G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

e-mail : toulouse@g2c.fr

COMMUNE DE CERONS

DEPARTEMENT DE GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE CERONS RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
24/08/2015	
Signature et cachet de la Mairie	

Sommaire

AVANT PROPOS 4

1. Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux 5
2. Le PLU de Cérons 10
3. Le Rapport de Présentation 10

SITUATION DE LA COMMUNE DE CÉRONS 12

1. Une position stratégique 13
2. Une commune dans un territoire institutionnel riche 15

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE DE CÉRONS 21

1. Composantes structurantes et entités paysagères 22
2. Entités paysagères de la commune de Cérons 31

DIAGNOSTIC URBAIN DE LA COMMUNE DE CÉRONS 40

1. Analyse du développement urbain de Cérons 41
2. Analyse des tissus urbains et de la forme urbaine de Cérons 46
3. Analyse du fonctionnement urbain de Cérons 60

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE DE CÉRONS 80

1. Analyse de la démographie de Cérons 81
2. Le parc de logements de Cérons 87
3. La situation économique de Cérons 92

LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE CÉRONS 104

1. Les perspectives de développement urbain à Cérons 105

2. Les enjeux et problématiques de développement à Cérons 112

EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 115

1. Explication des choix retenus dans le PADD 116

2. Explication des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation 124

3. Justification du règlement 169

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE VALORISATION 258

1. Analyse des incidences du projet sur l'environnement 259

2. Analyse des incidences sur la conservation des sites Natura 2000 282

INDICATEURS DE SUIVI 287

AVANT PROPOS

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme, qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine, ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, en cohérence avec l'esprit de développement durable. La recherche du meilleur équilibre entre planification urbaine, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

1.1 LE PLU, DOCUMENT D'URBANISME LOCAL DEFINISSANT LE PROJET URBAIN DE LA COLLECTIVITE.

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser les extensions urbaines.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

1. *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux d'une part et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville d'autre part.*
2. *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
3. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durables, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire. Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques…), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux…).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés). Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

1.2 LE PLU, DOCUMENT D'URBANISME CONFORME AU GRENELLE II

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite **loi « Grenelle II »**, engage un **véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme**, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU.

1.2.1 Six thématiques pour la protection de l'environnement

De façon générale, les 248 articles qui composent ce texte de loi se déclinent en mesures dans six chantiers majeurs :

- **Bâtiments et urbanisme,**
- **Transports,**
- **Energie,**
- **Biodiversité,**
- **Risques, santé, déchets,**
- **Gouvernance**.

AMELIORATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS ET HARMONISATION DES OUTILS DE PLANIFICATION EN MATIERE D'URBANISME

Objectif : Concevoir et construire des bâtiments plus sobres énergétiquement et un urbanisme mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

- Engager une rupture technologique dans le neuf accélérer la rénovation thermique du parc ancien
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques

ORGANISATION DE TRANSPORTS PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT TOUT EN ASSURANT LES BESOINS EN MOBILITE

Objectif : Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, dans le respect des engagements écologiques, en faisant évoluer les infrastructures de transports et les comportements.

- Développer les transports collectifs urbains, périurbains et à grande vitesse
- Développer les véhicules électriques et hybrides rechargeables
- Expérimenter le péage urbain
- Encourager le fret ferroviaire et les transports maritimes

REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE ET DE LEUR CONTENU EN CARBONE

Objectif : Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre en économisant l'énergie et en la rendant plus décarbonée.

- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Expérimenter l'affichage environnemental sur les produits puis l'élargir
- Réaliser des bilans de gaz à effet de serre et établir des plan d'actions pour les réduire (entreprises, territoires, bâtiments publics)
- Etendre les certificats d'économies d'énergie

PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Objectif : Assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats.

- Elaborer la Trame verte et bleue
- Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio
- Protéger les zones humides et les captages d'eau potable
- Encadrer l'assainissement non collectif et lutter contre les pertes d'eau dans les réseaux
- Protéger la mer et le littoral

MISE EN ŒUVRE D'UNE NOUVELLE GOUVERNANCE ECOLOGIQUE

Objectif : Instaurer les outils nécessaires d'une démocratie écologique en marche, dans le secteur privé comme dans la sphère publique.

- Développement de rapports sur les aspects sociaux et environnementaux, en plus des rapports financiers (entreprises et collectivités locales)
- Renforcement de la concertation du public en amont des projets publics et privés et des textes réglementaires nationaux
- Réforme du CESE et du CESR

MAITRISE DES RISQUES, TRAITEMENT DES DECHETS, ET PRESERVATION DE LA SANTE

Objectif : Préserver la santé de chacun et respecter l'environnement en prévenant les risques, en luttant contre les nuisances sous toutes leurs formes, et en gérant plus durablement les déchets.

- Lutter contre la pollution de l'air (air intérieur, zones d'expérimentation prioritaires pour l'air)
- Lutter contre les nuisances lumineuses et sonores
- Etendre les moyens de lutter contre les inondations
- Prendre en compte les risques émergents (nanosubstances, ondes électromagnétiques)
- Mettre en place une gestion durable des déchets (extension de la responsabilité élargie des producteurs, planification et gestion des déchets des bâtiments)

1.2.2 L'intégration de la loi dans les PLU

Plus spécifiquement au sein des PLU, cela se traduit par **quatre nouveaux objectifs environnementaux à prendre en compte** :

- la **réduction des émissions de gaz à effet de serre**,
- la **préservation et la remise en état des continuités écologiques**, l'identification de la trame verte et la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux biologiques
- la **maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables
- le **développement des communications électroniques**

Le contenu des PLU doit aussi **intégrer les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles**. La loi impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer «des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» et une obligation d'«analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers» dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, **les orientations d'aménagement et de programmation, jusque là facultatives, sont désormais obligatoires** et devront inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La loi confère de nouvelles possibilités au règlement qui pourra désormais imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Le règlement pourra aussi imposer aux nouvelles constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales, et de respecter des critères en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

De plus, le PLU devra être compatible avec deux nouveaux documents : les **schémas régionaux de cohérence écologique**, élaborés conjointement par les régions et l'Etat afin d'identifier la trame verte et la trame bleue, et les **plans climat-énergie territoriaux**, élaborés par les collectivités (les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants) et qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

1.3 LE PLU : MODE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Le Conseil Municipal **fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation**. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, **les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U**. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants. Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations…).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.**

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui **tire en même temps le bilan de la concertation** qui a eu lieu pendant la durée des études. **Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.**

Après cette consultation des services, **le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire**. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

2. Le PLU de Cerons

Par délibération du 27 mai 2011, le Conseil Municipal de la commune de Cérons a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre un développement harmonieux de l'ensemble de son territoire. Le PLU actuellement en place, approuvé en 2004, ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune. Elle souhaite réviser son document afin de :

- Améliorer sur certains aspects la rédaction du règlement d'urbanisme et le structurer pour en faciliter la lecture,
- Créer et organiser une "zone de logements et de commerces de proximité" en lien avec "le vieux bourg" et "le bourg actuel"
- Maîtriser l'urbanisation dans les lieux stratégiques de la commune et assurer un équilibre entre les vocations urbaines, agricoles et naturelles
- Mener une attention particulière sur les déplacements
- Se diriger vers un développement intergénérationnel, diversifier son offre de logements et accueillir de nouvelles populations
- Prendre en compte les documents supra-communaux, les études et projets à venir

Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La commune souhaite ainsi définir des conditions et modes de développement durable de l'urbanisation du territoire de Cérons. Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

3. Le Rapport de Presentation

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations 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 ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

1. le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)
2. les orientations d'aménagement et de programmation
3. le ou les plans de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
4. le règlement
5. les documents techniques annexes concernant notamment :
    - les réseaux publics,
    - les servitudes,

SITUATION DE LA COMMUNE DE CÉRONS

1. UNE POSITION STRATEGIQUE

1.1 UNE COMMUNE BIEN DESSERVIE, SITUEE A PROXIMITE DE LA METROPOLE BORDELAISE …

La commune de Cérons se situe dans la région Aquitaine, au cœur du département de la Gironde, **en en bord de Garonne, entre Bordeaux et Langon.**

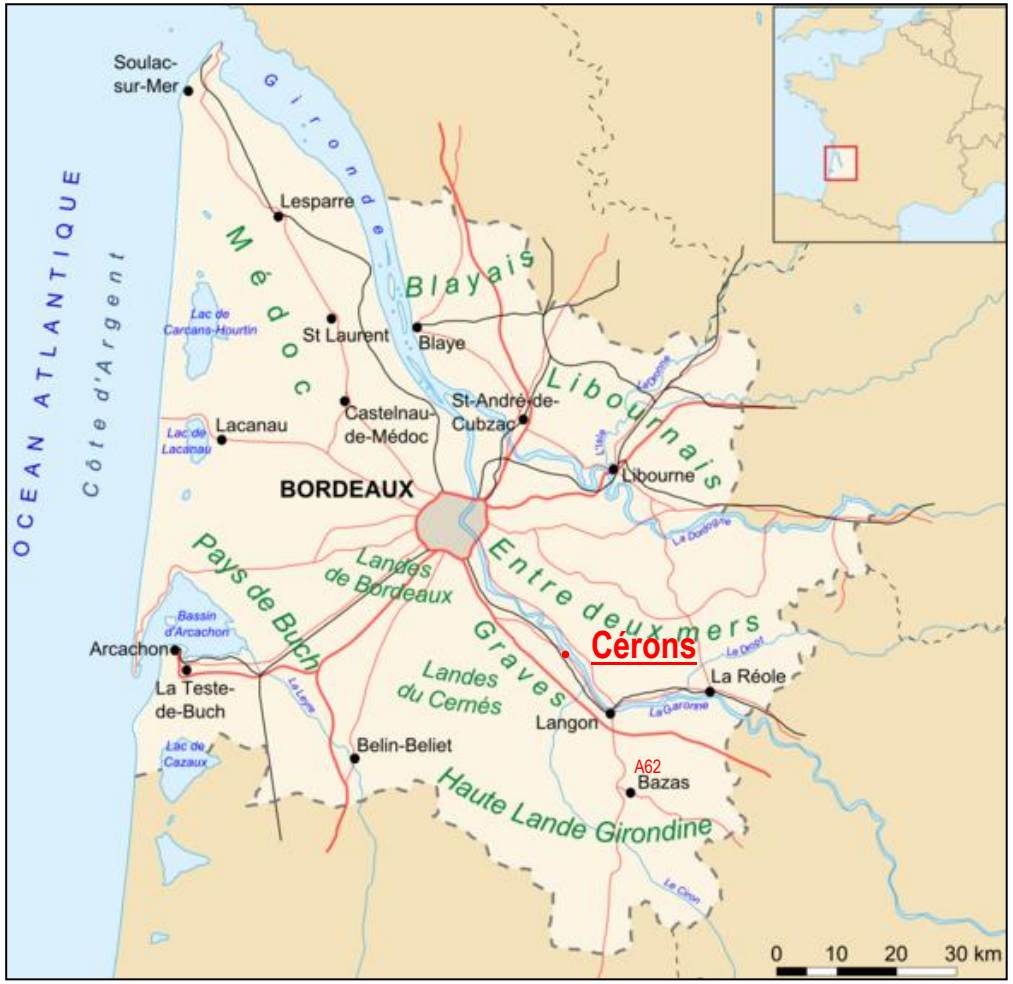
Elle est située à seulement 35 kilomètres, soit **à environ 30 minutes de Bordeaux**; et à 12 kilomètres, soit **15 minutes de Langon**. Elle dispose ainsi d'une position stratégique, en périphérie de l'aire urbaine de Bordeaux qui compte plus d'un million d'habitant, et à proximité directe de Langon qui compte plus de 7000 habitants.

Bénéficiant d'un **accès à l'autoroute A62** à seulement 4 kilomètres, la commune dispose d'une bonne accessibilité routière qui la connecte aux grands territoires. **Traversée par trois routes départementales**, le réseau routier qui maille le territoire permet de desservir également les communes alentour par la D1113 qui longe la Garonne, la D117 et la D11 qui permet de passer le fleuve et de connecter les territoires de la rive gauche et droite de la Garonne.

De plus, la commune dispose d'une **gare ferroviaire sur la ligne régionale Agen/Bordeaux** et dessert régulièrement la commune de Bordeaux en 20 minutes.

Au niveau local, la commune dépend des communes de Podensac et Cadillac en termes d'emploi, de commerces et de services. Cérons accueille à cet égard l**e premier pont sur la Garonne** qui lui permet de relier Cadillac et l'ensemble du territoire de la rive droite de la Garonne.

Cérons, entre Bordeaux et Langon



1.2 … A L'INTERFACE ENTRE ESPACE PERIURBAIN ET ESPACE RURAL

Bien que Cérons fasse parti de la couronne périurbaine de Bordeaux, l'influence économique de la métropole est relativement faible et la prédominance de terres viticoles riches et d'espaces naturels remarquables en font une **commune à l'identité rurale marquée**.

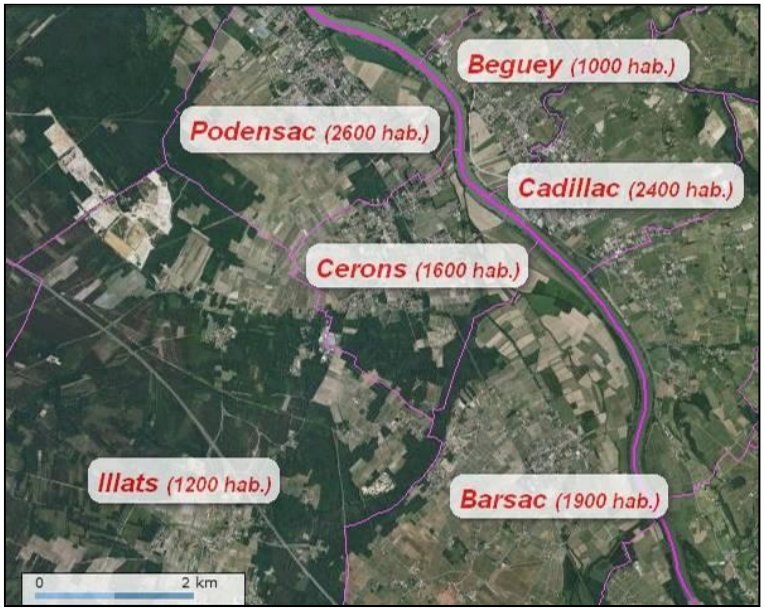
Cérons **bénéficie aussi de la proximité de communes plus locales** :

- **Langon**, au Sud, 7600 habitants, dont l'air d'influence s'étend aux communes voisines
- **Podensac** au Nord, commune de 2 609 habitants limitrophe à Cérons, pôle de service intermédiaire
- **Cadillac**, 2382 habitants, commune limitrophe à l'Est de Cérons qui exerce aussi, de par ses équipements, une attraction sur Cérons

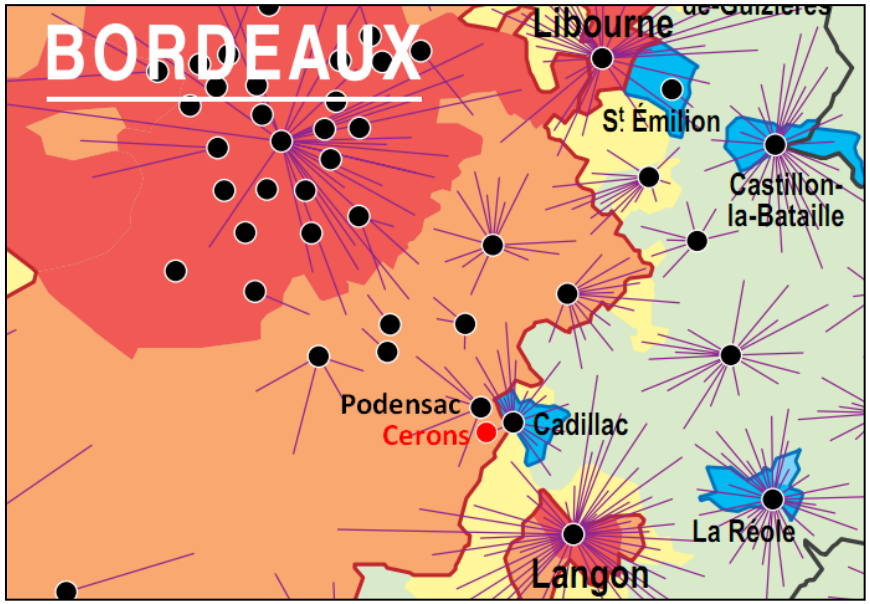
Les autres communes limitrophes de Cérons sont :

- Illats à l'Ouest, 1 256 habitants ;
- Barsac au Sud, 1964 habitants ;
- Beguey au Nord-est, 1099 habitants

Des pôles urbains de taille modeste



Un territoire à l'interface entre espace périurbain et espace rural



Source : Insee

Espace à dominante urbaine

Pôles urbains (5000 emplois ou plus)

Couronnes périurbaines (40% ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune)

Communes multipolarisées (40% ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines)

Espace à dominante rurale

Pôle d'emploi de l'espace rural (communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1500 emplois ou plus)

Communes rurales (communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural)

Pôles de services intermédiaires ou communes bien équipées et leurs aires d'influence

2. UNE COMMUNE DANS UN TERRITOIRE INSTITUTIONNEL RICHE

La commune de Cérons s'inclue dans une dynamique intercommunale qui s'articule à **3 échelles** :

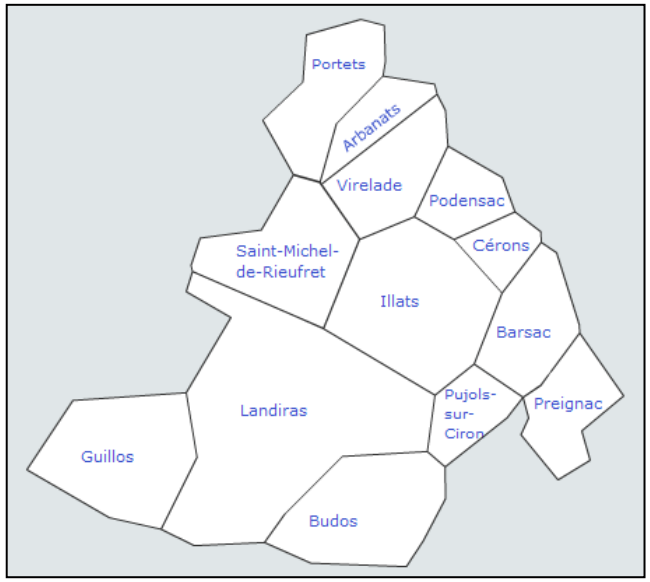
- La **Communauté de Communes** de Podensac correspond au bassin de vie local des habitants de Cérons et comprend 13 communes, dont Cérons ;
- Le **Pays** des Rives de Garonne, qui comprend 4 Communautés de Communes dont la Communauté de Communes de Podensac ;
- Le **SCoT** du Sud Gironde, qui comprend plusieurs Pays, dont le Pays des Rives de Garonne.

2.1 CERONS, COMMUNE INTEGREE AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PODENSAC

La commune de Cérons est membre de la Communauté de Communes de Podensac (CDC), créée le 1er janvier 2004. Elle est composée de **13 communes** : Arbanats, Barsac, Budos, Cérons, Guillos, Illats, Landiras, Podensac, Portets, Preignac, Pujols-sur-Ciron, St Michel de Rieuffret, et Virelade.

Le territoire de la CDC compte un peu **plus de 19 000 habitants en 2011** répartis sur 23 900 hectares.

L'intercommunalité formée de treize communes

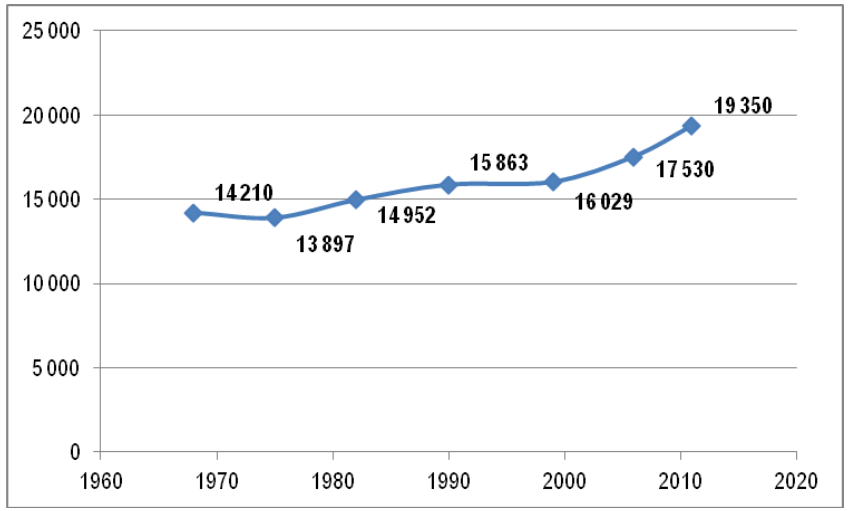


Localisation de la Communauté de Communes de Podensac

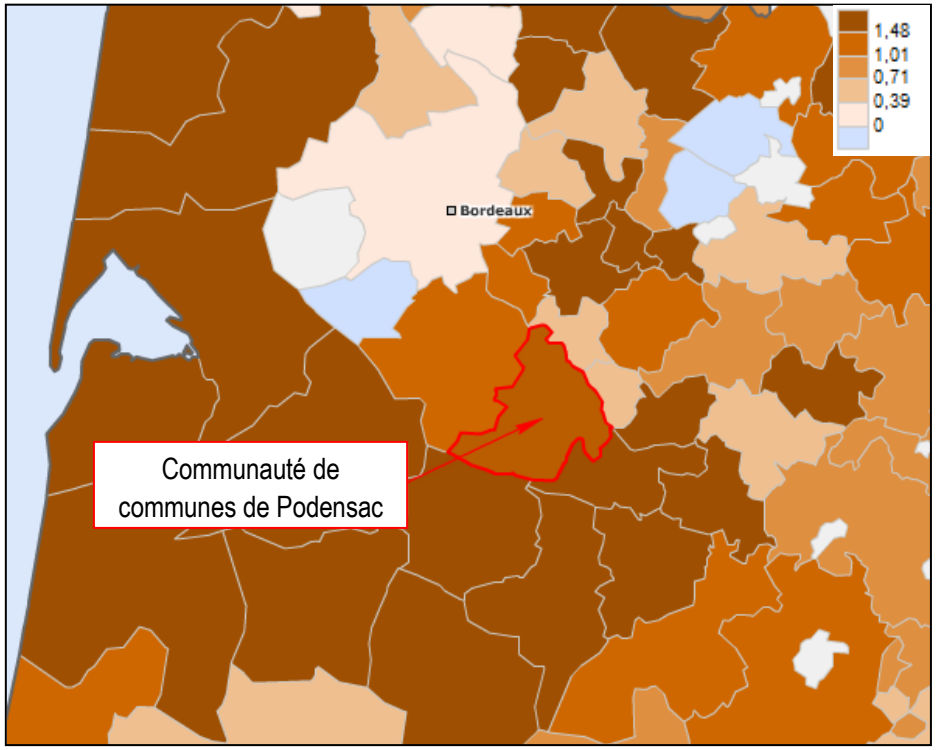
2.1.1 Une intercommunalité dynamique…

La Communauté de Communes de Podensac accueille chaque année davantage de population. Son taux de croissance annuel est élevé, **de 2% entre 2006 et 2011**. La Communauté de Communes de Podensac et, de façon générale, l'ensemble des territoires localisés au sud de Bordeaux sur la rive gauche de la Garonne, bénéficient d'un cadre attractif, en périphérie d'une métropole dynamique et facilement accessible.

Evolution de la population sur la CDC entre 1968 et 2011



Comparaison de l'évolution de la population due au solde migratoire entre 1999 et 2008, en %



Source : Insee

2.1.2 …et dotée de nombreuses compétences

La Communauté de Communes de Podensac (anciennement Communauté de Communes du Canton de Podensac) s'est dotée de six compétences propres :

Aménagement de l'espace :

- Schéma directeur d'aménagement à l'échelle de la Communauté de Communes
- Toutes études et réalisations nécessaires aux opérations d'aménagement de l'espace
- Entretien des chemins de randonnées inscrits au Plan départemental : fauchage et élagage
- Affluents de la Garonne : Réalisation d'études et d'animations pour l'aménagement, la protection et la valorisation de la Garonne
- Adhésion à un Pays
- Etude et réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage dans le respect du Schéma Départemental

Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté

- Etude, création, aménagement, gestion des zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, touristiques et de loisirs : Zone d'activités économiques du Pays de Podensac, Zones à créer desservies par des routes départementales
- Actions de développement économique dans le cadre de la création d'une pépinière d'entreprises.
- Tourisme : promotion et soutien de l'offre et des produits touristiques.

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Assainissement : Inventaire et contrôle de l'état de l'assainissement individuel, Etude comparative des Assainissements Collectifs communaux existants dans l'optique d'une harmonisation communautaire.
- Collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés.

Politique du logement et du cadre de vie

- Actions en faveur de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse : Elaboration des contrats « Enfance » et « Temps Libre » ainsi que tout autre contrat de même nature qui s'y substituerait, et mise en œuvre des actions intercommunales contenues dans ces contrats.
- L'animation sportive dans les écoles primaires
- Coordonner, favoriser et promouvoir toutes actions et initiatives destinées à faciliter l'insertion sociale et professionnelle des publics les plus défavorisés, et en priorité ceux de la tranche des 16 – 25 ans.
- Actions en faveur des personnes âgées : portage des repas à domicile.
- Etude de faisabilité pour la création de Résidences pour Personnes Agées.
- Prévention de la délinquance : Création d'un Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance

Création, aménagement et entretien de la voirie

- Création, Aménagement et Entretien de la voirie communale revêtue et des chemins ruraux revêtus listés en annexe aux présents statuts.
- Mise en place d'équipements de signalisation routière horizontale et verticale liée aux travaux neufs sur la voirie déléguée.
- Entretien de l'Eclairage public : changement des ampoules, des fusibles, des cellules et des matériels consommables.

Actions culturelles, sportives et éducatives

- Soutien aux associations, aux projets, aux manifestations culturelles et sportives intéressant au moins 3 communes. Le soutien, sous forme de subvention ou d'accompagnement matériel sera voté par le Conseil communautaire. Ce soutien prendra également la forme de l'intervention d'un animateur.
- Développement de l'accès aux nouvelles techniques d'information et de communication.
- Actions en faveur de la lecture publique.
- Acquisition de matériel pédagogique, éducatif, psychologique pour les actions pouvant être développées dans la moitié au moins des écoles du territoire de la Communauté de communes.

2.2 PAYS DES RIVES DE GARONNE, UN TERRITOIRE DE PROJET, DE CONCERTATION ET DE PARTENARIAT INSTITUTIONNEL

Les Communautés de Communes du Pays d'Auros, du Pays de Langon, des Coteaux Macariens et de Podensac se sont associées pour créer le Pays des Rives de Garonne, fédérateur de plusieurs bassins de vie. Constitué autour du syndicat mixte depuis 2005, **le Pays est destiné à renforcer la concertation et le partenariat avec les acteurs institutionnels, économiques, sociaux et associatifs sur les 54 communes qui le composent**.

La stratégie du territoire au niveau du développement socio-économique, de la gestion de l'espace et de l'organisation des services est exposée dans la **Charte de Développement du Pays des Rives de Garonne**, document de référence qui décrit les orientations fondamentales du Pays pour une durée de 10 ans.

La Charte de Développement fait état d'un diagnostic partagé sur l'ensemble du territoire et propose 3 grands axes stratégiques de développement entre 2007 et 2017 :

- **Un territoire au développement harmonieux et maîtrisé**

Orientation 1 : Des savoir-faire et des ressources au service du développement économique et de l'emploi
Orientation 2 : Vers une maîtrise de la pression foncière et de ses effets

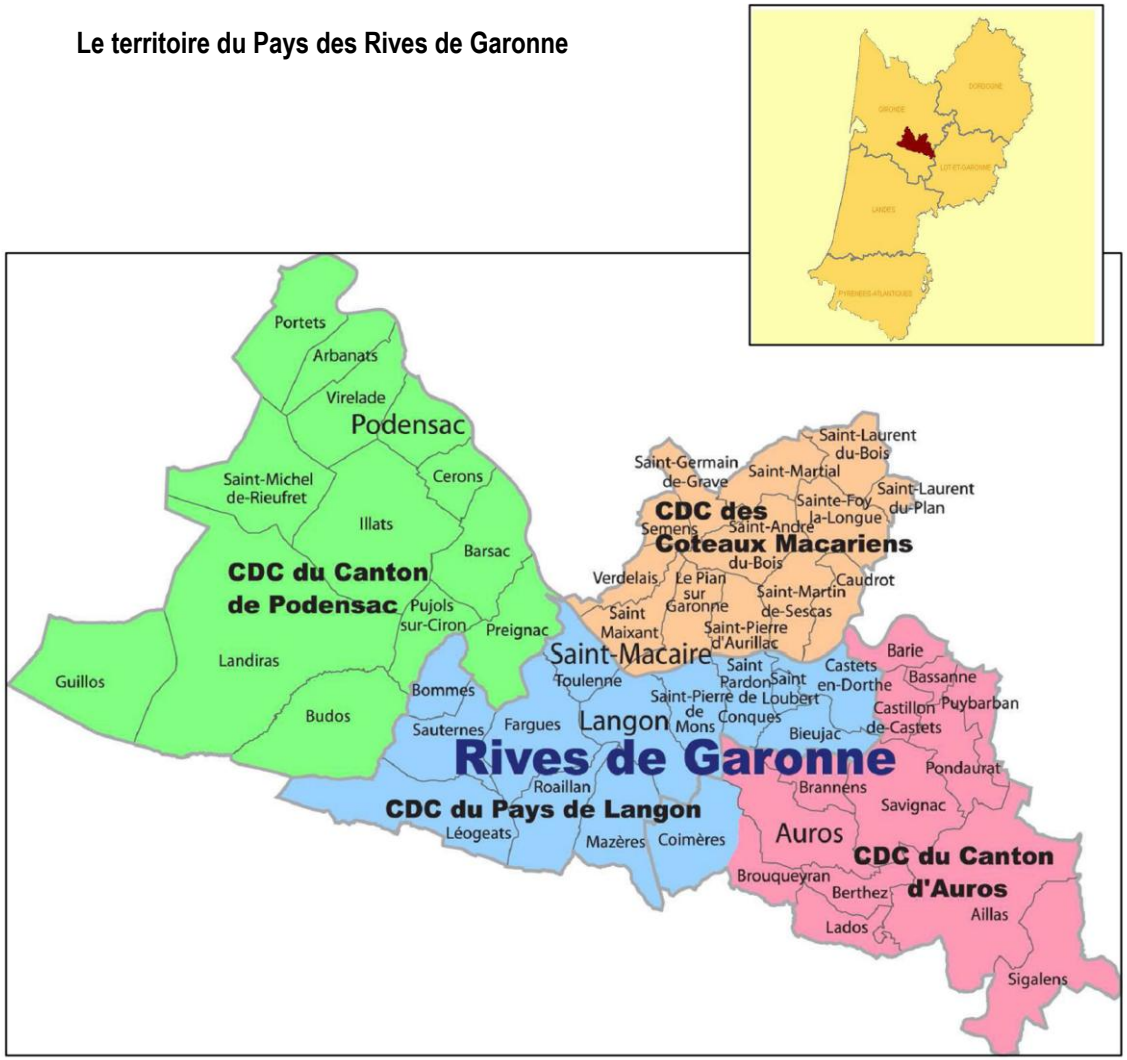
- **Un territoire solidaire au service des Hommes**

Orientation 1 : Développer, améliorer, mutualiser et coordonner les services à la population
Orientation 2 : Favoriser l'épanouissement de tous à travers la culture, le sport et le patrimoine

- **Un territoire basé sur une participation citoyenne**

Orientation 1 : Participation citoyenne
Orientation 2 : Développer l'écocitoyenneté (famille, entreprises, collectivités)

Le territoire du Pays des Rives de Garonne



Source : Charte de Développement du Pays des rives de Garonne

2.3 LE SCOT SUD GIRONDE, UNE STRATEGIE TERRITORIALE EN COURS D'ELABORATION

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Sud Gironde est actuellement en cours d'élaboration. Construit par l'ensemble des élus du territoire, il permettra de déterminer un projet mettant en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements, équipements commerciaux, etc.) dans une logique de développement durable du territoire.

2.2.1 Un territoire étendu porté par le Syndicat mixte Sud Gironde

Afin de mettre en œuvre une politique commune, **le syndicat mixte du SCoT Sud Gironde a été crée le 31 décembre 2010**.

Il regroupe :

- **Plusieurs Pays**
- **8 Intercommunalités** (Communautés de communes du Bazadais, de Podensac, du Targonnais, Sud-Gironde, Coteaux de Garonne, Coteaux Macariens, Sauveterrois et Réolais en sud-Gironde)
- **184 communes**
- **118 908 habitants** selon le recensement général de la population au 1er janvier 2007

Le territoire du SCoT Sud Gironde est particulièrement vaste, il s'étend sur environ 2644 km².

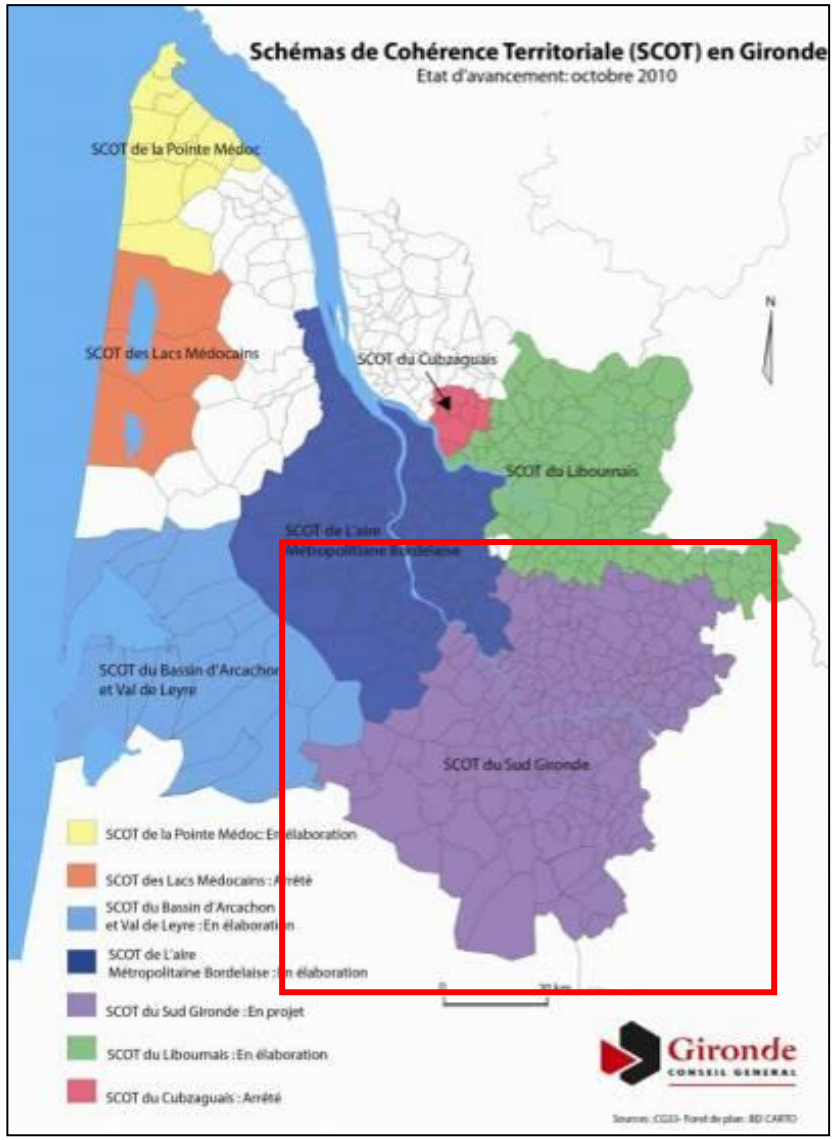
Le document devra couvrir des thématiques variées qui porteront notamment sur le potentiel économique du territoire, l'habitat, la ressource naturelle et paysagère et les déplacements.

2.2.2 Les préludes du document

La procédure d'élaboration du SCoT Sud Gironde est récente et l'approbation du document n'aura pas lieu avant 2017.
Les étapes de l'élaboration du SCoT Sud Gironde :

- Le 31 décembre 2010 : création du syndicat mixte du SCoT du Sud Gironde
- Le 7 avril 2011 : premier comité syndical du syndicat mixte
- Le 13 octobre 2011 : publication par le Préfet de Gironde du périmètre du SCoT
- Janvier 2012 : démarrage d'une formation-action à destination des élus des 184 communes

Territoire couvert par le SCoT Sud Gironde



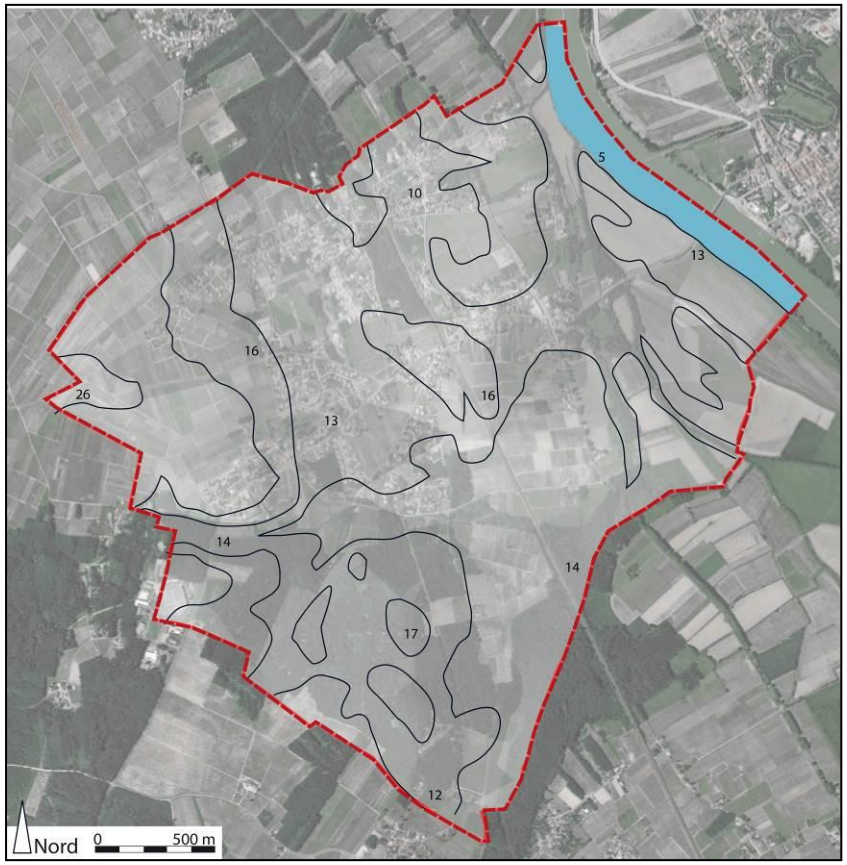
Source : Arrêté portant périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du SUD GIRONDE, octobre 2011

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE DE CÉRONS

1. COMPOSANTES STRUCTURANTES ET ENTITES PAYSAGERES

1.1 RELIEF SINGULIER ET RESEAU HYDROLOGIQUE

La limite nord de la commune de Cérons est délimitée par la Garonne. Le fleuve a marqué ce relief singulier composé d'une plaine alluviale en point bas, ainsi que de plusieurs plateaux qui s'extirpent du lit majeur de la Garonne et sur lesquels la culture de la vigne et l'urbanisation ont pris place. Le point bas, au nord, est à l'altitude de 1 mètre, tandis que le point haut, à l'ouest, est à l'altitude 26 mètres. Le relief marque un paysage à tendance « humide » en bord de Garonne qui laisse place à des paysages viticoles plus « sec » sur les plateaux.

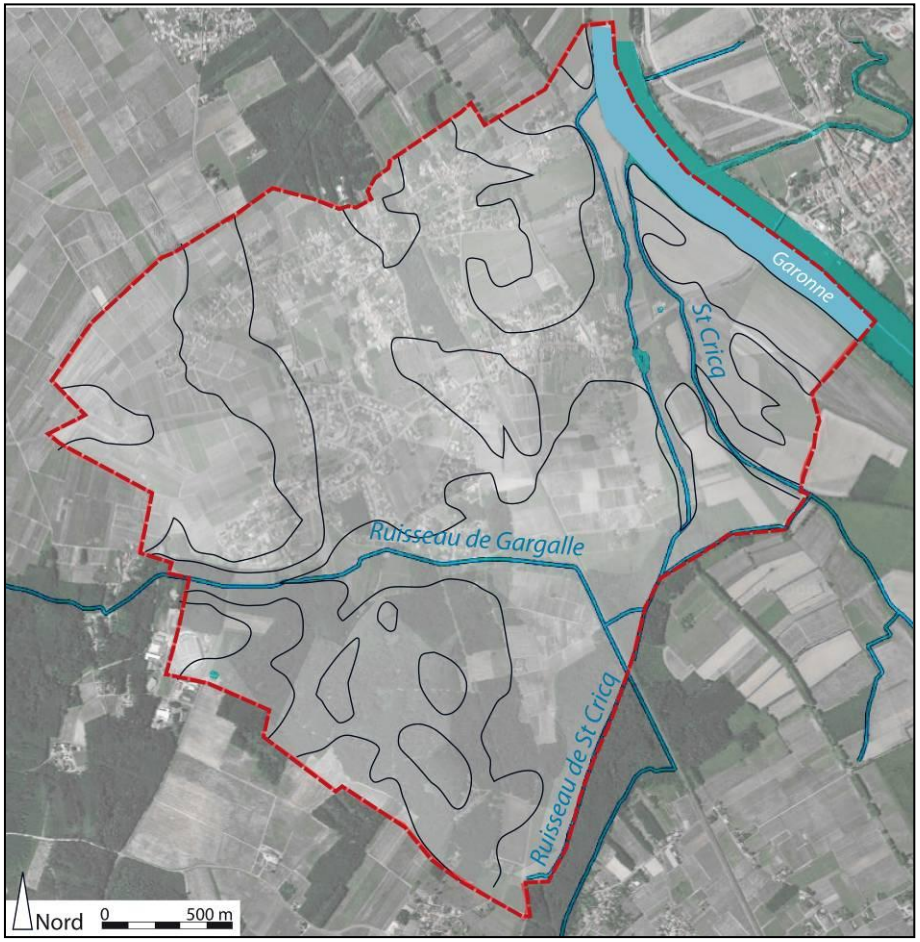


Un relief doux dessiné par la Garonne

Au point haut de la commune, vue sur la rive opposée de la Garonne : la commune de Cadillac

Au point bas, la ripisylve du ruisseau St Cricq est au pied du plateau du bourg

La ripisylve de la Garonne, sur de hautes berges, est intermittente créant des ouvertures intéressantes. Le ruisseau de Saint Cricq et celui de Gargalle viennent se jeter dans le fleuve, ils sont remarquables par leurs ripisylves qui marquent le paysage et définissent les limites de nos entités paysagères.



Carte hydrologique de Cérons, les cours d'eau comme liens et limites

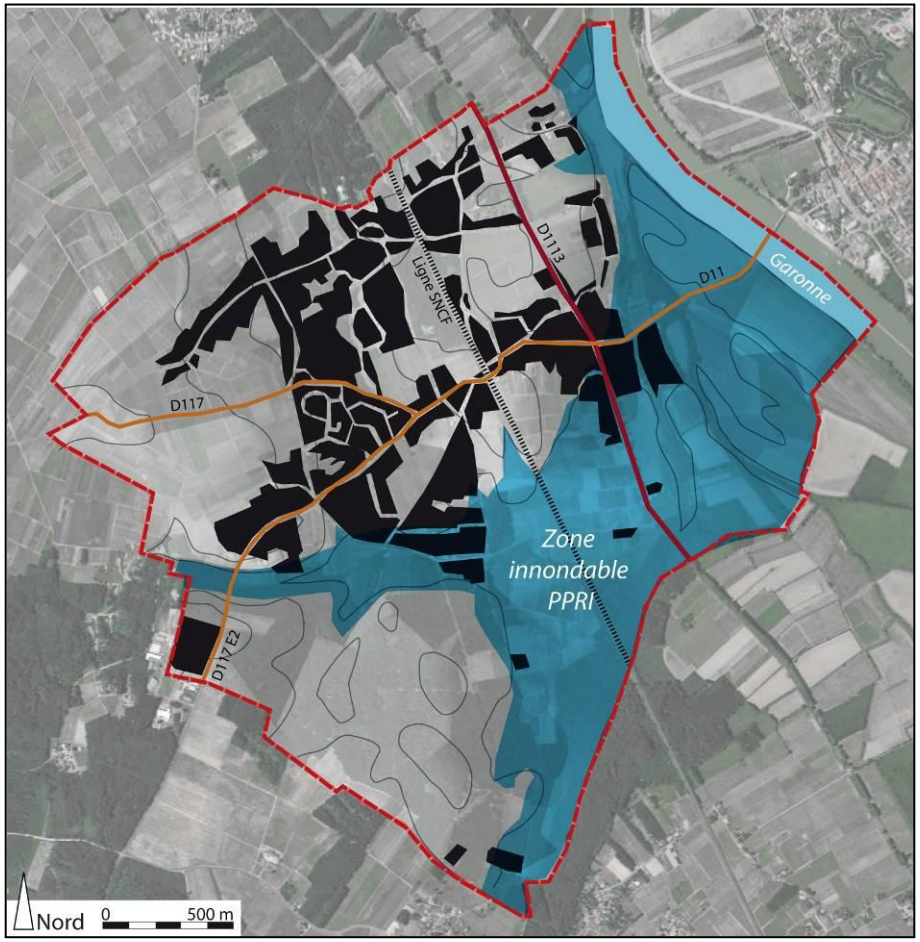
Le ruisseau de St Cricq et sa ripisylve généreuse

Le ruisseau de Gargalle, temporairement à sec

1.2 GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Les plateaux viticoles sont caractérisés par un sol silico-graveleux avec sous-sol de calcaire à astéries tandis que la plaine agricole se distingue par un sol alluvionnaire.

1.3 RISQUES ET CONTRAINTES



Carte de la zone inondable, PPRI

1.3.1 Les risques naturels

Le risque naturel majeur concerne les inondations, la zone du PPRI englobe la lisière sud du pôle urbain de Cérons.

La commune est aussi exposée aux risques de mouvement de terrain, de feux de forêt et se trouve en zone de sismicité de niveau 1 (risque faible).

1.3.2 Les risques de pollution

2 établissements classés non SEVESO sont répertoriés sur la commune de Cérons :

- l'entreprise *SITE de Cérons* se trouve dans le registre français des émissions polluantes,
- l'entreprise *Arcelor Mittal Construction France* est répertoriée au registre des industries polluantes.

Un site pollué est recensé sur la commune, à savoir un ancien dépôt de pneus usagés, la SCI du Domaine de Saint Cricq. Suite à l'incendie d'octobre 2002, le site a été mis en sécurité, il n'y a apparemment pas d'impact sur le milieu. Les déchets ont été évacués en juin 2013.

1.3.3 Les nuisances

La voie ferrée Bordeaux Toulouse et la RD1113 sont concernée par la loi sur le bruit. Une zone de bruit de 100m, en dehors de la partie dense du Bourg et de 30m dans la traversée de l'agglomération existe le long de la RD1113, conformément à l'arrêté préfectoral du 30 Janvier 2003. Autour de la ligne SNCF s'appliquent les dispositions relatives aux voies ferrées et la préfecture de la Gironde a inscrit une zone de bruit de 300m de part et d'autre de la voie.

1.3.4 Les protections patrimoniales

L'église de Cérons, pour son portail et l'abside, et le château de Cérons sont concernés par un zonage de protection des monuments historiques de 500m.

1.3.5 Les protections environnementales

La commune de Cérons est concernée par la protection de **l'ensemble de la Garonne et des ses berges**. L'espace est classé **Natura 2000** (code FR7200700) **au titre de la Directive Habitat-Faune-Flore** comme axe de migration et de reproduction des espèces piscicoles amphihalynes. Les espèces prioritaires sont l'esturgeon (*Sturgeon acipenser)* et l'angélique à fruits variables (*Angelica Heterocarpa*) sur les berges du fleuve. Celles-ci représentent l'habitat forêt alluviale à aulnes (*Alnus glutinosa*) et à frênes (*Fraxinus excelsior*).

Photo 1 : Angélique à fruits variables (source : CUB)

Photo 2 : Esturgeon

Photo 3 : Lamproie (Petromyzon marinus)

Photo 4 : Alose (Alosa alosa)

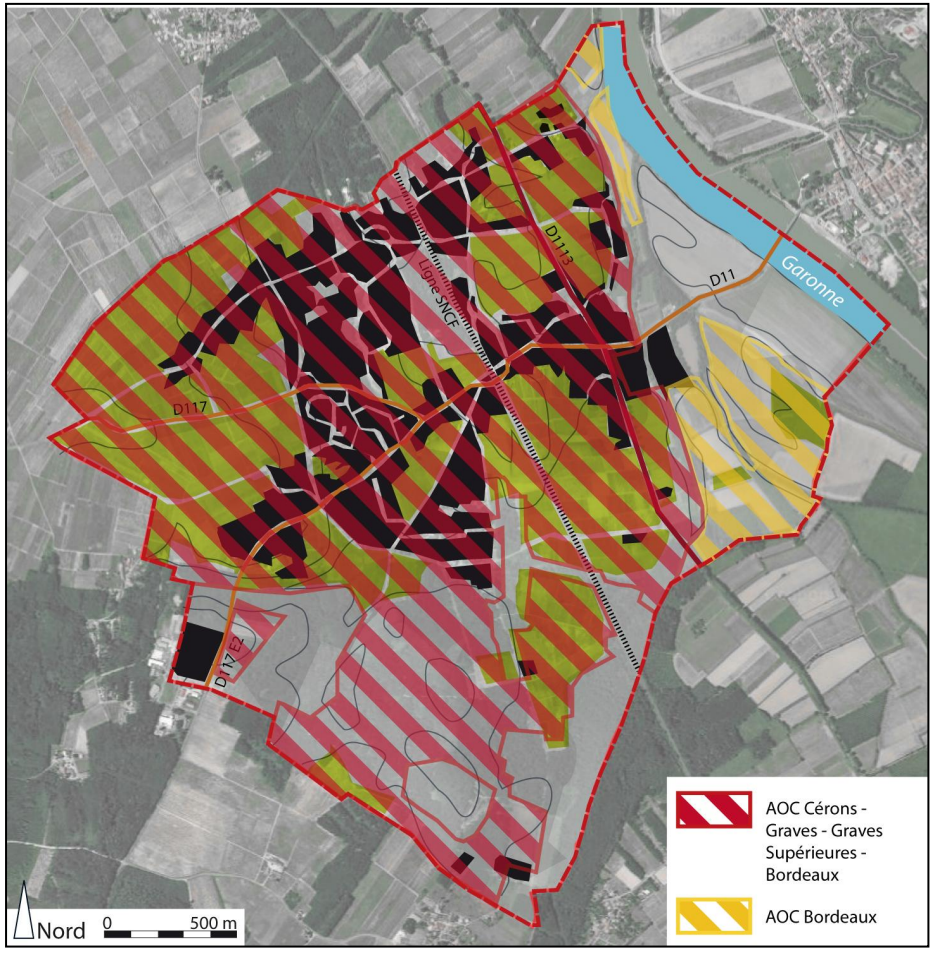
On peut trouver également dans ce type d'habitat d'autres migrateurs amphihalins de la Garonne tels que l'alose (*Alosa alosa* ou *Alosa fallax*), la lamproie (*Lampetra planeri*, *Lampetra fluviatilis* ou *Petromyzon marinus*).

Mais aussi de nombreuses autres espèces patrimoniales telles que la loutre d'Europe (Lutra lutra), ou une avifaune importante puisque la Gironde est un site de migration de renommée internationale. Des ZNIEFF très proches sur les communes adjacentes de Cadillac et Barsac font état d'une potentielle présence du vison d'Europe (*Mustela lutreola*).

Photo 1 : Vison d'Europe

1.3.6 Les A.O.C

La majeure partie du territoire de Cérons est classé en Appellation d'Origine Contrôlée pour ses terroirs produisant un vin de haute qualité. Lors de l'institution des A.O.C. en 1935, un des premiers décrets reconnut l'antique réputation de ces vins en créant l'appellation « Cérons ». Trois cépages exclusifs du Sauternais : le Sémillon (70%), le Sauvignon (20%) et la Muscadelle sont cultivés dans ce vignoble patrimonial, reconnu de l'époque gallo-romaine. Dans la plaine se trouve aussi l'A.O.C. Bordeaux. Ces appellations témoignent d'un savoir faire ancestral qui se traduit par un paysage viticole de qualité, fruit d'un entretien irréprochable des parcelles. Ces vignobles A.O.C. garantissent la qualité d'un terroir unique qu'il faut protéger de l'urbanisation.



Carte des zonages A.O.C. sur le territoire de Cérons

Pied de vigne A.O.C. « Cérons », élément de base du paysage de la commune

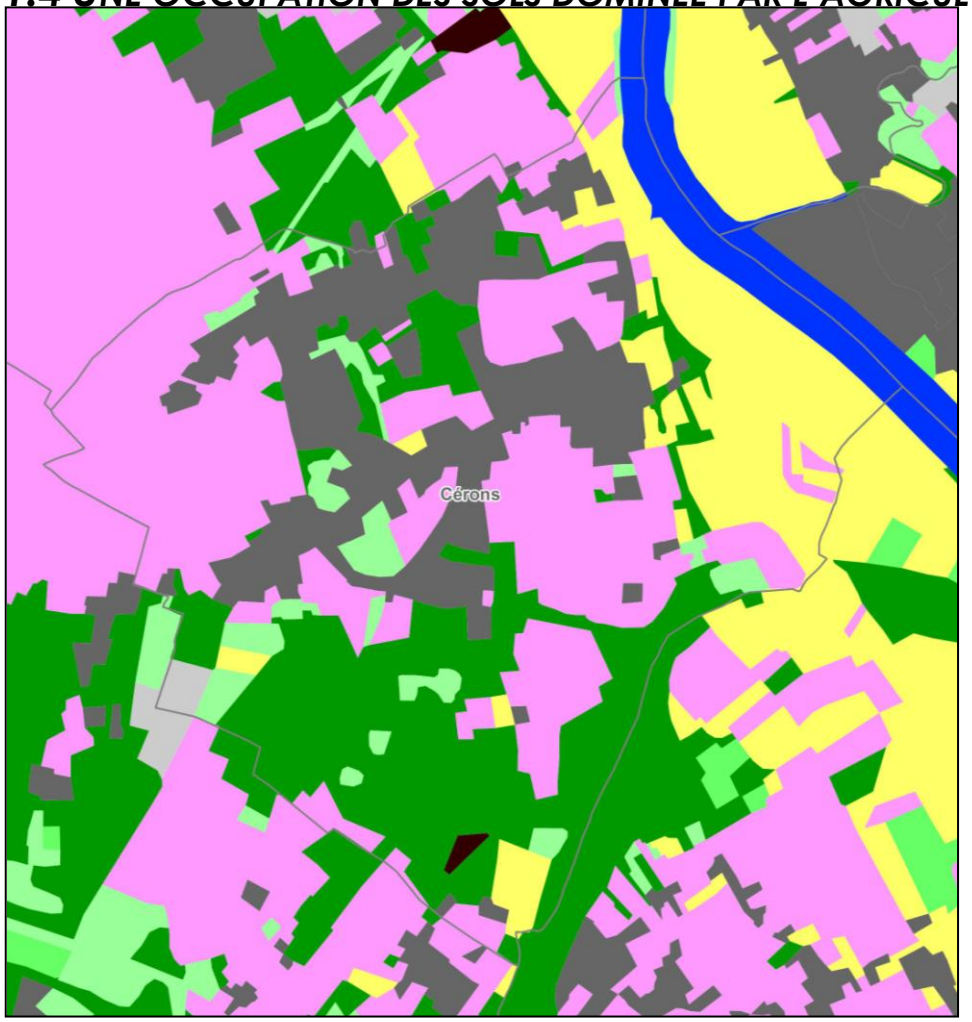
1.3.7 Synthèse

Le PPRI est la contrainte la plus sensible du territoire, le risque d'inondation est fort alors que des habitations se trouvent en zone de risque.

La ligne SNCF définit une fracture paysagère sur le territoire.

Les A.O.C. ne représentent pas une contrainte juridique mais une indication sur la valeur des terres viticoles. La qualité des produits perpétue une tradition agricole, qui prend soin de son paysage inféodé ; **c'est un ensemble fragile qu'il faut préserver**.

1.4 UNE OCCUPATION DES SOLS DOMINEE PAR L'AGRICULTURE



Zone urbaine
Zone d'activités
Zone boisée
Jachère et friche
Vigne
Autre culture

Occupation du sol de la commune (hectares)

Territoires artificialisés	Territoires agricoles	Forêts et milieux semi-naturels	Zones humides	Surfaces en eau
106	320	146	0	12

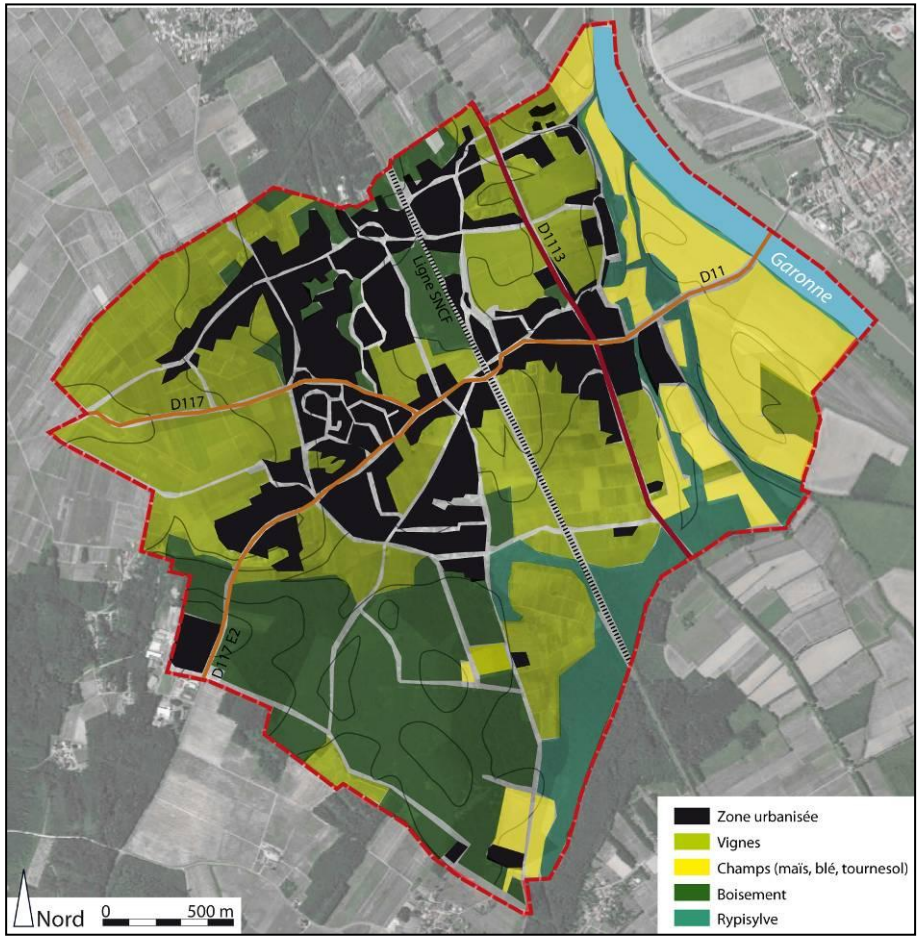
D'après la nomenclature Corine Land Cover pour l'année 2006 (dernières données disponibles en juin 2015), la majeure partie du territoire de la commune correspond à des espaces agricoles (55% environ).

La forêt et les milieux naturels recouvrent un peu plus d'un quart de la superficie communale, en intégrant les surfaces en eau.

Enfin, les territoires artificialisés (Zone urbaine et zone d'activité) recouvraient en 2006 moins de 20% de la commune.

1.5 DES COMPOSANTES PAYSAGERES QUI STRUCTURENT LE TERRITOIRE COMMUNAL

En corrélant l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, les types de sols et de sous-sols, il est possible d'appréhender une segmentation du territoire en plusieurs parties, appelées entités paysagères. Sur le terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche sensible, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ses potentiels, ainsi que ses contraintes.



Carte des composantes paysagères de Cérons

On remarque ainsi que la commune de Cérons est structurée par 5 entités paysagères. La première est constituée par les **surfaces viticoles** qui recouvrent une grande partie du territoire communal tandis que la deuxième se compose du **pôle urbain de Cérons** ayant une physionomie éclatée. Au Nord, les **parcelles agricoles** s'étendent dans la plaine. Aussi, deux types de boisements sont à répertorier, la **forêt mésophile** au Sud qui se change en **ripisylve** de la limite Est jusqu'à la Garonne. Ces 5 entités structurantes ont une vocation et un caractère bien différents.

Le pôle urbain de Cérons, son centre historique et son église. Présence forte de la pierre calcaire

Les vignes de Cérons sur le plateau Ouest, paysage rythmé par les treilles

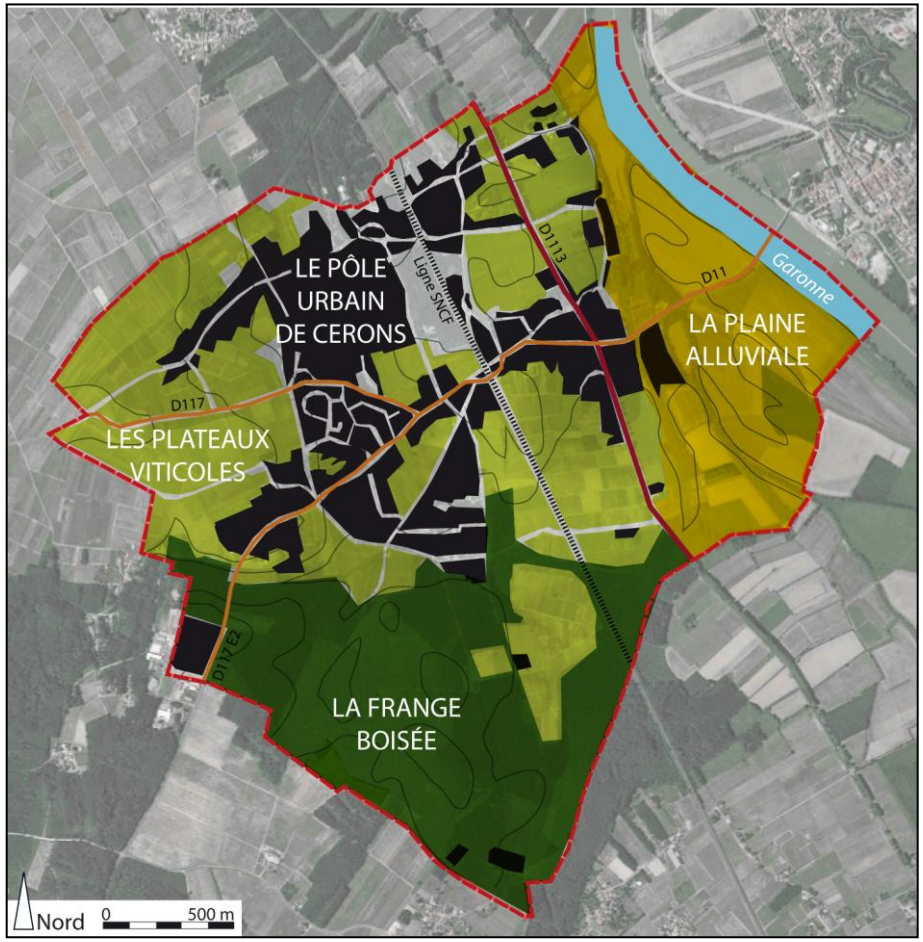
Les parcelles agricoles se trouvent en point bas, au bord de la Garonne. Le maïs, le blé et le tournesol sont cultivés sur ces terres et forment un espace très ouvert.

La forêt Sud est composée d'une majorité de robiniers, créant un espace dense

Les ripisylves, ici celle du St Cricq, sont de fines lignes boisées opaques

1.6 QUATRE ENTITES PAYSAGERES QUI STRUCTURENT LE TERRITOIRE COMMUNAL DE CERONS

L'étude de ces composantes paysagères permet d'opérer des regroupements par entités. Sur la commune Cérons, 4 entités paysagères caractérisent la perception du territoire : le pôle urbain éclaté, autour et à l'intérieur duquel s'organisent les plateaux viticoles. La frange boisée et la plaine alluviale marque respectivement la limite Sud et nord du site.



Carte des entités paysagères de Cérons

Les plateaux viticoles bordent le pôle urbain et s'immiscent en son sein

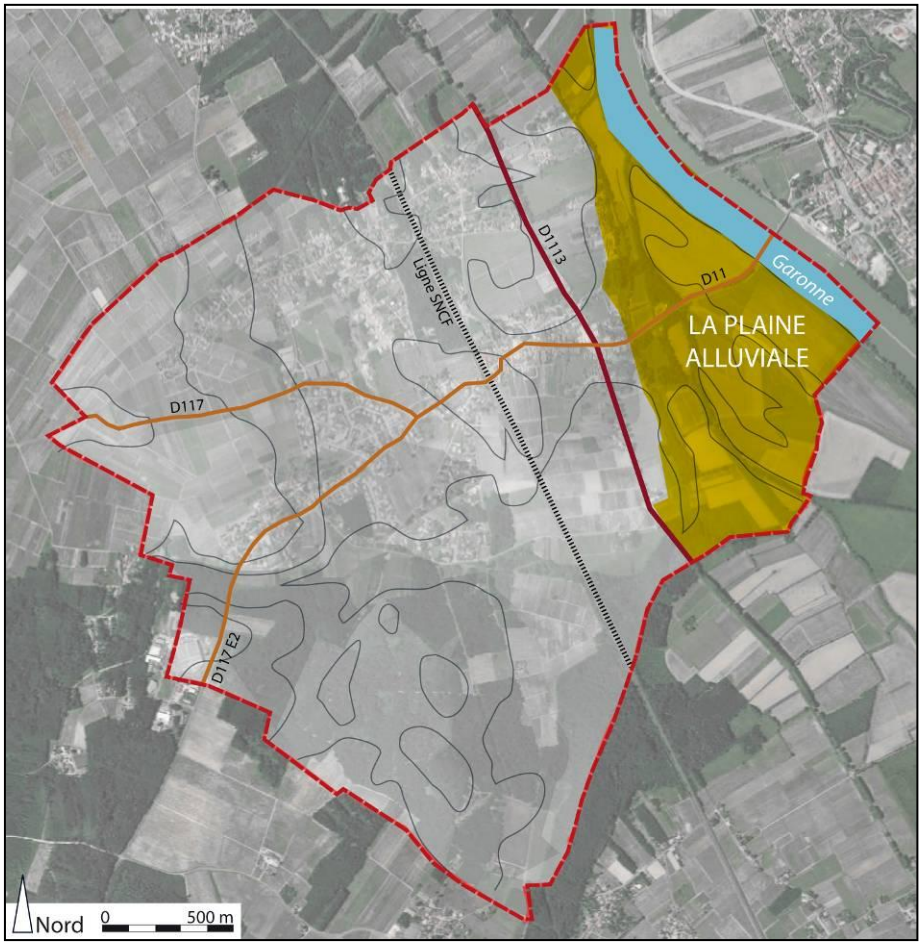
La frange boisée représente une limite paysagère stricte, un espace fermée à part

La plaine alluviale, zone fertile et espace tampon entre les plateaux et la Garonne

2. ENTITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE DE CERONS

2.1 LA PLAINE ALLUVIALE DE LA GARONNE

Cette plaine est caractérisée par l'étendue de ses champs, que les ripisylves cisèlent de manière douce et naturelle. Un patrimoine lié à l'eau se manifeste au niveau de cette entité.



La plaine alluviale, l'espace tampon agricole

2.1.1 Les ripisylves, berges de Garonne et St Cricq

Ces ripisylves segmentent la plaine en créant des limites visuelles. Ce sont, par ailleurs d'importants corridors écologiques liant la Garonne à la frange boisée. Leur rôle dans l'effet tampon de la plaine et dans la fixation des terres est indéniable. La conservation de ces ripisylves composées majoritairement d'aulnes (*Alnus glutinosa*), de frênes (*Fraxinus excelsior*), de saules argentés (*Salix alba*) de peupliers (P*opulus tremula*), et de sureaux noirs (*Sambuscus nigra*) est donc nécessaire.

Au premier plan la ripisylve de la Garonne. En fond, celle du St Cricq, délimite le paysage vu

2.1.2 Les champs

Les champs de la plaine alluviale apportent une valeur ajoutée au paysage de la commune, une ambiance unique se dégage de cette entité. Zone fertile et humide, les cultures de maïs, blé et tournesol se développent naturellement, dans un écosystème adapté. Cette occupation du sol est tout à fait adaptée aux risques de crue, elle en tire même bénéfice suite à la dépose des alluvions.

Champs de tournesols en limite Nord de Cérons. La mixité des cultures est un atout paysager et écologique important, à développer

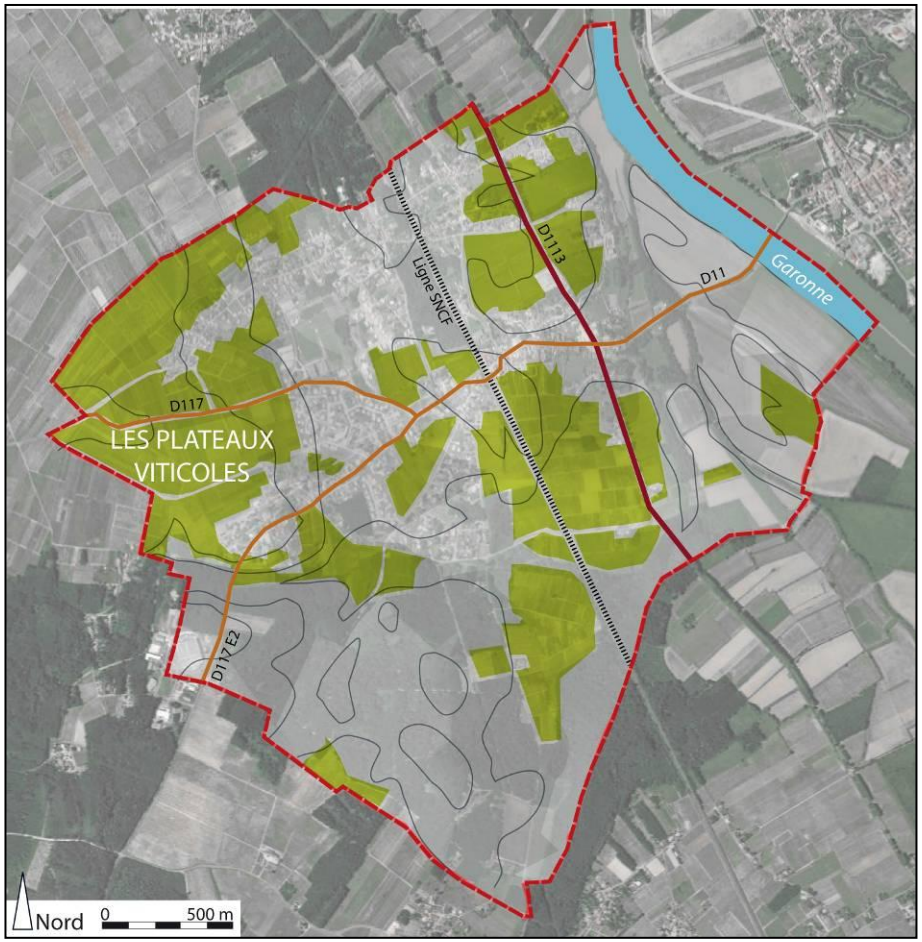
2.1.3 Le patrimoine lié à l'eau

De nombreux équipements liés à l'eau caractérisent ce paysage. Divers ponts d'époques différentes, des lavoirs ainsi que des ouvrages de régulation forment le patrimoine de cette entité agricole.

Ces éléments de patrimoine sont toujours utiles. Ouvrages composés de pierres, ils gardent la mémoire d'une architecture d'époque magnifiant le paysage.

2.2 LES PLATEAUX VITICOLES

Les plateaux viticoles représentent l'entité paysagère majeure de la commune de Cérons. Elle est constituée principalement d'étendues de vignes qui marquent fortement le caractère de ces espaces ouverts. Le plateau Ouest est une large étendue de vignes sans entrave. Plus à l'Est, le deuxième plateau forme une bande de vignobles caractérisé par une présence plus forte de la pierre calcaire au travers de murs qui délimitent les propriétés viticoles et ferment les cônes de vues. Quelques parcelles, entre ces deux plateaux, subsistent dans le tissu urbanisé.



Les plateaux viticoles, l'entité paysagère de référence de Cérons

Plateaux Ouest, point haut de la commune, des vignes à perte de vue

Plateaux Est, les parcelles sont cernées de murs de pierres sèches calcaire plus ou moins hauts

Les composantes naturelles de cette entité sont les vignes guidées par leurs treilles et le sol rocheux composé de calcaire qui émergent aux pieds des cépages. C'est autour de ce paysage organisé et régulier que s'organisent les autres entités. Cette entité prioritaire organise les rapports paysagers.

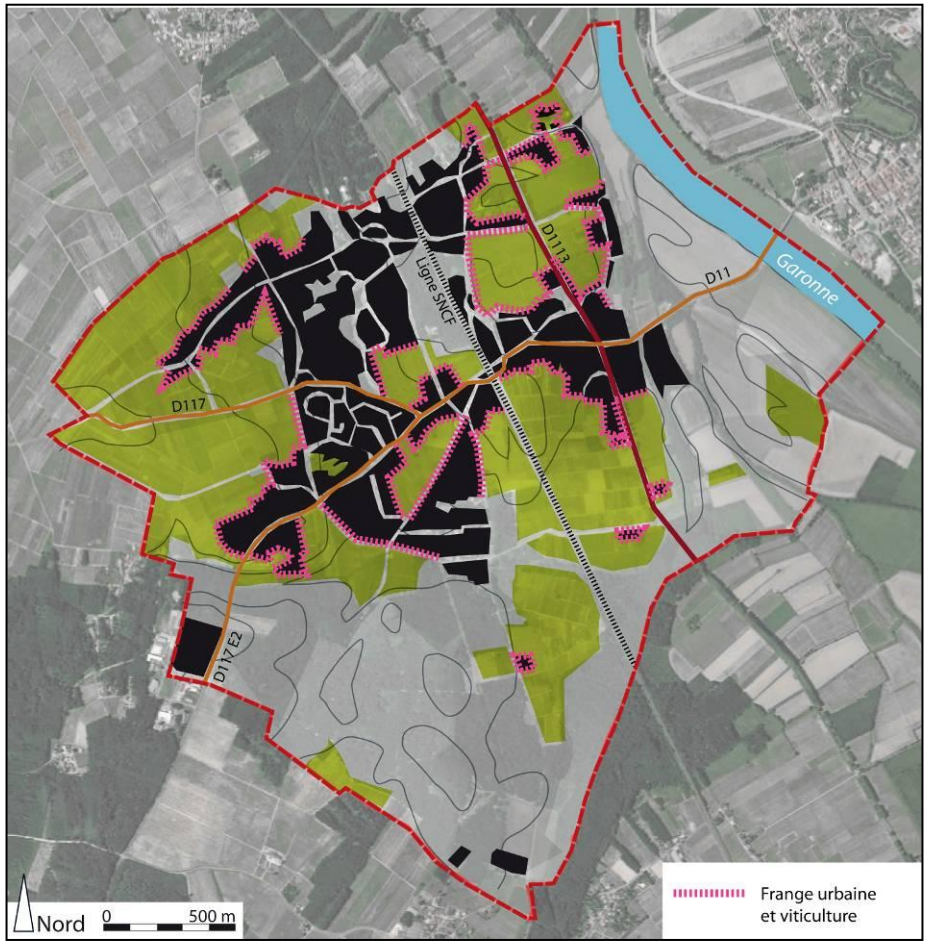
2.2.1 Le patrimoine viticole

Ce patrimoine est différent en fonction du plateau. Le plateau Ouest est marqué par plusieurs anciens moulins, datant de l'époque où les céréales étaient encore cultivées en ces lieux. Aujourd'hui, ces tours de pierres veillent sur les vignobles de Cérons et offrent des points de repère magnifiques.

Le deuxième plateau, surplombant la plaine alluviale, est lui caractérisé par les châteaux. Mais ce sont surtout les enceintes, murs de pierres et portails d'entrée de propriétés qui sont inféodés à la sous-entité.

2.3 LES ZONES DE CONTACT ENTRE LES VIGNOBLES ET LE POLE URBAIN DE CERONS

Commune agricole, les pratiques de culture ancestrales avec des animaux a fait que l'agriculteur devait se trouver proche de ses parcelles, d'où le développement de hameaux. Le développement de ces dernières décennies ont vu une expansion de ces hameaux. Ce pôle urbain est à la fois groupé au nord du territoire mais éclaté du fait de la conservation de poches viticoles intérieures, qui ont tendance à se résorber. Ces îlots de vignes jouent un rôle important : ils prolongent le paysage agricole en zone urbanisée et réduisent l'impact des constructions.



Le paysage de Cérons se définit par les relations entretenues entre l'urbain et les vignobles

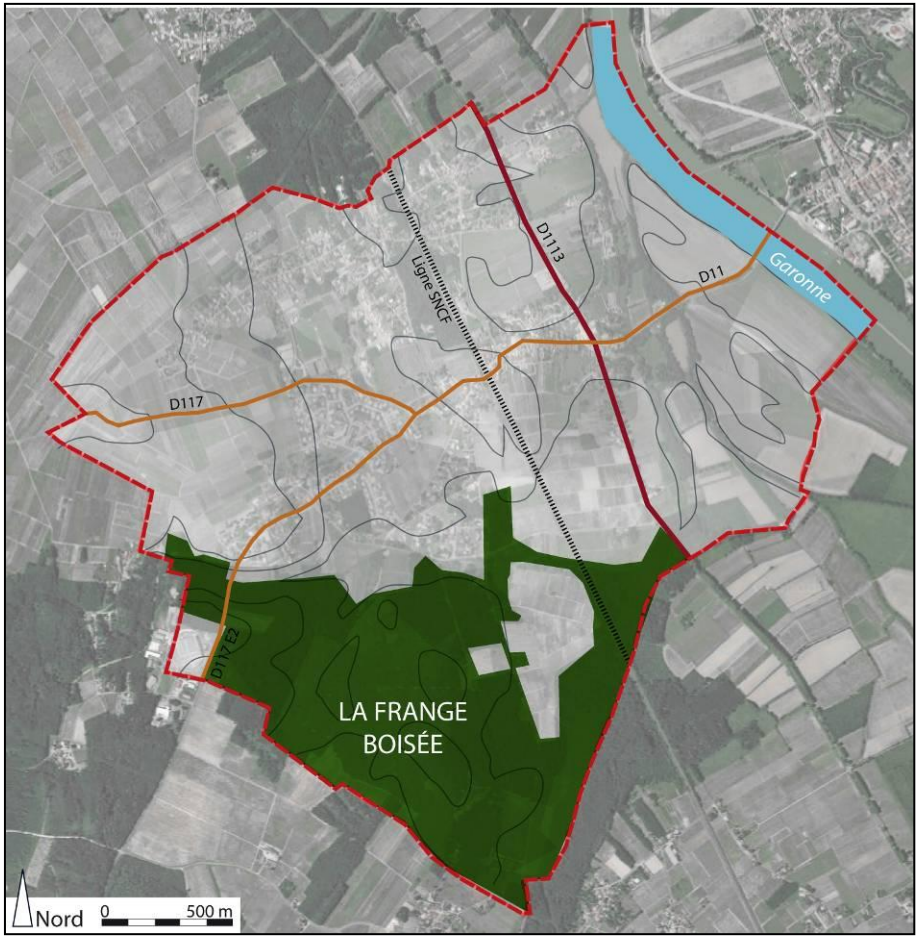
Type 1 : La vigne absorbe visuellement les nouvelles constructions de plain-pied

Type 2 : Les hameaux historiques (constructions à étages) émergent des vignobles

Type 3 : franges entre nouveaux développement et vignes reprenant des murs patrimoniaux

2.4 LA FRANGE BOISEE

La frange boisée est, à l'image de la plaine alluviale, une entité paysagère qui varie des parcelles viticoles et apporte une diversification paysagère importante sur le territoire de la commune de Cérons. Composée majoritairement de robiniers (*Robinia pseudoacacia*), mais aussi de chênes (*Quercus pedonculata*) et de noisetiers (*Corylus avellana*) sur strate de fougères aigles (*Pteridium aquilinum),* ce boisement est parcouru de passes communales permettant diverses activités récréatives liées à la forêt.



La frange boisée, entité au potentiel récréatif et écologique

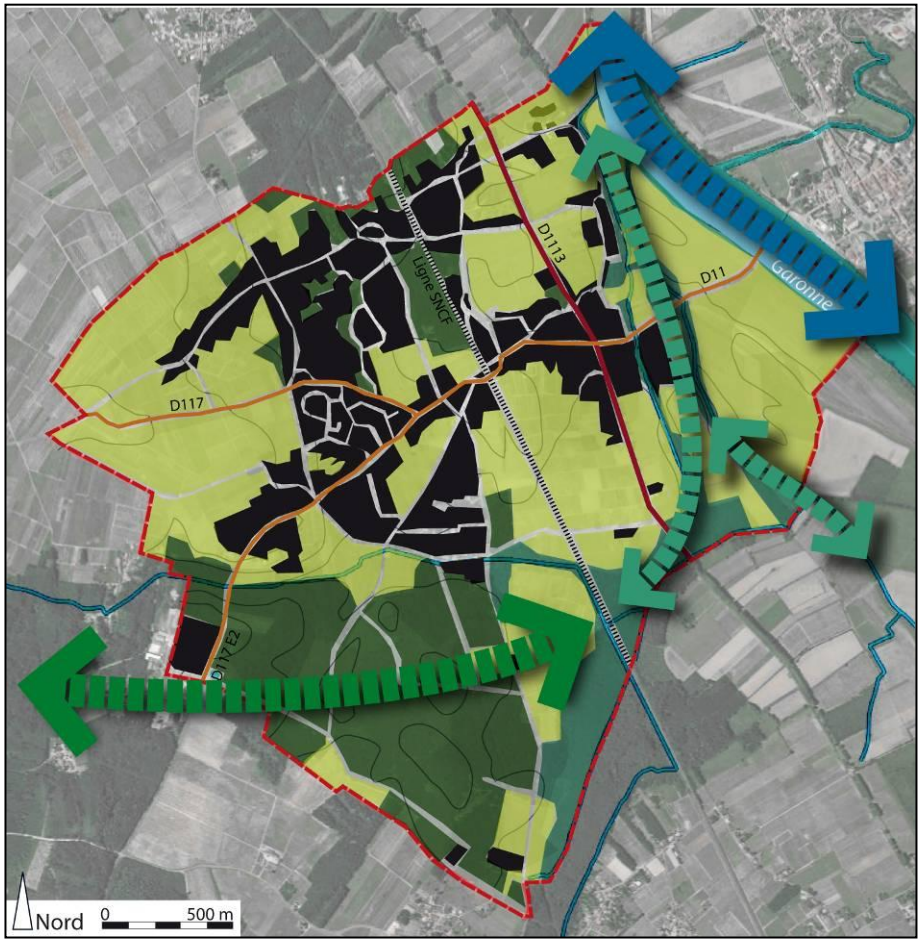
Espace dense et compacte, la frange boisée est la seule entité présentant un paysage fermé et intime. Cette entité accompagne de belle manière les entrées de ville Sud sur la D1113 et la D117.

Parcourue de sentiers, la forêt est un refuge de biodiversité dont les habitants peuvent profiter

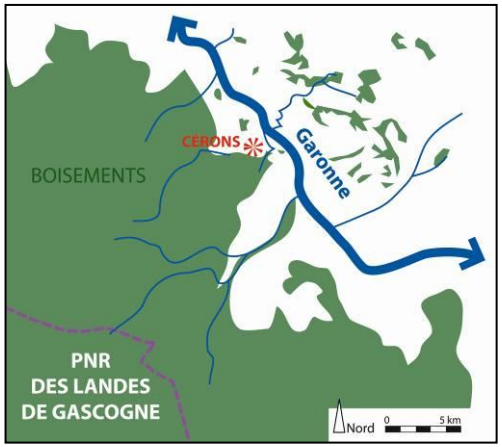
2.5 LA MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE CERONS

Suite aux engagements du Grenelle de l'Environnement de 2008, les P.L.U. se doivent de rendre compte des trames vertes et bleues. Ces corridors biologiques sont bien organisés sur le territoire de la commune de Cérons, aucune fracture ou discontinuité n'est à souligner. On en distingue de trois types :

Une **trame bleue** constituée par la Garonne et ses berges (Natura 2000), une **trame verte** qui s'appuie sur notre frange boisé et une trame **intermédiaire**, utilisant les cours d'eau et les ripisylves pour lier la forêt au fleuve. Notons que cette dernière peut être impactée par les espaces agricoles (AOC) jouant le rôle de barrière dans la circulation de nombreuses espèces, notamment en raison de l'emploi de produits phytosanitaires.



Organisation des trames vertes et bleues sur le territoire de Cérons



Influences environnementales
Vue élargie

Cette vision élargie permet de valider les trames vertes et bleues prenant place à Cérons :

- La Garonne est un fleuve majeure à l'échelle nationale, une de ces berges bordent le Nord de la commune. C'est une **trame bleue de premier ordre**.

- La zone verte de cette carte représente l'emprise de la « forêt des Landes », le plus grand massif forestier Européen. Il s'avère que la frange forestière de Cérons est un des boisements qui s'insinuent au plus près de la Garonne. À noter la présence du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne à une distance de 15 Km. Une **trame verte de premier ordre**.

Entre ces deux trames, les cours d'eau de Gargalle et St Cricq avec leurs ripisylves associées font le lien au travers des parcelles agricoles.

Le seul point pouvant être problématique serait le passage de la ligne SNCF en partie Sud. Mais cette voie ferrée en remblais n'étant pas clôturée, elle ne représente donc pas une barrière (photo ci-dessous).

2.6 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DEPUIS 10 ANS

Synthèse de la consommation du foncier entre 2001 et 2012	
Consommation sur des espaces agricoles	6,9 hectares
Consommation sur des espaces naturels	12,4 hectares
Consommation sur des espaces enclavés dans le pôle urbain (dents creuses)	0,3 hectares
Total de la consommation	**19,6 hectares**

Entre 2001 et 2012, la totalité de la consommation d'espace sur la commune est liée à l'implantation d'habitations.

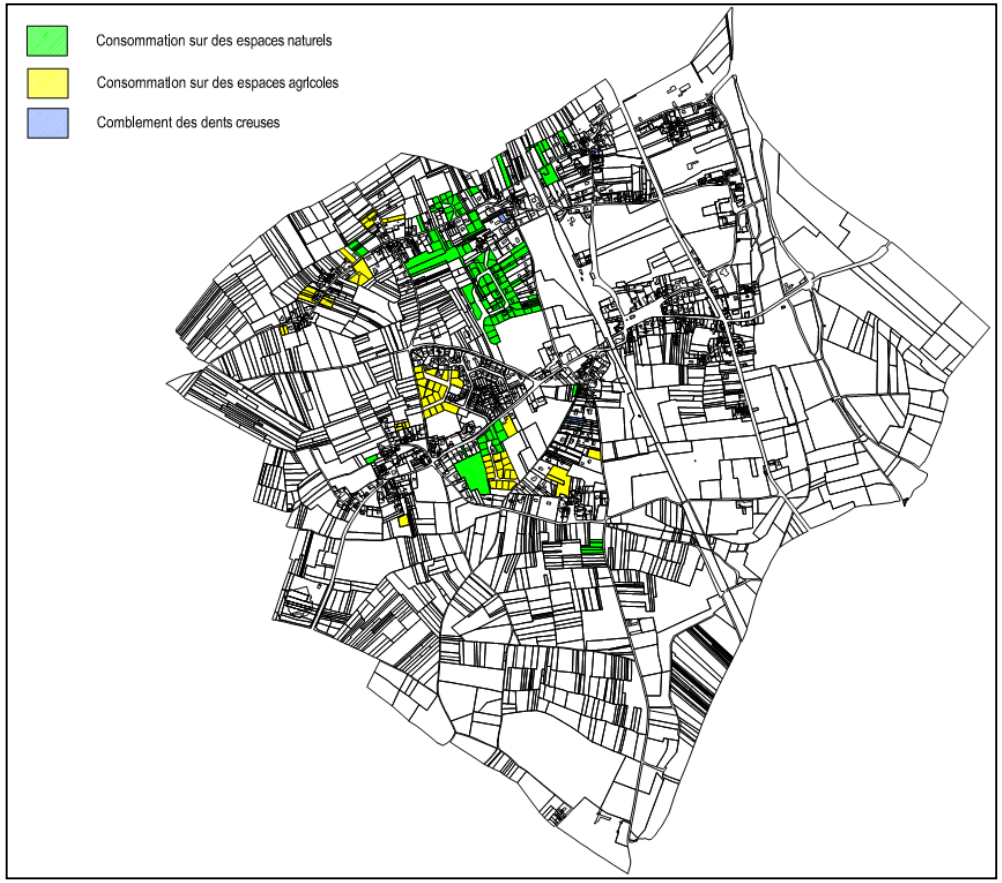
La construction de logements neufs s'est principalement faite à l'Ouest du pôle urbain de Cérons, dans l'extension du bâti déjà construit, entre les hameaux anciens.

La consommation totale de foncier sur ces dix dernières années atteint près de **20 hectares pour environ 429 habitants supplémentaires :**

- **Environ 12,4 hectares ont été consommés sur des espaces naturels** avant d'être bâtis : terrains en friche, petits bosquets, espaces engazonnés avant division parcellaire.
- **Environ 6,9 hectares ont été consommés sur des espaces agricoles** exploités ou anciennement exploités. La totalité concerne des parcelles de vignes.

L'occupation des sols antérieure (agricole ou naturelle) est déduite du croisement de plusieurs données, principalement la carte d'occupation des sols (2000 et 2006) sur la base des données Corine Land Cover et les photos aériennes disponibles au tout début de la décennie 2000.

Ce développement urbain n'a **pas eu d'impact majeur sur la trame verte** du territoire puisque les bois urbanisés étaient enclavés au sein du pôle urbain.

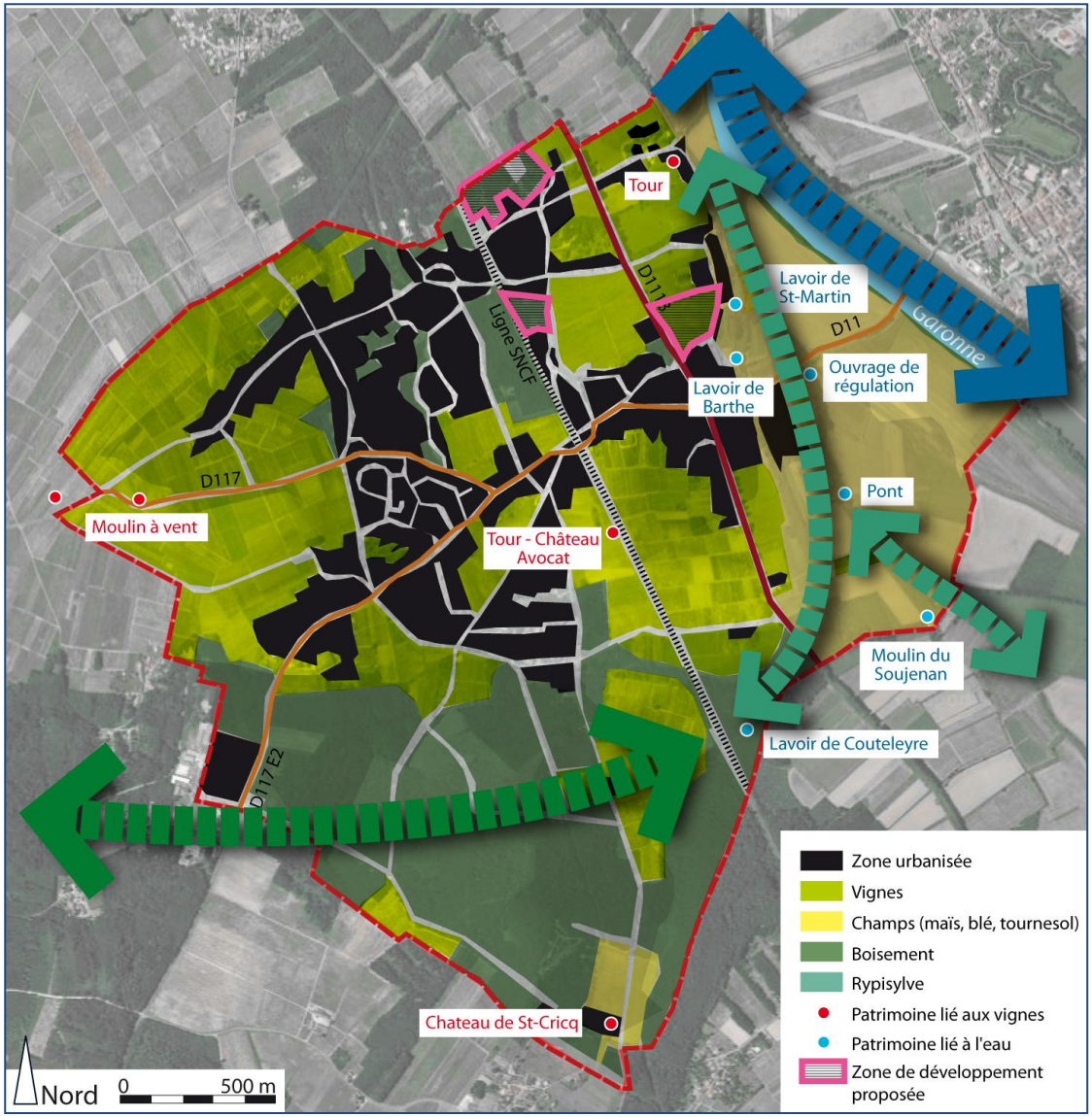


Nature de l'occupation du sol avant consommation urbaine de foncier depuis 2001 – Source : permis de construire déposés en mairie

Les exploitations agricoles ont été réduites, en partie par les exploitants eux-mêmes qui ont construits de nouveaux logements sur leurs propres terres. Pour ce qui est des deux opérations de lotissement, les terres agricoles étaient en friche depuis un certain temps avant d'être construites, ce qui ne remet pas en question la pérennité des exploitations.

2.7 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

La première conclusion est que le territoire de la commune de Cérons présente une trame déjà bien organisée :



- La plaine alluviale structure la partie basse de la commune, une occupation très adaptée au risque de crue en accord paysager avec la Garonne.
- La frange boisée structure le Sud de la commune, définit le territoire et organise la trame verte en contournant les zones habitées. Cette entité offre aussi une valeur récréative au territoire ainsi qu'une alternative paysagère.
- Les plateaux viticoles représentent l'entité la plus importante de Cérons. Celle-ci donne à la commune son caractère paysager et permet d'harmoniser l'urbanisation à son territoire. Son importance réside aussi dans le témoignage d'un patrimoine et d'un savoir-faire qui façonne ce paysage depuis des siècles. La valeur de ces terres en rapport à la réputation du vin produit, engage à éviter toute construction en zone viticole active.

<u>Zones de développement proposées :</u>

L'occupation du territoire de la commune de Cérons est dense et variée, chaque zone revêt son importance au sein d'un ensemble organisé. Suite à la hiérarchisation des espaces, 3 sites sont proposés :

- En lien avec la D1113 et l'urbanisation du croisement entre cette voie et la D11, cette zone est une friche viticole entourée de murs de pierre. Ces murs permettant alors d'insérer de manière harmonieuse un futur développement.
- En limite communale, une zone de boisement isolé sans qualité particulière représente un potentiel de développement en continuité du hameau existant. Les vignes adjacentes sont la composante paysagère permettant d'intégrer l'opération.
- Le 3e espace est aussi un boisement sans qualité propre. Ne pas impacter de parcelles viticoles et développer en continuité du quartier de la gare pour recentre le nouveau projet urbain autour de celle-ci.

DIAGNOSTIC URBAIN DE LA COMMUNE DE CÉRONS

1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE CERONS

1.1 LE POLE URBAIN

1.1.1 Un pôle urbain relativement groupé…

Le pôle urbain de Cérons est **composé de multiples hameaux, denses et regroupés au Nord du territoire communal**. Le centre-bourg de Cérons occupe le centre géographique de la commune. Les espaces naturels et agricoles sont peu mités par l'urbanisation ; même le bâti agricole est englobé au sein du bourg et des hameaux. On ne compte que quelques écarts, quelques fermes plus isolées du bourg, localisées au Sud du territoire.

Cette organisation du tissu urbain participe à **une certaine homogénéité du territoire entre la répartition des espaces urbanisés, des espaces naturels et des espaces agricoles.**

1.1.2 … mais éclaté le long des axes de communication

Malgré leur proximité, le tissu urbain reste tout de même éclaté entre les nombreux hameaux du territoire. Cette trame urbaine a contribué au **développement d'une forme d'urbanisation plus récente qui s'est étendu entre les différents hameaux, formant un tissu urbain continu.**

On peut ainsi observer des extensions pavillonnaires linéaires le long des voiries et des opérations d'aménagement qui font le lien entre plusieurs hameaux.

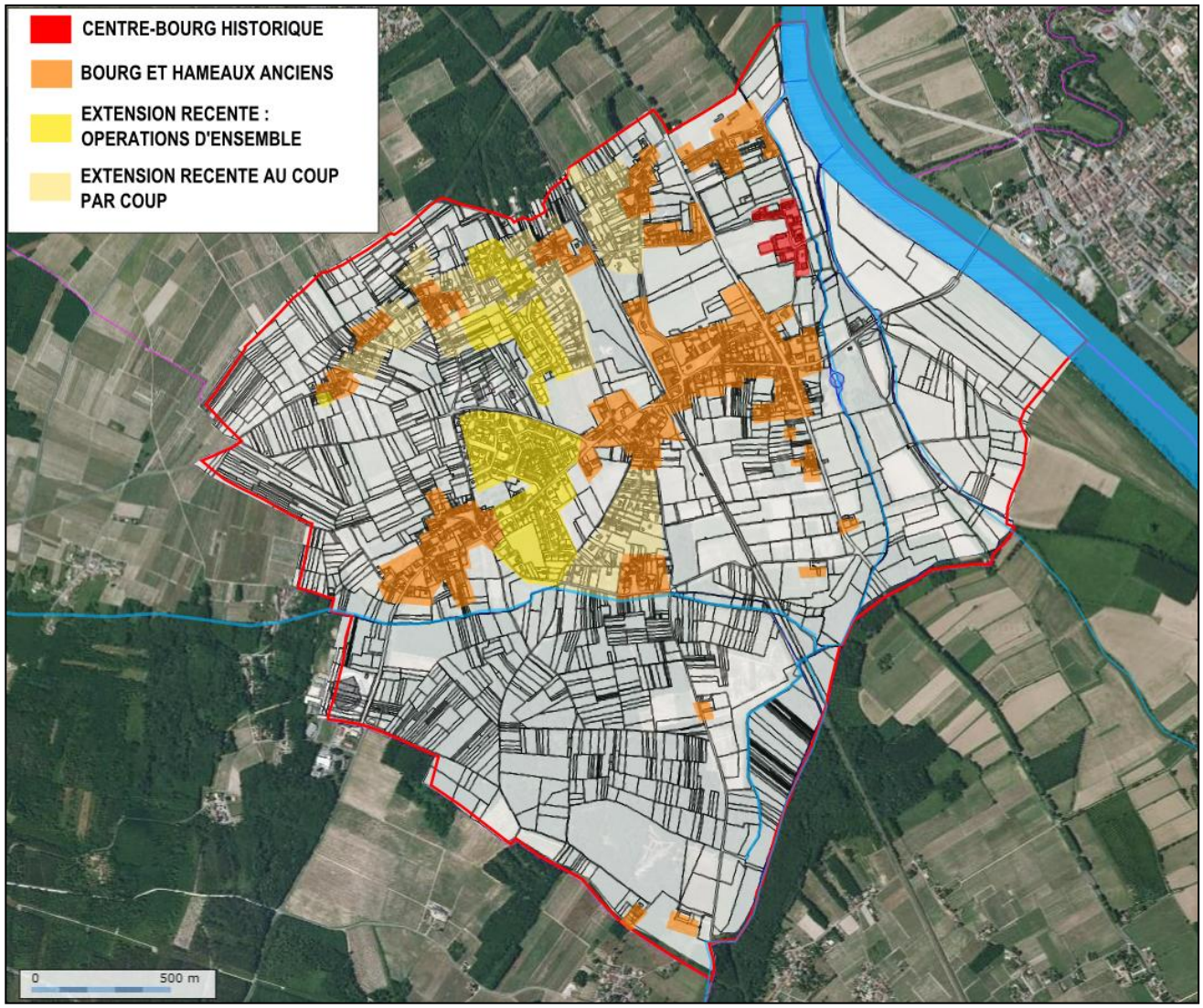
1.2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN

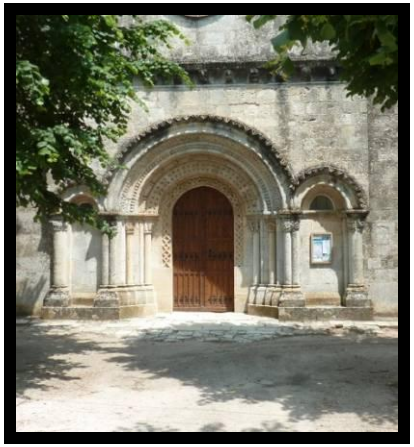
1.2.1 Un développement historiquement tourné vers la Garonne…

Le centre-bourg ancien de Cérons s'est développé entre le XIème et le XIIème siècle en bord de Garonne, à proximité du ruisseau de Saint Cricq qui traverse le territoire du Sud au Nord et se jette dans le fleuve, en aval du bourg. La vallée de la Garonne constituait alors une voie de passage pour le commerce qui explique la localisation ancienne du bourg de Cérons. Au cours des siècles, la production de la vigne a fait la richesse du port de Cérons qui exporte à la fois sa production locale, mais aussi celle de l'arrière pays.

Organisé autour de la place de l'église, de l'ancienne école et de châteaux, cet ancien bourg ne constitue plus un pôle central de la vie locale de la commune. Cependant, il fait **partie intégrante de l'identité céronnaise**. On y recense d'ailleurs **de nombreux éléments du patrimoine** tel que :

- l'église romane Saint Martin de Cérons du XIIème siècle, qui était à l'origine une chapelle et un monastère construits pour les pèlerins sur le chemin de Compostelle,
- le Château de Cérons datant du début du XVIIIème siècle,
- le Château la Salette,
- ainsi que le lavoir de Saint-Martin, en contrebas du bourg, au contact de la zone humide.





De gauche à droite : l'ancien bourg vue du ciel, le Château de Cérons, le portail sculpté de l'église Saint Martin de Cérons et le lavoir de Saint Martin

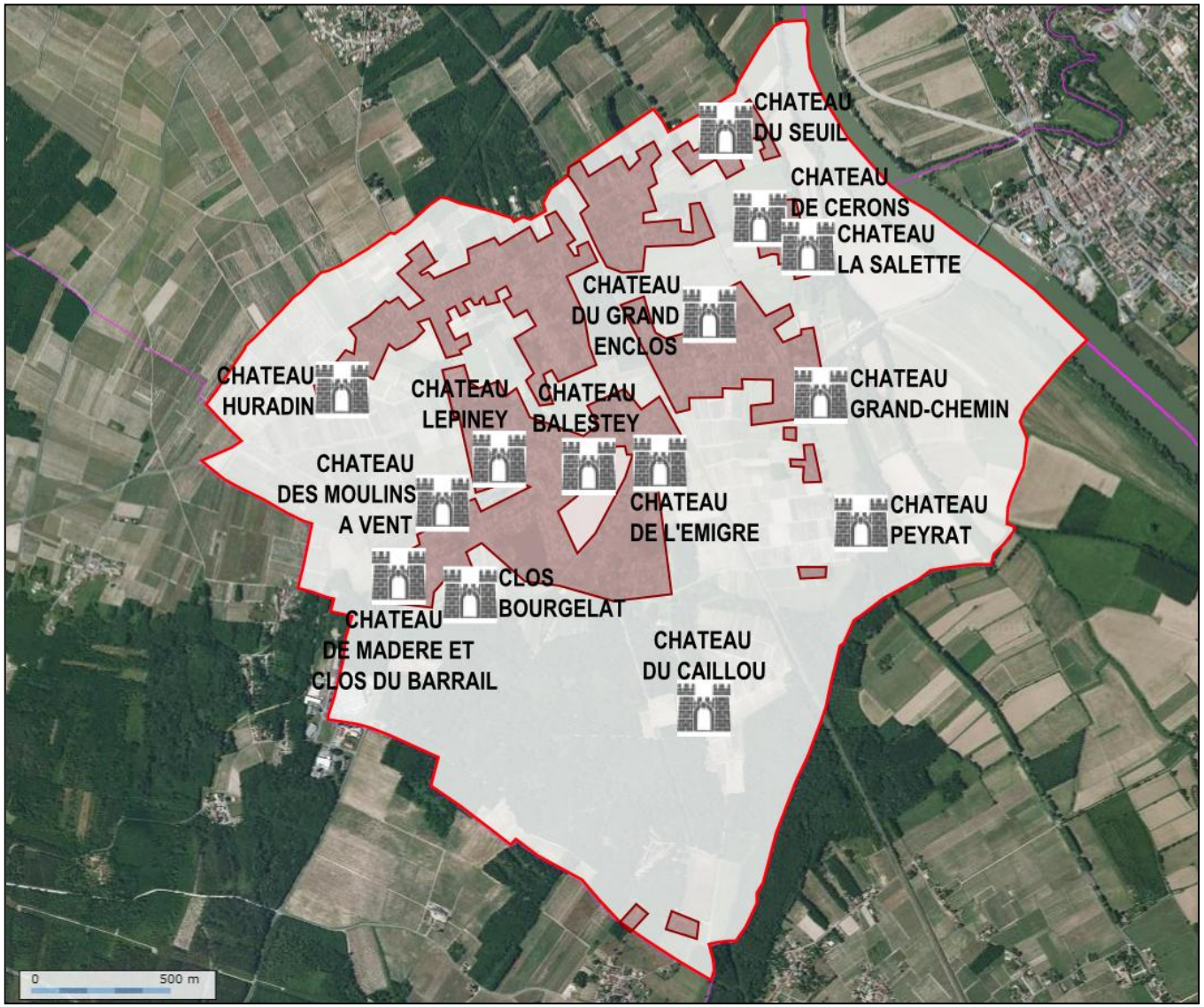
1.2.2 …et autour des grands domaines viticoles…

Le tissu urbain de Cérons a largement été influencé par son histoire intimement liée à la viticulture. La production de vignes est très ancienne, elle fait partie du patrimoine identitaire de la commune et a contribué à son essor économique. Dès le Moyen-âge, la basse terre est le domaine d'un vignoble ancien très morcelé alors qu'à l'intérieur des terres, la vigne se dispute l'espace avec les céréales, les pâtures et la Lande autour du hameau Expert et du château de Saint-Cricq. Trois siècles plus tard, la rive gauche de la Garonne devient terre d'élection pour la grande propriété rurale de la noblesse de robe de Bordeaux. Si la proximité immédiate du fleuve demeure le domaine de la petite propriété, **l'arrière pays voit se constituer des crus viticoles plus importants et renommés**. Durant les siècles suivants et jusqu'à aujourd'hui encore, **la vie de Cérons est rythmée par le vin et l'artisanat qui gravite autour**.

L'histoire a donc façonné le tissu urbain ancien à travers divers éléments représentatifs :

- **Le tissu urbain des bourgs et hameaux anciens est très dense et l'habitat y est groupé afin de ne pas consommer l'espace agricole** et de préserver les domaines viticoles.
- **Les hameaux sont organisés et se sont développés autour du bâti agricole**, airials (fermes traditionnelles) ou châteaux. La commune de Cérons ne compte **pas moins de 14 châteaux**, siège de propriétés viticoles. Cela implique une présence du bâti agricole, de grandes propriétés remarquables, mais également d'hangars agricoles, chais et cuves au cœur des villages. Les bâtiments d'habitation sont **groupés autour de placettes semi-privées qui constituaient auparavant le cœur des airials**.
- **Les murets de pierre sèche** qui délimitent les domaines viticoles anciens et existants perdurent au cœur des hameaux de Cérons. Plus ou moins entretenus, en plus ou moins bon état, ils **font parti de l'identité viticole de la commune et influencent dans certain cas le tracé du tissu urbain**.

Localisation des châteaux de Cérons



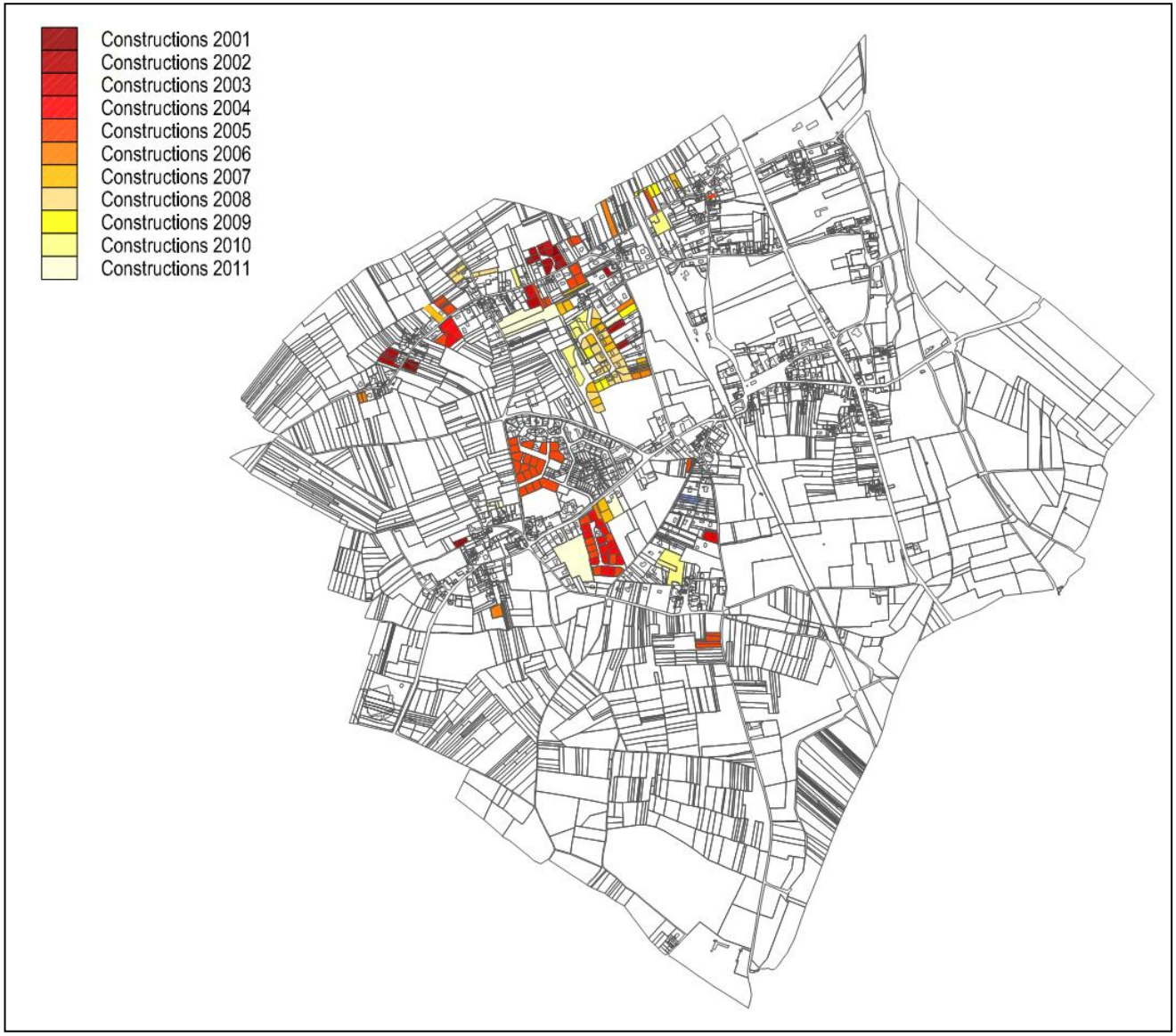
Photographies, de haut en bas : Château du Seuil, Château du Grand enclos, Château du Seuil et Château de Lepiney

1.2.3 … aujourd'hui tourné vers l'économie présentielle à travers des extensions urbaines récentes

L'analyse des permis de construire déposés en mairie depuis 10 ans montre l'évolution récente et rapide de l'urbanisation à Cérons. **176 permis pour la réalisation de constructions neuves ont été déposés ente 2001 et 2012 et couvrent une superficie totale de 20 hectares**. De nombreux lotissements ont vu le jour ces dix dernières années, ce qui a contribué au dynamisme du marché immobilier : le hameau des acacias en 2002, l'orée des vignes à partir de 2004, la résidence du Parc, le lotissement du Parc et Dumaines en 2005, Chante-Merle à partir de 2008 puis les vignes d'Evan en 2011. Enfin le lotissement des Moulins est actuellement en cours de construction pour l'année 2012. **Ce développement très rapide du marché immobilier et de la construction montre l'attractivité de Cérons auprès des nouveaux arrivants**.

Ce constat renforce le poids de l'économie présentielle dans l'activité locale, qui dépend de la consommation des ménages résidents sur la commune (et des touristes). La sphère de l'économie présentielle, par opposition aux activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de Cérons, contient principalement des services aux particuliers : la construction, la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport de voyageur.

La gare SNCF reliant Cérons rapidement et fréquemment à Bordeaux et Langon participe à l'attractivité de la commune auprès des populations actives qui travaillent dans les pôles urbains et agglomérations, dont l'économie est basée sur les activités productives et porteuses d'emplois, et consomment et dépensent leurs revenus dans les commerces et services de proximité de Cérons.



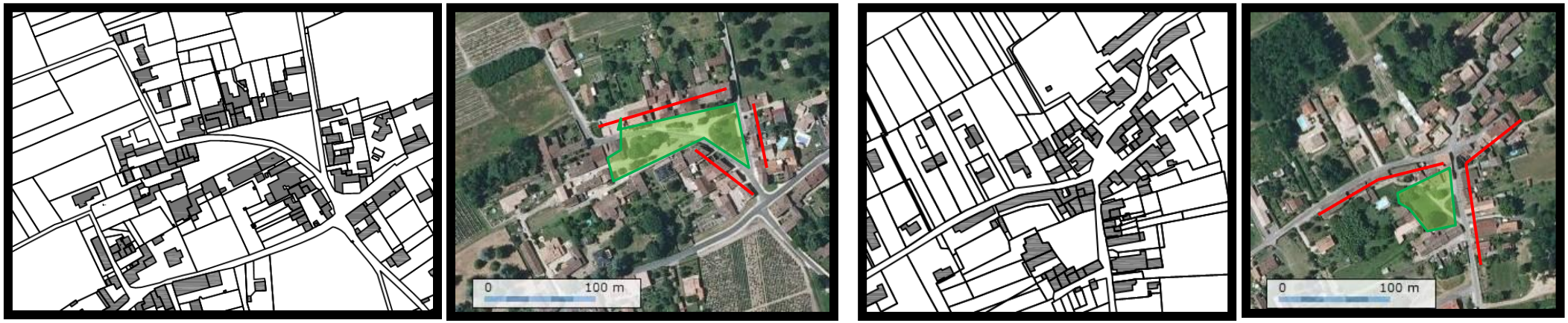
2. ANALYSE DES TISSUS URBAINS ET DE LA FORME URBAINE DE CERONS

2.1 LE CENTRE-BOURG ET LES HAMEAUX ANCIENS

Du fait de son histoire et de son développement, le bourg et les hameaux de Cérons ont des caractéristiques et des formes urbaines analogues. On observe pour toutes les constructions anciennes de fortes densités, une implantation de l'habitat et une architecture comparable.

2.2.1 Un tissu urbain dense et groupé

Tissu urbain du Bourg : en rouge, alignement des constructions à la voirie, en vert l'espace public ou semi-public autour duquel s'organise le bâti



Tissu urbain des hameaux d'Expert (à gauche) et de Menaut (à droite) : en rouge, alignement des constructions, en vert l'espace public ou semi-public autour duquel s'organise le bâti

Les centres-anciens du bourg, de l'ancien bourg et de l'ensemble des hameaux de Cérons ont une densité moyenne variant **entre 15 et 30 logements par hectare** (hors espaces publics). Essentiellement constitués de **bâtis mitoyens,** les logements ont pour la plupart **une hauteur maximum de 7 mètres,** avec une alternance de bâtiments en rez-de-jardin et en R+1**.** Les parcelles sont de petite taille, entre 100 m² et 500 m², avec une emprise au sol des constructions sur pratiquement la totalité de la parcelle pour beaucoup d'entre-elles.

2.2.2 Une implantation alignée à la voirie et organisée autour de placettes

Les constructions anciennes sont implantées à l'alignement des voies, que ce soit dans le bourg ou dans les hameaux. Cette implantation participe à une ambiance de cœur de village et **marque clairement la centralité de chacun des hameaux anciens**.

De gauche à droite : Alignement du bâti par rapport aux voiries rue Branly dans le bourg, au lieu-dit Huradin et au lieu-dit Peyroutène

Cette centralité est également renforcée par le **principe d'implantation du bâti autour de places semi-privatives**. Ces placettes, que l'on retrouve dans tous les anciens hameaux correspondent à d'anciens airials, fermes traditionnelles et propriétés viticoles locales.

Ces espaces appartiennent aux copropriétaires des logements répartis autour, ce qui **crée dans certain cas des problèmes de voisinages, notamment liés au stationnement et à l'entretien des espaces. Mais ces places créées également un espace de rencontre et de vie de quartier.** Les **placettes peuvent être aménagées, enherbée et plantées d'arbres remarquables ou bien ne pas faire l'objet d'entretien particulier**. Elles occupent des espaces qui peuvent aller de 200m² jusqu'à 4000 m², comme c'est le cas à l'airial l'Expert.

Au milieu de ces placettes se trouve **généralement un puits**, patrimoine locale au cœur de la vie des villages anciens. **Lorsqu'elles sont traversées par la voirie**, ces espaces semi-publics ne sont plus d'un seul tenant mais morcelés, ce qui n'encourage pas leur appropriation par les habitants du quartier. **Les placettes n'ont alors d'autres usages que la circulation des véhicules et leur stationnement**.

De gauche à droite : placette dans le bourg organisée autour d'un puits ; organisation du bâti autour d'anciens airials traversés par la voirie aux lieux-dits Berges et Expert

De gauche à droite : puits au cœur des placettes aux lieux-dits Bergès, Le Seuil, Peyroutène et Expert

2.2.3 Habitat et viticulture, mixité des fonctions au cœur des hameaux

Dans les hameaux anciens, le bâti agricole côtoie de très près l'habitat dans le bourg et les hameaux, que ce soit les chais, les châteaux et les sièges d'exploitations dont le rôle fut central dans le développement des hameaux, mais aussi les hangars agricoles pour ranger le matériel et produire le vin. Cette mixité des fonctions, entre les constructions à vocation d'habitat et celles à vocation agricoles, a pour conséquence **un paysage urbain bien particulier au caractère rural très marqué**.

De gauche à droite : Airial au lieu dit Caulet, Cuvier du Clos de Barrail à proximité immédiate du bâti, Chais et cuvier du château de Cérons, Chais modernes du Grand Enclos en cœur de bourg

2.2.4 Aspect des constructions anciennes, quand les maisons bourgeoises côtoient l'habitat délabré

Au-delà de ses nombreux châteaux, la commune de Cérons est dotée de **bâtisses bourgeoises remarquables**. La **volumétrie de ces bâtiments est simple**, levées sur **un étage**. L'organisation globale de la façade est rythmée par une **géométrie précise** : les **ouvertures rectangulaires, plus hautes que larges**, ornées de pierres, sont ordonnées et alignées, et les niveaux sont séparées par un bandeau.

De gauche à droite : Maisons bourgeoises rues de la gare, rue Branly et le long de la RD1113 dans le bourg, maisons bourgeoises aux hameaux de Expert et Freyron

Cérons compte également des bâtiments anciens dont l'état de délabrement est parfois très avancé, voire en ruine. Dans certains cas il ne reste des bâtiments que la façade. Ce phénomène est soit la volonté des propriétaires, soit lié à des problèmes d'héritages. Ces ruines marquent fortement le paysage urbain de la commune et **peuvent donner l'impression d'une commune abandonnée et peu dynamique.** De plus, ce type de bâtiments peut créer des **problèmes de salubrité publique** et devenir une menace pour les habitants.

De gauche à droite : Ruines le long de la RD1113, ruines au lieu-dit La Taste, annexe en ruine au lieu-dit Le Seuil

Au-delà des ruines, **certaines constructions anciennes présentent aujourd'hui un caractère dégradé et vieillissant**. Les matériaux de façades destinés à être recouverts tels que les parpaings sont dans certains cas apparents, et les enduits de façades se détériorent, laissant apparaitre par endroit les murs d'origine en pierre. Le taux de vacance sur la commune est de 54 logements vacants en 2008 d'après l'Insee. Ce chiffre aurait fortement augmenté jusqu'à environ 70 logements vacants en 2012 d'après une source communale. Parmi ces 70 logements, une vingtaine sont d'ores et déja en vente. **On peut donc penser qu'environ 50 logements sont vétustes en 2012**.

De gauche à droite : Constructions en sortie du centre-bourg le long de la RD117, dans le bourg rue Branly et au hameau du Seuil

La commune de Cérons a déjà lancée une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**. Il s'agit d'une convention passée entre la commune, l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat qui a pour but d'inciter les investisseurs et propriétaires à investir dans la requalification et la réhabilitation de logements existants dans un périmètre défini. Cette opération n'a cependant pas trouvé preneurs sur la commune de Cérons.

Les matériaux et couleurs **des façades anciennes sont variés, rarement unis** sur une même construction. Les matériaux utilisés sont en majorité la pierre, parfois recouvertes d'un enduit à la chaux d'une couleur se rapprochant du ton des pierres calcaires locales. Cependant on observe des constructions aux couleurs plus vives, ocre ou rouge. Des matériaux ou des couleurs différentes sont souvent utilisés en bas de façades et pour le contour des fenêtres, généralement la pierre. Quant aux menuiseries, les **volets sont généralement de ton claire**, habituellement blanc et **la porte souvent plus foncée**, couleur bois.

De gauche à droite : Façade en pierre et enduit, façade enduite ocre, façade enduite rouge, façade en pierres apparentes, et façade enduite

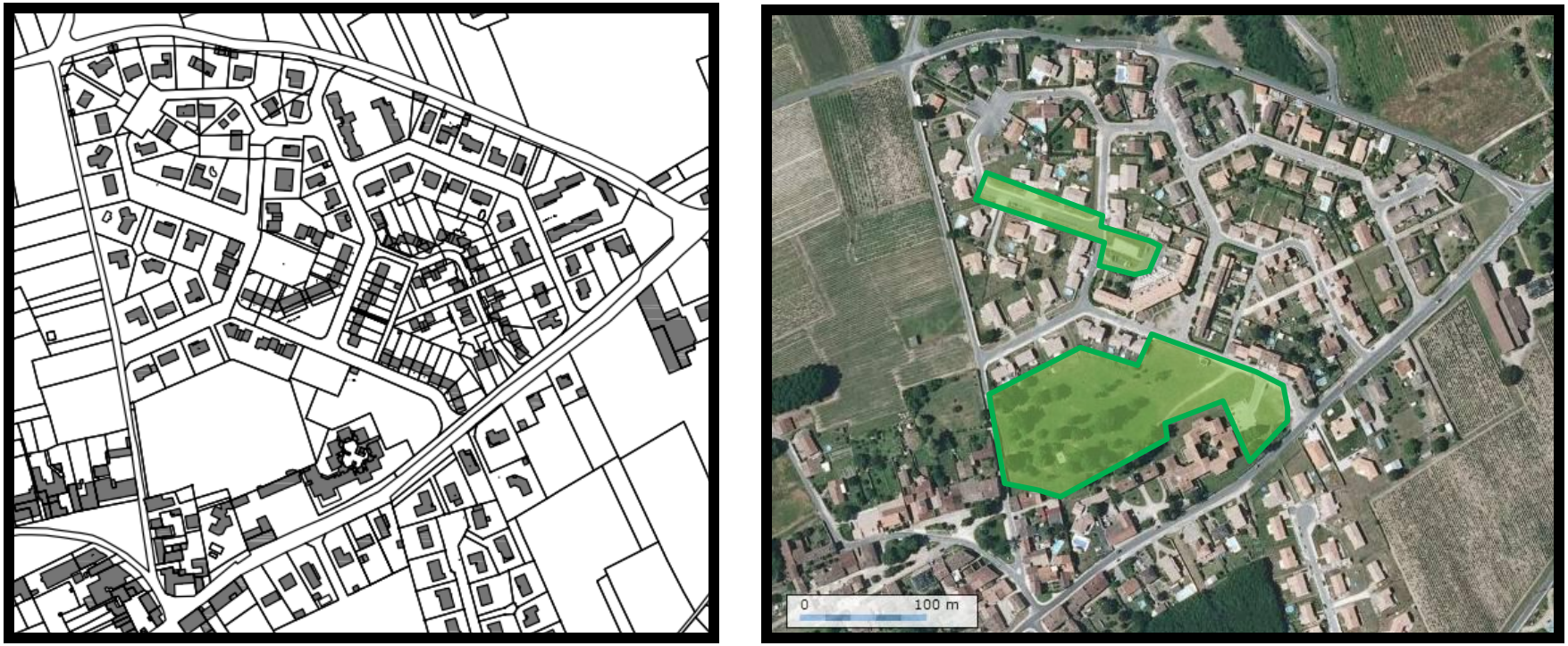
Les toitures de l'habitat traditionnel de Cérons sont également variées, elles peuvent avoir **deux ou quatre pentes, en tuile ou ardoise**.

L'habitat ancien est généralement implanté à l'alignement de la voirie, sans clôtures. Quant elles existent**, les clôtures les plus représentatives de l'habitat ancien de Cérons** sont composées d'un **muret de pierre limité à 60 cm, complété par une grille en fer forgé** qui s'élève parfois jusqu'à 2mètres. Elles peuvent également être composées des **murets de pierre sèche traditionnels** qui délimitaient les propriétés viticoles.

A gauche : Clôture constituée d'un muret en pierre complété d'une grille en fer dans le centre-bourg,
A droite : Clôtures variées en sortie Sud du bourg : mur de pierre sèche et muret complété d'un grillage

2.3 LES EXTENSIONS RECENTES SOUS FORME DE LOTISSEMENT OU AU COUP PAR COUP

2.3.1 Un tissu urbain dense et des formes urbaines mixtes dans le quartier de Lépiney



Tissu urbain du lotissement de Lépiney : en vert l'espace public

L'opération urbaine la plus dense est celle du **lotissement de Lepiney** qui intègre **une grande mixité des formes urbaines**, **avec à la fois de l'habitat collectif, semi-collectif ou individuel.**

En tout, **5 opérations à caractère social se sont succédées entre 1980 et 2006** sur cet espace, soit **70 logements sociaux sur les 98 logements sociaux que compte la commune de Cérons** au total sur son territoire. Leur gestionnaire est l'Office Public de l'Habitat "**Gironde Habitat**".

Les caractéristiques des opérations à caractère social sont les suivantes :

- La Résidence de L'Epiney, mis en service en avril 1980, comprend **15 logements : 6 logements de type collectif à un étage et 9 de type individuel, également en R+1.**
- L'opération dite "Résidence de Peyressolle", mise en service en janvier 2000, comprend **11 logements : 4 logements collectifs en R+1 et 7 individuels mitoyens en RDC.**
- La résidence des Graves a été mise en service deux années après, en novembre 2001. Elle comprend **10 logements individuels groupés par le garage en R+1.**
- La résidence du Château mise en service en décembre 2005 comprend **22 logements individuels groupés en R+1.**
- L'opération dite "Résidence Le Parc", mise en service un an après, en novembre 2006. Elle comprend **12 logements individuels** aux caractéristiques similaires à celles des résidences des graves et du château.

La succession de ces opérations montre la diversité des typologies d'habitats regroupés dans un même quartier.

De gauche à droite et de haut en bas : Résidence de L'Epiney, de Peyresolle, des Graves, du Château, du Parc.

En parallèle à ces cinq opérations qui se sont succédées dans le temps, se sont construites, sur des parcelles viabilisées, **des logements individuels pour l'accession à la propriété**. Dans ce quartier, la taille des parcelles est comprise entre 500 m² et 800 m². Les parcelles, de petite taille, permettent à des familles modestes d'acquérir du foncier à prix abordable pour la construction de leur maison.

De gauche à droite : Lotissement de Lepiney vue de la rue du Parc et vue de la rue du Lotissement du Parc de Lepiney

Une **Résidence pour Personnes Agées, la RPA L'Epiney,** d'une capacité de 35 chambres, a également été créée deux ans après l'implantation des premiers logements sociaux, en 1982.

RPA de L'Epinay

Sur l'ensemble du quartier qui s'étend sur une superficie de 12 hectares, nettement délimité par les murs de pierre sèche traditionnels, **les densités moyennes sont de 18 logements par hectares.**

2.3.2 Des extensions pavillonnaire sans mixité urbaine dans les nouveaux lotissements

Hormis le quartier de Lepiney, **les formes urbaines du bâti récent sont très peu diversifiées.** Il s'agit de lotissements en construction libre dont les opérations de viabilisation des terrains sont effectuées dans le but de recevoir des logements individuels. Ces pavillons sont implantés au milieu de parcelles dont la superficie varie entre 750 m² et 950 m².

Cérons compte un très grand nombre d'opération de ce type dont le nombre de lots varie entre 2 et 20 constructions, construites entre 2002 et aujourd'hui, et notamment :

- Le lotissement du Hameau des acacias, réalisé en 2002,
- Le lotissement de l'Orée des Vignes,
- Le lotissement des Vignes d'Evan comprend 12 lots,
- Le lotissement Chante-Merle date de 2010 et comprend 25 lots,
- Le lotissement des Moulins, en cours de réalisation accueillera 19 lots.

La densité résidentielle de ces lotissements est faible, d'environ **11 logements à l'hectare**.

Tissu urbain des lotissements de Chante-Merle (à gauche) et de l'Orée des vignes (à droite), dont l'espace boisé a depuis été urbanisé : en vert l'espace public

2.3.3 Une implantation du bâti systématique à 5 mètres de l'emprise publique

Pour ce qui est du quartier de Lepiney, les façades principales des petits collectifs ou logements individuels groupés réalisés par Gironde Habitat sont **implantés soit à 5 mètres de la voirie**, laissant un espace enherbé et parfois planté, **soit alignés à l'emprise publique**, laissant alors un espace dédié aux cheminements doux ou au stationnement. L'arrière des constructions est consacré aux jardins individuels d'un seul tenant. L'habitat est groupé**, implanté d'une limite séparative à l'autre**, créant un front bâti continu le long de l'espace public.

Il est intéressant de constater que les façades principales de la résidence de l'Epiney sont organisées autour d'une place de forme rectangulaire, dans le style des airials traditionnels.

A gauche : Résidence Peyresolle implanté à l'alignement de la voirie laissant un espace dédié au stationnement et aux circulations piétonnes
A droite : Résidence du château avec recul enherbé à l'avant et jardin d'un seul tenant à l'arrière

Dans les autres lotissements, les pavillons sont systématiquement construits à 5 mètres de l'emprise publique, en recul par rapport aux constructions voisines. En l'absence de traitement des limites, ce mode d'implantation crée de fortes covisibilités et peut être source de conflits de voisinage. L'implantation des constructions au milieu des parcelles est, de plus, particulièrement consommateur d'espace foncier. Souvent implantés sur des parcelles de moins de 1000 m², l'emprise qu'occupe la construction ne laisse que peu de place aux surfaces libres qui se trouvent réparties de part et d'autre des pavillons. Une densification ultérieure peut donc s'avérer complexe à envisager.

Pavillons implantés en milieu de parcelle dans le lotissement Chante-Merle

2.3.4 Des quartiers monofonctionnels, mais liés au développement d'équipements sportifs et culturels

Les nouveaux quartiers d'extension récente ont uniquement une fonction résidentielle. Ces quartiers n'accueillent ni commerces, ni services, ni artisanat. L'essentiel des services et commerces de la commune se concentre dans le bourg et le long de la départementale.

Cependant, avec le développement de la plaine des sports, de la salle polyvalente et de la bibliothèque, l'offre sportive et culturelle permet la diversification des fonctions à proximité des quartiers récents et apporte de la vie dans ces nouveaux quartiers.

2.3.5 Aspect des nouvelles constructions, une standardisation des formes et volumes

Les pavillons, réalisés sous forme des lotissements ou implantés au coup par coup par des particuliers, ont tendance à avoir **des volumes architecturaux simples, rectangulaires, de plein pied, sur environ 100 m² d'emprise**. Les **toitures à deux pentes sont en tuile**. La **standardisation des logements** en lotissement s'explique par les coûts de construction moindre, sans véritable recherche architecturale.

Maisons pavillonnaires du lotissement Chante-Merle : volumes simples, rectangulaires et de plein pied

Opérations d'ensemble de Caubillon et Huradin : Logements reproduits à l'identique

Les **façades** des nouvelles constructions sont principalement **enduites, de couleur très variable**, parfois bicolores, éventuellement agrémentée de lisérés peint et aux ouvertures marquée d'un enduit plus clair. Les **menuiseries** sont plus rares que dans l'habitat traditionnel, les volets sont intégrés aux ouvertures et les portes de ton clair.

Des façades très colorées sur la commune (divers lotissements)

Les clôtures des constructions nouvelles sont également variées, sans cohérence de hauteur ou de matériaux. La hauteur maximale est d'environ 1,60 mètre, généralement constitué de **murs ou murs bahuts** en parpaings enduits.

Des murs ou murs bahuts en guise de clôtures au lotissement Chante-Merle

2.3.6 Des lotissements équipés et aménagés : voirie, et espaces publics, aires de stationnement et mobilier urbain

Dans les nouveaux quartiers, **l'emprise des voies publiques est large**. L'emprise de la voirie en elle-même est de 5 mètres minimum pour le croisement de deux véhicules et le passage des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. L'emprise totale est variable selon l'opérateur et la surface dédiée au stationnement et aux espaces verts. Les déplacements peuvent être sécurisés par des ralentisseurs. Les bas côté peuvent être en goudron, gravier ou enherbés. L'espace public créé par la voirie peut atteindre 15 mètres dans le cas de la rue de Sémillon dans le lotissement Lepiney. Une emprise large permet l'aération des constructions et **peut favoriser l'aménagement d'espaces public à l'échelle du quartier.** Néanmoins, la configuration de ces derniers ne semble pas en faire des espaces attractifs, notamment du fait de leur trop faible épaisseur. Des espaces collectifs moins étirés le long des voies et d'un seul tenant pourraient a contrario être le support de davantage d'usages de la part des résidents.

De gauche à droite : Emprise publique rue du Merlot dans le quartier Lepiney, emprise publique et espace vert planté en bordure de voirie lotissement Chante-Merle

Les lotissements sont **équipés en éclairage public**, on retrouve les mêmes lampadaires dans les lotissements Chante-Merle et l'Orée des Vignes. Le mobilier urbain est plus ancien dans le quartier de l'Epiney. Des **aires de stationnement sont prévues** dans tous les nouveaux quartiers, ce qui n'empêche pas les automobilistes de stationner sur les trottoirs.

De gauche à droite : Lampadaires à L'Orée des Vignes, Chante-Merle et L'Epiney, aires de stationnement à l'Orée des Vignes et stationnement sauvage au lotissement de Lepiney

3. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN DE CERONS

3.1 UN FONCTIONNEMENT MULTIPOLAIRE

3.1.1 L'ancien bourg : une polarité désuète

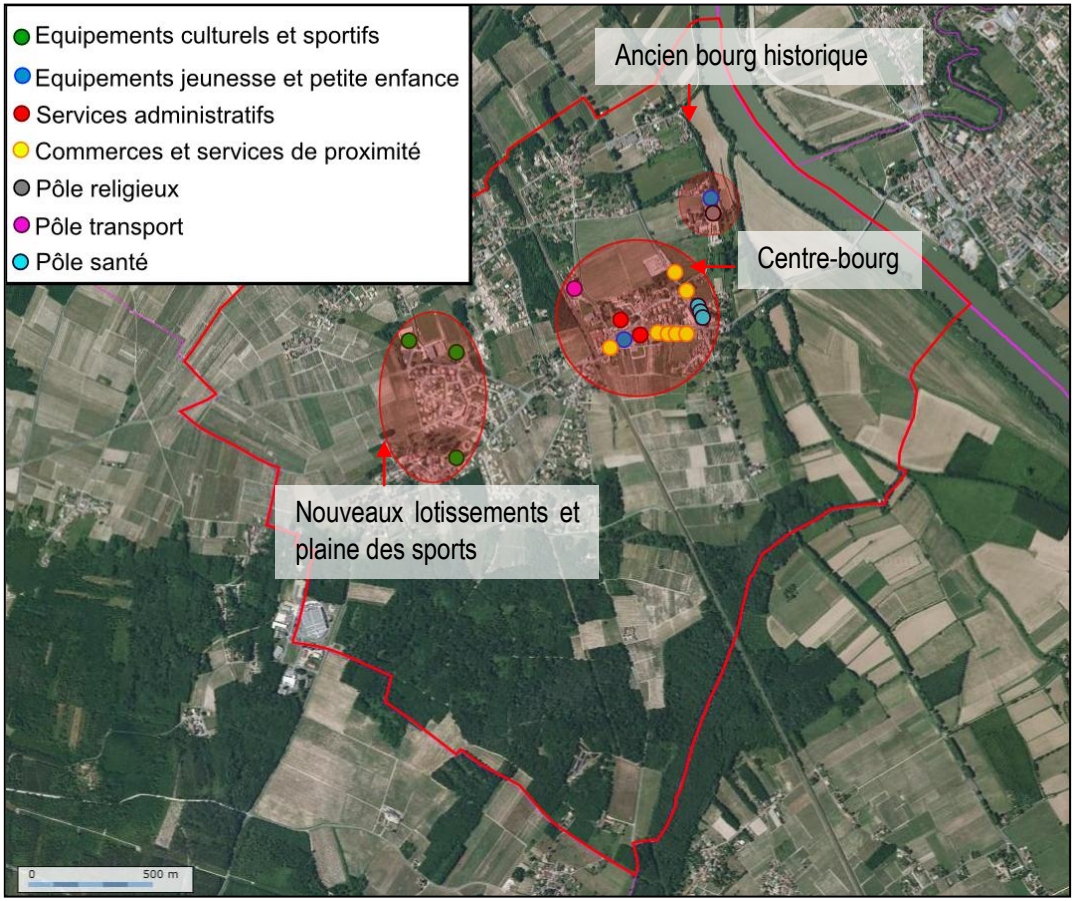
Le **bourg historique de Cérons** est encore aujourd'hui le centre religieux de la commune. Il constitue **le pôle identitaire et patrimonial**, mais ne constitue plus une centralité majeure. Il accueillait auparavant l'école primaire catholique de Cérons qui a aujourd'hui fermé, mais accueille toujours une crèche.

3.1.2 Le centre-bourg : un pôle administratif, économique et social de la commune

Aujourd'hui, **la vie céronnaise s'organise autour du centre-bourg**, constitué autour de la place Charles de Gaulle et du carrefour des départementales RD1113 et de la départementale RD117. Ce pôle est aujourd'hui **le centre administratif** de la commune, avec la mairie, l'école et la poste. **C'est également un pôle commercial** avec divers commerces et services de proximité : une alimentation, une boucherie charcuterie, une pizzeria, une poissonnerie, un tabac presse, un garage, une station service et deux coiffeurs. **Des services de santé viennent également renforcer ce pôle central** de la vie communale avec notamment deux médecins généralistes, deux dentistes, une pharmacie, deux infirmiers, le laboratoire d'analyses médicales et un ophtalmologiste.

3.1.3 Les quartiers récents : l'essor d'une nouvelle centralité

Une **nouvelle centralité a émergé vers l'Ouest** du territoire avec le développement des nouveaux lotissements et la concentration de populations nouvelles, le pôle culturel du château de Lépiney, la plaine des sports Georges Tachon et la salle polyvalente Robert Peyronnin.



En termes de fonctionnement urbain, l'enjeu est de conforter la polarité du centre-bourg de la commune en maintenant la vie autour des équipements, services et commerces existants.

3.2 DES EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES DE PROXIMITE A DESTINATION DE LA POPULATION LOCALE

3.2.1 Des équipements publics diversifiés, à vocation administrative, sportive et culturelle

Le centre-bourg de Cérons s'organise autour de la place Charles de Gaulle qui accueille la Mairie et son parvis.

Place Charles de Gaulle

Face à la mairie, de l'autre côté de la rue, la poste, l'école et la superette animent la place principale.

Groupe scolaire, bureau de poste et commerce alimentaire de proximité

Les équipements pour la petite enfance et la jeunesse sont bien représentés sur la commune grâce au groupe scolaire qui accueille **98 enfants en maternelle** répartis dans trois classes et **151 enfants en primaires** répartis dans 6 classes. La rentrée 2012 verra s'ouvrir une classe supplémentaire pour un total de 10 classes. Les locaux sont utilisés par l'accueil périscolaire et par le centre de loisirs des Marsipiaux pendant les vacances scolaires. Quant à l'accueil des plus petits, une crèche associative parentale existe sur la place de l'église de Cérons.

En termes d'équipements de loisirs, la commune a récemment développé son offre afin de répondre aux besoins de la population locale. Cérons compte une **bibliothèque intercommunale au Château Lépiney** ouverte le lundi et samedi matin et le mercredi après-midi. Le château, localisé au cœur du quartier de Lépiney où se sont développée une centaine de nouveaux

logements en 30 ans, accueille également une **école de musique**. **La plaine des sports Georges Tachon** occupe un vaste espace au cœur de la commune qui comprend une salle de sport, deux terrains de football, deux terrains de tennis et un boulodrome. Elle accueille ainsi des activités sportives variées : gymnastique, football en salle, football, pétanque et tennis. Le gymnase est également utilisé par les scolaires et périscolaires. La commune de Cérons a aménagé un skate-park et un city-stade est actuellement en construction depuis 2012 pour répondre à la demande d'une population locale jeune. **La salle polyvalente Robert Peyronnin,** construite en 2008, est localisée à proximité de la plaine des sports, au nord du lotissement de Lépiney.

De gauche à droite : Château de Lépiney qui accueille la bibliothèque, Plaine des sports Georges Tachon et la salle polyvalente Robert Peyronnin.

Le tissu associatif local, en termes d'activités sportives et culturelles, est varié à Cérons. En lien avec le pôle sportif se sont développé des clubs de football, de pétanque, de gymnastique, et de tennis. Des associations artistiques pour la peinture, le théâtre, le chant et la musique viennent compléter cette offre qui permet une certaine diversité des activités et un dynamisme local sur la commune. Enfin, l'association liée à l'espace culturel organise les événements qui viennent rythmer le calendrier des céronnais : fête de la musique, fête du petit pois, fête de la châtaigne et des vins doux.

3.2.2 Des commerces et services de proximité en évolution

Les rues Branly et rue Latour sont les noms données aux départementales RD117 et RD1113 à leur passage dans le bourg de Cérons. **Le long de ces deux axes qui se croisent au niveau du bourg, se trouvent la totalité des commerces et services de proximité de la commune**. On y trouve essentiellement quelques commerces alimentaires de première nécessité, des services à la personne avec les salons de coiffure et d'esthétisme, des services de santé, regroupés sous forme de pôle médical, un tabac/presse et une station service.

De gauche à droite : Commerces de la rue Branly et pôle médical rue latour

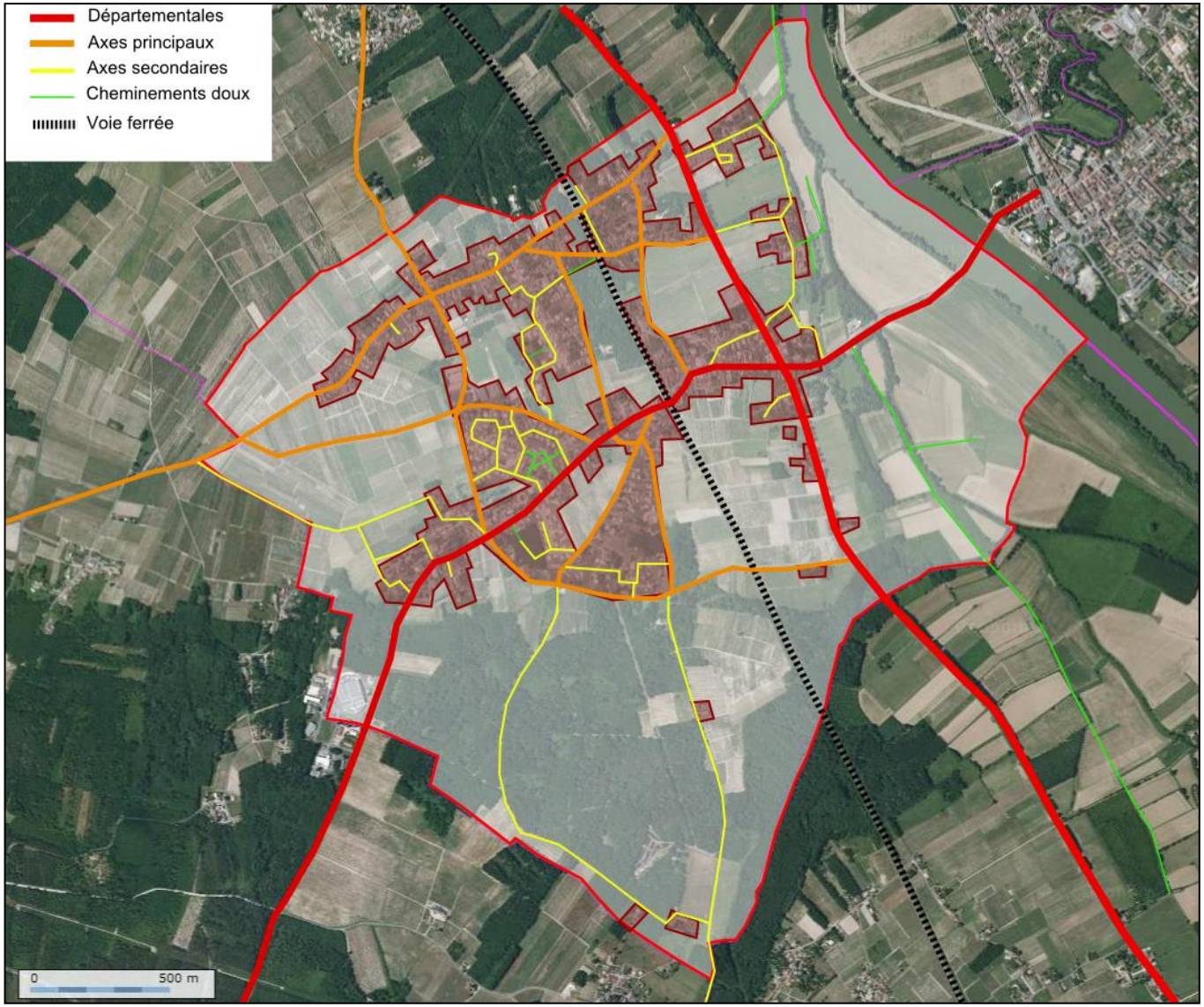
Bien que l'offre commerciale soit relativement développée à Cérons, elle a eut tendance à évoluer au fil du temps. Certains commerces de proximité et l'offre touristique ont disparu du bourg. Les commerces d'hôtellerie et de restauration qui existait autrefois dans le bourg de Cérons ont fermés, au même titre que la boulangerie qui était située à l'entrée sud du bourg, le long de la RD1113. En revanche une nouvelle offre commerciale a récemment émergé autour des services de la santé avec le pôle médical qui a peu à peu accueilli un cabinet de médecine générale, un cabinet de chirurgie dentaire, une pharmacie, des infirmiers un laboratoire d'analyses médicales et un ophtalmologiste.

A gauche: Les grandes surfaces des communes voisines concurrencent les commerces locaux
Au milieu: La boulangerie sur la RD 1113 a fermé sans personne pour reprendre le fond de commerce
A droite : Le pôle de santé localisé sur la RD 1113

3.3 DES CIRCULATIONS AUTOMOBILES HIERARCHISEES ET DES CIRCULATIONS ALTERNATIVES DEVELOPPEES

Les voies de circulation à Cérons sont hiérarchisées entre :

- Les deux départementales 1113 et 117 qui se croisent en centre-bourg
- Des axes structurants entre le centre-bourg et les différents hameaux de Cérons
- Un réseau de cheminements ruraux en bord de Garonne et au sud du territoire dans le massif forestier



3.3.1 Deux voies structurantes…

La RD 1113 est un axe de passage important limité à 70 km/h au Nord et 90 km/h au Sud en dehors des limites d'agglomération. En 2014, on comptabilise une moyenne de 7 750 véhicules par jour, dont 2,5% de poids lours au niveau du poste de comptage temporaire de Barsac et 12 060.véhicules par jour dont 4% de poids lourds au niveau du poste de comptage temporaire de Podensac. Cet axe rectiligne, dont l'effet couloir est renforcé par les murets et les alignements de platanes, incite les automobilistes à rouler au-delà de la vitesse autorisée et rend cette **route peu sécurisante pour les piétons.**

La marge de recul des nouvelles constructions à vocation d'habitat **hors agglomération est de 75 mètres par rapport à la RD 1113** (ou recul modifié réduit à 35 mètres pour les constructions à destination d'habitat et 25 mètres pour les autres destinations) **et les nouveaux accès sont interdits.**

RD1113, axe Nord / Sud

d'autre de la RD1113 s'impose également aux nouvelles

constructions au sein de l'agglomération.

A savoir qu'une **zone d'accumulation d'accidents** corporels (ZAAC) a existé sur la commune de Cérons (2005-2008). 7 blessés ont été hospitalisés suite à ces accidents. Une étude de sécurité a été réalisée par le Département en 2010 sur la RD1113.

La **RD 11** comptait, quant à elle, en 2014, au niveau du pont reliant la commune de Cadillac, 6 750 véhicules par jour.

La RD 117 est la départementale empruntée pour connecter la commune à l'autoroute vers l'Ouest, et à Cadillac vers l'Est. Cet axe est essentiellement emprunté par les céronnais, mais également par les habitants des communes situées sur la rive opposée de la Garonne. Comme la RD 1113, la départementale 117 traverse le centre-bourg et la place principale. Elle circule juste devant le groupe scolaire, ce qui entraine des problèmes de sécurité. **Le recul imposé des constructions par rapport à cette voirie est de 25 mètres hors agglomération.**

La RD 1113 et la RD 117 traversent la commune du Nord au Sud et d'Est en Ouest et se croisent en un carrefour en centre-bourg autour duquel se sont développé de nombreux commerces grâce à la fréquentation de ces deux axes.

A gauche : Passage de la RD 117 au cœur du centre-bourg, entre la mairie et l'école : aménagement d'un ralentisseur, d'un feu et de nombreux passages
A droite : Carrefour au croisement des deux départementales

La **RD 1113,** de Bordeaux vers le Sauternais, est inscrite au sein du Schéma Directeur routier départemental 2013-2033 (délibération du 19/12/2013), comme liaison sud de l'agglomération bordelaise.

3.3.2 … complétée par un réseau de voiries secondaire…

Le réseau secondaire de Cérons permet de desservir l'ensemble des quartiers et hameaux de la commune à partir du centre-bourg. **L'organisation des déplacements est concentrique, organisé autour de radiales qui partent du centre-bourg :**

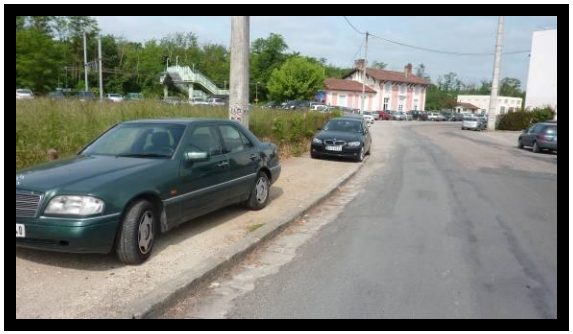
- La rue du paysan connecte le centre-bourg jusqu'à l'ancien bourg, et se prolonge jusqu'au hameau du seuil par la rue de l'Eglise au Moulin du Seuil
- La rue de Cananac connecte le centre-bourg jusqu'au hameau de Caulet, en passant par Lataste, Lepiney, Peyroutène, et Expert
- La rue la Morelle connecte le centre-bourg à la gare jusqu'au hameau Menaut et se prolonge à l'Ouest par la rue de la Fontaine Saint Martin jusqu'au lieu dit du Huradin.

Les hameaux à l'Ouest de la commune sont connectés entre eux par une voirie circulaire qui relie les hameaux du Puis de Cornac à Barrère en passant par Besson, Expert et le lotissement du Parc de Lepiney. Ainsi l'ensemble des quartiers de Cérons sont très bien desservie par la voirie secondaire.

Au sein des quartiers **certaines voiries sont en impasse**, ce qui entraine un certain enclavement des habitants en supprimant toute fonction "passante" et bloque les possibilités de mutation morphologique de ces quartiers. Ceci est valable pour quelques hameaux anciens organisé autour de placettes comme à Peyroutène, mais aussi dans les nouveaux lotissements comme c'est le cas à l'Orée des vignes.

3.3.3 … qui pose parfois des problèmes de stationnement…

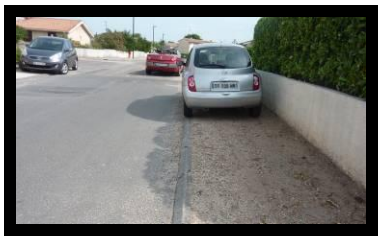
Cérons dispose de nombreuses places de stationnement, principalement en centre-bourg sur la place Charles de Gaulle et autour de la gare, mais également le long des voiries du Paysans et de la rue Branly, ainsi que des parkings aménagés pour le pôle de santé et la salle polyvalente.



A gauche : Stationnement place Charles de Gaulle (vue satellite et photographie)
A droite : Stationnement devant la gare (vue satellite et photographie)

Dans les nouveaux lotissements, le stationnement est aménagé sous forme de poches de stationnement en nombre suffisant.

Malgré le nombre de places disponibles en centre-bourg ou dans les nouveaux quartiers, les automobiles stationnent également sur les cheminements réservés aux piétons, empêchant ces derniers de circuler aisément et de façon sécurisée. Le stationnement pose également problème dans les airials des anciens hameaux où l'espace public est peu à peu envahi par le stationnement des résidents.



A gauche : stationnement aménagé rue Branly en centre-bourg et sous forme de poches de stationnement dans le lotissement
A droite : stationnement désorganisé sur les trottoirs le long de la RD1113, dans les nouveaux lotissements et dans les anciens hameaux

3.3.4 … et un manque de liaisons piétonnes.

Les cheminements doux et liaisons interquartiers sont bien représentés dans les lotissements récents par de larges trottoirs adaptés aux PMR.

En revanche **le réseau de liaisons douces est inexistant dans les anciens hameaux et insuffisamment développé entre le centre-bourg et le reste du pôle urbain**. Quand ils existent, les espaces aménagés pour les piétons sont peu accessibles aux personnes en fauteuil roulant ou poussettes du fait de leur taille ou du revêtement choisi, et ils sont rarement sécurisants. La Convention d'Aménagement de Bourg (CAB), en projet, permettra de réorganiser les déplacements piétons dans le centre de la commune.

De gauche à droite : Cheminements piéton en sortie du centre-bourg rues de la Gare, rue du Paysan et rue de Cabanac et leurs revêtements associés

L'aménagement des déplacements piétons est d'autant plus important que la commune s'organise désormais autour de différentes polarités qu'il convient de connecter. Aménager des liaisons douces entre le centre-bourg et la gare, et entre le centre-bourg et les nouveaux quartiers permettra d'une part de rendre accessible davantage de services et d'équipements aux personnes non motorisées (enfants, jeunes, personnes âgées), mais également de réduire la production de gaz à effet de serre en incitant les céronnais à utiliser des modes de déplacements non polluants. La commune dispose également de **nombreux chemins ruraux dans la frange boisée au sud du territoire et dans l'entité paysagère de la plaine alluviale en bord de Garonne** et le long des ripisylves. Ces cheminements n'ont pas une fonction de desserte particulière à des équipements locaux mais participent à la qualité de vie du territoire grâce à leur fonction récréative.

De gauche à droite : Chemin du Sorpt qui mène à la Garonne, pont aménagé sur le ruisseau Saint Criq, chemins dans la plaine alluviale et dans la frange boisée

Les déplacements cyclistes sont également incités à travers la mise en place de quelques garages à vélos, en particulier à la gare afin de favoriser l'intermodalité des transports.

De gauche à droite : Garage à vélo devant la passerelle de la gare et devant le pôle de santé

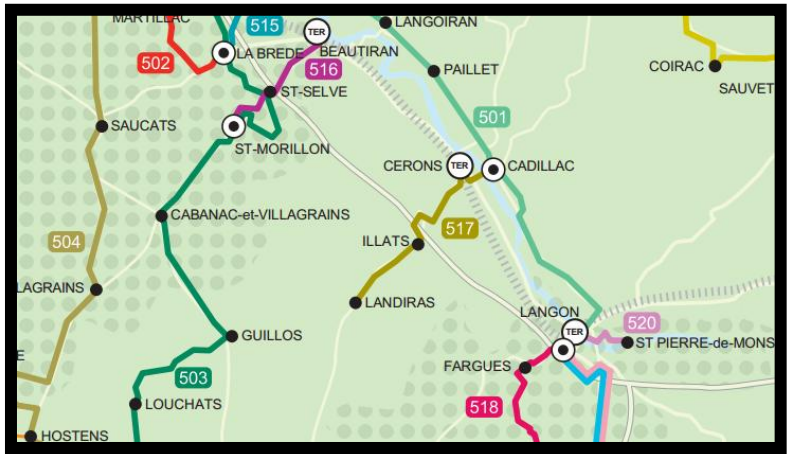
3.3.5 Une commune très accessible en transport en commun grâce à la gare SNCF

En termes de déplacement alternatif, la commune de Cérons dispose sur son territoire d'**une gare SNCF sur le trajet du TER Aquitaine Bordeaux Saint-Jean/Agen** qui relie la commune à la métropole bordelaise en 20 minutes pour la plupart des trains, 30 minutes lorsque celui-ci s'arrête dans toutes les gares. Cérons est également connecté au pôle urbain de Langon en 7 minutes. Cérons est fréquemment desservi pendant les heures de pointe. La gare a un impact très fort sur l'ensemble du bassin de vie intercommunale : dans les gares des communes voisines de Podensac et de Barsac la fréquence des trains est moins importante. Cérons attire ainsi de nombreux voyageurs de l'intercommunalité. Un **périmètre de classement sonore de 300 mètres** de part et d'autre de la voie ferrée s'impose aux nouvelles constructions.

De gauche à droite : Gare TER de Cérons et arrêt de bus devant le groupe scolaire

La commune est également desservie par **le réseau de car Transgironde** qui maille le territoire de la Gironde avec un réseau de 450 cars qui desservent quotidiennement 380 communes du département avec des tarifs très attractifs. La nouvelle ligne de car connecte depuis le 1er septembre 2012 les communes de Landiras, Illats, Cérons et Cadillac. L'arrêt de car se situe près de la gare SCNF de Cérons afin de favoriser les différents modes de transport.

De plus, les **cars scolaires** desservent quotidiennement cinq arrêts répartis sur la commune.

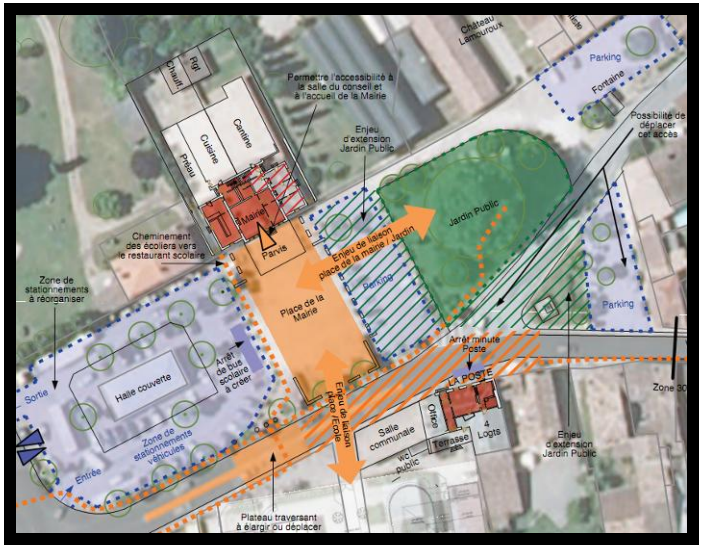


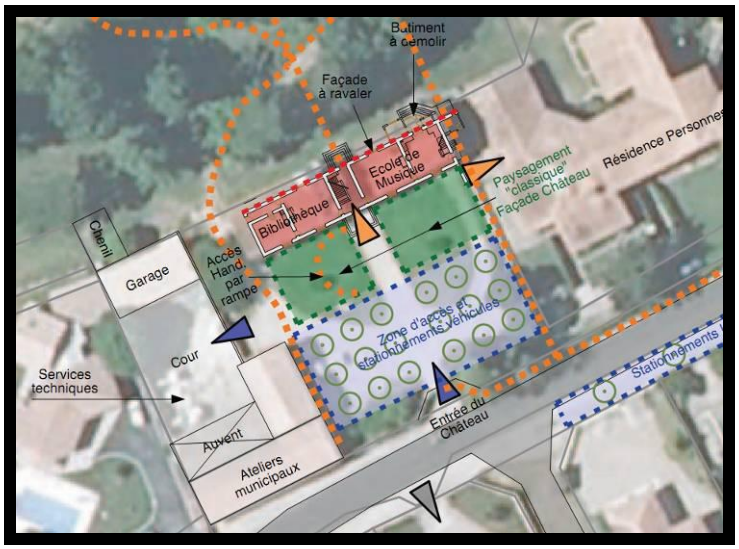
3.3.6 Une réorganisation des déplacements en projet à travers la Convention d'Aménagement de Bourg

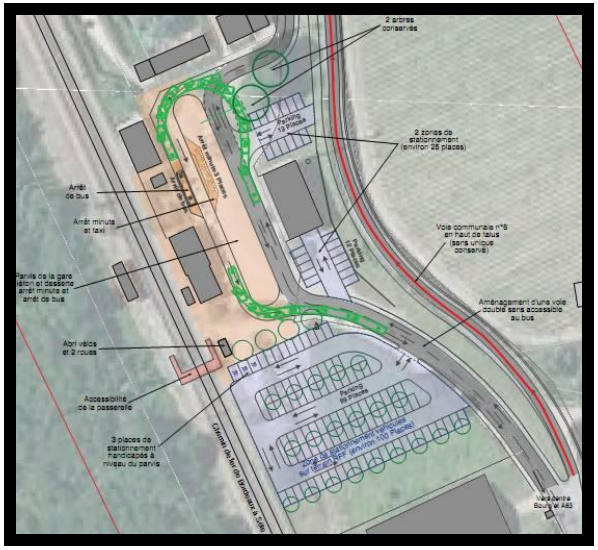
Une convention d'aménagement de bourg en cours d'élaboration va permettre à la commune d'aménager ses espaces publics et sa voirie, d'organiser et de sécuriser les déplacements, de requalifier ses entrées de ville et de dynamiser son pôle urbain.

Les enjeux à l'échelle de la commune qui ressortent du diagnostic sont :

- **Requalifier les entrées de bourg** : marquer et redéfinir les séquences d'approche et d'entrée de bourg, et limiter la vitesse d'entrée dans le bourg.
- **Valoriser les hameaux anciens** : préserver et reconstruire les murs de pierre sèche des terres viticoles et marquer les séquences de hameaux par un traitement spécifique de la rue (voie resserrée, trottoirs, traitement minéral qualitatif).
- **Marquer les séquences urbaines lâches (lotissements...) par un traitement végétalisé de la rue**: accotements enherbés, continuités piétonnes, plantations, voie de circulation réduite.
- Conforter et **renforcer les alignements de platanes** de la voie historique de la RD 1113.
- **Favoriser les continuités piétonnes** entre les différents espaces publics du bourg, notamment entre le château de Lépiney et la plaine des sports.
- **Traiter les carrefours** des routes départementales 1113 et 117 afin de favoriser la visibilité, de réduire la vitesse des voitures, et de favoriser les circulations douces (piéton - vélo).
- **Traiter les passages au dessus de la voie ferrée** : sécuriser les circulations piétonnes.
- **Préserver les vues existantes**, notamment depuis le relief des graves vers la vallée inondable de la Garonne vers le Sud et l'Est de la commune.
- **Aménager et restructurer les espaces publics** : la gare, la place de la mairie, la place et le parc de Lépiney, et la place de l'église.







De gauche à droite: enjeux des bâtiments publics de la mairie, du château de l'Epiney et de la gare de Cérons - Diagnostic janvier 2010 de la CAB

3.4 DE GRANDS ESPACES PUBLICS AMENAGES FACE A UNE MULTITUDE DE PETITS ESPACES SEMI-PUBLICS

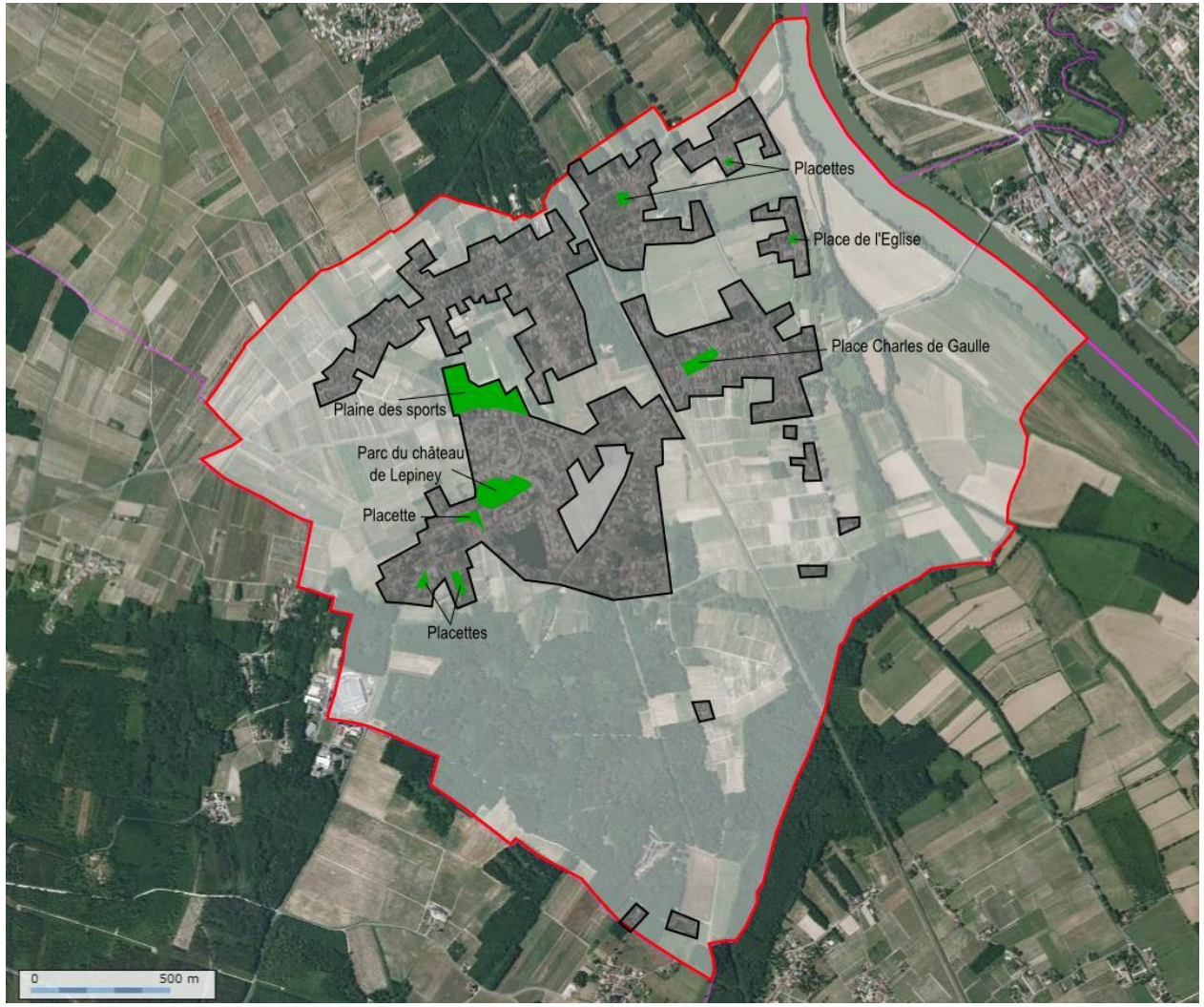
3.4.1 Deux types d'espaces publics

Le pôle urbain de Cérons possède **de vastes espaces publics bien répartis entre le bourg et les nouveaux quartiers** :

- La place Charles de Gaulle dans le centre-bourg
- La place de l'Eglise dans l'ancien bourg
- Le parc du château de Lepiney dans les nouveaux lotissements
- La plaine des ports qui fait le lien entre les divers quartiers à l'Ouest

Ces espaces publics sont aménagés et équipés et ont un usage bien défini.

En revanche **les anciens hameaux** dont les densités sont fortes s'organisent autour d'**espaces qui ne sont pas publics, mais qui sont partagés entre les copropriétaires**. Ces espaces sont plus ou moins bien aménagés selon la copropriété et n'ont pas d'usages particuliers. Anciens airials, ils servent maintenant de parc de stationnement, parfois de jardin lorsque les copropriétaires se l'approprient.



3.4.2 Des espaces publics très bien équipés

La place publique Charles de Gaulle marque la centralité du bourg de Cérons. Bien équipée, elle concentre divers usages bien définis. Sur sa partie ouest, la place est constituée d'un **grand parc de stationnement planté de platanes autour de la halle**. Cette halle n'est pas classée, mais elle fait partie du patrimoine céronnais. Dotée d'une toiture à quatre eaux avec une charpente métallique, supportée par 16 colonnes en fonte, elle a été construite à la fin du XIX^{ème} siècle. Elle est occasionnellement utilisée pour des animations locales comme par exemple pendant la fête annuelle du petit pois. Il n'y a pas de marché sur la commune de Cérons car le territoire intercommunal en recense déjà un grand nombre. Au cœur de la place se trouve la Mairie qui fait face à l'école. **Un grand parvis s'étend entre les deux équipements** et marque la centralité de la place. **La partie Est est plantée et enherbée** ce qui contribue à verdir le centre-bourg et améliore la qualité paysagère de la place.

Place Charles de Gaulle prise sous différents angles de vus : Parvis de la Mairie, Parc de stationnement et halle, Espace vert et planté

La plaine des sports a un usage bien spécifique et est très équipée pour une multitude d'activités sportives. Localisée entre le lotissement de Lepiney et le lotissement de Caubillon, elle permet de connecter les hameaux situés au Nord avec les quartiers plus au Sud du pôle urbain.

Le parc du château de Lepiney est localisé au cœur du quartier résidentiel dense. Il permet aux populations du quartier qui ont peu de terrain de disposer d'un vaste espace vert et arboré à proximité. C'est un **espace de jeux pour les enfants et un espace de rencontre et de détente** pour les jeunes, les familles et les personnes âgées qui vivent à côté, mais également pour l'ensemble des céronnais puisque c'est le plus grand espace vert aménagé de la commune.

Vue satellite et photographie du Parc du château de Lepiney

3.4.3 Des placettes semi-privées sans usages particuliers

Des placettes semi-privées, anciens airials plus ou moins aménagées

Les placettes des anciens airials sont des espaces semi-publics gérés non pas par la commune, mais en copropriétés. Selon les copropriétaires, **ces espaces sont donc plus ou moins aménagés et plus ou moins ouvert à tous**. Leurs usages sont également différents selon la façon dont les résidents se l'approprient.

3.4.4 Un patrimoine végétal et vernaculaire remarquable, souvent en lien avec les espaces publics

Plusieurs arbres remarquables, en lien avec les espaces publics, ont une forte valeur patrimoniale et marquent le paysage urbain de Cérons. Pratiquement tous les espaces publics possèdent un ou plusieurs éléments de patrimoine végétal, parfois centenaire.

Place Charles de Gaulle : Platanes taillés en « tête de chat » à gauche, Platane centenaire à droite

Sujets remarquables aux lieux-dits l'Expert (photo 1 et 2) et à Menaut

On note également quelques alignements de platanes (*Platanicus x hispanica*) le long de la RD 1113 et de la D11 qui participent à l'identité paysagère de Cérons.

Alignements de platanes le long de la RD 1113 (photo 1 et 2) et le long de la RD 11

Une partie du patrimoine végétal de la commune est également localisé dans les jardins privés des grandes propriétés viticoles qui possèdent de nombreuses espèces d'arbres nobles à protéger tels que des cèdres de l'Himalaya (C*edrus deodara*), des cèdres de l'Atlas (*Cedrus atlantica*), des tilleuls (*Tilia platyphyllos*), des marroniers (*Aesculus hippocastanum*), des séquoïa (*Sequoia sempervirens*) et chênes (*Quercus pedonculata*).

De gauche à droite : Marronnier du château Barthé, Château Bergès, château du centre-bourg et cèdres du château Beaulieu

Outre le patrimoine végétal, un grand nombre de puits se situent au milieu des espaces publics et font partie intégrante du petit patrimoine local. Enfin, la halle en cœur de bourg est aussi à prendre en considération comme patrimoine vernaculaire, en lien avec la place Charles de Gaulle.

3.5 UNE DESSERTE EN RESEAU SATISFAISANTE

3.5.1 Le réseau d'alimentation en eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable, géré par le syndicat des eaux des Deux Rives, est délégué par affermage à la SAUR pour une durée de 12 ans depuis janvier 2008 jusqu'à décembre 2019.

L'eau distribuée sur la commune de Cérons est prélevée exclusivement par l'aqueduc de Budos de Bordeaux Métropole sans subir de traitement, au niveau de la station de production de Camédou. L'eau de l'aqueduc de Budos provient de la station de traitement de Budos alimentée par la source de Fontbanne. L'eau subit un traitement de coagulation, floculation, filtration sur charbons actifs en grains, injection de soude et désinfectionau chlore gazeux. Une convention d'échange d'eau entre la commune Cérons et Bordeaux Métropole (Communauté Urbaine de Bordeaux) a été signée. L'eau provenant de l'aqueduc de Budos est distribuée sur la commune de Cérons et l'eau de forage « Expert n°2 » est dirigée dans l'aqueduc après déferrisation (échange de volume d'eau). Cependant, du fait de sa teneur en fluorures supérieur à la limite de qualité des eaux destinées à la consommation humaine (1,7 mg/l pour une limite fixée à 1,5 mg/l), le forage « Expert n°2 » n'est exploité pour les besoins en eau de la commune que durant les périodes d'arrêt pour visite technique et/ou travaux ou de panne de l'aqueduc de Budos. L'exploitatnt de Bordeaux Métropole avertit par courrier le syndicat des eaux des Deux Rives de la période d'arrêt.

Construit de 1885 à 1887, l'aqueduc de Budos assure l'alimentation en eau potable d'environ 20% de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Il traverse en sous-terrain un grand nombre de communes sur lesquels s'applique **une zone CSsp (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics) sur 35 mètres de part et d'autre de l'aqueduc** dans laquelle les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols sont interdits ou soumis à des conditions spéciales. Sur Cérons, l'aqueduc passe en sous-terrain au Nord-est du territoire, au lieu-dit « Les Querons-nord ».

En 2010, Cérons a produit 137 900 m³ d'eau dans sa station de Caméou, mise en service depuis 1974. L'eau y subit un traitement complet (floculation au sulfate d'alumine, neutralisation, filtration, désinfection). La production d'eau potable par la station est en augmentation puisqu'elle a produit 21% de plus en 2010 qu'en 2009. **Grâce à la station de Caméou, la commune de Cérons dispose de suffisamment de ressources en eau potable pour desservir l'intégralité des habitants de la commune.**

2 ouvrages de stockage d'une capacité totale de 400 m³ d'eau permettent de stocker le surplus d'eau potable, ce qui implique que la commune n'exporte pas non plus sa production sur d'autres communes. 300 m³ sont stockés dans le réservoir de Cérons et 100 m³ sont stockés dans la bâche de reprise de la station. La totalité de la ressource est distribuée dans l'année. La distribution se fait à travers **le réseau d'alimentation en eau potable d'une capacité totale de 19736 ml**. Régulièrement entretenu, il a fait l'objet en 2010 du renouvellement de 17 branchements de plomb. La majeure partie des canalisations sont en Pvc, quelques unes en fontes. Le diamètre des réseaux varie entre 32 et 200 mm de diamètre.

En 2010, **835 logements sont raccordés au réseau d'alimentation en eau potable pour une consommation totale de 76166 m³ d'eau**. Le nombre de foyers raccordés aux réseaux d'alimentation en eau potable a augmenté de 3 % depuis 2009, alors que la consommation en m³ d'eau a, parallèlement, diminué de 3 %

D'après l'agence régionale de la santé, l'eau distribuée en 2011 sur la commune de Cérons a été conforme aux limites réglementaires de qualité des eaux destinées à la consommation humaine pour l'ensemble des paramètres mesurés : niveau bactériologique, nitrates, dureté, pesticides, fluor, aluminium, plomb.

Réseau d'alimentation en eau potable de Cérons

3.5.2 Le réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement de la commune de Cérons est également géré par la SAUR pour un contrat d'une durée identique à celui de l'eau potable

La station d'épuration de Cérons, mise en service en 1980, dispose d'une capacité de 2000 équivalents habitants et d'un débit de 120 kg/j. Le traitement des eaux usées se fait par boues activées et aération prolongée. 620 foyers sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, soit environ 1426 habitants. **Le débit moyen observé en 2013 correspond à environ 60% de la capacité de la STEP.**

Le réseau d'assainissement collectif comprend 13 507 ml de linéaire de conduite. D'après le schéma Directeur d'Assainissement, toute la commune est desservie en assainissement collectif à l'exception des hameaux de Saint Cricq, Le Frayre, Le Caillou, Le Peyrat, le Salvané, Berges et le Vieux Bourg.

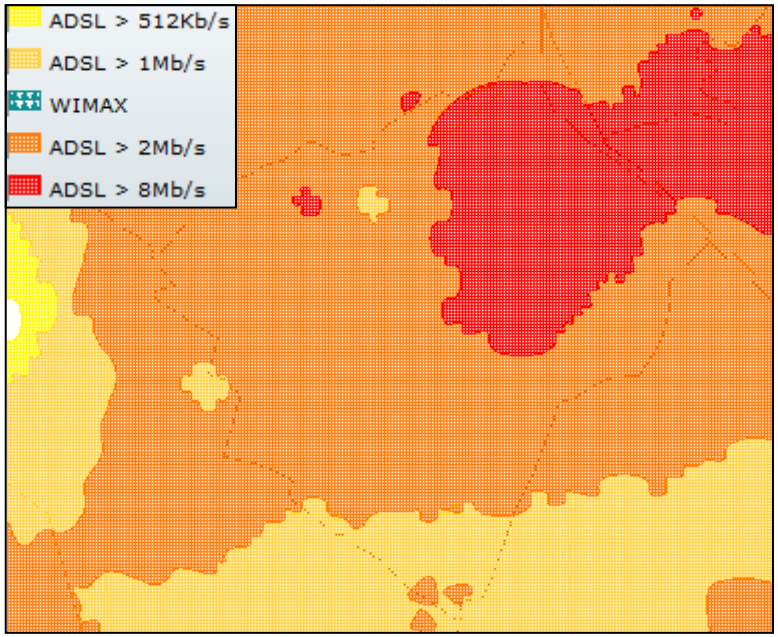
D'après le rapport annuel du délégataire, le réseau est vieillissant ce qui entraine des risques d'effondrement, comme ce fut le cas en 2010 dans la rue Branly.

3.5.3 Le réseau de défense contre les incendies

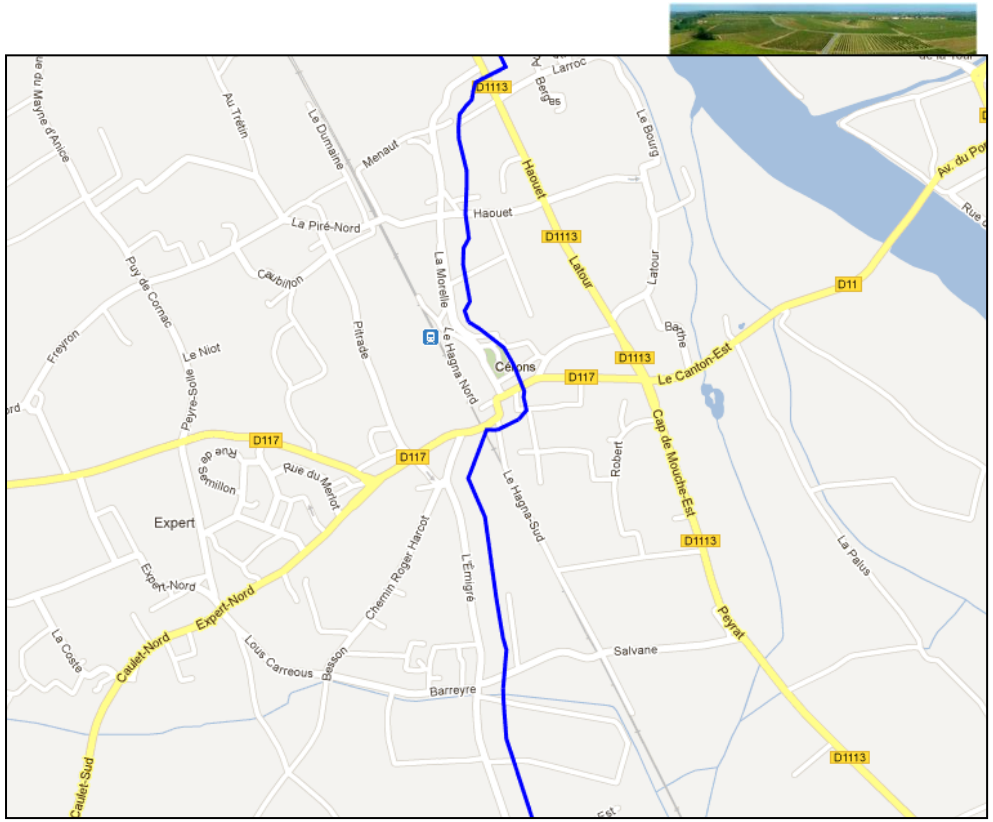
La commune de Cérons dispose de **30 hydrants bien répartis sur son territoire**. **L'ensemble des hameaux de la commune est ainsi couvert par le réseau** situé à moins de 200 mètres de chaque habitation. Le rapport annuel du délégataire constate cependant un manque de débit sur la défense incendie du bourg. La SAUR propose un renouvellement et un renforcement du réseau au niveau de la voie ferrée en remplaçant un réseau de 125 mm de diamètre par un réseau de 200 mm.

3.5.4 Le réseau numérique

Le département de la Gironde dispose d'un Syndicat Mixte Gironde Numérique, établissement public administratif créé par arrêté préfectoral le 1er août 2007. Le but de ce syndicat (qui fédère le Conseil Général de la Gironde et 43 Communautés de communes et Communauté d'agglomération ainsi que le Conseil Régional d'Aquitaine et la Communauté Urbaine de Bordeaux) est de résorber les zones blanches, zones ou l'accès à internet haut débit est impossible, améliorer les débits insuffisants qu'on trouve en zones dites « grises » (débits inférieurs à 2Mb/s), de déployer les infrastructures haut débit et de préparer l'arrivée du très haut débit (THD) via des technologies comme la fibre optique.



La desserte numérique du territoire - Source : Aquitaine Société numérique



Le réseau de fibre optique de Cérons – Source : Gironde Haut débit

Le Syndicat Mixte Gironde Numérique a confié à la société Gironde Haut Débit la mission globale de financer, concevoir, construire, maintenir, gérer mais aussi de commercialiser des équipements et des services de télécommunication haut débit et très haut débit. Ce Partenariat Public Privé, conclu pour une durée de 20 ans, associe le public et le privé pour le financement du projet.

Selon Gironde Haut Débit, Cérons est actuellement desservi par le réseau de fibre optique qui traverse la commune du Nord au Sud en passant par le centre-bourg.

En parallèle au réseau de fibre optique, **le reste du pôle urbain est desservi par le réseau haut débit.** La partie Est du pôle urbain, des bords de Garonne jusqu'à la voie ferrée, incluant le centre-bourg, est desservie par le réseau ADSL supérieur à 8 megabits par seconde. Le reste de la commune est couverte par un réseau ADSL d'une capacité satisfaisante, supérieure à 2 mégabits par seconde. L'extrême Sud de la frange forestière est couverte par un réseau supérieur à 1 megabit par seconde.

3.5.5 Réseau de ramassage des ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers, déchets recyclables et déchets encombrants est gérée par la Communauté de Communes de Podensac. Elle s'occupe également du traitement ou valorisation des déchets recyclables.

La collectivité met à la disposition de chaque foyer et de chaque entreprise et commerce un conteneur pour les **déchets ménagers** qu'elle collecte quotidiennement au porte à porte. En 2009, environ 281 kg de déchets ménagers par habitants ont été collectés, soit environ 500 tonnes sur la commune de Cérons. Leur traitement se fait à l'usine d'incinération de Bègles pour produire de l'électricité revendue à EDF ou des mâchefers utilisés dans le BTP.

La collecte du tri sélectif se fait quotidiennement au porte à porte pour le papier et le plastic, mais en apport volontaire dans les 88 conteneurs répartis sur l'ensemble du territoire intercommunal pour le verre. En 2009, environ 87 kg de déchets recyclables par habitants ont été collectés, soit environ 150 tonnes sur la commune de Cérons. Les déchets recyclables sont acheminés au centre de tri COVED d'Illats qui revend les déchets à différents sites. La part des déchets recyclés sur le total des déchets collectés augmente chaque année.

La collecte des encombrants est effectuée mensuellement en porte à porte et acheminé à l'usine d'incinération de Bègles, ou en apport volontaire à la déchetterie de Virelade.

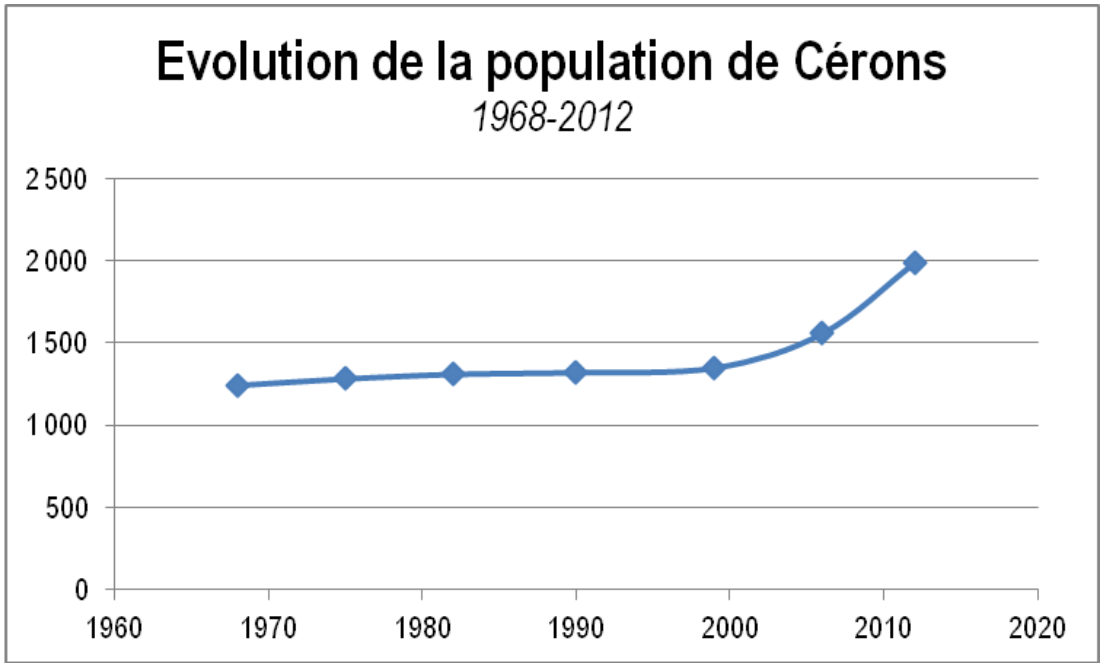
Les charges de fonctionnement du service de collecte, transport, tri, conditionnement et valorisation des produits sont principalement compensées par la redevance incitative payée par chaque habitant. Le prix de la redevance varie en fonction d'une part fixe, de la levée et du poids des déchets.

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE DE CÉRONS

1. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE DE CERONS

1.1 UNE TRES FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENTRE 1999 ET 2012

1.1.1 Une croissance récente et soudaine...

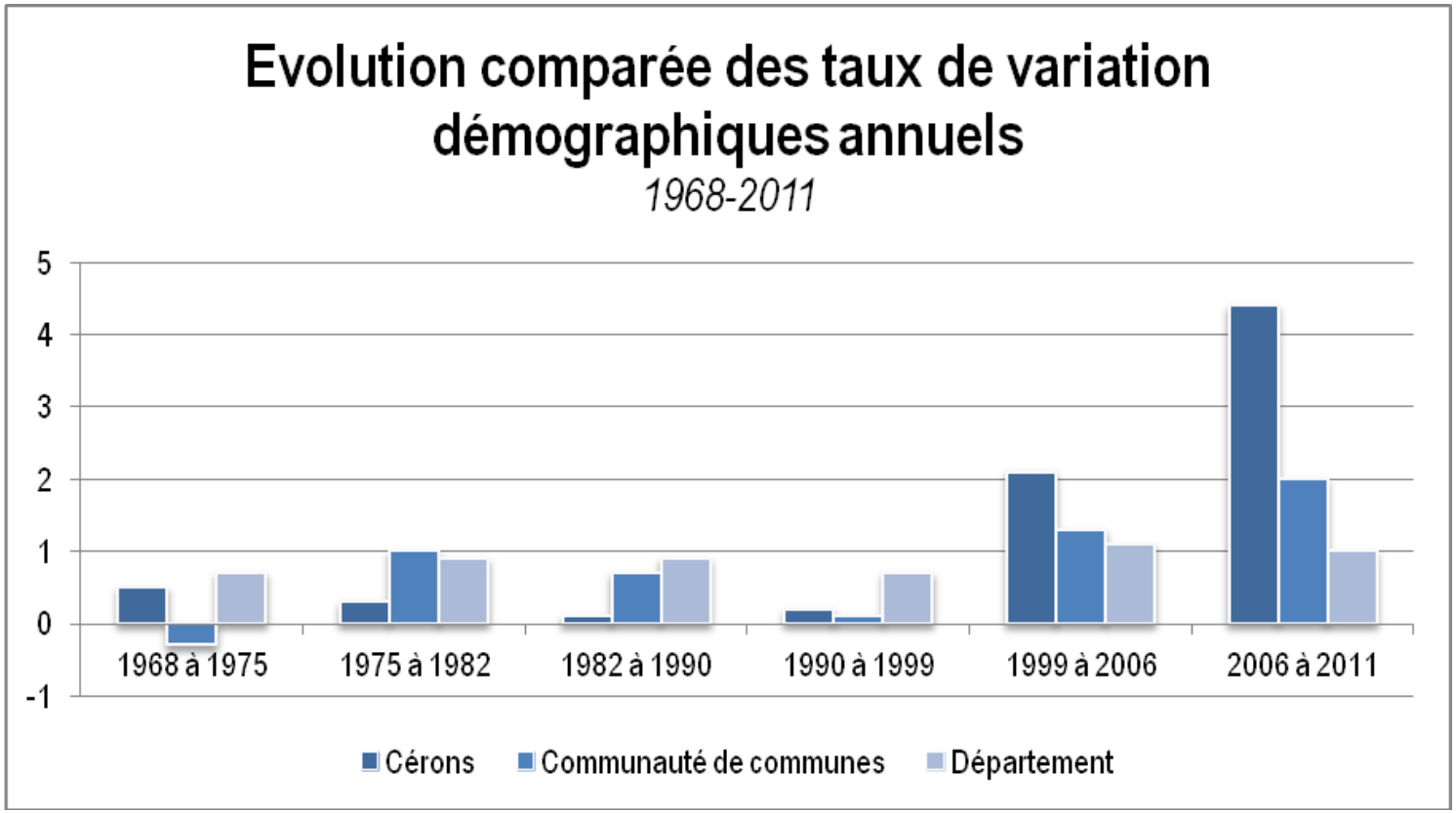


Source : Recensement général de la population, Insee

Entre 1968 et 1999, le nombre d'habitants à Cérons évolue peu, la commune gagne entre 10 et 40 habitants tous les 10 ans et se stabilise autour de 1300 habitants. Sur cette période, le taux de croissance annuel moyen est donc faible, d'environ 0,2 % de population supplémentaire chaque année en moyenne.

En revanche la commune connait une croissance soudaine et inattendue de sa population entre 1999 et 2012 puisqu'elle gagne presque 640 habitants supplémentaires en 13 ans seulement, soit pratiquement 50% de population supplémentaire par rapport à 1999. **Le nombre d'habitants sur la commune passe ainsi de 1347 à 1984, soit un taux de croissance annuel moyen de 2,1% entre 1999 et 2006 et 4,4% depuis 2006.**

1.1.2 … nettement supérieure à celle observée dans le département et la communauté de communes…



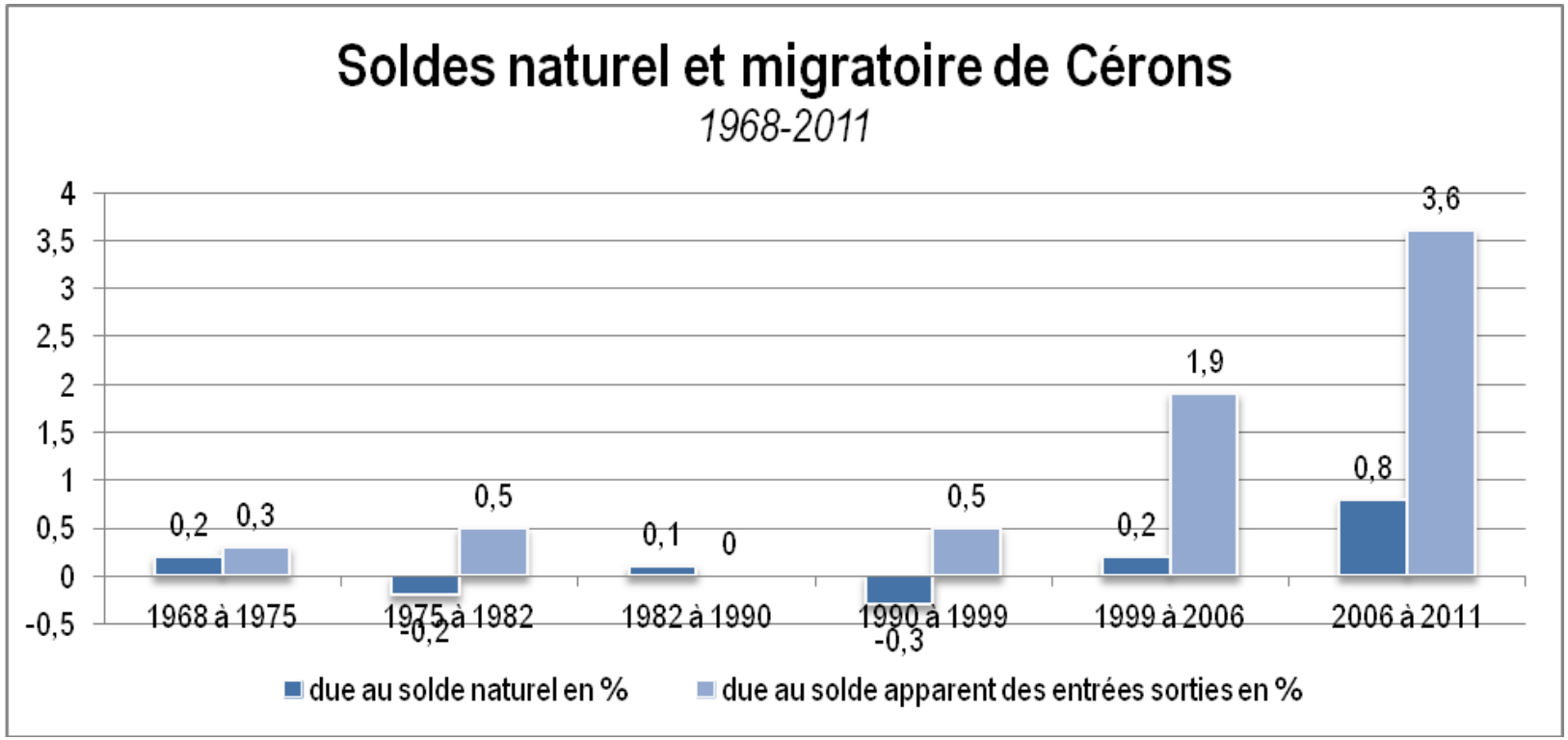
Source : Recensement général de la population, Insee

La comparaison des taux de variation démographiques de Cérons, du territoire de la Communauté de Communes de Podensac et du département la Gironde confirme le caractère exceptionnel de l'accroissement démographique récent, très nettement supérieur au rythme de développement du département et de la Communauté de communes.

La variation démographique du département est stable, de l'ordre de 1% sur toute la période 1968 à 2011, avec une croissance légèrement supérieure pour la période 1999-2011. Le taux de variation de la Communauté de Communes de Podensac est fluctuant. Il est négatif entre 1968 et 1975 puis varie entre 0% et 1% jusqu'en 1999, mais rattrape la tendance du département sur la dernière période jusqu'à le dépasser, avec un taux de croissance annuel de 1,3% entre 1999 et 2006 et de 2% entre 2006 et 2011.

Ainsi la tendance démographique observée à Cérons **entre 1999 et 2011** s'observe également à l'échelle intercommunale et départementale, mais dans une bien moindre mesure.

1.1.3 … due aux naissances, mais surtout aux nouveaux arrivants.



Source : Recensement général de la population, Insee

Entre 1975 et 1999, le solde naturel est négatif ou proche de zéro, ce qui indique que le nombre de décès a été supérieur au nombre de naissances. Cette situation reflète le vieillissement de la population communale et le manque de renouvellement par de nouvelles générations. Le solde naturel ne redevient réellement positif que entre 1999 et 2011, en lien avec **l'arrivée de nouvelles populations en âge de procréer qui ont permis d'augmenter le nombre de naissances sur la commune.**

En ce qui concerne le solde migratoire, c'est le principal facteur explicatif de la croissance de Cérons entre 1999 et 2011. Le solde migratoire sur Cérons a été globalement positif sur toute la période de 1968 à 2011, mais avec **un net accroissement de l'attractivité communale pour les nouveaux arrivants entre 1999 et 2011**. **La commune de Cérons est donc devenue en l'espace d'une décennie une commune très attractive pour les nouveaux résidents.**

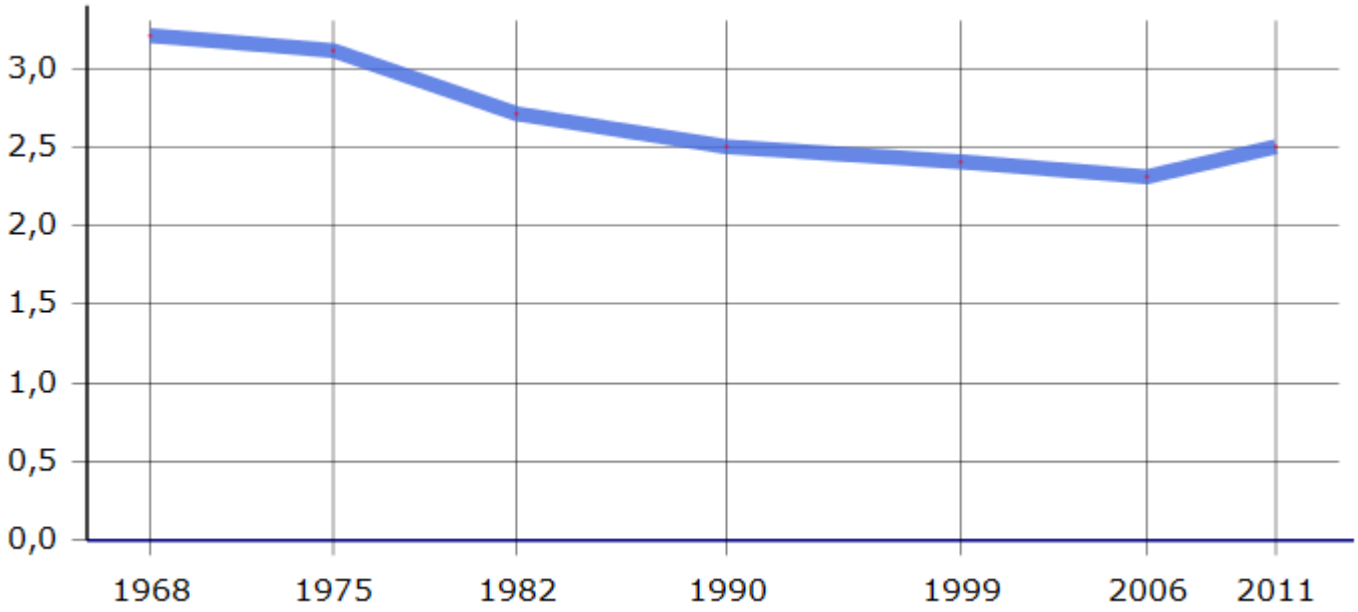
L'arrivée de ces nouveaux habitants est corrélée avec les opérations de lotissements. L'arrivée de population varie fortement d'une année sur l'autre. Ces chiffres correspondent avec l'achèvement de nouveaux logements.

1.2 … QUI ENTRAINE UNE EVOLUTION DES STRUCTURES FAMILIALES :

1.2.1 Vers un desserrement progressif de la population…

Evolution de la taille des ménages

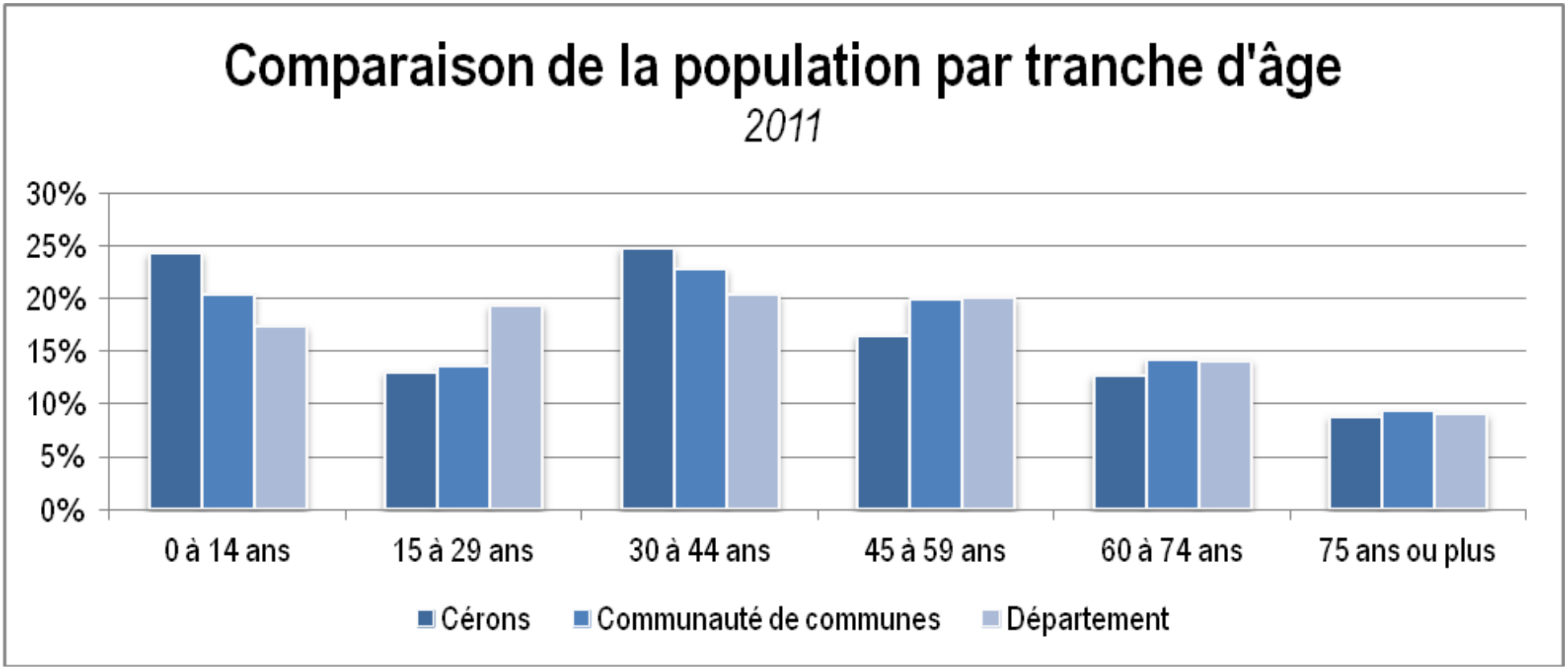
1968-2011



Source : Recensement général de la population, Insee

Les nouveaux arrivants, néo-ruraux pour la plupart, ont une structure familiale diversifiée. La composition des ménages céronnais évolue également et tend vers davantage de familles monoparentales, recomposées ou de personnes célibataires vivant seules. **La taille des ménages a donc eu tendance à se réduire d'année en année**. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de **2,5 personnes par foyer en 1990 à 2,3 personnes par foyer en 2006.** L'arrivée de jeunes ménages sur la commune depuis 2006 a eu pour effet d'augmenter le nombre moyen de personnes par ménage. Celui-ci atteint 2,5 en 2011, soit la valeur observée 20 ans plus tôt.

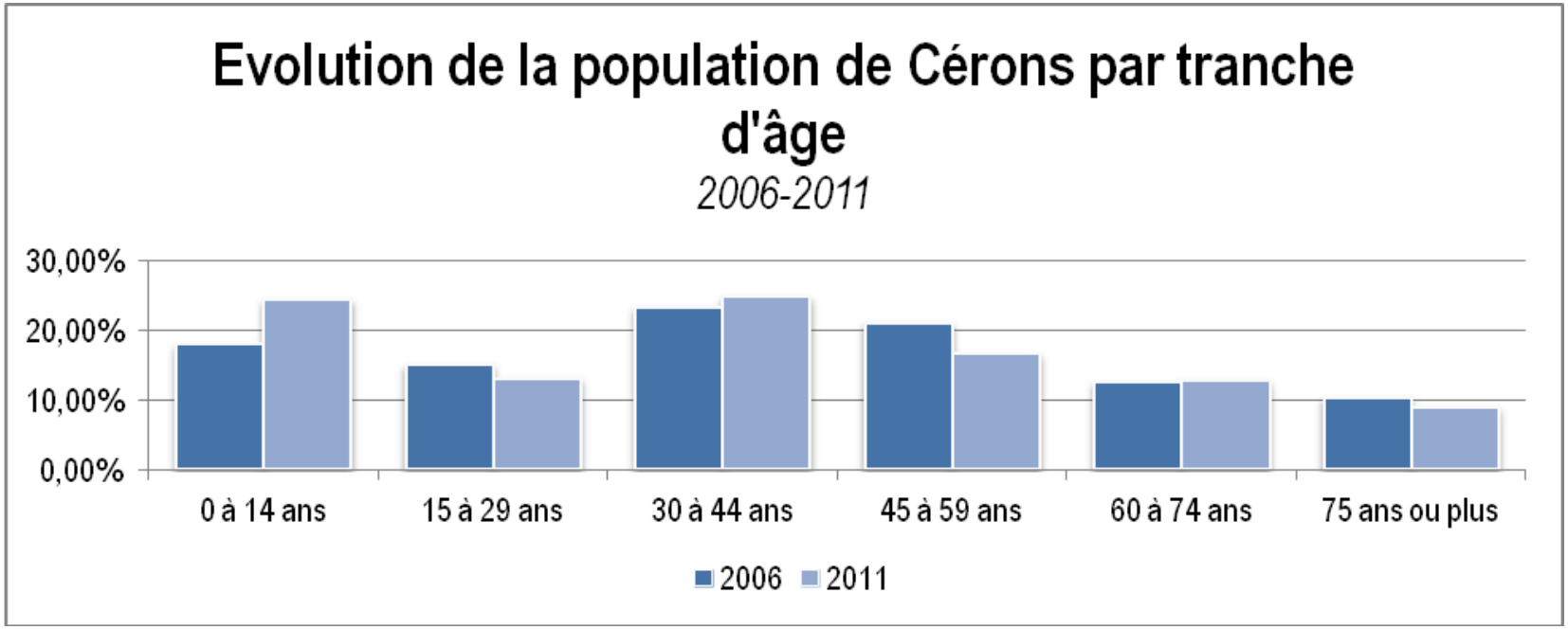
1.2.2 …Et davantage de familles avec enfants en bas âge



Source : Recensement général de la population, Insee

En 2011, la répartition des céronnais selon leur âge, apparaît globalement équilibrée. **Les tranches d'âge des 30-44 ans et 45-59 ans représentent la population la plus importante** de la commune avec plus de 24% des habitants dans la première catégorie et 16% dans la seconde. C'est un **signe de dynamisme puisque ces tranches de la population sont actives.** La répartition des populations par âge sur le territoire de la Communauté de Communes est similaire. En revanche, le département ne recense pas une proportion aussi importante de 30-59 ans.

Cependant, et contrairement à la répartition de l'intégralité des girondins, **la part des céronnais ayant entre 15 et 29 ans est plus faible**. Elle s'élève à environ 12 % de la population communale, alors qu'elle frôle les 20% dans le département. Les jeunes grandissent à Cérons puis partent pour les études et premiers emplois.



Source : Recensement général de la population, Insee

Sur la période 2006-2011, 2 tranches d'âge ont augmenté :

- Les plus jeunes, entre 0 et 14 ans, liés à l'arrivée de familles avec enfants
- Les actifs entre 30 et 44 ans

Ce constat nous amène à penser que Cérons est une commune dynamique et en capacité d'accueillir de jeunes actifs. **Un rajeunissement global de la population est observable.** L'indice de jeunesse (c'est à dire le rapport entre la classe d'âge des 0-19 ans et celle des 60 ans et plus) de Cérons en 1999 était de 1,2. Le nombre de jeunes de moins de 20 ans était donc supérieur à celui des personnes âgées de 60 ans et plus. Cet indice a augmenté au cours de la période récente.

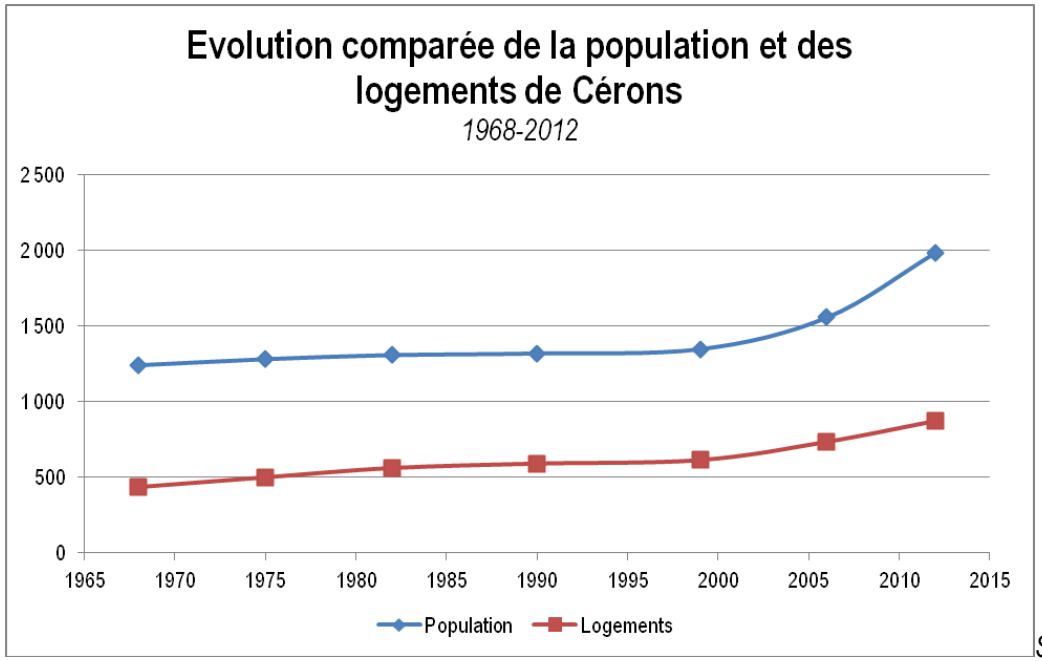
L'accroissement de la population depuis 1999 est essentiellement dû à l'apport migratoire. Il est cependant intéressant de constater que l'accroissement naturel joue une part de plus en plus importante. L'accroissement du solde naturel **confirme la jeunesse de la population de Cérons, mais ces jeunes, en début de vie active partent de la commune.**

On note également **une augmentation de la part des personnes âgées de 75 ans et plus**, notamment dûe à la construction d'une résidence pour personnes âgées.

2. LE PARC DE LOGEMENTS DE CERONS

2.1 UNE CROISSANCE DU PARC LOGEMENTS EN FORTE AUGMENTATION DEPUIS 1999

2.1.1 Une forte croissance du nombre de résidences principales, en lien avec l'évolution démographique

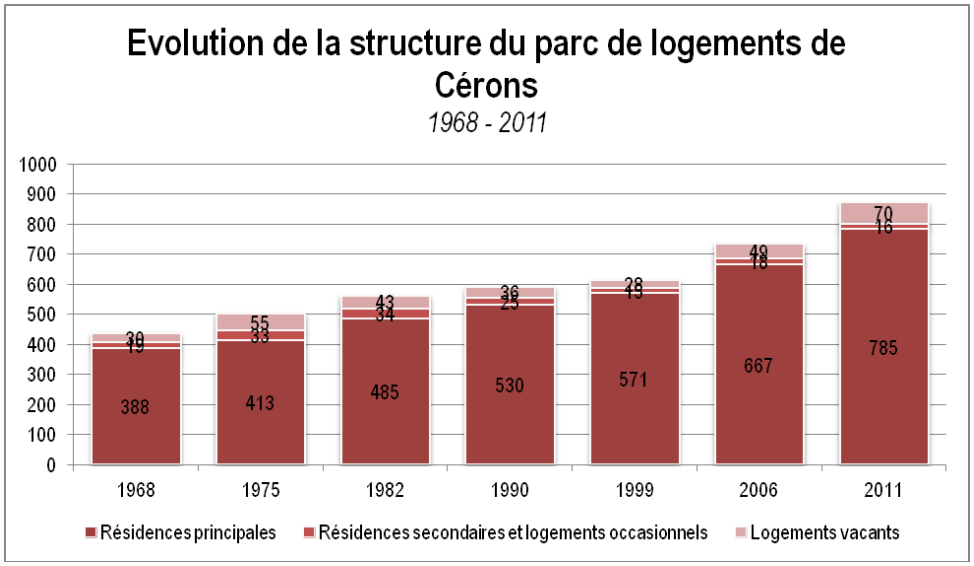


Source : Recensement général de la population, Insee

Le parc de logements connaît une croissance continue entre 1968 et 1999, en lien avec la croissance démographique de Cérons sur la même période. La forte croissance de population entre 1999 et 2011 a également un impact fort sur la production de logements : **le rythme de construction de logements a triplé en dix ans par rapports aux décennies précédentes, passant de 614 logements en 1999 à 871 logements en 2011, soit 257 logements supplémentaires dans le parc total.**

Cette croissance du parc total de logements est principalement due à l'augmentation des **résidences principales qui représentent 90 % du parc total en 2011.** Cette tendance confirme le **phénomène de résidentialisation** de la commune de Cérons qui s'est largement accru ces dix dernières années.

2.1.2 … accompagné d'une hausse du nombre de logements vacants et de résidences secondaires…



Année	Nombre de résidences principales		Nombre de résidences secondaires		Nombre de logements vacants		Parc total
1968	388	89%	19	4%	30	7%	**437**
1975	413	82%	33	7%	55	11%	**501**
1982	485	86%	34	6%	43	8%	**562**
1990	530	90%	25	4%	36	6%	**591**
1999	571	93%	14	2%	29	5%	**614**
2011	785	90%	16	2%	70	8%	**871**

Source : Recensement général de la population, Insee

La part des résidences secondaires dans le total du parc de logements reste stable entre 1999 et 2011, autour de 2%.

Le nombre de logements vacants a, lui, augmenté dans des proportions légèrement supérieures au parc total. **La vacance représentait 5% du parc en 1999, elle représente aujourd'hui 8%, soit 70 logements.** Parmi ces logements vacants, une partie n'est pas occupée en raison de l'état des bâtiments. Cette hausse de la vacance s'est faite **au détriment du nombre de résidences principales qui ne représentent plus que 90 % en 2011** alors qu'il représentait 93 % du parc en 1999. Il convient de souligner que l'opération programmée d'amélioration de l'habitat menée ces dernières années n'a pas permis d'agir de manière significative sur le parc de logements insalubres, occupés ou vacants.

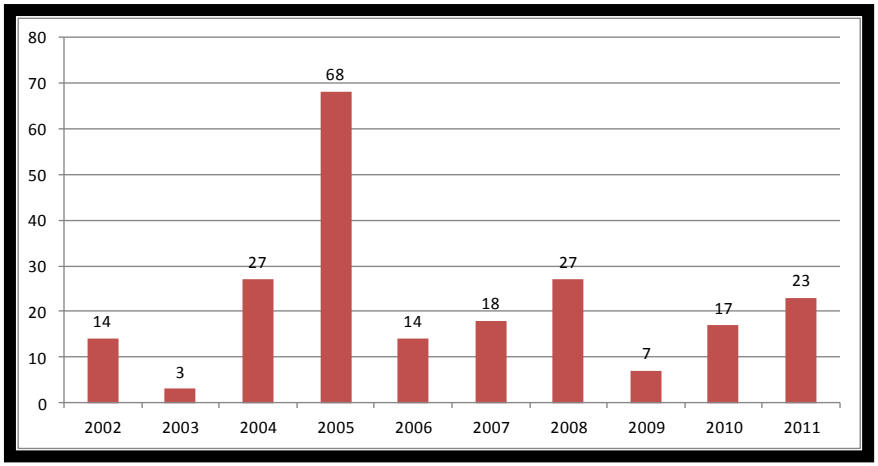
2.1.3 … lié au rythme soutenu de constructions entre 2002 et 2011

Logements commencés par type et par an

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Logements individuels	14	3	3	41	10	10	27	7	12	21	148
Logements individuels groupés	0	0	24	20	4	8	0	0	5	2	63
Logements collectifs	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	7
Nombre total de logements	**14**	**3**	**27**	**68**	**14**	**18**	**27**	**7**	**17**	**23**	**218**

Source : Base Sit@del2 , Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Evolution du nombre de logements commencés par an



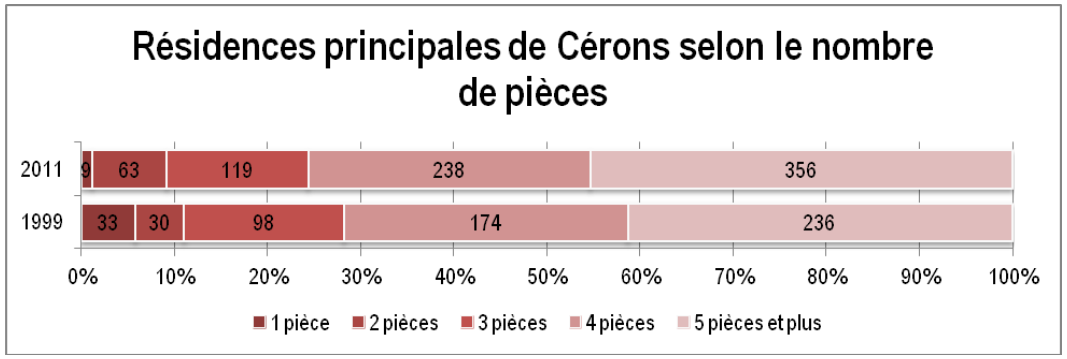
Le nombre moyen de logements commencés entre 2002 et 2011 est très variable, avec seulement 3 logements commencés en 2003 et 68 deux ans plus tard, en 2005. Les années 2004 et 2005 ont connu des taux de construction important liés aux opérations de lotissement lancées sur la commune.

Le nombre de constructions commencées entre 2002 et 2011 est de **17 logements par an en moyenne**. Au total, **218 logements ont été construits en 9 ans**.

Source : Base Sit@del2 , Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

2.2 UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT DIVERSIFIE EN 2011

2.2.1 Une majorité de grands pavillons …



Évolution de la taille des logements, des catégories et typologies d'habitat

Type	1999		2011	
Propriétaires	366	64,10%	529	67,40%
Locataires	172	29,90%	237	30,20%
dont logement HLM	49	8,60%	84	10,70%
Logé gratuitement	34	6%	19	2,40%

Source : Recensement général de la population, Insee

En 1999, le parc immobilier de Cérons était très peu diversifié avec :

- 72% de logements de 4 pièces et plus
- 92,5% de maisons individuelles,
- 64,1% de propriétaires.

2.2.2 …qui tend à se diversifier vers du logement collectif à caractère social…

En 2011, le parc immobilier s'est adapté à la demande de nouveaux arrivants avec **une hausse substantielle du nombre d'appartements sur la commune**. **102 appartements ont en effet été construits sur la commune entre 1999 et 2011, soit 11,7% du parc total de logement**, alors que les logements collectifs ou semi-collectifs ne représentaient que 1% du parc de logement en 1999.

La répartition entre propriétaires et locataires sur le territoire communal a peu évolué entre 1999 et 2011. En revanche **le nombre de locataires sociaux a doublé en 10 ans, passant de 49 à 84, soit 10,7% du parc de logement de 2011.**

Le développement des logements sociaux sur la commune a permis d'accueillir des ménages aux revenus modestes, notamment de jeunes couples ou familles dans l'attente de pouvoir accéder à la propriété.

2.2.3 …mais qui reste dominé par des logements de grande taille

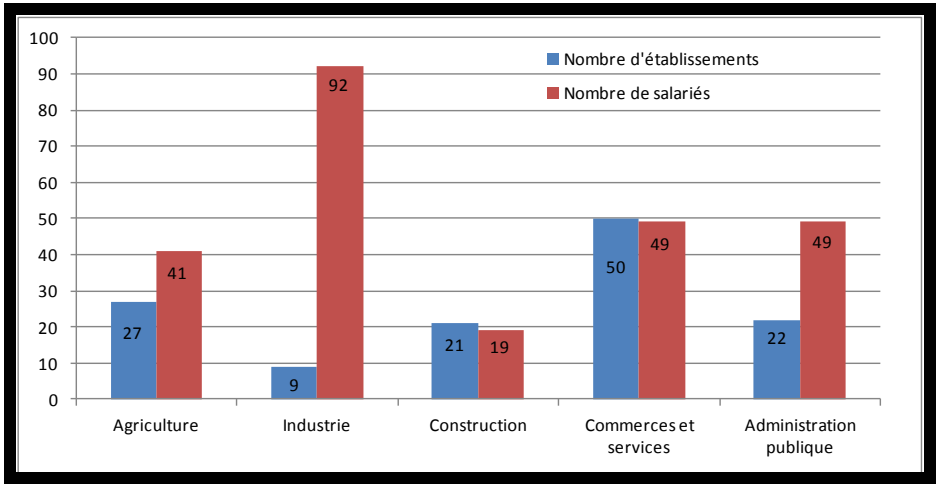
Bien que le nombre d'appartements ait connu un développement sans précédent entre 1999 et 2011, **la taille des logements à Cérons a continué à augmenter.** En 2011, on recense 75% des logements qui comptent plus de 4 pièces (soit 3% de plus qu'en 1999) et seulement 10% des logements sont des T1 et T2. La taille des logements de la commune de Cérons reste insuffisamment variée, et ne permet pas de répondre à la diversité des besoins et d'accueillir différents types de publics. Cette caractéristique ne permet pas de répondre à tous les types de besoins et **exclut certaines catégories de ménages composés d'une ou deux personnes comme les jeunes célibataires, les jeunes couples sans enfants ou les personnes âgées vivant seules**.

3. LA SITUATION ECONOMIQUE DE CERONS

3.1 UNE ECONOMIE LOCALE DIVERSIFIEE ET DYNAMIQUE…

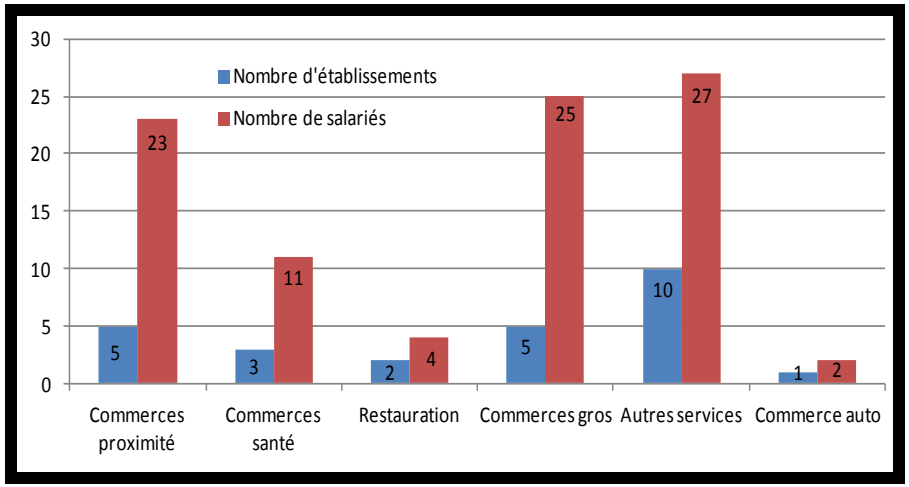
3.1.1 Des secteurs d'activités divers…

Nombre d'établissement et du nombre de salariés par secteur d'activité (source Insee)



Source : Insee 2009

Nombre d'établissement et du nombre de salariés uniquement pour le secteur d'activité des commerces et services (source Unistatis)



Source : Unistatis 2009

L'économie céronnaise est relativement diversifiée avec :

- **une part très importante du secteur primaire**, tant en termes d'établissements agricoles que d'emplois,
- **un secteur secondaire particulièrement bien représenté du fait de la présence de l'industrie Arcelor Mittal** sur le territoire qui est le plus gros pourvoyeur d'emploi avec plus de 80 salariés,
- **une cinquantaine de commerces et services** pour répondre à la demande locale, dont 5 commerces de proximité, 3 commerces de santé et 2 établissements de restauration
- **un secteur public relativement important**, également au service de la population locale, dont enseignement, santé et action sociale
- Enfin le **secteur de la construction** avec 21 entreprises et 19 salariés

Ces graphiques mettent en avant un certain équilibre dans les différentes sphères économiques et les différents secteurs d'activités à Cérons.

Les entreprises du **secteur industriel** se localisent dans la zone d'activités intercommunale, mais également au sein du pôle urbain. Créée en 1986, la **Zone d'Activités intercommunale** localisée à l'extrême Sud-ouest du territoire communal entre les communes de Cérons et d'Illats est très accessible depuis l'échangeur autoroutier. Eloignée du pôle urbain de Cérons, elle se

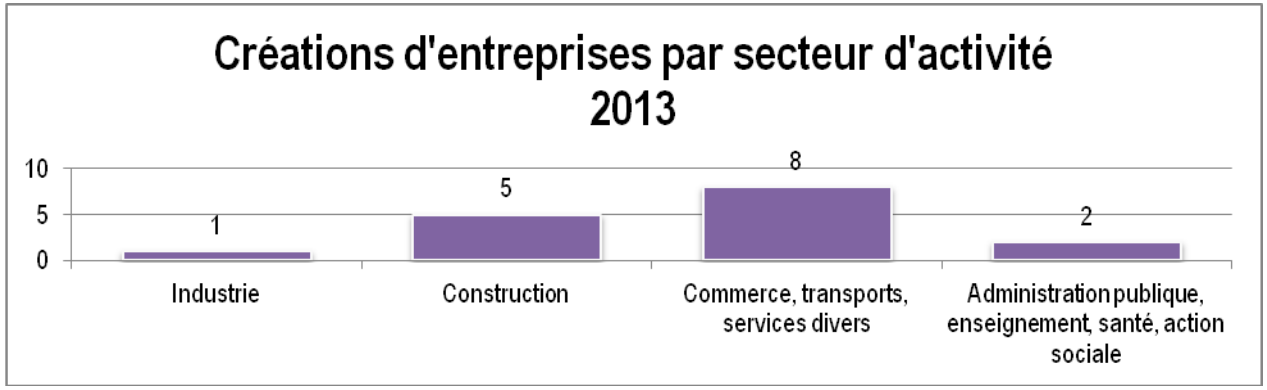
trouve enclavée au sein de la frange boisée au Sud du territoire. La zone d'activités accueille diverses entreprises. Sur le territoire de Cérons est implantée **l'entreprise Arcelor Mittal de fabrication de bardages** ; c'est la seule entreprise de la zone d'activités qui se situe effectivement sur la commune. En dehors de la zone d'activité intercommunale, Cérons compte également deux industries dans le bourg spécialisées dans la fourniture de chais et fournitures agricoles.

La zone d'activité de Cérons

En ce qui concerne le **secteur d'activité de la construction**, Cérons compte parmi son pôle urbain **des entreprises de BTP diverses et variées** : menuiserie, charpente bois, électricité, agencement des lieux de vente, rénovation bâtiments, maçonnerie, ébénisterie, peintre en bâtiment, entreprises de terrassement, ingénierie et bureau d'études, agence immobilière, maîtrise d'œuvre, entretien et création de jardins, élagage…

3.1.2 … et en développement.

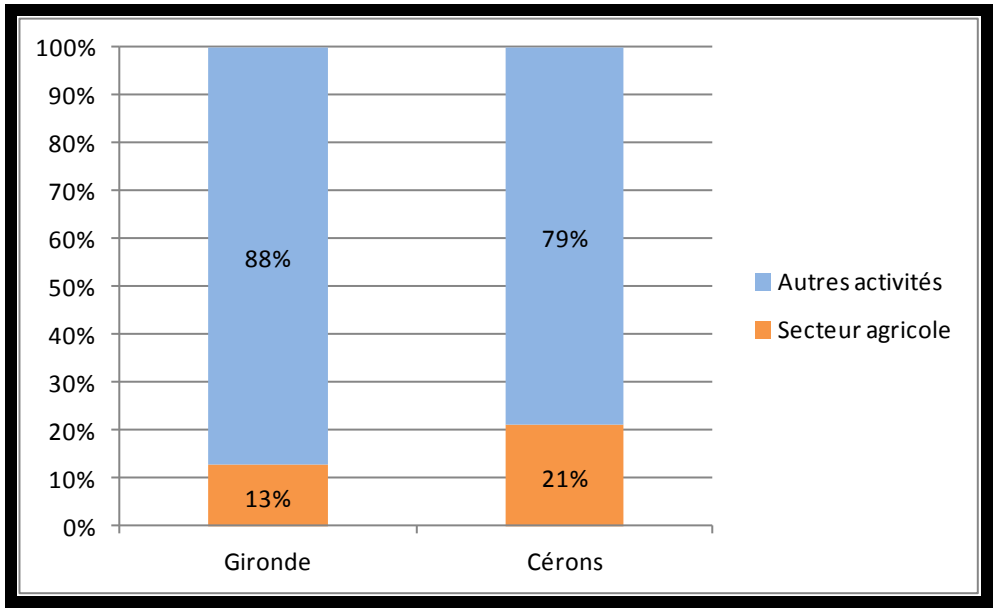
La commune de Cérons est attractive, elle a tendance à attirer de nouvelles entreprises sur son territoire, reflet du dynamisme économique local. **La commune est particulièrement attractive pour l'installation de nouveaux commerces et services de proximité.** En 2013, 8 entreprises nouvelles dans ce secteur ont été créées, alors que 5 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction, et seulement 1 dans le secteur industriel. Ce constat montre le dynamisme de l'économie présentielle à Cérons.



3.2 …QUI S'APPUIE PARTICULIEREMENT SUR L'AGRICULTURE, SECTEUR D'ACTIVITE HISTORIQUE DE CERONS

3.2.1 Un secteur au poids important, dominé par la viticulture

Comparaison de la part de l'agriculture sur le nombre total d'établissement en Gironde et à Cérons



Source : Recensement général de la population, Insee

Alors que l'agriculture représente 12,6 % des établissements sur l'ensemble du département, **ce secteur spécifique représente 20,9 % à Cérons, soit 19 exploitants et 70 unités de travail annuel recensés sur le territoire en 2010.** Parmi les 19 exploitants, 11 ont été interrogés lors de l'enquête agricole réalisée en 2012 dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Evolution du nombre et de la taille des exploitations sur Cérons			
Année	1988	2000	2010
Exploitations agricoles recensées sur la commune	43	30	19
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	85	97	70
Superficie agricole utilisée en hectare	486	531	471
Surface agricole utiles moyenne en hectare	11	18	25

Source : Données du recensement général agricole de 2010

Entre 1988 et 2010, l'activité agricole de Cérons a suivi la tendance nationale, à savoir une baisse du nombre d'exploitations et une réduction de la SAU cultivée par ces exploitations. Cependant, la diminution du nombre d'exploitants a été nettement plus forte que la réduction des surfaces agricoles. **Le nombre d'exploitants a été divisé par 2, passant de 43 à seulement 19 en 2010**. En parallèle, **la superficie agricole des exploitations de la commune n'a perdu que 15 hectares en 22 ans**, ce qui est relativement peu. La conséquence de ce phénomène est **l'augmentation de la SAU (surface agricole utile) moyenne des exploitations** qui est passé d'une moyenne de 11 hectares par exploitation en 1988 à 25 hectares en 2010. D'après le recensement agricole de 2010, **l'activité fournit du travail à environ 70 personnes, dont 31 viticulteurs recensés.**

Evolution du type de cultures			
Année	1988	2000	2010
Cheptel en unité de bétail	14	4	0
Superficie en terres labourables en hectares : céréales, cultures industrielles, légumes secs, fourrages, tubercules, légumes et jachères	91	123	178
Superficie en cultures permanentes en hectares : vignes, vergers, pépinières	378	404	293
Superficie toujours en herbe en hectares : prairies naturelles ou semées depuis 6 ans ou plus	17	4	0
Total	486	531	471

Source : Données du recensement général agricole de 2010

Les surfaces en terres labourables et en herbe, principalement dédiées à **la culture de céréales, sont en augmentation entre 1988 et 2010** alors que les surfaces en vigne exploitées par des agriculteurs de la commune ont regressé. Les terres déclarées en culture permanentes (essentiellement des vignes) sont passées de 378 hectares en 1988, à 404 en 2000 et 293 en 2010.

Les surfaces en vigne sur la commune étaient estimées à 151 hectares en 2013 (source : observatoire – viti – France), soit nettement moins que la surface cultivée par les viticulteurs de la commune. Ceci implique que plus de la moitié des terres exploitées par des viticulteurs de Cérons le sont en dehors de la commune.

Cette surface plantée de vignes est également très inférieure à celle des terres classées en AOC (plus de 400 hectares sur la commune). Cette différence s'explique par l'abandon des cultures sur un nombre important de parcelles, qui a pu être suivi d'une ouverture à l'urbanisation ou dans un grand nombre de cas, de l'enfrichement progressif de parcelles s'apparentant de plus en plus à des espaces naturels.

L'important développement connu ces dernières années a multiplié les zones d'interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles pouvant entrainer des risques sanitaires liés à l'activité agricole. Un recul de 10 mètres des constructions vis-à-vis des limites de la zone agricole permet de mettre en place un principe de précaution.

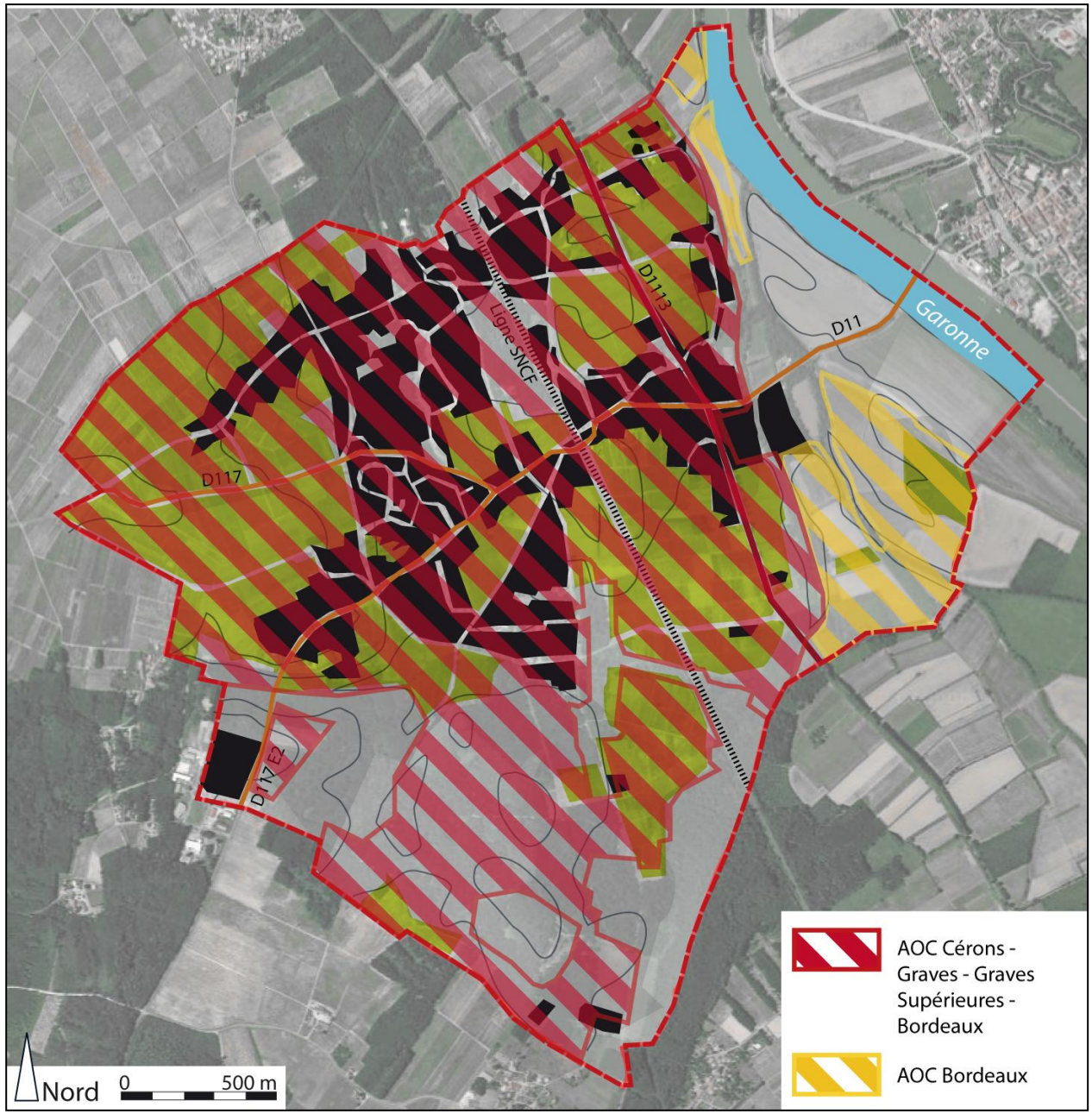
Source : vins-bordeaux.fr

3.2.2 Un terroir classé : AOC Cérons, vins blancs liquoreux

A Cérons, le secteur agricole est essentiellement tourné vers la viticulture. La valeur agronomique des terres de la commune fait l'objet d'une **Appellation d'Origine Contrôlée "Cérons**", en plus de l'appellation traditionnelle "bordeaux". L'aire d'appellation Cérons couvre pratiquement la totalité des communes de Cérons, Illats et Podensac. Sur la commune, cela correspond à une surface équivalente à 405 hectares. L'AOC Cérons forme une enclave dans celle du terroir des Graves. Cette appellation constitue l'une des plus petites du vignoble bordelais. L'appellation Cérons est gérée par le **Syndicat des Grands Vins de Cérons**, rattaché à l'Organisme de Défense et de Gestion Cérons, Loupiac et Sainte-Croix du Mont.

L'AOC de ce vignoble **produit annuellement entre 1000 et 2000 hectolitres (1000 en 2011)**. La production est très variable car en fonction de la conjoncture économique les producteurs produisent plus ou moins de vin rouge de graves sur les terres classées l'AOC Cérons. Ce vin est en majorité commercialisé directement par une trentaine de producteur. L'AOC Cérons donne un vin blanc liquoreux à partir des cépages de sémillon et de sauvignon laissés délibérément sur mûrir. La concentration de sucre ainsi obtenue donne un vin doré et élégant.

Les terrains agricoles situés dans la zone humide des palus ne sont pas classés Cérons mais AOC Bordeaux.



3.2.3 Le devenir de l'activité et la prise en compte des projets des exploitants

La viticulture sur Cérons restera une activité historique, pérenne et durable, si le développement du pôle urbain tient compte des projets des exploitants et réduit sa consommation d'espaces agricoles.

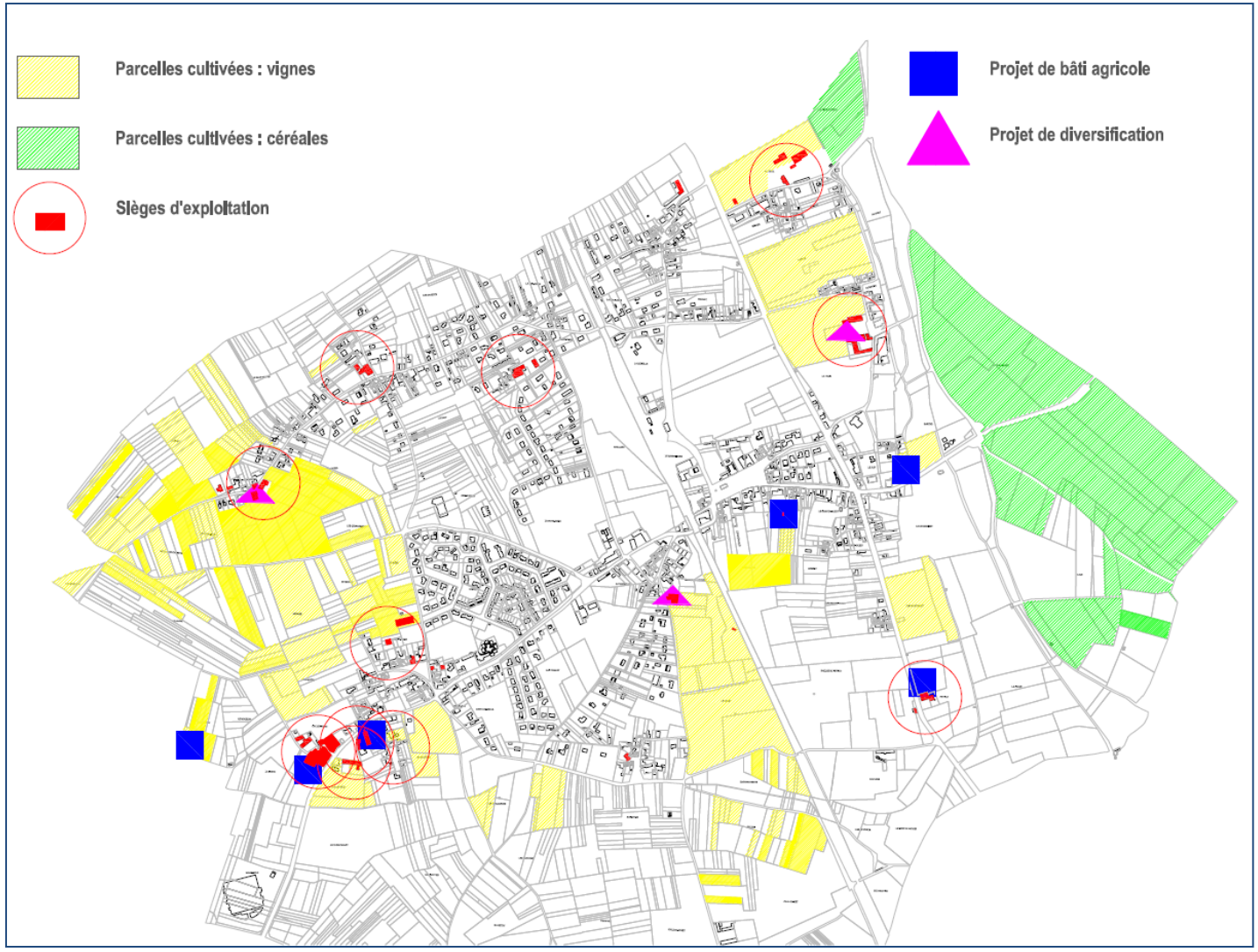
Les AOC permettent notamment une activité commerciale rentable. Les exploitants ont d'ailleurs quelques projets de développement mis en avant par le diagnostic agricole réalisé sur la commune. Dans ce cadre, 12 exploitants sur 19 ont été rencontrés afin que leurs projets soient intégrés au PLU.

Parmi les exploitants rencontrés, 6 ont pour projet d'étendre leur activité et de construire de nouveaux bâtiments agricoles :

- Construction de nouveaux hangars agricoles aux lieux-dits Le Cameou, Caulet Nord, Peyroutène et le Juif,
- Projet d'extension des chais à Peyrat,
- Changement de destination d'un bâtiment sans usages vers un bâtiment à vocation agricole au Paysan Sud.

Deux exploitants envisagent de se diversifier vers des projets touristiques liés au patrimoine viticole :

- Le chai de l'avocat, associé au siège d'exploitation du château du Seuil : l'exploitant a pour projet de réaliser un gîte touristique,
- Le chai au lieu-dit Huradin : l'exploitant souhaiterait vendre l'exploitation et garder le siège pour éventuellement accueillir un projet d'oeuno-tourisme.



Source : Diagnostic agricole – juillet 2012

Quelques exploitants souhaitent également arrêter leur production sur la commune de Cérons.

Tranche d'âge chef d'exploitation	Commune du siège de l'exploitation	Statut juridique de l'exploitation	Nombre de personnes qui travaillent dans l'exploitation agricole (au total)	Surface agricole utile sur Cérons	Surface agricole totale	Superficie en vignes sur Cérons	Succession
< 50 ans	Cérons	SCEA	7	10,4	25	8	Pas concerné (moins de 50 ans)
> 70 ans	Ilats	SCEA	1	1	12	12	non
< 50 ans	Ilats	ARL	5	5,2	45	5,2	non
Entre 50 et 70 ans	Cérons	SCEA	4,75	12	13,5	12	non
< 50 ans	Cérons	EARL	1	5,13	11	5,13	pas concerné (moins de 50 ans)
Entre 50 et 70 ans	Cérons	Individuel	1	0,89	0,89	0,8915	oui
Entre 50 et 70 ans	Loupiac	SA	13	2,65	80	2,65	pas concerné (moins de 50 ans)
> 70 ans	Cérons	Individuel	6	17,5	18,6	17,9	non
< 50 ans	Cérons	SCEA	7	8	22	22	oui
Entre 50 et 70 ans	Cérons	EARL	5	7,69	14,24	7,69	oui
< 50 ans	Bordeaux	Autre	4	16	20	16	pas concerné (moins de 50 ans)
> 70 ans	Podensac	SAS	19	0			oui

Le diagnostic agricole réalisé en juillet 2012 permet de vérifier la pérennité future des exploitations. La moyenne d'âge des agriculteurs interrogés est de 53 ans. Sur les 8 qui ont plus de 50 ans, **la moitié ne savent pas encore si leur exploitation sera reprise et par qui, ce qui pose des questions quant au devenir des terres agricoles**. Certains savent dès à présent qu'ils souhaitent arrêter l'activité et vendre. D'autres ont déjà une descendance qui prendra la relève.

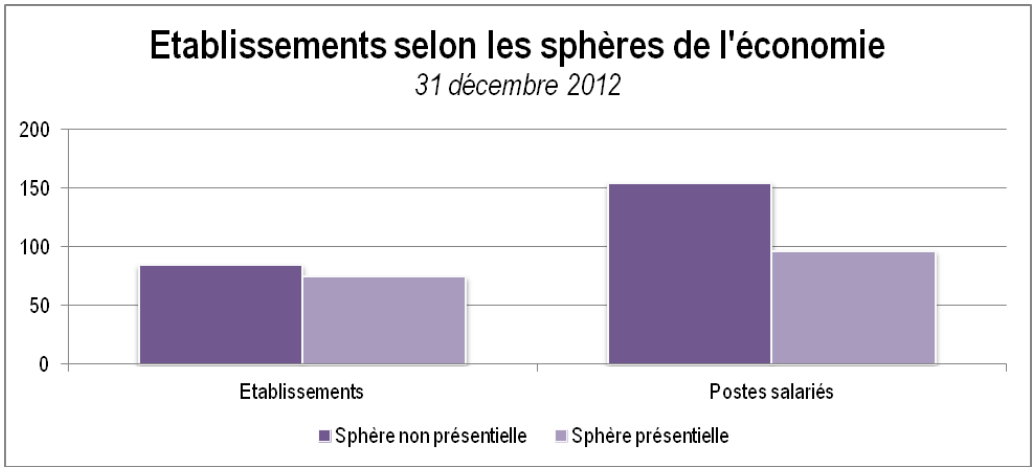
Les statuts juridiques des exploitations sont divers, de l'exploitation individuelle à la société anonyme. **Entre 1 et 19 personnes travaillent à temps plein sur une exploitation**, selon sa taille, pour une SAU totale allant de moins d'un hectare à 80. **La SAU totale moyenne est de 23 hectares pour les personnes interrogées.** La surface moyenne de la surface agricole sur la commune de Cérons est de 8 hectares par exploitants, dont la majorité en vigne. Sur les 12 exploitants interrogés, 7 ont effectivement leur siège d'exploitation à Cérons.

3.3 …ET SUR LA SPHERE PRESENTIELLE, EN CROISSANCE GRACE AUX REVENUS DES CERONNAIS

3.3.1 Une sphère présentielle bien représentée…

Selon l'Insee, l'économie locale d'un territoire se divise en deux sphères, la sphère présentielle et non-présentielle :

- **Les activités présentielles** sont les activités mises en œuvre sur la commune de Cérons pour **la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des céronnais ou des touristes** qui consomment sur la commune.
- **Les activités non-présentielles** sont **les activités pour la production des biens majoritairement consommés hors de Cérons** et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.



Source : Recensement général de la population, Insee

Comme le montrent les données recensées par l'Insee, **la sphère non présentielle a un poids très important dans l'économie locale**. Les entreprises de la sphère non présentielle représentent **53% du total des établissements sur le territoire céronnais, soit 84 entreprises, et 154 emplois (plus de 60%)**. Ce poids élevé de la sphère productive est notamment lié à la présence de l'usine Arcelor Mittal. Le nombre de postes dans la sphère présentielle est donc moins important que dans la sphère non-présentielle puisqu'elle concentre **38 % des emplois, soit 96 emplois** sur les 250 emplois de la commune. Cette sphère regroupe les commerces de proximité et services locaux utilisés quotidiennement par les résidents de la commune. Ces établissements n'ont pas vocation à exporter leur production, leur taille est donc limitée.

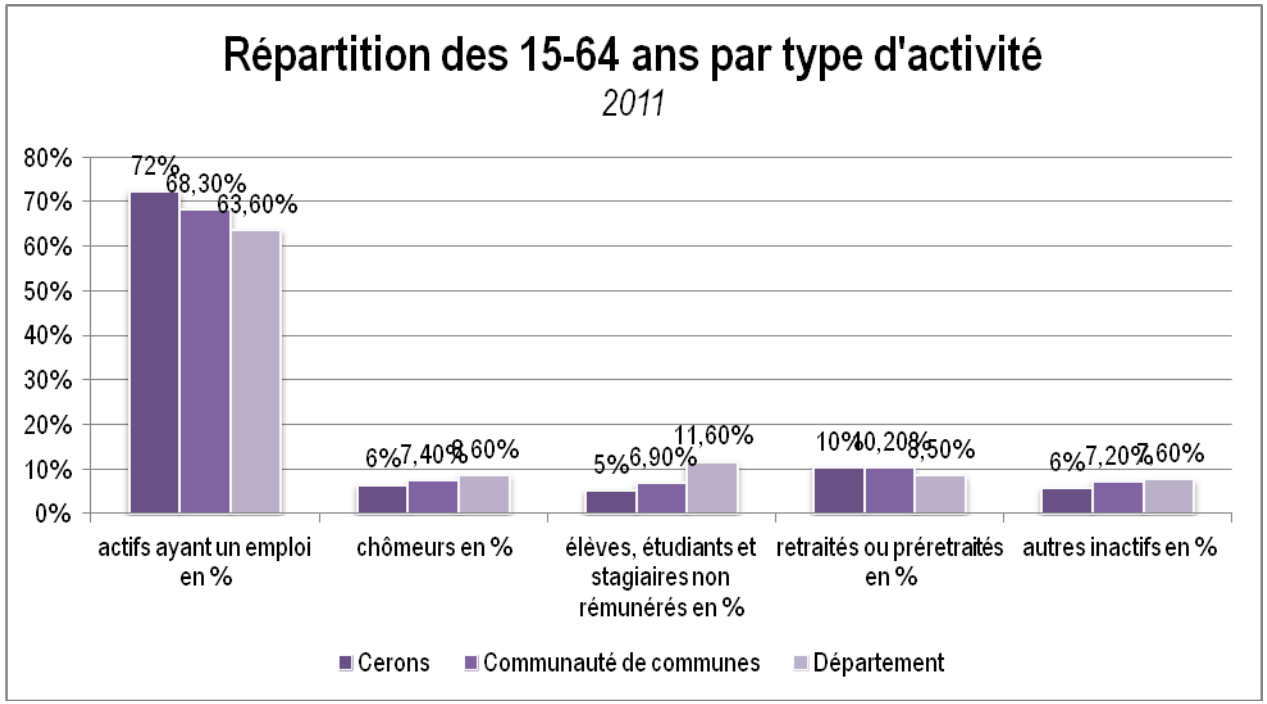
3.3.2 … grâce à des actifs qui travaillent principalement en dehors de la commune …

En 2011, **sur la totalité des actifs céronnais, 84,8 % travaillent en dehors de la commune de Cérons** et ce chiffre à tendance à augmenter depuis 1999. Une grande partie des habitants travaillent notamment dans la Communauté Urbaine de Bordeaux, particulièrement accessible grâce à la ligne TER. La proximité des pôles urbains et la bonne desserte de Cérons en font un territoire attractif pour des populations voulant profiter de la qualité de vie locale.

Cependant, ces migrations pendulaires vers les grands pôles d'emplois ont tendance à accentuer le caractère résidentiel de la commune. **L'enjeu pour Cérons est donc d'éviter de devenir une commune uniquement résidentielle.**

3.3.3 … et qui consomment sur le territoire de résidence.

La sphère présentielle repose en majeure partie sur la consommation des ménages dans les commerces et services locaux. La base de l'activité repose donc sur les revenus de la population : salaires gagnés hors du territoire, pensions des retraites, bourses ou argent de la famille versé aux étudiants… Dans le cas de Cérons, on peut voir que l'**activité des ménages est le revenu de base qui permet de faire tourner l'économie locale.**

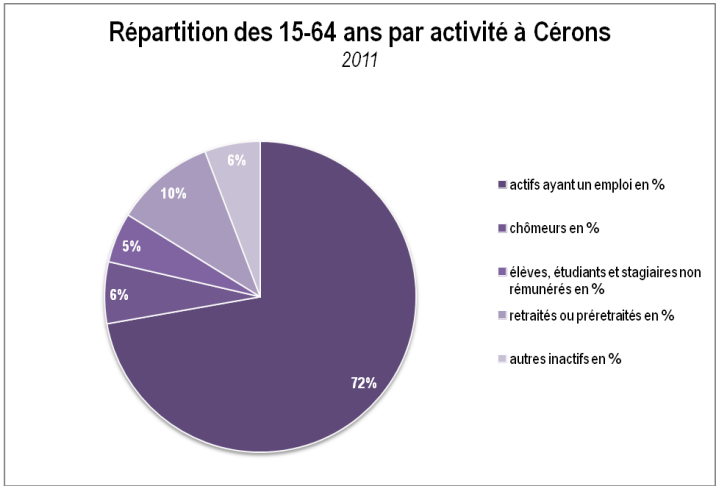


Source : Recensement général de la population, Insee

Cérons s'inscrit dans ce dynamisme et profite de l'attractivité de l'ensemble du territoire pour attirer une majorité d'actifs ayant un emploi (72% des 15-64 ans). A titre de comparaison, le taux d'activité de la commune est légèrement plus élevé que celui de l'ensemble de la Communauté de Communes de Podensac, qui s'élève à 68,3%, et nettement plus important que le taux d'activité de l'ensemble du département, de 63,6% en 2011.

Evolution des indicateurs d'activité à Cérons entre 1999 et 2011

	Population de 15 à 64 ans	Population active	Taux d'activité	Nombre d'actifs ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage
1999	847	629	74,3 %	531	100	15,8 %
2011	1178	927	78,7 %	858	75	10,1 %



Source : Recensement général de la population, Insee

Avec presque 79% d'actifs dont 90% ayant un emploi, **la commune de Cérons connait un taux d'activité important.** Ce taux a augmenté entre 1999 et 2011 puisque le territoire communal a gagné 298 actifs pour 331 habitants supplémentaires âgés de 15 à 64 ans.

Le taux d'activité de Cérons est à mettre en parallèle avec **le taux d'emploi, qui représente le nombre d'actifs ayant un emploi. Ce taux a fortement augmenté entre 1999 et 2011.** Cela peut s'expliquer par des inactifs et des chômeurs qui ont trouvé un emploi entre 1999 et 2011, mais aussi par l'accueil d'une part plus importante de nouvelles populations actives ayant un emploi. **Le taux de chômage a d'ailleurs nettement diminué en 10 ans à Cérons, passant de 15,8% en 1999 à 10,1% en 2011**.

Ces taux sont **révélateurs du dynamisme de l'économie de la commune**.

Evolution de la répartition par Catégorie Socioprofessionnelle (CSP) des céronnais entre 1999 et 2009

Source : Recensement général de la population, Insee

En parallèle au taux d'activité très important sur la commune, **le nombre de retraité est, lui aussi, relativement important, tout du moins comparable à la moyenne du département**. La part des retraités dans la population de 15 ans et plus sur Cérons est d'ailleurs la plus élevée, avec 31 % de retraités. **Ce chiffre a augmenté entre 1999 et 2009** où les retraités ne représentaient alors que 27 % de la population de 15 ans et plus en 1999. Tout comme les actifs, **les retraités participent à l'économie présentielle** en dépensant sur le territoire local leur pension de retraite.

La part des employés a également augmenté entre 1999 et 2009. Les employés représentent en effet 23 % de la population de 15 ans et plus en 2009, alors qu'ils n'étaient que 18 % en 1999. Le reste des catégories est resté inchangé, sauf la catégorie "autre" qui a été divisée par deux et dans laquelle on compte **les chômeurs dont le nombre a largement diminué entre 1999 et 2009.**

Parmi les consommateurs locaux, il faut également compter les touristes qui fréquentent le territoire. Bien que peu développée, **l'activité touristique compte deux hébergements**, un gite deux étoiles et une chambre d'hôtes, pour une capacité totale de 20 chambres.

LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE CÉRONS

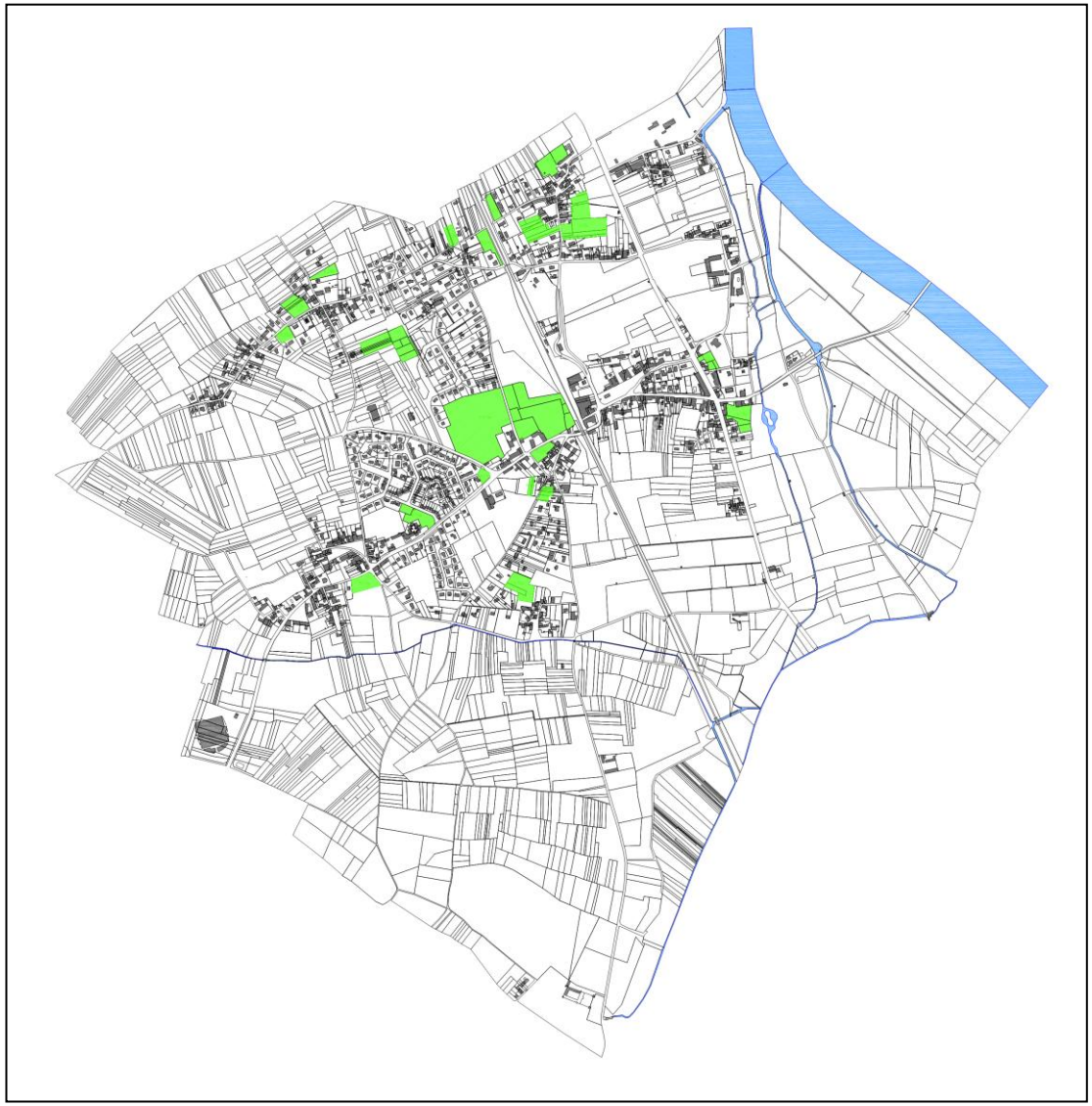
1. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT URBAIN A CERONS

1.1 LE POTENTIEL FONCIER EXISTANT AU SEIN DU POLE URBAIN

La commune de Cérons bénéficie d'un potentiel de développement existant de 13,8 hectares. Pratiquement toutes les dents creuses enclavés au sein des zones constructibles du pôle urbain ont été classées en zone UC du PLU de 2004. A ces dents creuses s'ajoutent la zone 2AU qui constitue un vaste espace de développement futur prévu dans la PLU de 2004.Entre

Zone	UB	UC	AU	2AU	Total
Superficie	0,9 ha.	5,4 ha.	1 ha.	6,5 ha.	13,8 ha.

Environ 7 hectares sont des parcelles agricoles encore exploitées et 1,5 hectares correspondent à des espaces naturels boisés. Le reste des dents creuses sont des terrains en friche. Certaines sont associées à des constructions à vocation d'habitat, mais la partie jardin n'étant pas aménagée, ont peut se demander si elles n'accueilleront pas à l'avenir de nouvelles constructions.



Les perspectives démographiques et économiques constituent la base de la fomulation du PADD, notamment afin de déterminer les besoins en matière de logement et l'équilibre entre renouvellement urbain et extension maitrisée de l'urbanisation. La formulation du PADD, débattu en janvier 2013, a reposé notamment sur des perspectives établies sur la base des données du diagnostic, en l'occurrence celles communiquées par l'INSEE à l'occasion du recensement de 2008. C'est pourquoi, afin d'expliquer les choix opérés par la collectivité dans le cadre de l'établissement de son PADD, il a été décidé de ne pas actualiser les données présentées ci-dessous.

1.2 BESOIN EN LOGEMENTS EN 2025 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION CERONNAISE

Entre 1999 et 2008, Cérons connaît une croissance dans sa production de logements équivalente au taux de croissance démographique observé sur la commune. 186 logements se sont en effet construits sur la commune entre 1999 et 2008 pour 429 habitants accueillis sur la même période. Etant donné que l'Insee a recensé en 2008 environ 2,3 personnes par foyers, on peut conclure que **le nombre de logements produits entre 1999 et 2008 correspond exactement au nombre de nouveaux habitants arrivés**. **Cependant, d'autres mécanismes indépendants des migrations de population peuvent induire une production plus ou moins importante de logement pour maintenir la population d'aujourd'hui d'ici 2025.**

1.2.1 Un faible renouvellement des logements depuis 1999

Explication du mécanisme : Parallèlement aux nouvelles constructions, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux…). Le renouvellement est alors négatif et la commune perd des logements. Il est positif lorsque les logements sont divisés en plusieurs ou que des locaux d'activités sont transformés en logements.

Application sur Cérons : Sur la commune le parc de logements est passé de 614 en 1999 à 800 en 2008, soit une augmentation de 186 logements. Durant la même période, 169 logements ont été construits.
186 – 169 = 17 logements supplémentaires
17 constructions ont donc été réaffectées à l'usage d'habitation entre 1999 et 2008. Le phénomène de renouvellement a donc été positif sur la commune de Cérons, les 2 logements déjà produits ne seront pas à construire d'ici 2025.

1.2.2 Vers un desserrement progressif de la taille des ménages en 2025

Explication du mécanisme : La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Elle s'explique par divers facteurs tels que la progression des divorces et séparations, l'augmentation du nombre de personnes célibataires et de familles monoparentales, le vieillissement de la population, la décohabitation des jeunes,… **Le desserrement des ménages implique la création de nouveaux logements pour accueillir le même nombre d'habitants**.

Application sur Cérons : Sur la commune, le taux d'occupation des logements est en baisse depuis 1968, mais on note depuis 1999 un ralentissement. On peut donc penser que le desserrement des ménages risque de se maintenir, mais moins rapidement. D'ici 2025, si la tendance se poursuit, la taille des ménages sera de 2,2 personnes par ménages.
1696 (population des résidences principales en 2008) / 2,2 = 770 résidences principales
770 –727 (nombre de résidences principales en 2008) = 43
Il faudra à terme créer 43 logements supplémentaires pour permettre à la population d'aujourd'hui de résider sur la commune d'ici 2025.

1.2.3 Une stabilisation de la part des résidences secondaires dans le parc de 2025

Explication du mécanisme : Le nombre de résidences secondaires peut varier et doit être pris en compte dans la production de logements en 2025.

Application sur Cérons : A Cérons, le nombre de résidences secondaires est faible, il ne représente que 2,3 % du parc de logement total en 2008. La part relative des résidences secondaires dans le parc total de logements n'a cessé de décroitre entre 1968 et 2008. La part des résidences secondaires est passée de 6,8 % en 1968 à 2,3 % en 2008. Cela s'explique par une part des résidences secondaires qui a été réinvestie dans le parc des résidences principales du fait de l'attractivité de la commune. **La part des résidences secondaires s'est stabilisée autour de 2,3 % depuis 1999, on peut donc imaginer que aucune nouvelle résidence secondaire ne soit construite d'ici 2025.**

1.2.4 Une stabilisation de la part des logements vacants dans le parc de 2025

Explication du mécanisme : Les logements vacants concernent les logements inoccupés, proposés à la vente, à la location, en attente d'occupation, conservés pour un usage futur, gardés sans affectation précise ou encore les logements vétustes... L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une sommune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants…). Un taux d'environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. Plus le taux de vacance augmente et plus la commune doit construire de logements.

Application sur Cérons : La commune a gagné 25 nouveaux logements vacants entre 1999 et 2008, soit une augmentation du taux de vacance de 4,7 % à 6,7 %. La commune souhaite prendre des mesures pour lutter contre un taux de vacance trop élevé. Nous pouvons donc émettre l'hypothèse d'un **taux de vacance futur à 6 %.**
827 (résidences principales en 2008) + 17 (renouvellement) + 43 (desserrement) + 0 (résidences secondaires) = 887 (parc sans logements vacants en 2025 pour maintenir la population actuelle)
887 x 6% / 100 = 53 logements vacants en 2025
53 - 54 (logements vacants en 2008) = **- 1 logements vacants**
Soit une diminution du nombre de logement vacant à 53 entre 2008 et 2025.

1.2.5 Récapitulatif des besoins en logements d'ici 2025 pour assurer le maintien de la population

	Besoin en logements
Renouvellement	- 17 logements déjà réinvestis dans le parc
Desserrement	43 logements à prévoir pour maintenir la population locale
Résidences secondaires	0 résidences secondaires supplémentaires
Logements vacants	- 1 logement vacant dans le parc total prévu en 2025
Total	25 logements à produire

Il faudra produire 25 résidences principales supplémentaires d'ici 2025 pour maintenir la population actuelle sur la commune.

1.3 OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS FONCIERS D'ICI 2025

1.3.1 Explication des scénarios choisis

Cérons est une commune comprise au sein d'un territoire dynamique. On constate un taux de croissance important sur les dix dernières années pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité. **La Communauté de Communes de Podensac connait une croissance moyenne annuelle de 1,3 % par an entre 1999 et 2008.** (Scénario 1)

Cette croissance est cependant très contrastée entre les communes de l'agglomération. **Cérons est l'une des communes de l'intercommunalité qui attire le plus avec un taux de croissance annuel de 2,8 % entre 1999 et 2009**. Cette croissance démographique sans précédent est favorable au développement des commerces et services de proximité, et participe au dynamisme économique local. (Scénario 2)

Cette croissance très importante est due aux droits à construire qui se sont ouvert depuis l'approbation du PLU de 2004. Les opérateurs immobiliers ont produit un grand nombre de lotissements qui ont attiré de nouvelles populations sur Cérons. **Le développement de la commune a donc été très rapide**. Bien que souhaitable pour le renouvellement de la population et pour le dynamisme communal, un développement démographique trop rapide peu également devenir une contrainte pour la commune. D'une part la collectivité locale doit répondre rapidement à de nouvelles demandes en termes d'équipements et d'infrastructures et n'a pas toujours les moyens de tout financer en même temps. D'autre part le développement démographique s'est accompagné de l'étalement urbain de la commune vers l'Ouest où se situe le plateau viticole. La consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles devra, à l'avenir, être réduite au maximum. (Scénario 3)

Au regard de ces enjeux démographiques, la commune peut envisager 3 scénario de développement urbain :

- **Le scénario 1** correspond au scénario de croissance raisonnée comparable au territoire dans lequel s'inscrit la commune. D'après le développement démographique de la commune sur la dernière décennie, on peut imaginer un ralentissement du taux de croissance à un niveau comparable au reste du territoire, c'est-à-dire **un taux de croissance de 1,3 % par an jusqu'en 2025.**
- **Le scénario 2** correspond au scénario au fil de l'eau si l'on poursuit la tendance actuelle de développement sur Cérons. La commune profite d'une situation favorable, de foncier disponible et à bas prix, et d'une attractivité incomparable au reste de l'intercommunalité grâce à la gare TER qui la relie aux principaux pôles d'emplois du département. **Le taux de croissance annuel à 2,8 % observé entre 1999 et 2009 se prolonge ainsi jusqu'en 2025**, **et s'accompagne du développement de commerces et services liés aux nombreux besoins des nouvelles populations.**
- **Le scénario 3** correspond à un objectif foncier à ne pas dépasser pour garder une homogénéité dans l'aménagement du territoire communal, tout en restant en cohérence avec les densités observées sur la commune. **Afin que l'agriculture reste un secteur pérenne de l'économie locale, et que les corridors écologiques soient préservés de l'urbanisation, le développement urbain sur Cérons devra consommer 20 % de foncier en moins que sur les dix dernières années, soit 17,6 hectares maximum.**

Le calcul des besoins en foncier pour les scénari 1 et 2 s'appuie sur les chiffres de 2008 (les chiffres plus récents concernant les logements ne sont pas encore parus) et sont actualisé grâce au nombre de logements commencés entre 2008 et 2012. En revanche le scénario 3 est calculé à partir des permis de construire entre 2002 et 2012, donc s'appuie sur la consommation foncière de 2012.

1.3.2 Calcul des besoins en logements des scénarios 1 et 2

	Scénario 1 : + 1,3 % / an (Scénario intercommunal)	**Scénario 2 : + 2,5 % / an (Scénario au fil de l'eau)**
Population estimée en 2025	1696 x 1,24 (taux d'intérêt composé de 1,3 % pendant 17 ans) = **2112 habitants en 2025**	1696 x 1,54 (taux d'intérêt composé de 2,5 % pendant 17 ans) = **2621 habitants en 2025**
Population supplémentaire	**416 habitants de plus qu'en 2008**	**925 habitants de plus qu'en 2008**
Besoin en logements pour accueillir la population future en 2025	416 / 2,2 (taux d'occupation des logements) = 189 logements soit 11 logements par an	925 / 2,2 (taux d'occupation des logements) = 420 logements soit 24 logements par an
Besoin en logements d'ici 2025 pour maintenir la population d'aujourd'hui	189 + 25 logements = 214	420 + 25 logements = 445
Logements construits entre 2008 et 2012	214 - 70 logements construits depuis 2008 = 144	445 - 70 logements construits depuis 2008 = 375
Parc de logements total en 2025	**Il faudra produire 144 logements de plus qu'en 2012**	**375 logements de plus qu'en 2012**

1.3.3 Calcul des besoins en logements du scénario 3

	Scénario 3 : -20% de consommation foncière
Consommation foncière sur les 10 dernières années	La commune de Cérons a consommé 19,6 hectares entre 2002 et 2012
Besoins fonciers pour 2025	19,6 - 20 % = **17,6 hectares** La commune devra, pour être vertueuse, consommer moins de 17,6 hectares sur les 10 prochaines années.
Parc total de logements en 2025	17,6 hectares - 20 % de VRD = 14 Cérons pourrait **accueillir entre 168 et 252 logements** de plus qu'en 2012 (selon la densité)
Parc de résidences principales en 2025	168 x 90,8 % (part de résidences principales dans le parc total en 2008) = 152 résidences principales 252 x 90,8 % = 229 résidences principales **Entre 152 et 229 résidences principales**
Population supplémentaire à 2012	152 x 2,2 (taux d'occupation des logements) = 341 habitants supplémentaires 229 x 2,2 = 504 habitants supplémentaires **Entre 341 et 504 habitants de plus qu'en 2012**
Population totale estimée en 2025	Population estimée de 2012 : 1696 x 1,1 (taux d'intérêt composé de 2,5%) = 1879 1879 + 341 = 2221 1879 + 504 = 2383 **Entre 2221 et 2383 habitants en 2025 selon la densité**
Taux de croissance associés	**Entre + 1,6% et 2% / an**

1.3.4 Estimation des besoins induits d'ici 2025

	Scénario 1 : + 1,3 % / an (Scénario intercommunal)	Scénario 2 : + 2,8 % / an (Scénario au fil de l'eau)	Scénario 3 : -20% de consommation foncière
Objectif de population pour 2025	2112	2621	Entre 2221 et 2383
Population supplémentaire à 2008	416	925	Entre 525 et 687
Logements supplémentaires à 2012	144	375	Entre 168 et 252
Besoins fonciers	**Entre 8 hectares** (densité de 18 logements/ha.) **et 12 hectares** (densité de 12 logements/ha.)	**Entre 20,8 hectares** (densité de 18 logements/ha.) **et 31,2 hectares** (densité de 12 logements/ha.)	**17,6 hectares**
Besoin en équipement scolaire 0,35 élèves par nouveaux logements	50 élèves supplémentaires 2 classes de plus	131 élèves supplémentaires 5 classes de plus	Entre 59 et 88 élèves supplémentaires Entre 2 et 3 classes de plus
Besoin en équipement périscolaire 1 place pour 40 logements en centre de loisirs 1 place pour 50 logements en crèche halte-garderie) 1 place pour 100 logements en halte-garderie	4 enfants supplémentaires en centre de loisirs 3 enfants supplémentaires en crèche 2 enfants supplémentaires en halte-garderie	10 enfants supplémentaires en centre de loisirs 8 enfants supplémentaires en crèche 4 enfants supplémentaires en halte-garderie	Entre 4 et 6 enfants supplémentaires en centre de loisirs Entre 3 et 5 enfants supplémentaires en crèche Entre 1 et 2 enfants supplémentaires en halte garderie
Besoin en eau 120 litres / habitants / jour	49 920 l/j	111 000 l/j	Entre 63 000 et 82 440 l/j
Besoin en véhicules supplémentaires 1,6 véhicule par ménages	230 véhicules supplémentaires	600 véhicules supplémentaires	Entre 269 et 403 véhicules supplémentaires
Besoin en place de cimetière 1 place pour 4 habitants	104 places supplémentaires	231 places supplémentaires	Entre 131 et 171 places supplémentaires

2. LES ENJEUX ET PROBLEMATIQUES DE DEVELOPPEMENT A CERONS

2.1 ENJEU 1 : TROUVER L'EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES, DES MILIEUX, DES PAYSAGES NATURELS, ET DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Le diagnostic communal montre que la commune de Cérons s'est développée très rapidement au cours des dix dernières années. Le territoire a gagné **25% de population supplémentaire en seulement 10 ans.** Cette croissance sans précédant a eu **des impacts irréversibles sur l'aménagement du territoire :**

- D'une part le développement s'est fait au détriment des espaces naturels et des espaces affectés aux activités agricoles. 20 hectares ont été prélevés sur ces espaces sensibles.
- D'autre part, l'urbanisation récente de Cérons est radicalement différente du patrimoine bâti traditionnel et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère des bourgs et hameaux anciens. Certains lotissements ou constructions récentes, mal intégrées dans le paysage environnant, ont un impact négatif sur le paysage urbain de Cérons.

L'enjeu de l'aménagement et du développement futur de Cérons, prévu jusqu'à 2025, sera donc de **consommer moins de foncier sur des espaces naturels et agricoles que par le passé**. Cet objectif permettra de protéger les espaces agricoles, de participer à la pérennité de l'agriculture sur le territoire et de maintenir la mixité des cultures. Il permettra également de préserver la trame verte et bleue particulièrement bien identifiées sur Cérons, de protéger la zone humide, les palus et ses ripisylves et de protéger le patrimoine lié à l'eau et à la vigne, le patrimoine végétal et de valoriser les châteaux.

Cette maîtrise de l'aménagement passe notamment par **des extensions urbaines limitées au profit du renouvellement urbain et d'une urbanisation en priorité dans les espaces interstitiels du bourg.** La commune de Cérons possède notamment un parc de logement vacants important qu'il s'agira de réinjecter dans le parc des résidences principales afin de créer de nouveaux logements sans consommer davantage de foncier, et ainsi d'améliorer la qualité paysagère et architecturale du bourg. Enfin, il s'agira d'afficher des objectifs de croissance raisonnés et d'imposer une certaine densité dans les futurs quartiers pour limiter le développement incontrôlé de l'urbanisation sur la commune.

Le développement urbain futur de Cérons devra également **préserver l'identité du pôle urbain**. Les nouveaux quartiers devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le paysage urbain et les caractéristiques de l'habitat traditionnel devront être protégées dans les bourgs et hameaux anciens. Les nouvelles constructions devront également être en harmonie avec les constructions existantes.

Le développement urbain de Cérons devra bien entendu **prendre en compte les diverses contraintes recensées sur le territoire** au cours de ce diagnostic, à savoir le risque d'inondation, mais également le risque industriel et les nuisances sonores produites par la voie ferrée et les départementales.

2.2 ENJEU 2 : REPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS EN ASSURANT UNE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET UNE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Le diagnostic met en avant le fait que la commune ait su répondre aux besoins des populations en termes de logements, de mixité sociale et de diversité fonctionnelle ces dix dernières années.

En effet, la commune de Cérons dispose déjà d'**un parc de logement relativement varié.** En parallèle aux logements individuels de grande taille qui représente la forme urbaine principale du parc total de logements, on assiste à une diversification progressive des typologies de logements depuis dix ans. La réalisation de logements collectifs ou semi-collectifs a peu à peu permis à la commune de se doter de logements locatifs, de petite taille et à loyer modéré, et ainsi de répondre au parcours résidentiel de chacun. Par la mixité des formes d'habitat, la commune peut accompagner les céronnais tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation et à leur revenu, aux évolutions de la famille (naissance, départ des enfants, décès,…) et adapté à leur âge en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

En ce qui concerne la diversité fonctionnelle, le diagnostic de Cérons fait émerger **3 pôles fonctionnels distincts et complémentaires**. Le centre-bourg est le pôle central de Cérons en termes de commerces et d'équipements publics, ce qui permet un développement équilibré de la commune autour d'un centre dynamique. Avec le développement de nouveaux quartiers à l'Ouest s'est également développée une offre complémentaire basée sur les équipements culturels et sportifs. Grâce aux équipements crées récemment, le pôle urbain de Cérons répond aux attentes des populations locales dans divers domaines.

L'enjeu de l'aménagement et du développement futur de Cérons sera de prendre en compte l'attractivité de ce territoire. La croissance démographique observée sur Cérons répond à une demande de populations attirées par le cadre de vie et par le prix des logements ou du foncier. Au vu de la dynamique du reste du territoire, cette croissance va certainement perdurer dans le temps. La commune devra accompagner l'accueil des nouvelles populations d'ici 2025 en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en termes de logements. Il s'agira donc pour la commune de continuer sur cette dynamique en prévoyant d'ici les 13 prochaines années la création de typologies de logements diversifiées et en nombre suffisant. **La mixité sociale amorcée sur le territoire devra perdurer dans les futurs quartiers afin de conserver une proportion élevée de population jeune et active, source du dynamisme communal.** De plus, pour les prochaines années, les nouvelles constructions devront être économes en ressources énergétiques. Il s'agit pour la municipalité d'encourager les démarches entreprises en faveur des énergies renouvelables.

L'accueil des nouvelles populations doit également s'accompagner d'une offre fonctionnelle diversifiée en termes d'activités économiques, touristiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial. **La commune ne pourra accueillir de nouvelles populations qu'à condition de créer la diversité fonctionnelle associée à leurs besoins.** Cérons devra continuer à développer son offre de commerces et services de proximité pour les populations résidentes, de plus en plus nombreuses, à la base de l'économie résidentielle, sphère économique majeure du territoire. Le développement de l'offre d'équipements de sport et de loisirs engagée devra être poursuivi et la vocation commerciale du centre-bourg devra être renforcée. La diversification fonctionnelle du territoire est d'autant plus importante à Cérons que l'arrivée massive de populations nouvelles pourrait engendrer un effet de commune dortoir si aucune activité n'est développée en parallèle à la production de logements.

Ce second enjeu ne devra pas se faire au détriment du premier. La commune devra donc veiller à assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat tout en protégeant les espaces agricoles, les milieux naturels, le patrimoine bâti traditionnel et les éléments du patrimoine local.

2.3 ENJEU 3 : REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS

Le diagnostic de la commune de Cérons permet de s'apercevoir que **la gestion des déplacements pourrait être améliorée**, en particulier les traversées de bourg, mais aussi au niveau des entrées de ville. Les liaisons piétonnes entre le centre-bourg et les pôles fonctionnels sont manquantes, le stationnement est parfois mal régulé et le pôle de la gare, emprunté quotidiennement par de nombreux passagers, n'est pas à la hauteur du potentiel de développement qu'il représente.

L'enjeu de l'aménagement et du développement de Cérons d'ici 2025 sera donc de **développer les liaisons piétonnes au sein du pôle urbain**, notamment entre le centre-bourg et la gare, et également entre le centre-bourg et la plaine des sports et les lotissements à l'Ouest. A travers le développement des liaisons douces, il s'agit de **réduire la fracture urbaine créée par la voie ferrée** entre le centre-bourg et le développement urbain à l'Ouest de la voie ferrée. Pour un aménagement cohérent du pôle urbain, il faudra en effet reconnecter les différentes polarités fonctionnelles du tissu urbain, coupées par la voie ferrée et la RD 1113.

Le pôle de la gare pourra être renforcé pour devenir **un pôle d'échange multimodal à l'échelle intercommunale**. Attractif pour les résidents des communes alentour, il s'agit d'organiser la complémentarité des déplacements par train avec les déplacements automobiles, piétons et cycles. A travers le parking et garage à vélo, cet enjeu a déjà été entrepris, mais l'aménagement pourrait aller plus loin autour. Il serait également envisageable de densifier l'habitat autour de la gare afin qu'un maximum de population bénéficie de ce mode de transport.

Enfin, **les déplacements devront être sécurisés**, en lien avec la Convention d'aménagement de bourg. Il s'agira requalifier les entrées de ville et les traversées de bourg pour améliorer la sécurité des résidents et contribuer au bien-être des habitants. La maîtrise des déplacements est d'autant plus importante sur Cérons que l'économie repose sur le tissu d'activités locales. Les liaisons douces et sécurisées rendront les commerces, services et équipements développés sur la commune plus accessibles aux céronnais. De plus, l'amélioration de la gestion des déplacements participera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire.

EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

En cohérence avec les dispositions prévues à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables *« définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal, en janvier 2013. Ces orientations générales et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés au regard des perspectives démographiques dressées à l'issue du diagnostic.

Le choix retenu tend à infléchir franchement la tendance observée au cours des dernières années, avec un passage d'un taux moyen de variation de 4,4% à 1,3% par an. Ceci vise en particulier à maitriser la hausse de la pression sur les réseaux et les équipements, notamment scolaires, observée au cours des dernières années. Des scénarios alternatifs, établis sur la base d'hypothèses plus ambitieuses et plus proches des tendances observées ces dernières années, ont pu être envisagés préalablement à la définition du projet.

Une évolution suivant un rythme plus élevé n'est pas souhaitable, dans la mesure où elle induirait pour la commune des investissements trop élevés et trop rapides en matière de réseaux ou d'équipement. Il est donc apparu cohérent de maitriser davantage le développement de Cérons dans les années à venir.

1.1. AXE 1 : METTRE EN VALEUR L'IDENTITE COMMUNALE, ELEMENT FEDERATEUR DE LA POPULATION CERONNAISE

1.1.1. Objectif 1 : Sauvegarder et valoriser les continuités écologiques de Cérons

La commune de Cerons compte des entités écologiques présentant un intérêt certain, avec une sensibilité et des enjeux plus ou moins prononcés. Ces entités contribuent au maillage d'un véritable réseau écologique, constituant ainsi la trame verte et bleue du territoire. Ces continuités permettent la circulation et la dissémination des espèces faunistiques et floristiques ainsi que les échanges génétiques entre populations. Certains de ces espaces bénéficient d'ores et déjà a minima d'une identification (ZNIEFF) voire, pour au moins l'un d'entre eux, d'une protection (Natura 2000). D'autres entités naturelles, considérées comme plus ordinaires, ne sont ni identifiées ni encore moins protégées. Par conséquent, la destruction de ces entités, suite par exemple à l'abattage d'arbres ou au défrichement des parcelles correspondantes, s'avère possible au regard des dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Préserver la trame verte

Afin de protéger la biodiversité dans son ensemble, il convient d'envisager l'ensemble de ces entités naturelles comme un réseau, impliquant la mise en œuvre de mesures de protection adaptées en fonction de leur sensibilité et de leur valeur écologique. La vallée de la Garonne présente les enjeux écologiques les plus élevés, compte tenu notamment de la sensibilité forte du site et des menaces qui pèsent quant à sa conservation. Les espaces boisés présentent des enjeux écologiques plus modérés, s'agissant des boisements en bord de cours d'eaux, des quelques bosquets présents au sein des espaces urbanisés ou de la composante forestière rattachée au massif forestier landais au sud de la commune. Les alignements, les haies et les arbres isolés présentent des enjeux écologiques moindres, qui ne doivent cependant pas conduire à les négliger. En effet, si pris de manière isolée leur valeur peut paraître faible, le réseau qu'ils contribuent à former à l'échelle communale leur confère un rôle majeur dans la circulation des espèces.

Préserver la trame bleue

La trame bleue, composée de l'ensemble du réseau hydrographique communal, appelle le même type de réflexion. Ces entités composent en effet l'habitat de nombreuses espèces aquatiques et jouent également un rôle majeur dans le cycle de vie d'autres espèces, parmi lesquelles les espèces prioritaires identifiées au sein de la vallée de la Garonne. De nombreuses pressions s'exercent sur ce type de milieu, avec des risques de pollution ou d'altération de l'écoulement des eaux, susceptibles de perturber le cycle de vie des espèces. Il convient donc de limiter autant que possible ce type d'atteintes potentielles.

1.1.2. Objectif 2 : Mettre en valeur l'agriculture, la viticulture et l'appellation « Cérons »

Les élus de la commune de Cerons ont souhaité en premier lieu marquer clairement leur volonté de pérenniser l'activité agricole sur le territoire communal. Le mitage des espaces agricoles, en particulier, a pu contribuer au cours des dernières décennies à rendre plus difficile la pratique des activités agricoles, en complexifiant la gestion des exploitations et en entretenant une forme de concurrence pour l'accès à la terre. Cette incidence négative est d'autant plus forte que les parcelles bâties ont été prélevées bien souvent sur des terres dotées d'un bon potentiel agronomique, classées en Appellation d'Origine Contrôlée. Afin d'éviter la poursuite de ce phénomène, la collectivité souhaite contrôler de manière plus rigoureuse l'implantation de nouvelles constructions au sein des espaces agricoles, en mobilisant les différents leviers réglementaires à sa disposition.

Limiter la consommation des espaces agricoles de 50% par rapport à la consommation des dix dernières années

Tout d'abord, la consommation d'espaces agricoles s'inscrit dans le respect d'objectifs cohérents de modération de la consommation d'espace, fixés à 12 hectares au maximum pour l'habitat à l'horizon 2025. Cet objectif a pu être fixé en retenant comme perspectives démographiques des valeurs nettement inférieures à celles observées durant la décennie 2000. Les projets envisagés notamment à la Tour et à Peyroutène entraineront inévitablement une consommation d'espaces agricoles. Néanmoins, la réflexion les concernant précède de plusieurs années leur classement en zone à urbaniser au PLU. Par conséquent, il a été possible de réduire progressivement leur superficie, et d'ajuster leur périmètre, en fonction notamment de la sensibilité des milieux, du potentiel des espaces agricoles considérés ou de la faisabilité de projets d'aménagement et de construction. La consommation d'espaces agricoles se concentre dans ces deux secteurs. Les autres exploitations agricoles enclavées à l'intérieur des espaces urbanisés sont préservées. Ceci permet par conséquent de limiter en amont le nombre d'exploitations susceptibles d'être impactées de manière directe par le PLU.

Limiter les nuisances et traiter les transitions paysagères entre les futurs quartiers d'habitat et l'espace agricole

Il semble également important de traiter les lisières des zones ouvertes à l'urbanisation. Les murs en pierre existants devront ainsi pouvoir être conservés, dans la mesure où ils participent à l'identité de la commune. L'aménagement de transitions plantées ou arborées en lisière des secteurs à urbaniser permettra de maintenir une séparation avec les espaces agricoles riverains, dont l'exploitation est la plupart du temps pérenne, et de prévenir notamment les conflits de voisinage. Ceci présente également l'avantage d'inscrire dans le paysage les limites de la zone urbanisée. Les orientations d'aménagement et de programmation permettront notamment l'application de ce principe à la Tour et à Peyroutène. Ce traitement pourra prendre la forme de plantations linéaires en lisière des quartiers résidentiels, créant ainsi des entités végétales susceptibles de favoriser la circulation des espèces en faisant office de corridor écologique.

Mettre en valeur les paysages et le patrimoine viticole

Le patrimoine bâti, rural ou urbain, mérite d'être identifié, protégé et valorisé, car il constitue à la fois une composante fondamentale de la mémoire et de l'identité des lieux, mais également car il constitue l'un des principaux vecteurs de l'essor de l'œnotourisme observé au cours de ces dernières années sur le territoire. En l'absence d'engagement politique sur ce thème, le risque est grand de voir disparaître petit à petit une part importante du patrimoine de la commune. Cette orientation doit pouvoir se décliner notamment au sein des espaces agricoles, qui recèlent de nombreux éléments patrimoniaux ne faisant à ce jour l'objet d'aucune mesure particulière de conservation.

La formulation d'orientations relatives à la diversification de l'activité agricole relève de la même préoccupation, à savoir favoriser la pérennité de l'activité tout en valorisant le patrimoine bâti des exploitations viticoles de Cérons. C'est pourquoi la commune exprime la volonté de permettre le changement de destination de constructions existantes vers de l'oenotourisme, dans la mesure où ces constructions peuvent faire partie intégrante de l'activité principale de l'exploitant.

Enfin, dans le cadre du développement de l'activité agricole, l'implantation de nouvelles constructions appelle une vigilence particulière. C'est pourquoi il est précisé qu'une attention particulière devra être portée aux entrées de bourg ainsi qu'à l'intégration des constructions agricoles aux paysages environnants.

1.2. AXE 2 : REQUALIFIER LE RESEAU VIAIRE ET LES ESPACES PUBLICS EXISTANTS POUR UNE MEILLEURE QUALITE DE VIE

La politique initiée en faveur de l'amélioration de la sécurité et du confort des déplacements pour tous les usagers vise en particulier à réduire les obligations de recours à l'automobile pour les trajets de proximité. Cette politique vise plusieurs objectifs, relevant pour l'essentiel de considérations environnementales au sens large :

- réduire localement les émissions de gaz à effet de serre ;
- limiter le niveau de nuisances sonores ;
- rendre la ville plus accessible pour tous ;
- améliorer la qualité du cadre de vie ;
- participer à la lutte contre le réchauffement climatique global.

1.2.1. Objectif 1 : Organiser les déplacements sur la commune en lien avec la CAB

Renforcer le réseau de cheminements doux

Des itinéraires sont à conforter et développer afin d'améliorer le lien entre les différents quartiers de Cérons. Cette politique implique notamment d'améliorer la liaison entre l'ouest de Cérons et le cœur de bourg, de part et d'autre de la voie ferrée. Dans ce cas précis, l'itinéraire empruntant le passage à niveau de la Pire pourra être réaménagé, de manière à faire progresser le confort et la sécurité perçues par les usagers de mode de déplacements doux.

Il est également possible de prévoir la constitution d'itinéraires exclusivement dédiés aux modes doux de déplacement. Une telle réflexion est possible dans le cas de l'aménagement des zones à urbaniser. La création d'itinéraires en site propre peut améliorer l'attractivité des modes doux de déplacement, en établissant des itinéraires plus directs que les voies accessibles aux automobiles. La sécurisation d'itinéraires le long de voies existantes peut contribuer elle aussi à favoriser le recours aux modes doux de déplacement, en rendant plus confortables les trajets effectués à pied ou en vélo en direction du centre bourg depuis les futurs quartiers de Cérons. Des itinéraires sont donc à prévoir à l'intérieur des trois secteurs faisant l'objet de la formulation d'orientations d'aménagement et de programmation mais également au sein des espaces urbanisés, afin de relier ces quartiers au cœur de bourg de Cérons. Ceci pourra supposer la requalification de voies existantes.

Des sentiers de randonnée traversent également les espaces ruraux de la commune. Ils forment un réseau étendu, qui permet la découverte du patrimoine naturel et viticole remarquable du territoire. En cela, ils peuvent à la fois constituer le support d'usages récréatifs, mais également faciliter l'appropriation collective de ce patrimoine rural et l'adhésion aux objectifs de préservation défendus par la commune. L'entretien et le balisage de ce réseau permet en outre de canaliser la fréquentation des espaces naturels et agricoles, et ainsi d'éviter leur dégradation ou l'apparition de conflits avec d'autres usagers (agriculteurs, chasseurs…). Leur développement présente donc un double intérêt : majorer l'attractivité résidentielle et touristique de la commune, mais également assurer la protection des espaces naturels et agricoles.

Enfin, le réaménagement d'une liaison douce vers Cadillac présente un intérêt certain, notamment en vue de tirer partie d'une partie de la fréquentation touristique de cette commune riveraine de Cérons, dans un contexte de développement de l'usage des modes doux de déplacement et en particulier du vélo dans le cadre des circuits oenotouristiques locaux.

Mieux organiser le stationnement sur la commune

L'amélioration des conditions dans lesquelles s'opère le stationnement apparaît nécessaire dans deux secteurs en particulier : au niveau de la place Charles de Gaulles et au sein des espaces pavillonnaires récemment aménagés. La place Charles de Gaulle mérite en effet d'être réaménagée en étant libérée d'une partie de la présence automobile et de redevenir un espace de promenade et un lieu de rencontre. Le stationnement des véhicules doit également pouvoir s'organiser de manière plus cohérente au sein des quartiers résidentiels et des zones à urbaniser. Les obligations minimales imposées en matière de stationnement dans les documents d'urbanisme antérieurs n'ont pas permis de prévoir des capacités d'accueil suffisantes sur l'espace privé, avec aujourd'hui des phénomènes de stationnement anarchique susceptibles de gêner la circulation. Des règles adaptées à la réalité de l'équipement automobile des ménages méritent par conséquent d'être fixées.

Réorganiser les déplacements automobiles

Un plan de circulation a pu être élaboré dans le cadre de la convention d'aménagement de bourg. Il semble important de pouvoir mettre en œuvre ce nouveau plan de circulation, de manière à améliorer la qualité des déplacements sur le territoire communal, avec une organisation adaptée au regard de la hiérarchie du réseau routier ainsi redéfinie. Le long de la RD117, des aménagements seront également à prévoir, de manière à rendre l'itinéraire plus sûr pour les usagers de la route les plus fragiles, piétons et cycles.

Requalifier les entrées de ville

La réflexion a permis de traiter la question des entrées de villes, en particulier au niveau de la D1113. Le recul imposé par cet axe hors agglomération a été scrupuleusement respecté, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs naturels de la commune. D'une manière générale, le projet permet de lutter efficacement contre l'urbanisation linéaire le long de cet axe, en n'admettant qu'un développement très limité à ses abords (lieu dit la Tour). De telles mesures s'imposent en effet, afin d'éviter une dégradation des vues depuis cet axe, qui constitue l'une des principales entrées sur le territoire communal. Un traitement qualitatif des abords de la D1113, s'appuyant notamment sur la protection et la mise en valeur des édifices patrimoniaux riverains, permettra de donner une image plus valorisante encore de la commune de Cérons. Enfin, il semble important de considérer avec attention le développement ultérieur d'une zone d'activités aux abords de la D117E2. Un tel projet est en effet susceptible d'induire un impact paysager négatif fort, suite à la destruction des boisements sur le site en question. Il semble donc important d'assurer la protection des boisements riverains du site le long de la D117E2, afin de réduire les incidences prévisibles consécutives à l'aménagement du site et à l'implantation de constructions.

1.2.2. Objectif 2 : Recréer un centre bourg animé et attractif

Aménager les espaces publics existants au sein du pôle urbain de Cérons en lien avec la CAB

La requalification des principaux espaces publics du centre, que sont la place Charles de Gaulle et le parvis de l'église Saint-Martin, peut dès à présent être pensée de manière à accorder plus de place aux piétons et aux cycles, en cohérence avec les orientations retenues dans le cadre de la convention d'aménagement de bourg. Ces aménagements permettront de mettre en valeur les bâtiments riverains des espaces publics en question, de sécuriser des itinéraires pour les piétons, mais également de stimuler les usages et de diversifier les formes d'appropriation de l'espace public. Enfin, les espaces collectifs des airials offrent un potentiel d'une grande valeur, en vue de développer le maillage du territoire en espaces publics de proximité, avec une configuration et des ambiances tout à fait remarquables. Bien qu'il ne semble pas opportun de procéder à leur acquisition, la commune souhaite néanmoins favoriser le maintien de leur ouverture, grâce au dialogue avec les différents copropriétaires de ces espaces libres.

Créer de nouveaux espaces publics

L'aménagement des futurs quartiers de Cérons doit permettre la création d'espaces publics supports d'usages et d'appropriation de la part des habitants. Ces espaces publics devront être dimensionnés en cohérence avec l'échelle des lieux et développer des ambiances de qualité, en rapport avec l'identité de la commune. Le réemploi d'éléments identitaires de la commune pourra ainsi être recherché (matériaux, murs en pierre, essences floristiques locales…) de manière à faciliter l'intégration de ces espaces aux paysages. L'objectif est de faire de ces quartiers de véritables lieux de vie, animés et conviviaux.

Par ailleurs, les espaces ruraux de Cérons recèlent également un potentiel intéressant en vue de développer la pratique des loisirs. C'est notamment le cas du bois de Saint Cricq, que les opérations de dépollution peuvent rendre compatible avec la création d'une zone dédiées à de telles activités de plein air. La réflexion quant à l'avenir de ce secteur mérite néanmoins d'être approfondie avant de permettre la formulation d'un projet d'ensemble. C'est pourquoi cette orientation ne bénéficie pas d'une traduction réglementaire directe dans le présent document.

1.3. SOUTENIR LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE POUR CONFORTER LA VIE DE QUARTIER

1.3.1. Objectif 1 : Maitriser l'accueil de nouveaux habitants et développer une offre en logements et en équipement qui réponde aux besoins de la population

Accueillir de nouvelles populations de façon raisonnée

Les perspectives démographiques retenues et l'estimation des besoins en logements à produire sur le territoire sont basées sur l'hypothèse d'un ralentissement de la croissance dans les années à venir. Ce ralentissement semble en effet nécessaire, afin de maintenir le niveau de service offert à la population ; eu égard également à la capacité des réseaux et des équipements présents sur le territoire. Les hypothèses retenues reposent cependant sur le maintien d'une certaine attractivité résidentielle, au regard notamment de la place accordée au pôle Cadillac - Beguey - Podensac – Cérons dans l'armature urbaine du SCoT Sud Gironde. Afin de produire les 140 logements nécessaires à l'horizon 2025, plusieurs pistes sont étudiées.

Le cœur de bourg de Cérons recèle un potentiel indéniable en matière de renouvellement urbain. Ce gisement mérite d'être exploité, en facilitant sa réhabilitation et en permettant l'adaptation des logements aux normes du confort moderne. Taxer davantage les logements vacants fait partie des options à retenir. La limitation des possibilités offertes afin d'accueillir des constructions en extension de l'urbanisation constitue une autre piste qu'il semble opportun de privilégier. Il sera ainsi possible de majorer la valeur des biens immobiliers présents à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et d'inciter par conséquent leurs propriétaires à engager les travaux nécessaires à leur remise sur le marché. En affichant clairement l'objectif de poursuivre la valorisation du parc ancien, la collectivité chercher à stimuler la production de logements situés à proximité de commerces et services de proximité, et ainsi favoriser leur fréquentation.

Les quartiers en périphérie du centre, développés pour l'essentiel durant le XXème siècle, disposent également d'un certain potentiel en vue d'accueillir de nouvelles constructions, soit suite au comblement de parcelles non bâties, soit suite à la re-division de parcelles déjà bâties. L'extension de l'urbanisation, enfin, est envisagée afin de couvrir une partie des besoins induits par les perspectives démographiques. Cette extension privilégie des secteurs situés principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Cérons, et permet ainsi d'éviter la poursuite de l'urbanisation linéaire le long des principaux axes routiers qui traversent la commune.

Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement

L'intégration paysagère des constructions et des aménagements conçus dans le cadre de l'urbanisation future est une condition essentielle au maintien de la qualité du cadre de vie des résidents actuels et de l'identité de la commune de Cérons. Il existe en effet un vrai risque de dégradation de la qualité du cadre de vie, suite à la densification de certains secteurs, si celle ci s'opère de manière désordonnée et en recourant à des styles ou des typologies architecturales et urbaines sans rapport avec l'identité locale.

Afin d'éviter cet écueil, il semble nécessaire de préconiser l'adaptation des constructions et du traitement de l'espace public en fonction du contexte existant, qu'il soit urbain, agricole ou naturel, et de faire des caractéristiques paysagères de chaque site une ressource pour garantir la qualité des projets. Pour ce faire, il convient, dans la mesure du possible, de respecter le patrimoine bâti. Il s'avère également important de s'inspirer des caractéristiques architecturales du bâti ancien dans le cadre de la conception des futurs projets de construction, notamment en matière de volumétrie et de hauteur.

Répondre aux besoins des habitants

Le parc de résidences principales de Cérons présente des lacunes qui ne permettent pas la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune. Le parc de logements de taille réduite ou intermédiaire (T2-T3) s'avère ainsi particulièrement faible. Il apparaît dès lors important de favoriser la conduite de programmes de logements de taille intermédiaire, afin de proposer davantage de solutions aux jeunes et aux familles monoparentales. Ces logements pourront principalement correspondre à des unités locatives, produites le cas échéant dans le cadre d'opérations de logements groupés, intermédiaires ou collectifs. Grâce à ces orientations et à ces pistes d'actions, la collectivité aspire à rétablir la continuité du parcours résidentiel des ménages, offrir une solution adaptée aux demandes et attentes du plus grand nombre et d'assurer un accès au logement sans discriminations.

Au regard des perspectives démographiques envisagées, la capacité des équipements scolaires va devoir être adaptée. L'anticipation des futures créations de classes est très importante. En effet, en l'absence d'une telle réflexion, le risque est grand pour la collectivité d'avoir à mettre en œuvre en urgence des solutions temporaires, avec par exemple l'installation de locaux démontables. Une extension de la capacité du groupe scolaire est à envisager dans les années à venir. En l'occurrence, ceci implique la réservation des emprises susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des travaux en question.

1.3.2. Objectif 2 : Renforcer le tissu d'activités commerciales et artisanales, source de dynamisme local

Maintenir et développer les commerces et services de proximité à Cérons

Plusieurs commerces sont présents à Cérons. Ils génèrent un nombre d'emplois non négligeable tout en participant à l'attractivité résidentielle du bourg. Ces commerces participent plus globalement à la vitalité, au dynamisme et à l'animation du centre bourg. La perte de ces commerces impliquerait donc non seulement la destruction d'emplois locaux et une hausse du chômage, mais également une perte de l'attractivité et de l'animation de Cérons. C'est pourquoi la commune a choisi de conforter cette armature commerciale, en admettant leur évolution ultérieure et en privilégiant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs proches des polarités commerciales identifiées au niveau du bourg. La commune marque également son intention d'organiser le développement de l'offre dans les années à venir, en favorisant l'implantation de nouveaux commerces le long de la D1113, afin de permettre à l'activité de bénéficier de la fréquentation supportée par cet axe.

Favoriser la création d'emplois par l'implantation de nouvelles activités économiques

Le principe de mixité fonctionnelle, qui permet la cohabitation de différentes destinations de constructions dans une même zone (par exemple l'habitat et l'artisanat) mérite d'être conservé, en ce qu'il offre la possibilité d'accueillir des activités artisanales ou commerciales de manière diffuse, sans procéder à la réalisation d'aménagements spécifiques sur le domaine public. Bien entendu, les activités doivent pouvoir cohabiter avec l'habitat sans générer de nuisances ou de risques susceptibles de troubler le voisinage. Par ailleurs, la commune entend conforter la zone d'activité intercommunale existante, en maintenant dans son PLU le principe de son extension. En cohérence avec les orientations intercommunales, la politique de développement économique s'appuie ainsi sur la proximité avec l'A62, principale porte d'entrée du territoire, afin de stimuler la création d'emplois dans les années à venir. La Communauté de Communes (CDC) de Podensac souligne, dans un courrier annexé parmi les pièces administratives du dossier de PLU, « l'absence d'autre foncier disponible et géographiquement aussi bien positionné sur le territoire ». Il est ajouté dans ce courrier que la CDC est en pourparlers avec une entreprise désirant acquérir de petites parcelles en sa possession, ce qui témoigne de l'attractivité du territoire. Il est précisé enfin que la zone AUY va être amenée à prendre une part conséquente dans la stratégie d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire de la CDC.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme stipule que « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

Il ressort de la lecture de cet article que les orientations d'aménagement et de programmation constituent une pièce à part entière du dossier de PLU. Néanmoins, l'habilitation conférée par le législateur appelle plusieurs remarques. En premier lieu, la formulation adoptée n'impose pas de contenu minimal obligatoire : les orientations peuvent intégrer telle ou telle disposition prévue par le code de l'urbanisme. En outre, s'agissant d'un Plan Local d'Urbanisme élaboré par une commune, il apparaît clairement qu'il n'est pas possible d'énoncer des orientations précises concernant l'habitat ou les transports, lesquelles ne peuvent être formulées que dans le cas d'un PLU tenant lieu de PLH ou de PDU. Seules les orientations listées au 1) de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme semblent pouvoir être formulées.

En matière d'habitat en particulier, l'habilitation ne permet que de définir les actions et opérations nécessaires pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Celles-ci peuvent être énoncées tant dans le cas du renouvellement d'espaces urbanisés que dans celui d'extensions maitrisées de l'urbanisation.

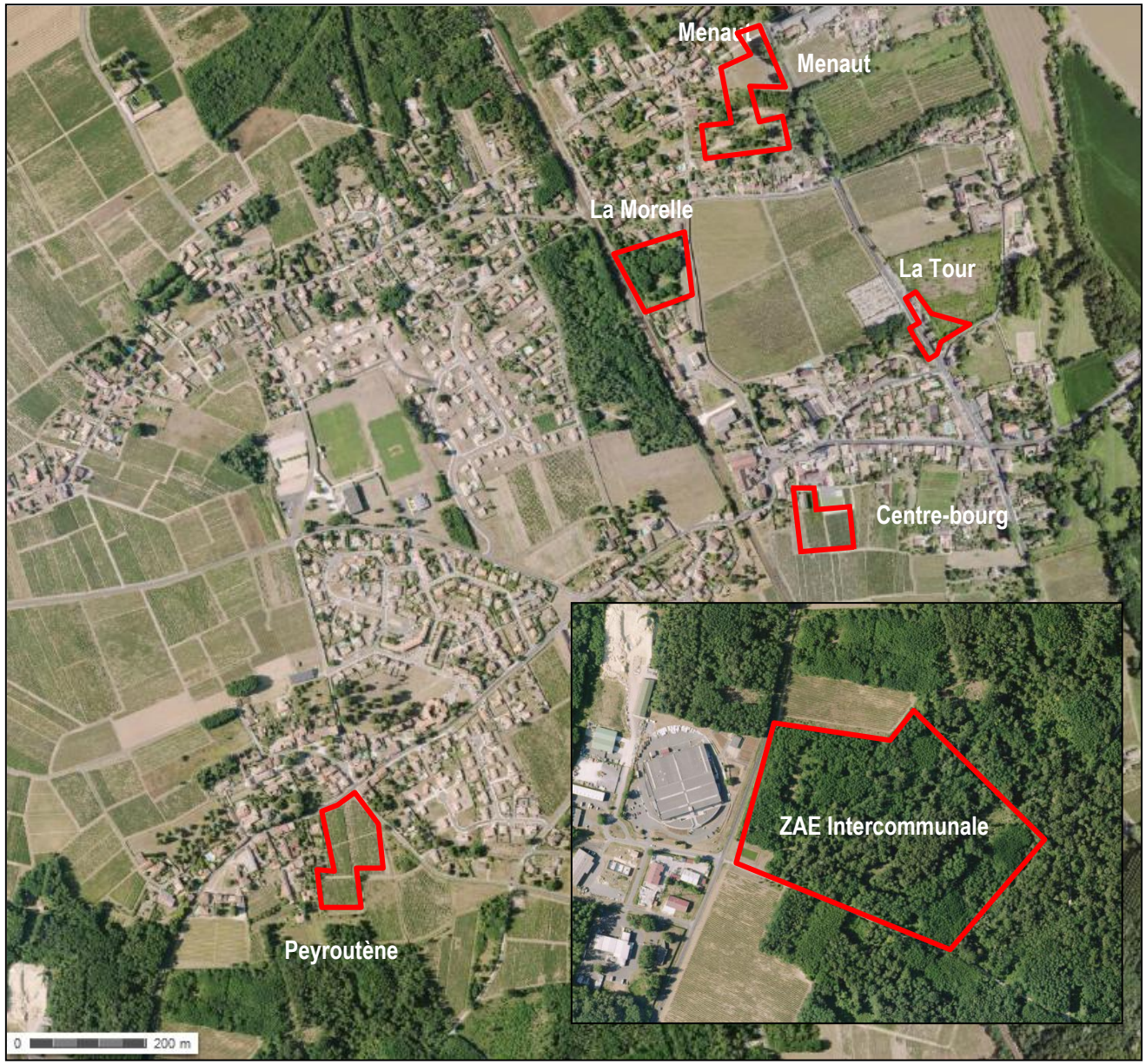
Ceci semble octroyer à la collectivité la faculté de préconiser le recours à des formes urbaines adaptées afin de permettre en particulier le renouvellement urbain, sans toutefois l'autoriser à décliner de manière précise une programmation de logements, dans la mesure où seules des orientations relatives à l'aménagement peuvent légalement être formulées par la commune dans le cadre de son PLU.

Le législateur précise que ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagements, ce qui correspond à une expression graphique simplifiée, destinée à traduire des intentions. Cela tend exclure de manière assez claire tout plan de composition ou plan masse, arrêtant une programmation définitive pour les secteurs considérés. Enfin, il convient de souligner que la mise en place d'un échéancier prévisionnel ne revêt en aucun cas un caractère impératif, mais demeure au contraire clairement facultative.

Dans le cadre de la révision du PLU de Cérons, le défaut de maîtrise foncière prive la commune de la faculté d'intervenir directement en vue d'aménager les parcelles ouvertes à l'urbanisation. Aussi, elle ne peut se substituer aux aménageurs susceptibles d'intervenir sur son territoire, en imposant un plan masse précis, sauf à geler l'évolution des secteurs concernés et contraindre la commune à modifier son PLU lorsqu'un projet opérationnel abouti se présentera.

Sous la forme de **schémas d'aménagement,** six secteurs font l'objet de la formulation d'orientations d'aménagement et de programmation.

A noter que les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposable aux tiers selon un rapport de compatibilité. La latitude que laisse la notion de comptabilité, lors de l'instruction des projets, permet la discussion entre la collectivité et le pétitionnaire, en vue de favoriser l'émergence d'un projet partagé et s'intégrant de manière harmonieuse à l'espace urbain.



2.1. PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION

Le traitement des lisières constitue une obligation imposée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation formulées pour chacun des secteurs de développement. Cette obligation peut se matérialiser par le maintien de la végétation présente en lisière du site ouvert à l'urbanisation ou par des plantations formant écran à développer en limite avec les espaces bâtis ou les terres cultivées. En cas de contact avec des zones urbaines, l'objectif est de faciliter l'intégration des futures constructions, et de limiter l'impact de leur implantation sur le cadre de vie des riverains.

S'agissant des limites avec des zones agricoles, l'objectif est d'assurer une certaine mise à distance, de manière à prévenir l'apparition de conflits de voisinage. Une largeur minimale de 10 m est recommandée pour l'aménagement de ces lisières végétales, à l'intérieur du terrain d'assiette du projet. Ces espaces tampons pourront accueillir des arbres de haute tige, de moyenne tige, des buissons ainsi que des cheminements doux.

De manière systématique, les schémas d'aménagement précisent les emplacements retenus pour la réalisation du/des accès au quartier. L'objectif est de faciliter des entrées et sorties sécurisées et confortables pour les usagers des différents modes de déplacement. La recherche de cohérence avec le tracé des voies existantes à proximité immédiate de chaque zone, ainsi que la sécurisation des intersections sont deux principes qui ont permis de déterminer le positionnement de ces accès.

Les voies et espaces publics sont configurés de manière à permettre une desserte optimisée des différentes zones, afin d'éviter notamment la constitution d'enclaves inconstructibles. Le dessin retenu pour les voies de desserte, à la Morelle et à Peyroutène, permet ainsi d'assurer un bouclage des zones ouvertes à l'urbanisation. Des principes sont également formulés quant aux abords de ces voies, dont il est dit qu'ils doivent être paysagés. Cela peut se traduire notamment par l'aménagement de bandes enherbées ponctuées de plantations, ou par la création ponctuelle de haies ou d'alignements d'arbres.

Des itinéraires dédiés aux liaisons douces ont également pu être déterminés, de manière à compléter le réseau principal composé de voies ouvertes à la circulation automobile. Ces itinéraires, à conforter ou à créer, doivent faciliter la circulation des usagers de modes doux, et encourager l'accès aux espaces naturels de la commune, dans le cas de quartiers limitrophes de telles zones comme à Peyroutène.

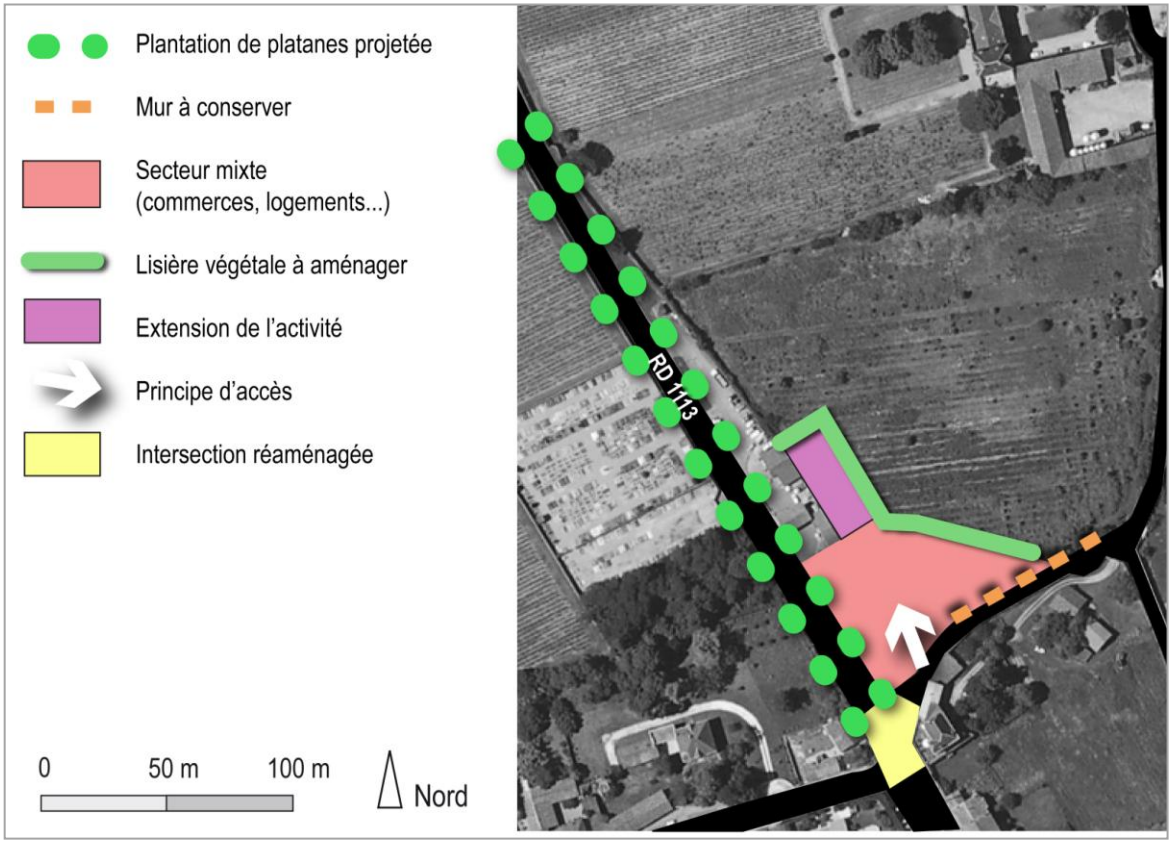
Selon les zones, les orientations retenues peuvent comprendre également des dispositions relatives à la forme urbaine et aux typologies de constructions. L'objectif est à la fois de moduler la densité et la compacité du bâti en fonction du contexte urbain (maisons de bourg, lotissements pavillonnaires, anciennes exploitations agricoles) afin de faciliter l'intégration des futures constructions. Il est également de réussir à proposer une diversité de types de logements, afin de répondre de la manière la plus large aux aspirations de la population.

Exemples d'ambiances et typologies associées à l'habitat groupé

Exemples d'ambiances et typologies associées à l'habitat collectif (à gauche) et intermédiaire (à droite)

2.2 LE SECTEUR DE LA TOUR

Les orientations formulées dans le cadre du secteur de la Tour prennent une forme simplifiée, dans la mesure où la superficie du secteur, sa configuration et l'obligation de mixité fonctionnelle avec la présence d'habitations et de commerces impliquent nécessairement la conduite d'une opération mixte relativement compacte. La définition du programme de l'opération pourra intervenir ultérieurement, en cohérence avec le principe imposé de mixité fonctionnelle.



L'accès doit être réalisé aux abords de l'intersection entre la RD1113 et la rue de l'Egalité, avec la constitution d'un espace public envisagé dans le cadre de la convention d'aménagement de bourg. Les constructions, et en particulier les commerces en rez de chaussée, pourront s'implanter autour de cette future place, qui a vocation à rayonner non seulement à l'échelle du quartier, mais également au niveau de l'ensemble du bourg.

Une possibilité est prévue afin de permettre l'extension de l'activité existante du garage, historiquement implanté le long de la départementale dans le prolongement de l'ancien relais des postes.

Enfin, l'intégration paysagère du quartier est prévue au travers du maintien des murs existants au sud du site, mais également grâce à l'aménagement d'une lisière végétale en frange nord. Cette bande, dont la largeur d'au moins 10 mètres doit permettre la plantation d'ensembles végétaux susceptibles d'assurer l'intégration paysagère du quartier, ne doit pas être prélevée sur des terres agricoles cultivées maintenues en zone A. L'Orientation rappelle le principe de plantation le long de la RD1113, projetée dans le cadre de la convention d'aménagement de bourg.

A savoir que la direction des infrastructures du Département et le centre routier département Sud Gironde devront être saisi pour tout projet de création de plantations sur l'emprise du domaine public départemental. Le projet devra alors respecter les règles relatives à l'accessibilité PMR, aux plantations et de conclure une convention pour l'entretien des éventuelles plantations. Les articles 35 à 38 du règlement départemental de voirie, précisant les règles relatives aux plantations et visibilités, devront être impérativement respectés, notamment afin de satisfaire à des intérêts supérieurs de sécurité le long de la RD 1113.

Ce secteur, situé à l'intérieur du périmètre de protection de l'église, classée à l'inventaire des monuments historiques. L'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France est requis pour tout projet de construction à l'intérieur de ce périmètre. Il s'agit d'une garantie qui permettra d'assurer la qualité architecturale et paysagère du projet d'ensemble qui devra être proposée.

2.3. LE SECTEUR DE PEYROUTENE

Récent secteur viticole, le secteur de Peyroutène, entouré par deux quartiers déjà urbanisés, permet d'affirmer une continuité urbaine le long de la RD117E2, en entrée de ville, préservant d'autres secteurs plus stratégiques pour la viticulture.

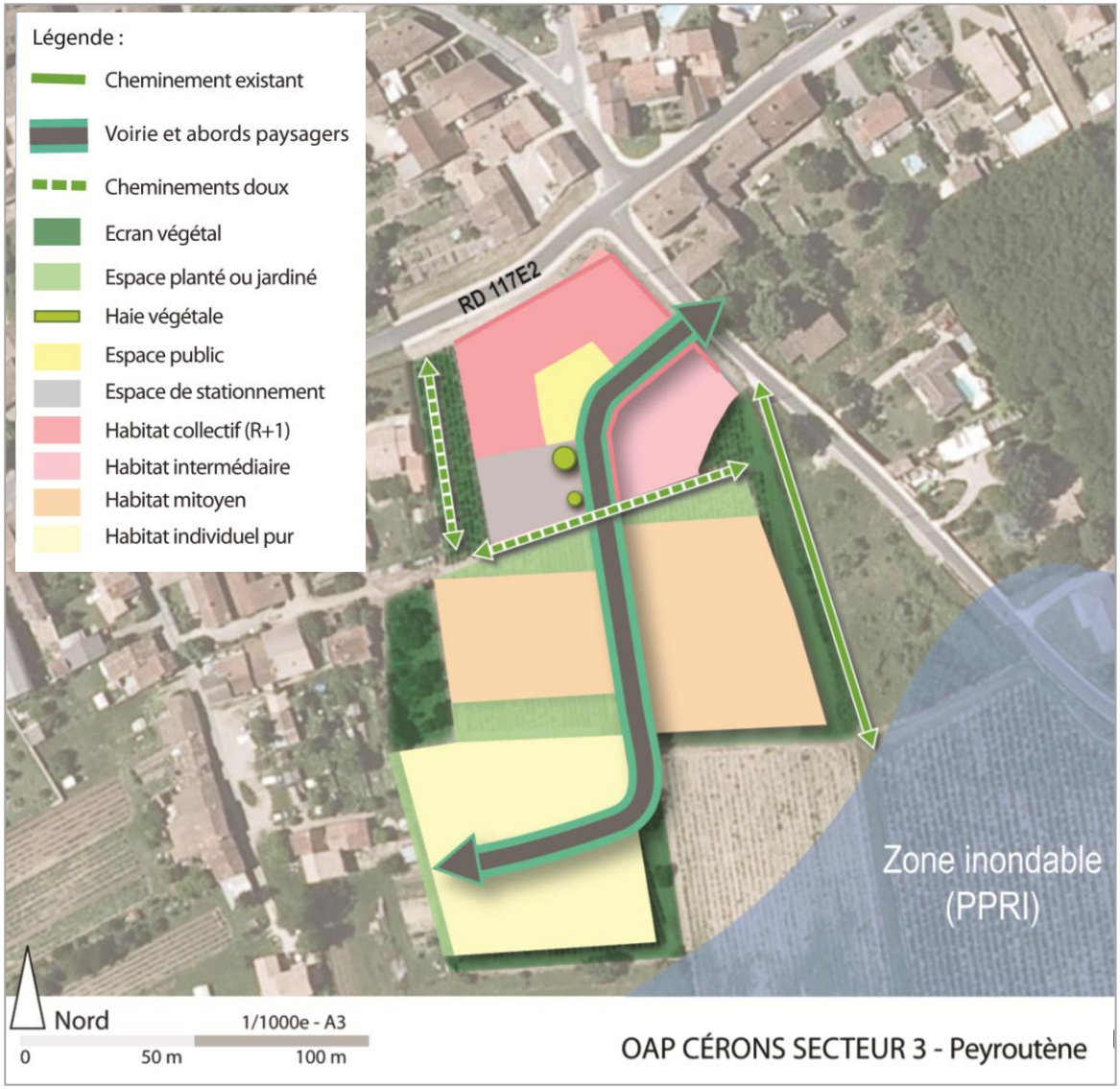
Les orientations formulées sur ce secteur sont plus nombreuses que celles formulées pour les deux autres sites ouverts à l'urbanisation. Ce choix découle de la superficie relativement importante du secteur en question, et du choix de combiner différentes formes d'habitat.

Un gradient de densité est en effet à respecter dans le cadre de l'aménagement de ce secteur. Une compacité plus élevée est prévue au nord de la zone, au contact de la RD177E2 et d'anciennes bâtisses à la volumétrie généreuse, impliquant l'implantation de constructions d'habitat collectif ou intermédiaire. Au cœur du quartier, une densité moins élevée est recommandée, impliquant la création d'habitations mitoyennes, au moins par un côté. En limite sud, la construction d'habitations individuelles est admise.

L'emprise au sol généralement réduite des constructions individuelles, pures ou mitoyennes, permet d'envisager le maintien d'espaces libres assez étendus sur la majeure partie de la zone. Ces espaces, éventuellement plantés, permettront de compléter l'intégration paysagère prévue au moyen de la constitution d'un écran végétal en limite d'opération.

A partir d'accès réalisés sur la rue Lous Carreous, une voie de desserte est à créer de manière à desservir l'ensemble du quartier. Cette voie sera bordée d'un espace public et d'un espace de stationnement au nord. Les séquences bâties se succédant le long de son tracé devront être interrompues par des espaces plantés ou jardinés, afin de maintenir une ambiance rurale dans le secteur.

Au sud-ouest du secteur, viendra se dessiner un espace planté ou jardiné permettant de réduire l'effet de l'urbanisation récente sur le quartier. La ruelle en impasse desservant les constructions immédiatement à l'ouest gardera sa dimension paisible conçue autour d'un espace commun privé dénommé « airial ».

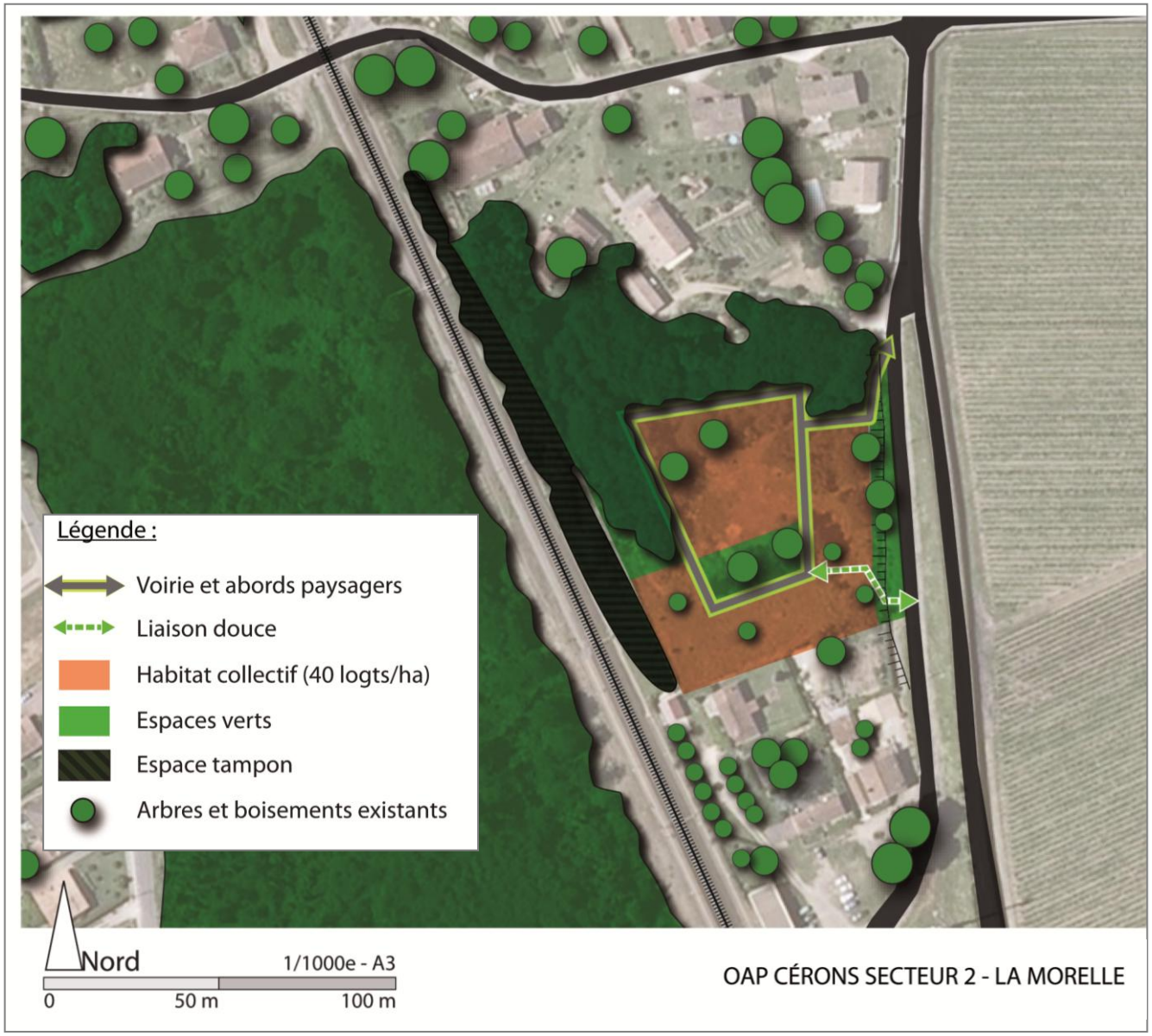


2.4. LE SECTEUR DE LA MORELLE

Les principes d'aménagement édictés sur le secteur de la Morelle visent principalement à y assurer l'intégration harmonieuse des bâtiments d'habitat collectif, à proximité des réseaux l'assainissement collectif.

Ces constructions seront à implanter autour d'une voie assurant le bouclage de la zone, avec un accès à réaliser depuis la rue de la Morelle. Une voie douce est à créer au sud est de la zone, entre l'axe de desserte interne du quartier et la rue de la Morelle, afin de faciliter l'accès piéton à la gare de Cérons.

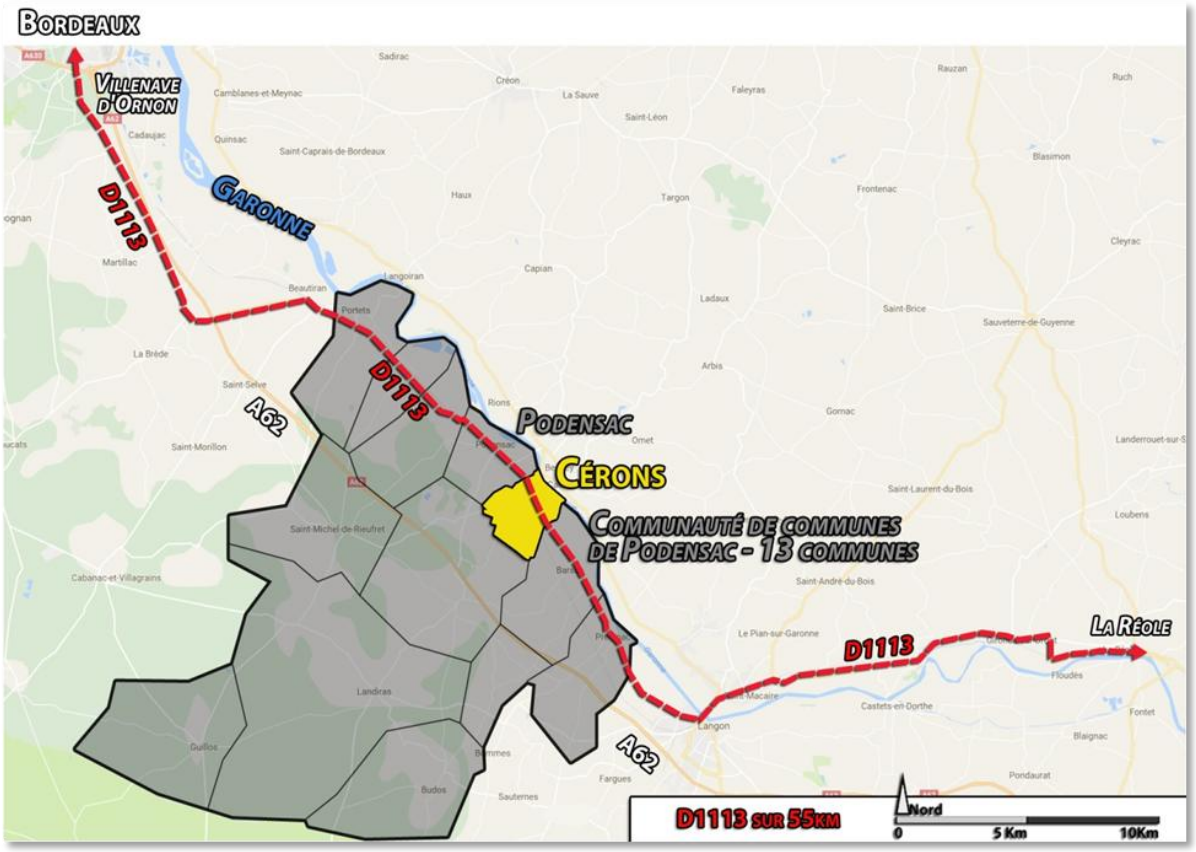
Le quartier doit pouvoir dégager l'ambiance d'un parc habité, avec la conservation des boisements en lisière nord et le maintien ou la replantation d'arbres à l'intérieur même des espaces habités. Ces plantations à l'intérieur et à l'extérieur de la zone doivent pouvoir atténuer l'impression de densité générée par l'implantation d'habitat collectif, et conférer au quartier une ambiance rurale et boisée.



2.5. LE SECTEUR DE MENAUT

2.5.1. L'étude L111-8 : Amendement Dupont

2.5.1.1. Contexte de l'étude



Par délibération du 27 mai 2011, le Conseil Municipal de la commune de Cérons a décidé d'engager la **révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, afin de permettre un développement harmonieux de l'ensemble de son territoire. Le PLU actuellement en place, approuvé en 2004, ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune. Tout en continuant à préciser le droit des sols, la révision du Plan Local d'Urbanisme doit permettre à la commune de Cérons de définir un projet de développement adapté et cohérent avec les enjeux du territoire. La **Communauté de Communes de Podensac** à d'ailleurs repris la maitrise d'ouvrage de la révision du PLU de Cérons (arrêté préfectoral du 19 Novembre 2015 – Avenant du 22 Mars 2016). Elle peut ainsi **définir de manière globale** les conditions et modes de développements durables de l'urbanisation du territoire.

L'un des motifs de révision du PLU de Cérons était de : « **créer et organiser une zone de logements et de commerces de proximité, en lien avec le vieux bourg et le bourg actuel** », qui s'est notamment concrétisé par la réalisation de l'**OAP de Menaut** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur une zone **AUY** (à vocation économique) et une zone **1AU** (à vocation d'habitats). Cette espace, qui représente un enjeu de développement à l'échelle de la commune de Cérons, se situe à proximité immédiate de la **Route Départementale 1113**.

Le « **site de Menaut** » est localisé aux abords de la RD1113, qui relie Villenave d'Ornon (A630 – Rocade de Bordeaux) à La Réole (D9E1). **Le « projet de Menaut » est donc concerné par l'amendement Dupont du 2 février 1995 au titre du classement de la RD1113 en route à grande circulation** (décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation). En effet, l'article 52 de la loi n°95.101 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article au sein du code de l'urbanisme, visant à maitriser davantage le développement urbain le long des voies de circulation les plus importantes et à éviter une multiplication anarchique de bâtiments sans qualité.

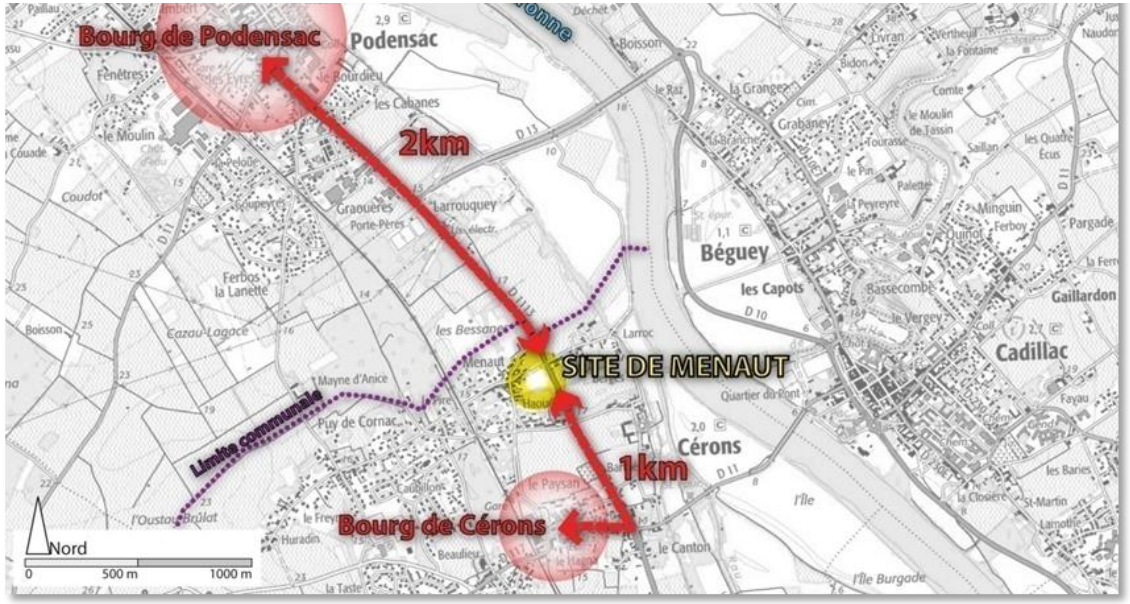
Conformément à ce que prévoit l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, issu l'amendement Dupont : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de […] de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des […] routes classées à grande circulation* ». De ce fait, et sauf dans le cas de constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public (article L.111-7 du code de l'urbanisme**), l'urbanisation dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1113 est interdite** sur le site identifié au lieu-dit Menaut, située **hors agglomération**.

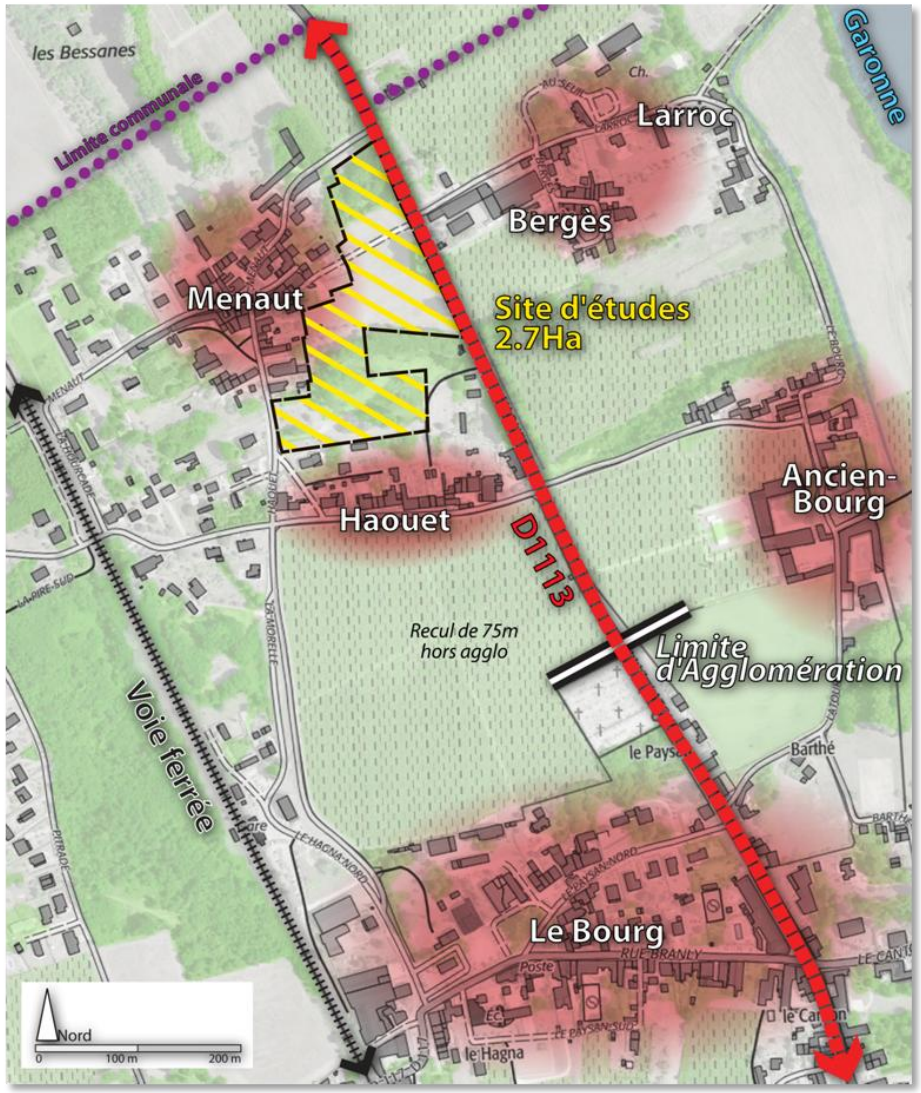
Toutefois, l'article **L.111-8 prévoit qu'une urbanisation à proximité des axes à grande circulation est possible**, si elle est justifiée et accompagnée d'une étude spécifique, intégrée au PLU. Cette étude doit identifier les enjeux du site concerné et proposer des principes d'aménagement en démontrant que l'urbanisation future tient compte de cinq critères définit par le code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la* ***prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages*** ».

La présente étude a pour objet de démontrer la compatibilité du projet de Menaut avec le passage de la D1113 et son intérêt pour la commune de Cérons. Suite au diagnostic, l'étude Amendement Dupont propose ainsi des principes d'aménagement pour améliorer la qualité de ce projet au regard de ces cinq critères.

2.5.1.2. Diagnostic

PRESENTATION DU SITE DE MENAUT ET DE SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

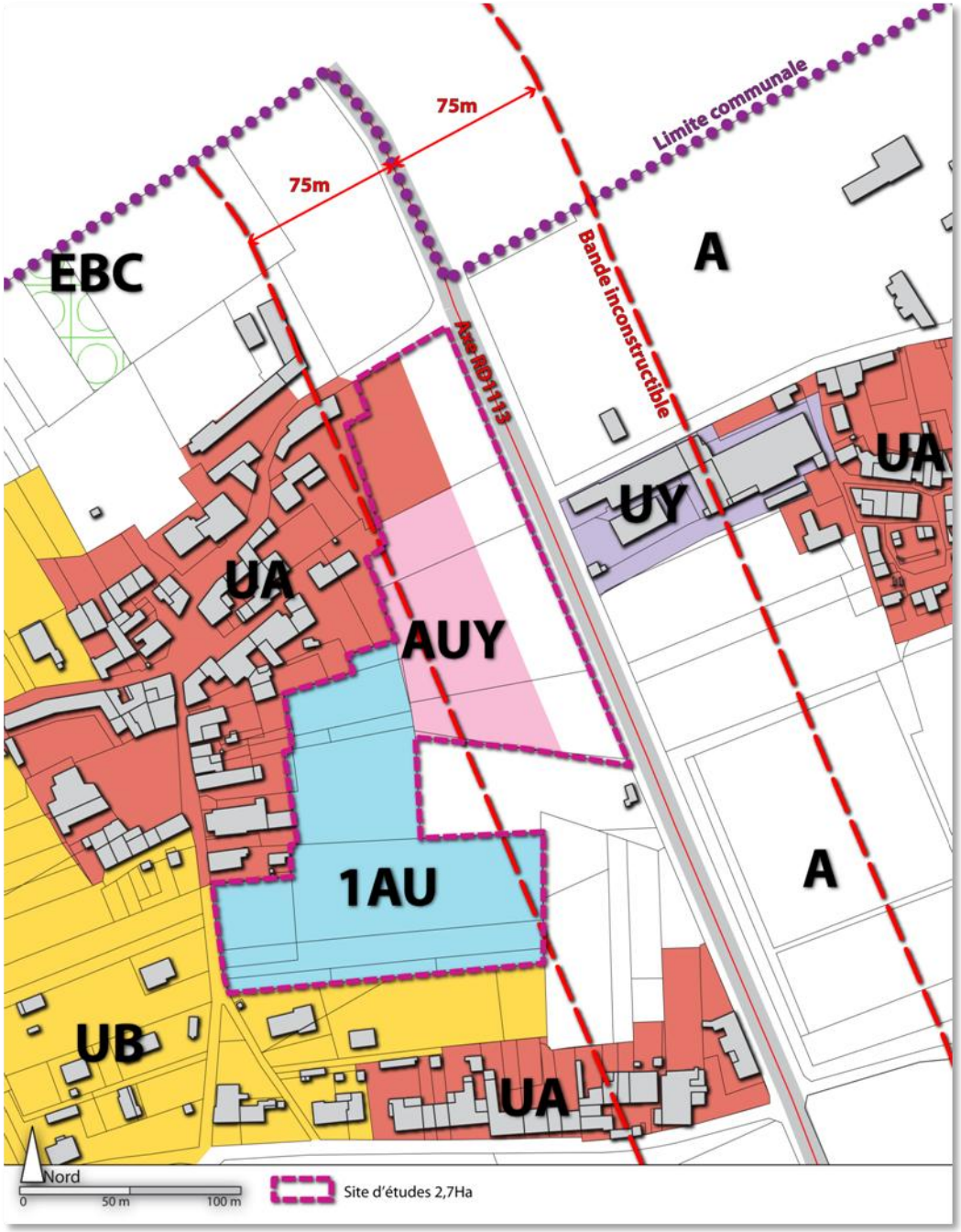




Le site de Menaut (2.3Ha) se localise au Nord de la commune de Cérons, à proximité directe de la limite communale avec Podensac (250m). Ce projet de logement avec commerces de proximité est structurant à l'échelle de Cérons, il permet en effet **de faire le lien entre les différents hameaux** (Menaut, Haouet, Bergès) et, au vu de sa position, représente l'**occasion de valoriser l'entrée de ville**, même si le site se trouve **hors agglomération**, la limite étant positionnée à 200m plus au Sud.

Sur la RD1113, le site de Menaut se trouve en **position stratégique** entre les bourgs de Cérons (à 1Km) et de Podensac (à 2Km) pour une activité commerciale nécessitant une **vitrine sur un axe passant**. Ce projet s'accompagne ainsi de recommandation de raccordement sur la route départementale mais aussi de **sécurisation de l'axe** et de valorisation paysagère. **Plusieurs petits accès** (sous forme de cédez le passage) se connectent sur le RD1113 aux alentours du site vers les différents hameaux et l'ancien bourg. La sortie vers Menaut peut être utilisée comme raccourcis pour rejoindre la gare et le bourg (non indiqué). Entre les zones urbanisées des **poches viticoles** persistent, parfois entourées de murs de pierres, avec la présence de quelques boisements. Le site d'études est pour sa part une **prairie ouverte**.

En termes d'activités, l'**entreprise Meyrieux** se localise face au site d'études. Cette entreprise propose des fournitures pour les chais et notamment des emballages et conditionnement en verre.



Le projet du site de Menaut représente un enjeu pour la commune de Cérons, dans la mesure où il permettra de **développer l'offre d'emplois** sur la commune et **d'accroitre le nombre de logements**.

Le long de la RD1113 en entrée de commune, la position est stratégique du fait de la **grande visibilité généré par l'axe à grande circulation**. L'**enjeu en terme d'image** est important, de ce fait, le projet d'aménagement du site de Menaut doit tenir compte de la trame urbaine, des paysages et des styles architecturaux en présence, pour **s'harmonier avec le contexte** et s'intégrer à l'existant.

En termes de zonage réglementaire, les hameaux sont classés en **zones UA** (**urbanisées**), la partie Ouest du site correspondant à du pavillonnaire plus récent est **classée UB** (**urbanisée**). L'entreprise en face du site est **zonée en UY** (**activités**). Le reste des abords du site se trouve classé en **zone A** (**agricole**) car destiné à la culture de la vigne. Il se trouve aussi un **EBC** (**Espace Boisé Classé**) en limite communale Nord.

Le projet de PLU identifie le site de Menaut par deux zones distinctes :

- Une **zone AUY** : en front de RD1113, destinée à accueillir des **activités**, le plus certainement commerciales pour profiter de l'**effet de vitrine**. Le zonage initial du PLU s'arrête à **35m** de l'axe de la RD1113, en prévision de la présente étude, afin de conserver un **espace de dégagement entre la route et le projet**, qui est prévu en zone agricole A. Néanmoins, cette étude préconise des aménagements de type plantations à des fins d'intégration urbaine et paysagère dans cette bande de 35m. La conclusion pratique en sera la **poursuite du zonage AUY jusqu'à la RD1113**.
- Une **zone 1AU** : en retrait par rapport à la RD1113, elle se destine à accueillir des logements, permettant ainsi de minimiser les nuisances. Seule un une petite surface à l'Est de cette zone est incluse dans la bande des 75m inconstructibles.

Ces deux zones sont (en partie) concernées par la **bande inconstructible de 75 m** de part et d'autre de l'axe de **RD1113 classée route à grande circulation**. Afin de s'intégrer au contexte et de répondre aux 5 critères pour **déroger aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme**, ces deux zones sont soumises à des règles déterminées par la présente étude.

Au vue du PLU le site n'est directement concerné par **aucun risque majeur**. Pour autant, présentant des boisements au sein de son périmètre, le **risque de feux de forêts** est à prendre en compte.

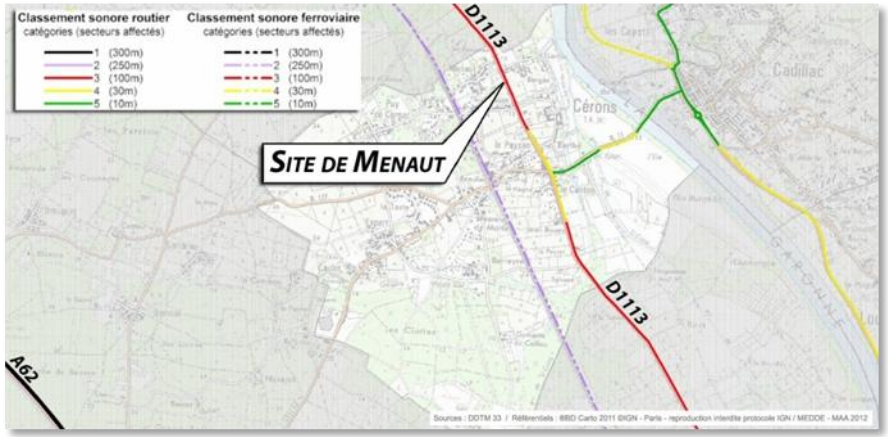
LES CARACTERISTIQUES DE LA RD1113 : STATUT, USAGES ET FLUX DE CIRCULATION

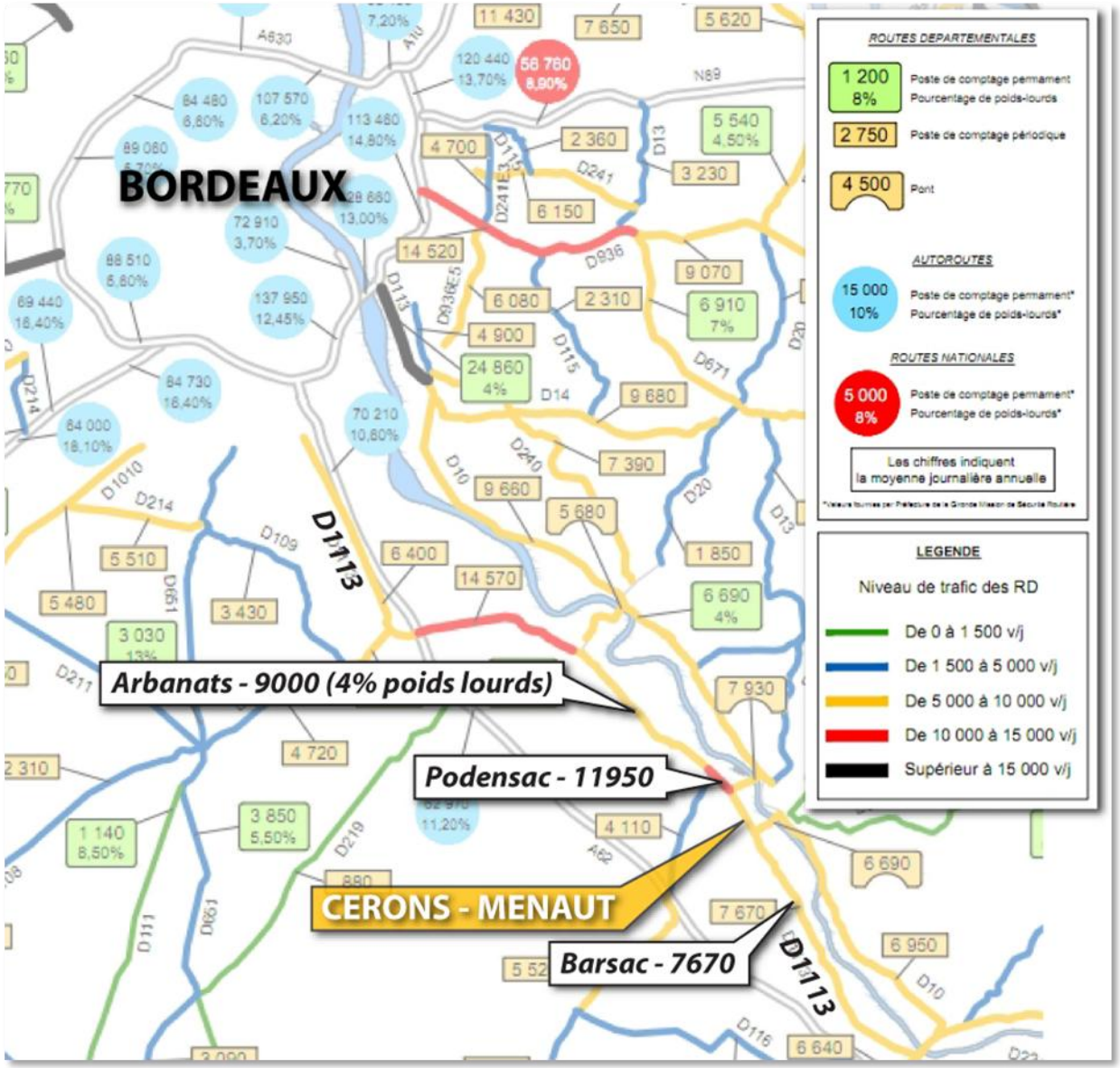
La RD1113 formait la **voie principale reliant Toulouse et Bordeaux**. L'ouverture de l'**A62** en 1975 à détourné la majorité du trafic sur l'autoroute pour transformer la RD1113 en **axe de desserte locale,** qui reste néanmoins une **route classée à grande circulation**. En effet, la RD1113 relie les bourgs situés le long de la Garonne, de La Réole à Bordeaux. C'est donc un axe important qui structure le **Sud Est de la Gironde**.

Le trafic est élevé sur la RD1113 avec en moyenne de **5000 à 10 000 véhicules par jour**, chiffres correspondant avec ceux du tronçon au droit du site de Menaut. Il y a aussi des pointes de trafic au niveau de Podensac, à environ 2Km avec presque 12 000 véhicules comptabilisés par jour. Le **pourcentage de poids lourds semble faible** avec 4% à Arbanats.

Le trafic est donc composé de la **desserte locale et des déplacements pendulaires**. Les chiffres sont **stables** sur les dernières années. L'importante part de poids-lourds et les augmentations de circulation sont absorbées par l'A62 située tout près de la D1113 (A62 se localise à 4km du site de Menaut).

La RD1113 est classée au droit du site de Menaut en **catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres** (annexe à l'arrêté préfectoral du juin 2016). Ce classement définit des secteurs affectés par le bruit qui sont de **100m** de part et d'autre de l'axe (*cf. nuisances*).





La RD1113 est une **1x1 voie** limitée à 70 km/h sur cette portion. La largeur totale de la **chaussée est de 8 m**, elle se compose de **deux voies de 3.5m** avec des **dégagements asphaltés de 0.5m** de part et d'autre. Des **bas côté enherbés** réalise la limite de l'emprise publique, ils sont parfois traités sous forme de **noues** pour recueillir les eaux pluviales.

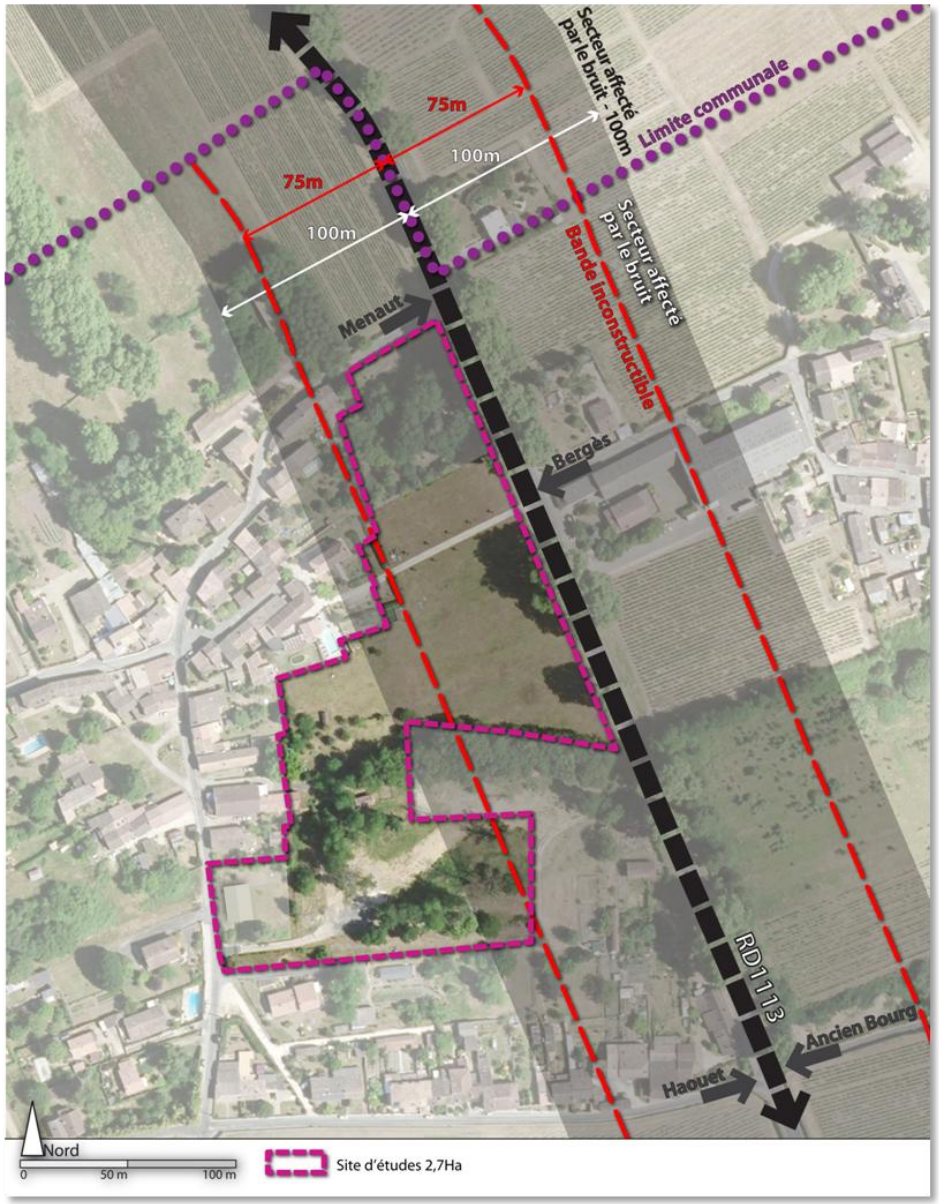
Sur sa frange Nord-Est, le **site d'études est limité par la RD1113 sur 150m**. A 70km/h, un automobiliste longe le site pendant moins de 8 secondes. Il n'y a pas d'aménagement pour les cycles ou les piétons. La **topographie de l'axe est plane** sur ce tronçon. Le niveau du site d'étude est légèrement en contrebas de la route (environ 50cm) au Sud du périmètre.

4 accès sur la RD1113 sont dénombrés à proximité du site d'études et permettent de relier les hameaux. Il s'agit de simples « cédez le passage » positionnés directement sur l'axe **sans réel aménagement de sécurité** (pas de bretelle d'accélération / décélération, tourne à gauche…).

Des **alignements de platanes** accompagnent la RD1113 de manière discontinue. Arbres de haut-jet d'âge mur (phase sénescente au vu des repousses à la base du tronc), il participe grandement à la qualité paysagère de cet axe

La RD1113 depuis le site d'études, vue des platanes et du talus formant une légère différence de niveau

Photo de la RD1113 au Nord du site et vue de l'accès vers le Bourg de Menaut



LES CARACTERISTIQUES DE LA RD1113 : ANGLES DE PERCEPTION DEPUIS LA RD1113

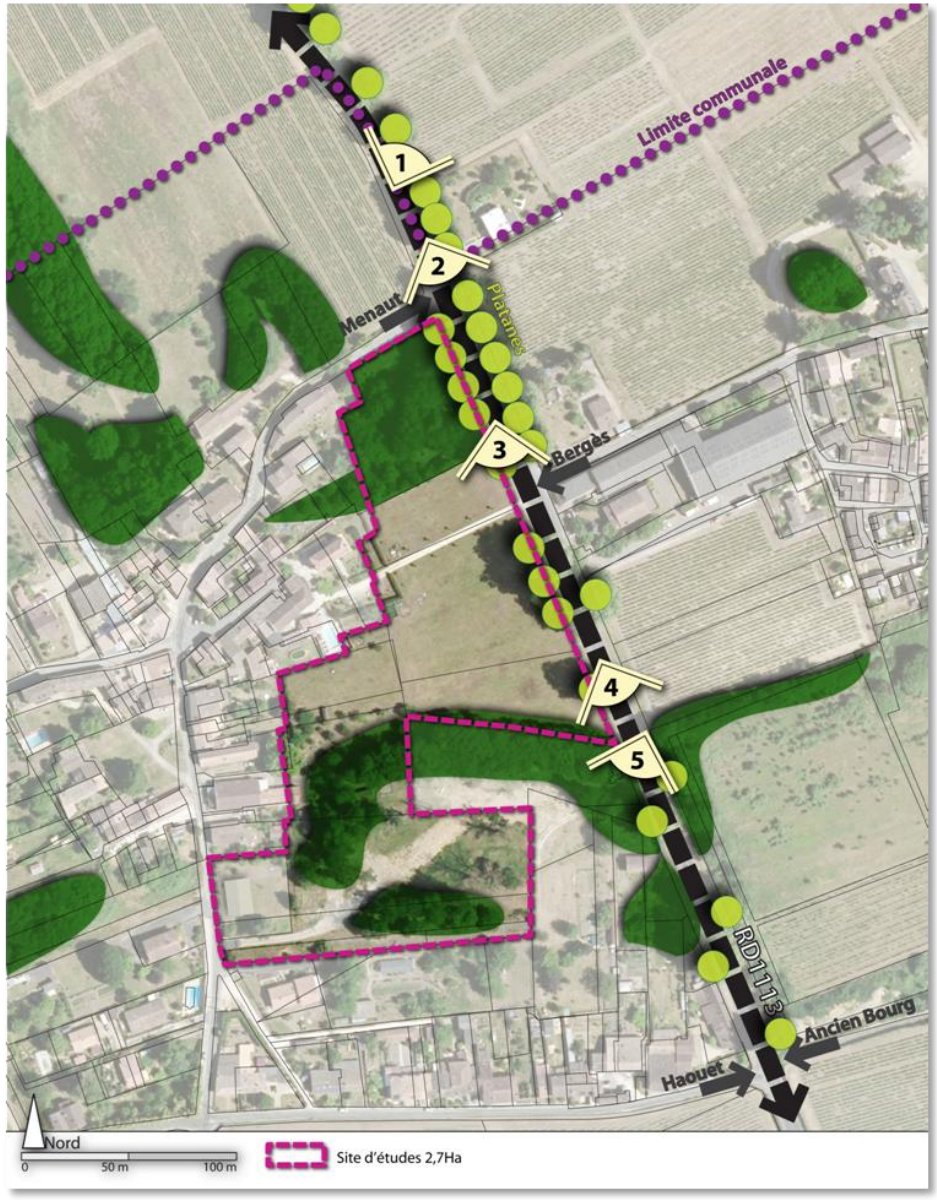
Depuis la RD1113, le site d'études n'est visible qu'à proximité immédiate, il faut être au droit de l'espace pour le voir, ceci sur une distance de 150m (passage de moins de 8 secondes). Le **paysage contextuel** (photo1) correspond à un terrain plat planté de vignes et globalement ouvert, mais de petits boisements peuvent fermer les vues.

L'organisation de ces boisements forme des **écrans visuels au Nord et au Sud du site** (photo 2 et 4), il faut donc arriver en limite de zone pour le découvrir (photo 3). Au Sud du site, les boisements se trouvent de part et d'autre de la RD1113, matérialisant ainsi une « porte », une **coupure verte** à préserver (photo 4).

Les boisements et la végétation en limite de la propriété côté Ouest de cette coupure verte compose un masque visuel : le **Sud-Ouest du site est totalement coupé de la RD1113** (photo 5), zone d'habitats 1AU envisagée.

Les **alignements de platanes** participent à magnifier la perspective de la RD1113, les arbres rythmant le déplacement. Ils **valorisent aussi l'ouverture du site** depuis la route, sous les houppiers, la vue des automobilistes est dégagée, les troncs des platanes apportent du caractère à ce paysage. Au droit de la zone, l'alignement est dégarni, il ne reste plus que 6 platanes disposés de manière aléatoire (photo 3).

Point de vue 1 : Vers le Nord, paysage typique du contexte, à savoir viticole ouvert



Point de vue 2 : En limite Nord, la végétation présente masque le site de Menaut

Point de vue 3 : La vue s'ouvre sur le site en arrivant au droit de celui-ci

Point de vue 4 : Vue de la coupure verte au Sud du site qui facilite son intégration

Point de vue 5 : Au Sud, la parcelle entre la RD1113 et le site d'études forme un écran qui masque totalement la zone (1AU)

LES CARACTERISTIQUES DU SITE : ANALYSE DE LA STRUCTURE ET DE LA QUALITE PAYSAGERE

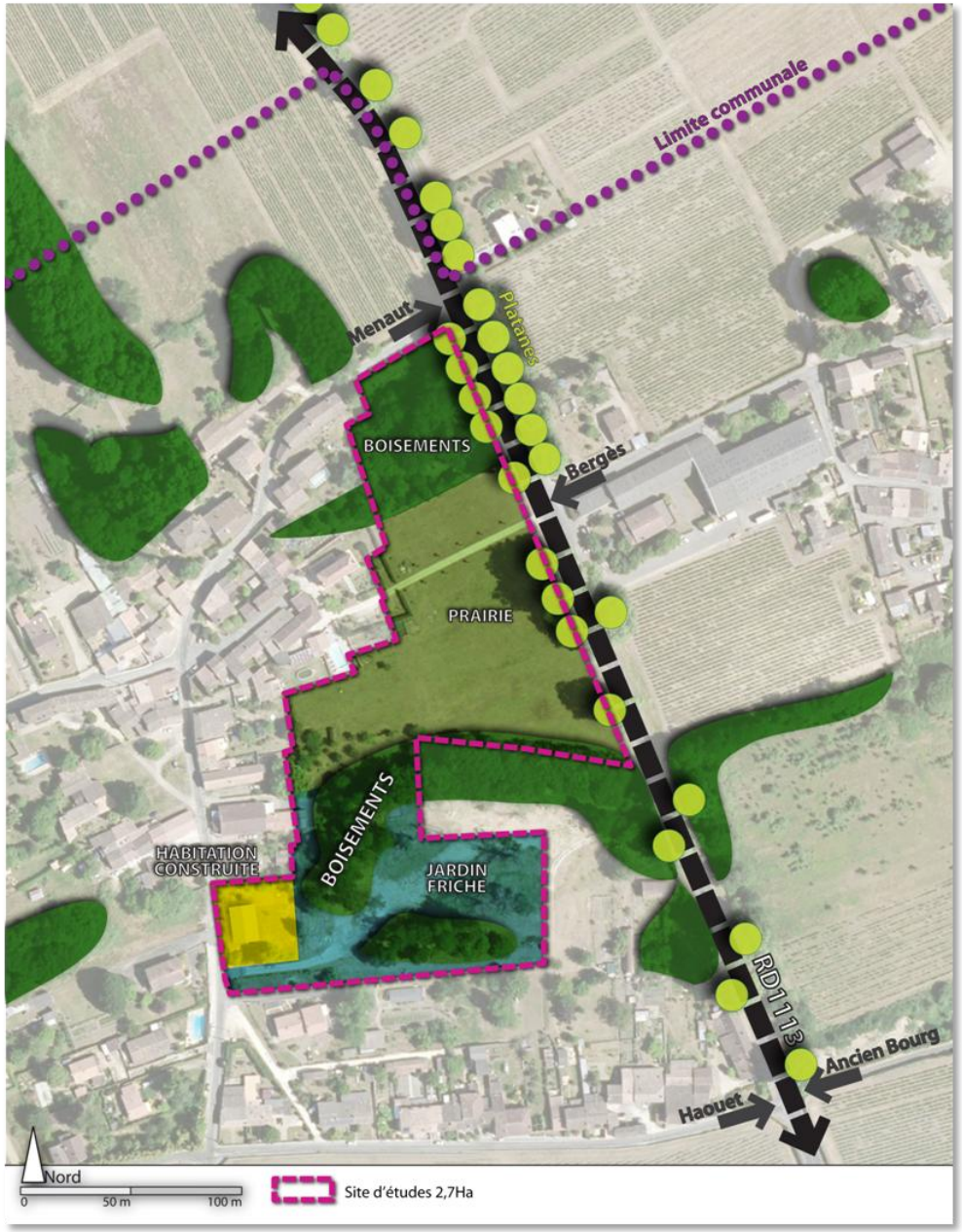
Le point paysager le plus représentatif de ce site d'études est la **prairie qui s'affiche en bord de RD1113** et qui offre une **ouverture paysagère** notable. Le caractère **plat** de la zone exacerbe cet espace de respiration. De même, face à lui de l'autre côté de la RD1113, se trouve une **ouverture symétrique constituée par des vignes,** légèrement écartées de la chaussée. En fond de panorama, le hameau de Menaut présente quelques **belles bâtisses accompagnées de jardins**.

La deuxième composante paysagère est un « **jardin en friche** », à la fois prairie plantée de quelques arbres et dépôt de matériaux, le lieu présente un chemin d'accès stabilisé connecté au Sud-Est du site. Cet **espace est enclavé** et en **retrait de la RD113**, séparé par une parcelle privé en partie boisée, il n'entretient **aucun rapport de visibilité** avec la route départementale. Le lieu n'a pas de caractère particulièrement remarquable, pour autant quelques arbres pourraient être conservés.

Au Sud-Est du site, en limite avec le chemin d'accès, une parcelle initialement prévue dans le site de projet a été **construite** entre temps, il s'agit d'une maison individuelle. Il pourra être justifié de sortir cette parcelle de la zone 1AU.

Une partie du **boisement** central se localise sur le site, en jonction entre les deux composantes paysagères. Composé d'essences peu nobles (ailantes, ormes, robiniers) ce boisement forme un **espace naturel refuge**, un **masque visuel** qui protège la partie Sud du site et peu devenir un **espace récréatif central**.

Photo de l'intérieur du boisement central, paysage fermé, espace frais et ombragé



Paysage ouvert de la prairie représantant la limite du site d'études avec la RD1113. En premier plan, le petit talus entre le niveau de la prairie et celui de la route départementale

En face de la prairie, une parcelle de vignes compose une ouverture paysagère symétrique

Le jardin en friche est une composantepaysagère peu qualitative qui à le mérite d'être déconnectée de la route par les boisements

Photo de la maison en cours de construction (au jour du 29/07/2016) au Sud Ouest du site d'études

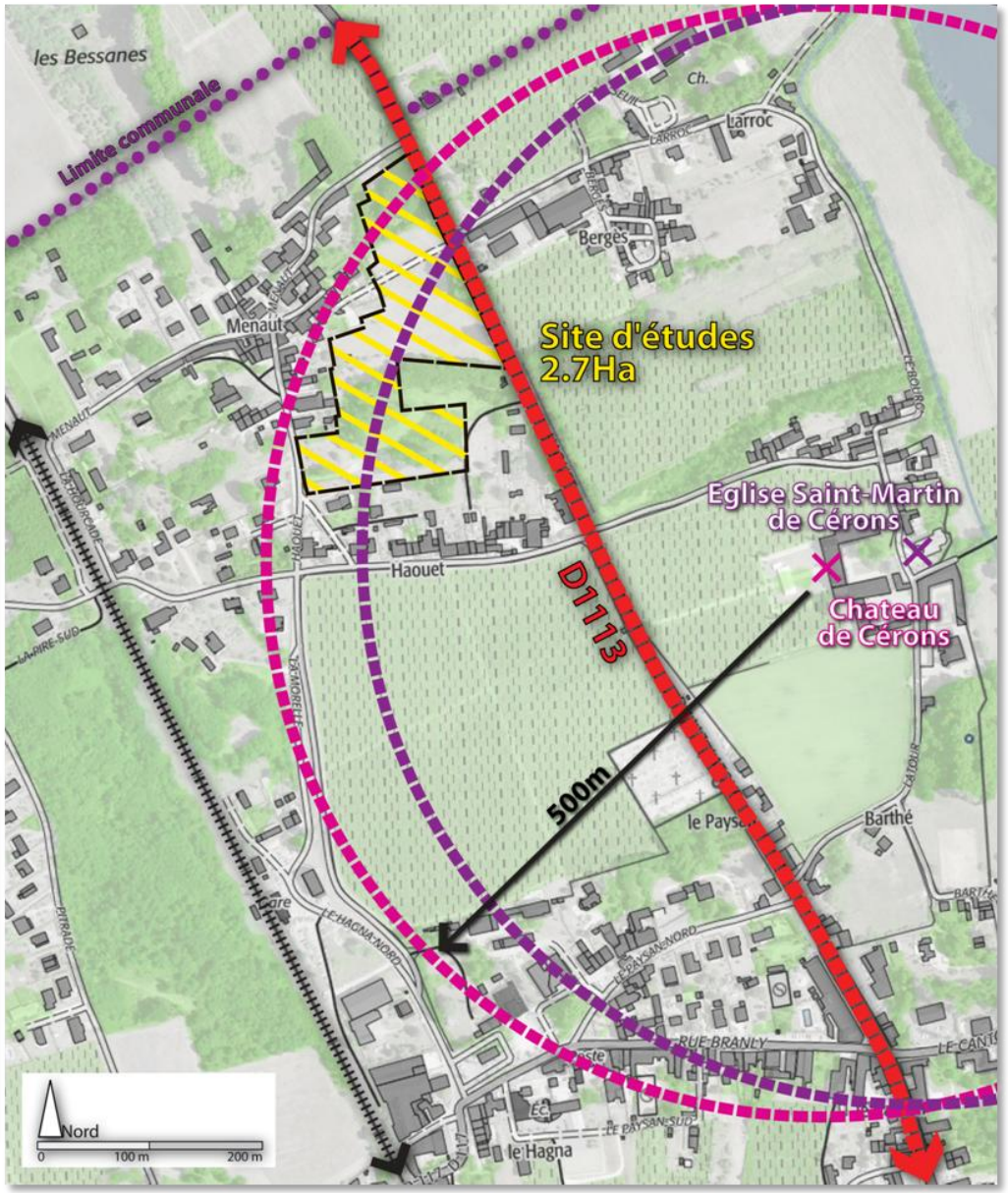
CARACTERISTIQUES DU SITE : PATRIMOINE CLASSE

La commune de Cérons compte **2 Monuments Historiques** qui se situent l'un à côté de l'autre dans l'Ancien-Bourg. Il s'agit du **Château de Cérons** du 17e et 18e siècle, **inscrit** en totalité par arrêté du 19 Août 2008 et de l'**Eglise Saint-Martin,** romane et néogothique dont le portail et l'abside (partie saillante en demi-cercle) sont **classés** par arrêté du 22 Octobre 1913.

Le site d'études est intégralement inclus dans le périmètre de protection (500m) du château et en partie pour celui de l'Eglise. L'**architecte des bâtiments de France** (ABF) doit être consulté malgré le fait qu'**aucune covisibilité ne soit entretenue entre les monuments et le site**. Ceci car les boisements occultent les vues.

Château de Cérons Monument Historique inscrit – Source : Xavier et Caroline Perromat

Détail du portail de l'Eglise Saint-Martin de Cérons Monument Historique classé – Source : Henry Salomé



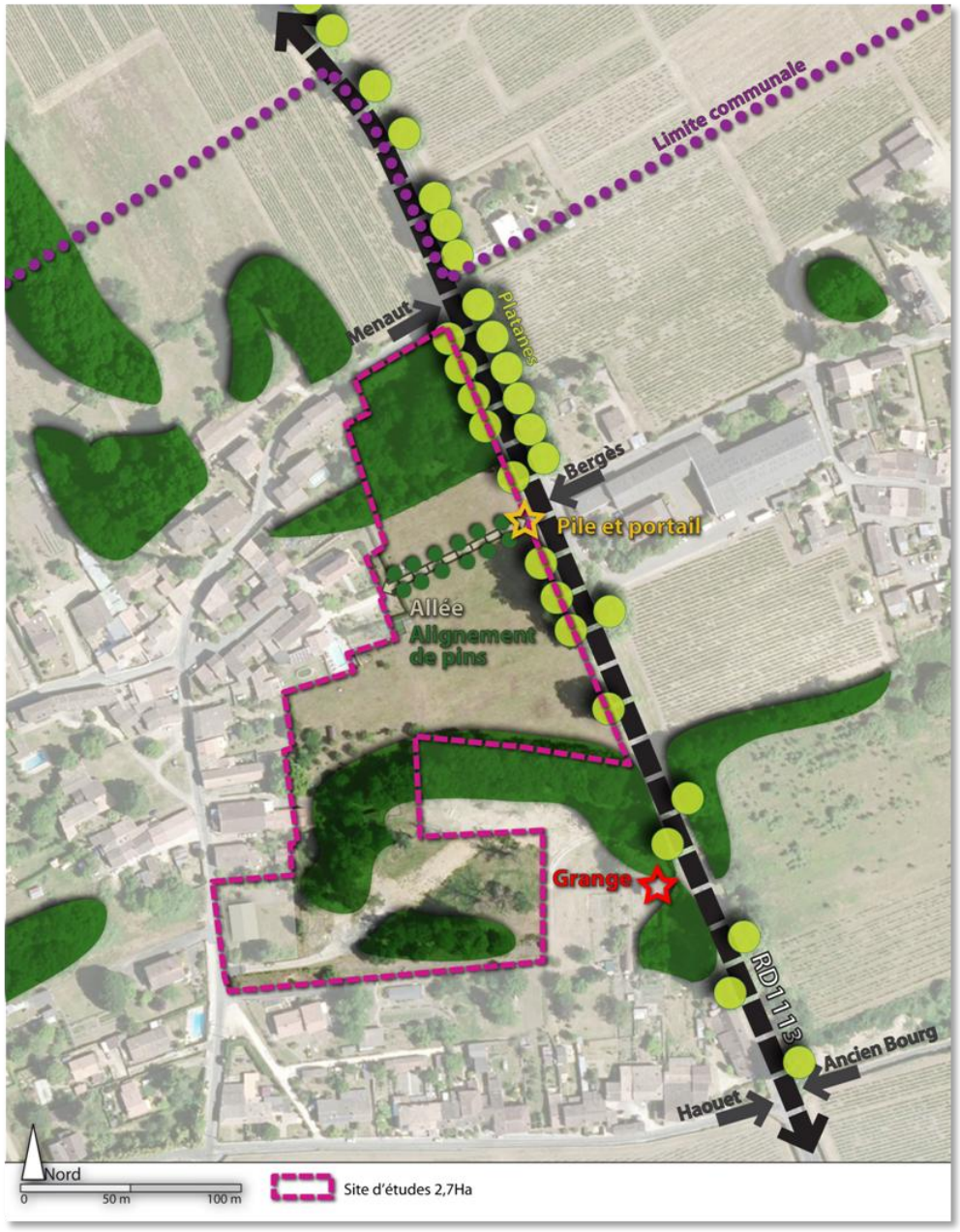
CARACTERISTIQUES DU SITE : ÉLEMENTS REMARQUABLES DU SITE ET DE SES ABORDS

Les éléments suivants représentent un **patrimoine « commun »** qui n'est pas protégé. Ces éléments vernaculaires donnent du caractère au paysage et participent à sa mise en valeur. Il est ainsi important de les repérer.

Le premier élément, déjà évoqué, est formé des alignements de platanes le long de la RD1113. Sur le site, il s'agit d'une **allée d'accès** à une propriété qui traverse la prairie, large de 4m et stabilisée. Elle est accompagnée de part et d'autre par des **alignements de pins parasols jeunes,** écartés de 9m. En limite avec la RD1113, pour marquer l'entrée de ce chemin, se trouve un **portail avec ses deux piles en pierres de taille**. De plus, une grange en bois se localise hors site dans le boisement adjacent au Sud-Est. Tous ces éléments constituent un patrimoine remarquable à valoriser.

Portail et piles en pierres de taille (écartée de 4m) en entrée de site

Grange au Sud-Est, hors site



Alignement de platanes le long de la RD1113, créant un filtre visuel sur la prairie en arrière plan

Vue de l'allée d'accès traversant la prairie et de son double alignement de pins parasols

CARACTERISTIQUES DU SITE : ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SITE - LES ENJEUX DE NUISANCES ET DE SECURITE

Accessibilité et sécurité

La hiérarchie des voies s'organise autour de la RD1113, axe classé à grande circulation, qui cumule circulation locale et de transit à échelle plus large. Le **réseau secondaire** constitué de rues, organise la desserte (locale) des hameaux et se connecte sur la RD1113 en **3 points rapprochés** sur ce secteur d'entrée de commune, au droit du site, à 100m au Nord et 300m au Sud. Les carrefours prennent la forme de **simples « cédez le passage »,** au vu de la vitesse (70km/h) et du cumul des trafics, ces points semblent **peu aménagés** pour assurer une sécurité optimale. Le réseau prend ensuite la forme de **ruelles et de chemins,** parfois privés avec quelques sans issue, pour desservir les habitations. Le tronçon étudié comporte aussi de **nombreux accès directs** depuis parcelles privées sur la RD1113, en moyenne tous les 100m. La **multiplication des accès** sur la RD1113 constitue un enjeu en termes de sécurité routière.

Le site d'études dispose de **deux connections existantes** sur l'extérieur et pas de réseau interne :
- au **nord-ouest** sur la RD1113 par le biais d'un chemin privé (alignements de pins) qui dessert une habitation
- au **sud ouest** sur la rue de Menaut, passage par un chemin privé pour accéder aux parcelles à l'arrière

Nuisances

La **zone de nuisance** (catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres) accompagnant la RD1113 impacte la frange Est du site d'études sur une **bande de 100m** à compter de l'axe de la voie. Ces nuisances sont d'ordre visuel et sonore.

L'Exploitation des Etablissements Meyrieux est une entreprise de **commerce de gros**, notamment de bouteilles à destination des chais. Son **activité engendrant du trafic** peut engendrer des nuisances du fait de sa position face au site d'études.

De plus, le site d'études vient se loger entre les hameaux de Menaut et Haouet, créant une frange en **limite Ouest composée d'habitations** représentant un enjeu en termes de nuisances éventuelles apporté par le futur projet.

Vue de l'entrée existante sur site face au carrefour vers le hameau de Bergès, auxquels s'ajoutent les accès directs de l'entreprise Meyrieux et de la propriété en premier plan.

Les multiples accès sur cette section représentent un enjeu de sécurité au vu de la vitesse autorisée.

Vue de l'entrée existante au Sud-Ouest du site sur la Rue Menaut, axe de desserte locale peu fréqenté

Au Nord du site, accès vers le hameau de Menaut par carrefour de type « cédez le passage ». Le caractère linéaire de la RD1113 incite à la vitesse au niveau de cette entrée de commune limitée à 70Km/h

A 300m au Sud du site, connections vers le hameau de Haouet (en face) et l'ancien bourg (à droite en sens unique) de part et d'autre de la RD1113.

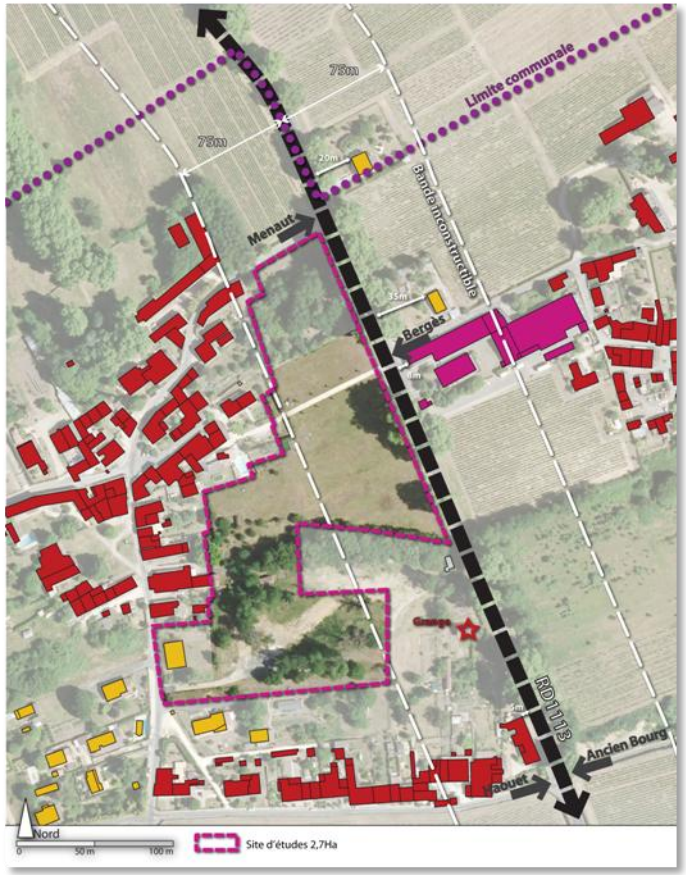
Section toujours limitée à 70km/h, le panneau d'agglomération se situe 175m plus loin vers le Sud

Le front bâti juste derrière la prairie se situe en limite de site d'études et représente un enjeu par rapport aux nuisances

L'entreprise Meyrieux, du fait de son activité apporte un trafic supplémentaire de camions au niveau de ce tronçon, en face au site d'études.

De plus, ce commerce de gros peut apporter des nuisances d'ordre sonore et visuel.

CARACTERISTIQUES DU SITE : ANALYSE DE LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE



Actuellement, il n'y pas de **réelle organisation urbaine autour de la RD1113** au niveau de cette entrée Nord de la commune de Cérons. Le classement de la **RD1113 en route à grande circulation** (Février 2015) n'était **pas encore effectif** lors de la construction des quelques bâtiments (x4) qui se situent dans la bande dorénavant inconstructible. La **majorité des constructions se situent hors de cet espace** de 75m depuis l'axe de la chaussée, **sans présenter de recul commun**. Pour autant, les différents exemples de constructions au sein de cette bande appartiennent à chaque type de typologie :

- Au Sud, le bourg historique de Haouet suit la rue éponyme jusqu'au croisement, **plusieurs bâtisses** se retrouvent dans la zone des 75m, dont la plus proche s'oriente **en front de RD1113, à seulement 5m** de la chaussée. Les nuisances de la route sont importantes pour des bâtiments habités.

- Face au site, l'entreprise se place à la **perpendiculaire de la RD1113,** la moitié des bâtiments se trouve dans la bande des 75m, la partie la plus proche étant à **8m** de la chaussée. L'accueil et les bureaux semblent se situer en front et l'activité en arrière. Même si l'entreprise dispose d'une clôture et d'une limite végétale avec la voie, elle subit **des nuisances qui sont moins importantes que pour de l'habitat du fait même de l'activité**. Cette proximité lui permet par contre d'afficher une **vitrine sur la voie**, ici par le pignon ainsi que l'enseigne en façade.

- Au Nord, **deux pavillons** en zone classée agricole se trouvent à 20m et 35m de la chaussée. Ce **retrait permet de réduire les nuisances** et la limite végétale des jardins crée un écran visuel. Pour des habitations, le **recul semble faible** pour une situation de confort.

La perception d'un alignement des constructions par rapport à la voie est difficile à appréhender du fait des différents boisements et limites végétales qui forment des **coupures vertes** venant jusqu'en bord de RD1113. Il n'existe **donc pas de retrait type sur lequel s'aligner**. **Le type d'occupation et l'aspect paysager doivent donc déterminer le recul nécessaire.**

3 typologies expriment les questions urbaines et architecturales dans le secteur du site d'études. Celles-ci correspondent au zonage du PLU, il s'agit des **bourgs anciens**, des **développements pavillonnaires** plus récents (1970 à nos jours) et de l'**entreprise de commerce de gros**.

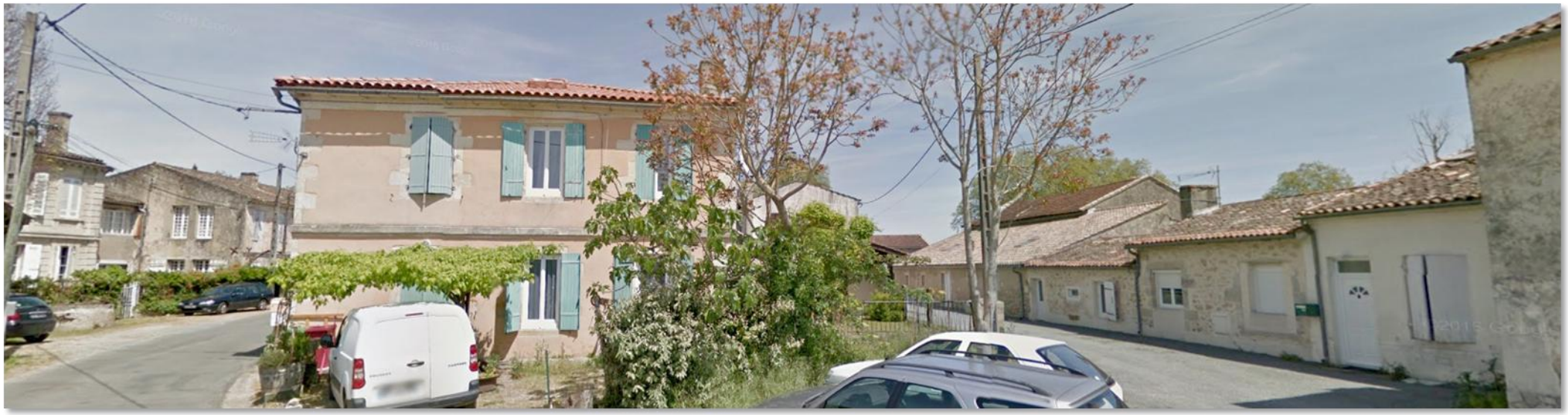
- Les **bourgs anciens** (en rouge sur la carte) sont les plus **caractéristiques de la zone** avec bâtiments d'époques en pierres, murs enduits ou pas, et ouvertures marquées par changement de matériaux ou couleur. En rez de chaussé (5m au faitage) ou comportant un étage (8m au faitage), ils sont généralement mitoyens, souvent en front de rue ou sur espace public partagé (Menaut Sud). Les parcelles sont de tailles très variées (560m2 en moyenne) avec des constructions variables majoritairement grandes (210m2 en moyenne). Toitures en tuiles. Stationnement sur espace public en général, ou garage accolé à la maison (maçonné ou charreterie). La **densité est élevée**.
- Les **pavillons** ont comme point commun principal leur **implantation au milieu de la parcelle**, qui supprime la mitoyenneté. Des **constructions plus restreintes** (125m2 en moyenne) se trouvent sur des **terrains plus grands** (560m2) : densité plus faible. Les surfaces des terrains et des maisons sont standardisées : **moins de diversité d'offres**. Les styles architecturaux correspondent aux **standards** des constructions des années 70 à nos jours, sans qualité particulière, en rez de chaussée avec toiture en tuiles. Les **jardins** marquent généralement une limite poreuse, les clôtures grillagées sont accompagnées de haies basses. Les stationnements s'organisent sur la parcelle privée. Forme d'habitats qui **ne semble pas favoriser le « vivre ensemble »,** l'espace public est vide et fade.

- **L'entreprise Meyrieux** représente une **surface bâtie de 2360m2 sur une parcelle de 5340m2**. De différentes époques, plusieurs bâtiments de type industriels en béton enduit ou tôle ondulé marquent fortement le paysage du fait de leur couleur vive, blanc pur. Le **bâtiment le plus haut mesure 9m** au faîtage, s'harmonisant bien avec les arbres e haut-jet formant sa limite. Les **toitures en fibrociment** sont témoins d'une autre époque et peu qualitative malgré leu couleur gris anthracite qui s'intègre bien. L'activité, dépôt et stockage se trouvent en arrière du bâtiment, l'accès et les stationnements se trouvent sur le pignon. **En façade, le bâtiment est intégré** car peu visible du fait d'une clôture avec limite végétal haute, seul son enseigne ressort. La **vitrine est sur le flanc** car la parcelle Sud est visuellement dégagée par sa plantation de vignes.

L'**organisation des bourgs anciens** est ici à retenir pour donner de l'hétérogénéité à ces zones à urbaniser, **éviter l'implantation trop standard des pavillons** et porter une attention particulière aux espaces **publics**. Il faut éviter les **couleurs vives** et sans repères fort (hormis architecture des vieux bourgs difficilement reproductible), un « **style contemporain cadré »** semble adapté à ce cas de figure. Ceci pour faire le lien, être témoin de son époque, offrir visibilité si besoin et intégration, confort, mixité : créer un **ensemble harmonieux et marquant pour cette entrée de commune**.

Sur la voie de Menaut, les batiments anciens peuvent se situer en front et marquer la limite, ou en retrait avec des clôtures sous forme de murets de pierres doublés de végétaux.

Vue des encadrements de portes et fenêtres qui ressortent de la masse



Les constructions d'époques sont soit en rez de chaussée pour une hauteur de 5m au faîtage, soit en R+1 pour une hauteur de 8m. Le mariage de différentes hauteurs crée du dynamisme et de la mixité

Les hameaux historiques peuvent s'organiser sur rue, en front ou avec léger retrait, créant des jardins d'accueil en façade qui sont limités par de petits murets de 1.2m

Les hameaux historiques peuvent aussi s'organiser autour d'un espace végétal partagé, présence d'un puit au milieu de la zone.

Cette forme apporte dégagement paysager, qualité de l'espace public, du fait de son carcatère sûr et multifonctionnel

Les pavillons sont éloignés de la route, les clôtures végétalisées .« ouvertes » comme celles-ci permettent d'ouvrir la rue (attention aux haies de thuyas de 3m)

Vue du pignon de l'entreprise Meyrieux qui est visible depuis la RD1113 tandis que sa façade est intégrée parun une clôture mixte associant grillage (absorbé) et arbustes.

2.5.1.3. Synthèse des enjeux d'aménagement du site de Menaut

Critères	Enjeux
Nuisances	• **Conserver un recul dans l'implantation des bâtiments par rapport à la RD1113 pour limiter les nuisances sonores et visuelles : axe classé à grande circulation ;** • **Limiter les nuisances sonores liées à la proximité avec la RD1113 pour les personnes travaillant et habitant sur le site : axe de catégorie 3 au classement sonore des infrastructures terrestres ;** • Préserver les habitations présentes en limite de site des potentielles nuisances liées au projet de Menaut ; • Intégrer les bâtiments (implantations, lots, bâti) au paysage environnant pour limiter leur impact visuel depuis la route ; • Assurer une gestion qualitative des franges du site.
Sécurité	• **Garantir la sécurité au sortir du site sur RD1113 pour une insertion des véhicules dans le trafic ;** • **Assurer une desserte du site sécurisée en évitant la multiplication des accès sur la RD1113 ;** • **Limiter la vitesse sur la RD1113 aux abords du site ;** • Adapter la desserte du site à la circulation de véhicules et poids lourds ; • Permettre un cheminement sécurisé au sein du site pour favoriser les mobilités douces (cycles et piétons) ; • Garantir la sécurité du bâti ; des biens et des personnes par rapport à la circulation de la RD1113 et du risque d'accident ; en conservant un recul dans l'implantation des bâtiments par rapport à l'axe et en mettant en place une glissière de sécurité si besoin.
Qualité architecturale	• **Rechercher une qualité architecturale des bâtiments en s'appuyant sur de « bons exemples » contemporains**, n'ayant pas d'exemples satisfaisants à proximité ; • Assurer une cohérence architecturale à l'échelle du site, en garantissant l'intégration paysagère des bâtiments et du stationnement pour minimiser leur impact visuel ; • Travailler sur l'aménagement qualitatif des limites de lot par l'association de clôtures métalliques avec du végétal ; • Maximiser l'effet de vitrine en minimisant l'impact visuel.
Qualité de l'urbanisme	• **Permettre le développement de l'économie locale et de l'offre de logements ; s'appuyer sur la localisation stratégique du site sur la RD1113, tout en valorisant et en optimisant le potentiel foncier de la commune ;** • **Valoriser l'entrée de ville, créer une nouvelle d'agglomération ;** • Permettre une desserte interne du site cohérente, en retrouvant les formes urbaines des hameaux ; • Proposer une implantation des bâtiments par rapport aux voies (RD1113 et accès depuis celle-ci) une préserver le caractère paysager du site ; • Mettre en compatibilité le zonage du PLU : partie de la zone 1AU déjà construite et zone AUY à prolonger jusqu'à la RD1113 pour prendre en compte les aménagements d'intégration.
Qualité des paysages	• **Conserver et valoriser la respiration paysagère constituée par la prairie le long de la RD1113 ;** • **Conserver les éléments de patrimoine : piles de portail, tracé de l'allée, alignements de pins parasols, grange** • Consulter l'Architecte des Bâtiments de France en rapport à la présence du projet de Menaut au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques (aucune covisibilité) • Préserver l'espace boisé au centre du site ; • Revaloriser l'alignement de platanes en bord de RD1113 ; • Conserver le système de talus existant entre la RD1113 et le site d'études pour la gestion des eaux ; • Conserver les plus beaux arbres sur site, y compris sur les futurs espaces privés ;

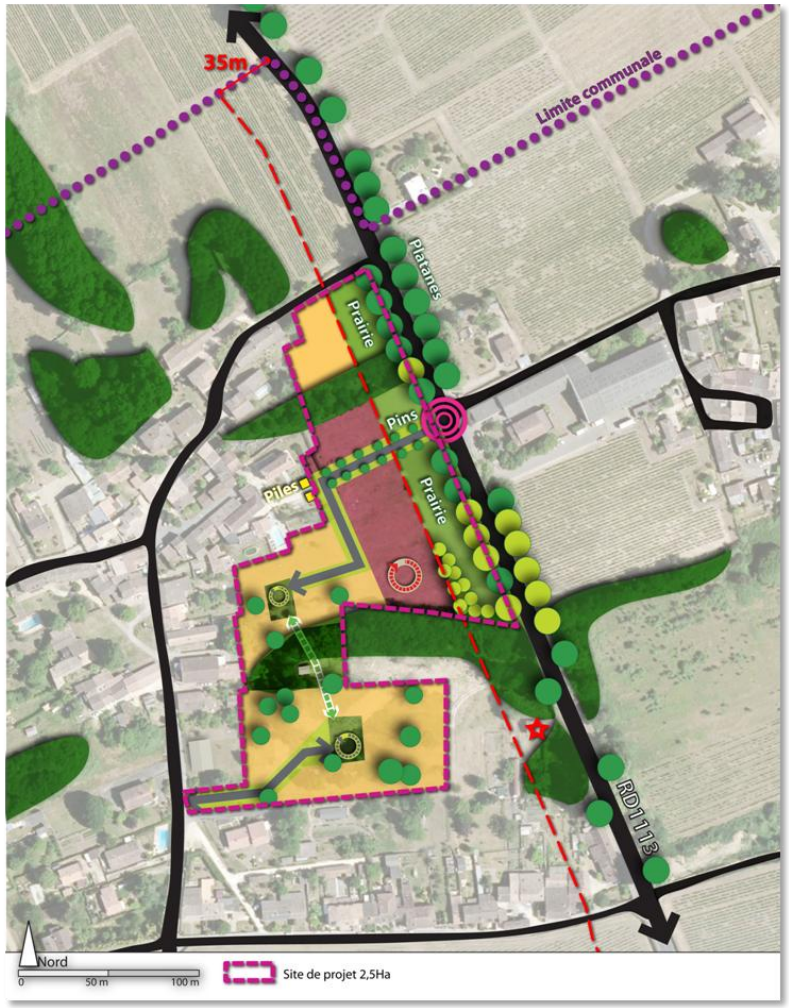
2.5.1.4. Principes d'aménagement du site de Menaut

LE PARTI D'AMENAGEMENT DU SITE

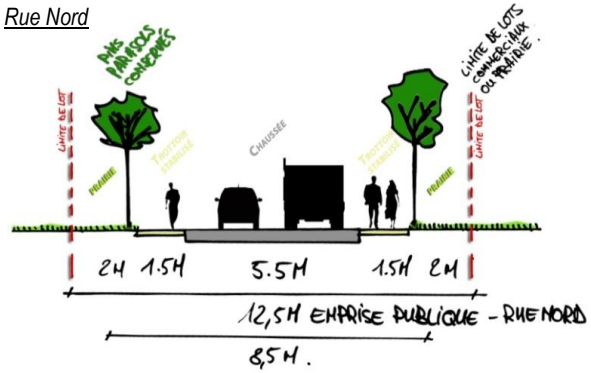
Le parti d'aménagement de projet de Menaut repose sur la **création de deux espaces distincts**, à savoir une **zone dédiée aux activités économiques** située en lien avec la RD1113 pour jouir de **l'effet de vitrine**. En retrait, se trouve une **zone destinée à la réalisation d'habitats**, afin qu'ils soient protégés des nuisances de la route. Un **système de double impasse automobile**, néanmoins connecté par une voie douce, est mis en place afin que ce nouveau quartier ne soit pas traversé par les véhicules pour rejoindre le secteur de la gare. A l'image de l'**espace public végétalisé** à l'Ouest du projet, le **cœur de chaque zone résidentiel (x2)** est ainsi organisé de la sorte. L'accès existant sur RD1113 est conservé, un **aménagement de sécurité** est préconisé à ce niveau, qui devient ainsi la **nouvelle entrée de ville**.

Les **boisements et les arbres** les plus importants sont conservés afin de **limiter l'impact paysager de la zone** (coupure avec la RD1113, mais aussi avec les Monuments Historiques proches) et de conserver des valeurs écologiques. De même, les **éléments patrimoniaux** sont valorisés comme les **piles de portail d'entrée**, qui sont conservées et déplacées. L'**allée d'accès** est réaménagée et les **alignements périphériques de pins** sont mis en valeur. Les **alignements de platanes** sont complétés au droit du site.

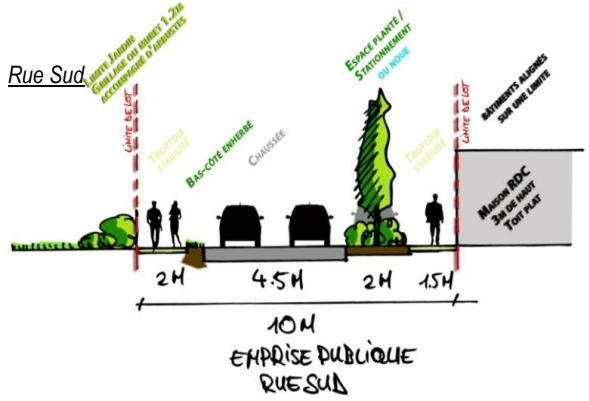
Un **retrait de 35 m** est observé par rapport à la RD1113 préservant un **espace tampon de prairie** permettant de **pérenniser le caractère paysager du lieu** tout en réduisant les nuisances. Un **petit bosquet** est créé au Sud de la prairie entre une future zone de stockage et la RD1113. Le projet est est ainsi exposé **par endroit et camouflé par d'autres**, pour une intégration réussie.



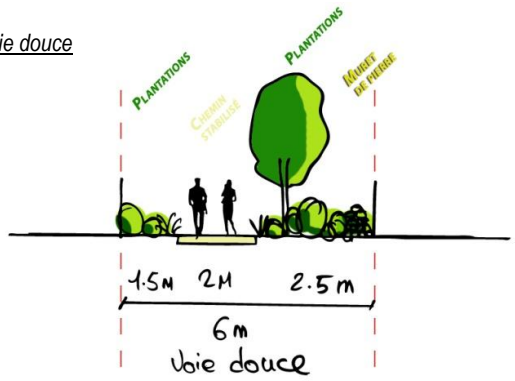
Rue Nord



Rue Sud

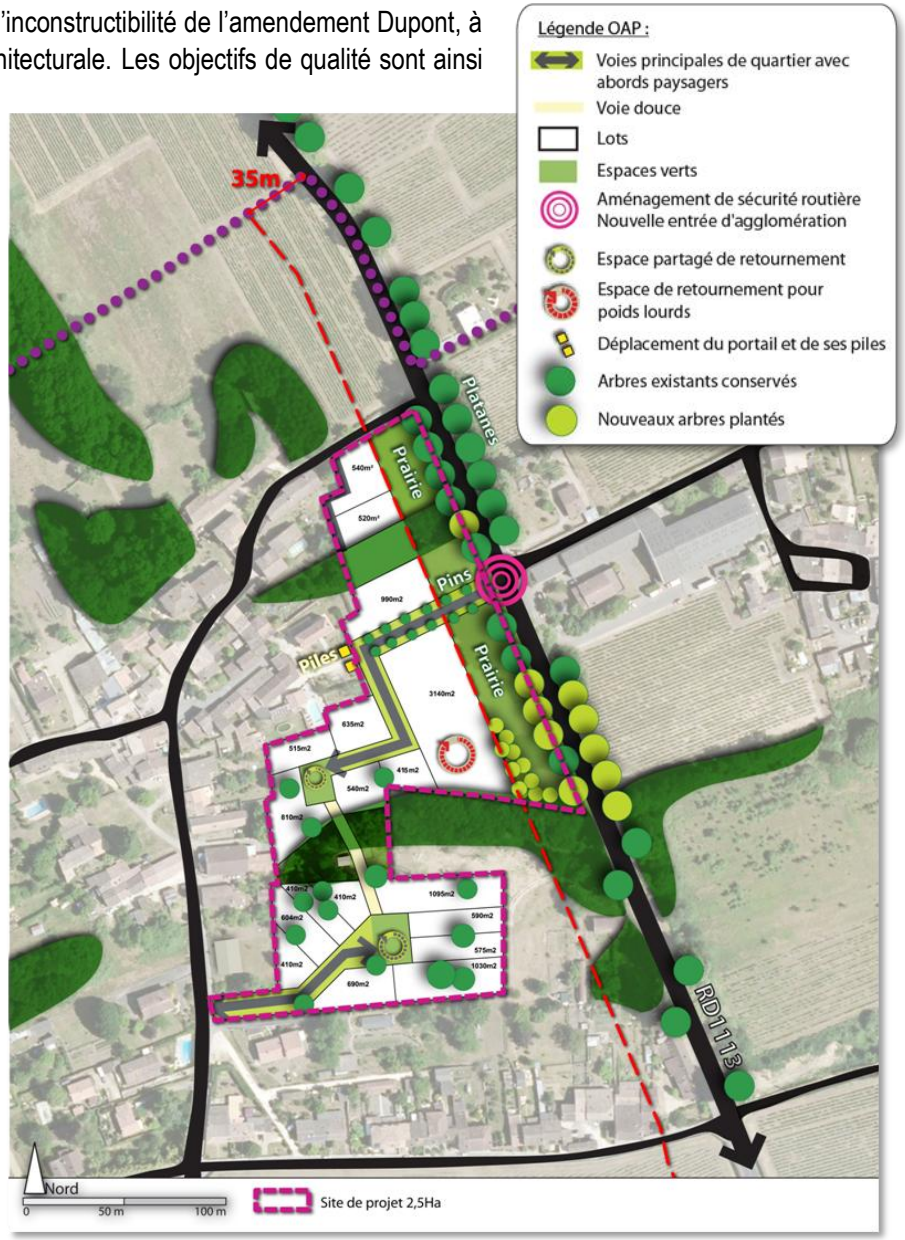


Voie douce



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La présente OAP du site de Menaut est déclinée **selon les cinq critères** nécessaires à la levée du principe d'inconstructibilité de l'amendement Dupont, à savoir la qualité urbaine, la sécurité, la prise en compte des nuisances, la qualité paysagère et la qualité architecturale. Les objectifs de qualité sont ainsi explicités **en principes d'aménagement de la zone et d'implantation de ses bâtiments.** Ces principes seront ensuite figés par le **règlement de la zone** dans le document spécifique.



LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE URBAINE

Les règles d'aménagement des abords de la RD1113 tiennent compte du **rôle de vitrine commerciale** qui est affirmé en ce lieu. Il s'agit de développer l'activité et l'offre de logements à Cérons, tout en témoignant d'une **identité paysagère qualitative** pour cette **nouvelle entrée de ville** constituée. La nouvelle entrée d'agglomération permet de diminuer la vitesse et d'**équilibrer les usages aux abords de cette zone de flux**. Elle s'accompagne d'un **aménagement qui sécurise ce carrefour** regroupant de nombreux accès.

La façade depuis la RD1113 est donc composée de bâtiments d'activités économiques soumis à un **recul de 35m** par rapport à l'axe de la voie. **Deux voiries en impasse** sont créées sur la base de chemins existants pour desservir les **deux espaces séparés par un bois**. L'une reprend le tracé de l'allée et se connecte directement sur la RD1113, l'autre sur la rue de Menaut. Ces voies ne sont pas liées pour **éviter de détourner le trafic** mais elles sont **connectées par une voie douce**, le maillage est donc spécifique aux cycles et aux piétons.

Les impasses se terminent par des espaces centraux végétalisés permettant de nombreux usages et notamment le **retournement**. Si l'espace à vocation économique nécessite l'accès de poids lourds, il devra prévoir une **aire de retournement sur espace privé**.

Une cohérence territoriale et urbaine est recherchée, s'appuyant sur les principes du PADD : préservation du centre bourg et du patrimoine, minimisation de l'impact sur les espaces ruraux et naturels, développement économique raisonné.

- Mise en place d'une **bande tampon** de 35m entre les lots constructibles et l'axe de la RD1113 ;
- **Façade principale des bâtiments commerciaux sur la voirie principale** : RD 1113 ;
- Création d'un **maillage de circulations douces** ;
- **Bâtiments** comportant au moins une façade sur la voie de desserte ; mitoyenneté autorisée
- **Hauteur des constructions commerciales limitée à 9 mètres** du sol à l'égout du toit, avec une possible dérogation pour les installations techniques liées à l'activité implantée ;
- **Emprise au sol limitée** à 35% de la surface du lot au maximum ;
- Préservation et mise en valeur des **boisements, arbres isolés et alignements** en place ;

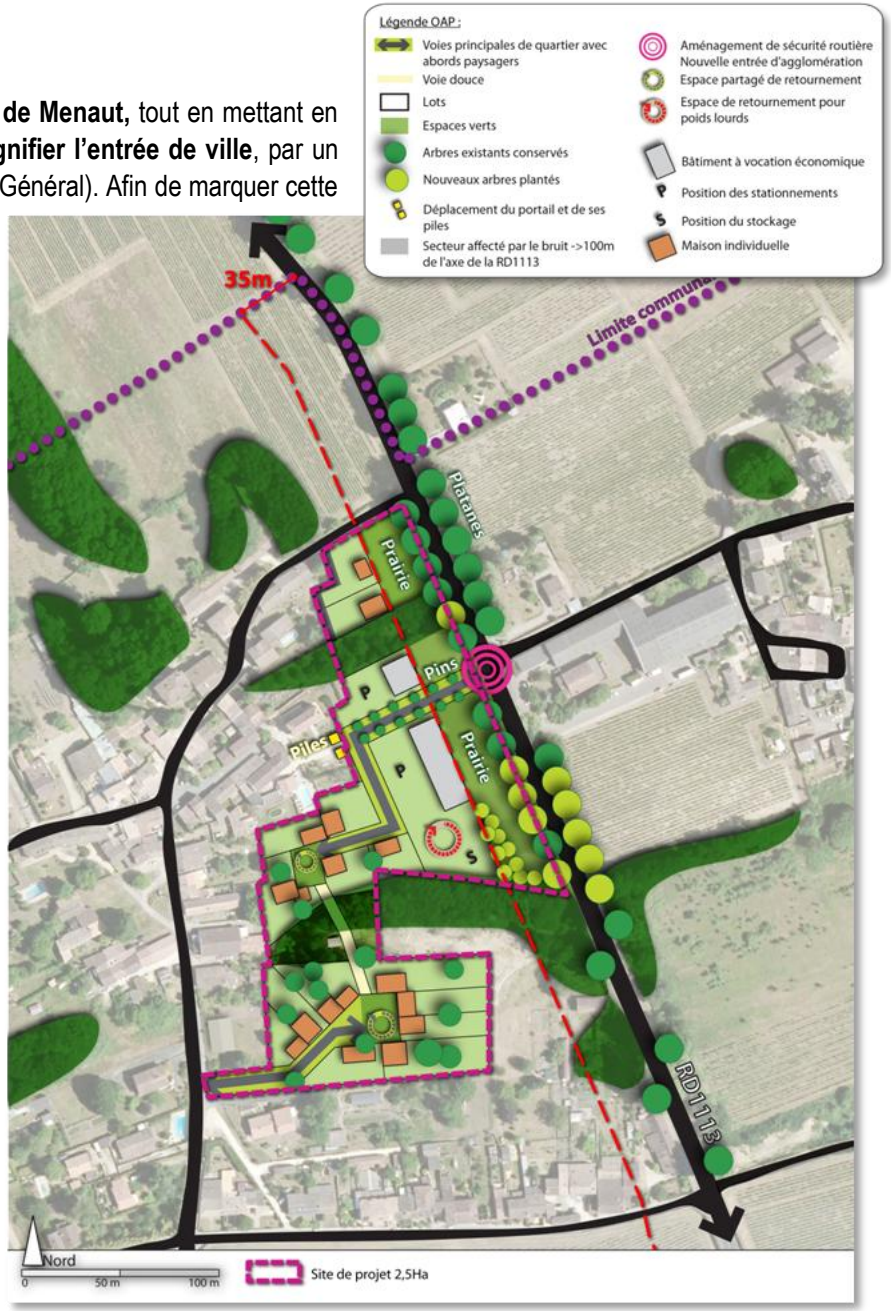
LA DESSERTE DU SITE ET LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

Un accès existant sur la RD1113 (l'allée planté de pins) est utilisé pour **desservir la partie Nord du projet de Menaut,** tout en mettant en valeur le patrimoine**.** Cet espace présentant déjà de **nombreux accès** (directs et rues) est l'occasion de **magnifier l'entrée de ville**, par un **aménagement améliorant la sécurité routière** (rond-point, feux ou tourne à gauche, à définir avec le Conseil Général). Afin de marquer cette entrée de ville et de vraiment casser la vitesse, il est proposer de déplacer le **panneau d'agglomération** à ce niveau et donc de réduire la vitesse à 50km/h au lieu de 70km/h.

Chaque lot est **directement accessible** depuis les nouvelles voiries intérieures aux **gabarits conçus pour les usages particuliers**. Elles sont accompagnées d'espaces publics pour **sécuriser les circulations véhicules et mobilités douces,** tout en **assurant les qualités ornementales** de ce projet.

Hormis une **hausse de trafic imperceptible à l'échelle de la RD1113**, ce nouvel aménagement **n'aura pas d'impact sur les risques** liés à la circulation, dans la mesure où un **aménagement spécifique est réalisé pour sécuriser** ce carrefour accidentogène connectant plusieurs accès avec la RD1113 (en lien avec le CG).

La **zone inconstructible de 35 m** pour l'implantation des bâtiments commerciaux aux abords de la RD1113 est aussi une **mesure en faveur de la sécurité** : le danger est en quelque sorte distancié. Une **glissière peut être mise en place pour améliorer la sécurité des usagers (/ aux platanes)** ainsi que pour la **protection de toute la frange Nord Est** de ce projet, le long de la RD1113.



LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

L'organisation globale du projet à été pensée de manière à dépasser cette problématique de nuisance, et surtout le classement de voie bruyante, avec un secteur affecté par le bruit de 100m depuis l'axe de la RD1113. En effet, l'**activité économique**, moins sensible à ce genre de nuisances et nécessitant l'effet de vitrine est **placée en première ligne** (avec une bande tampon), un **filtre sonore** est créé par ces bâtiments et plantations. Les **habitations se placent en deuxième rideau** et seule une d'entre elles se trouve en limite extérieure de cette bande, protégé un bâtiment commercial, l'enjeu est donc réduit.

Afin de limiter l'exposition des personnes travaillant sur le site aux bruits liés à la présence de la voie, une **zone inconstructible de 35 m**, à partir de l'axe de la RD1113 garantit l'existence d'un **espace «tampon» constitué d'une prairie et d'arbres (un bosquet plantés, des boisements et alignements existants) faisant office de filtre sonore et visuel naturel**. De plus, le projet recommande une **isolation acoustique** des bâtiments d'activités (et résidentiels dans la bande de 100m) accueillant du personnel : utilisation de matériaux isolants phoniques, triples vitrages…

Afin d'assurer la minimisation des nuisances potentielles émises par les nouvelles activités vis-à-vis des habitations existantes en limite, les **nouvelles habitations viennent se placer entre les hameaux et les surfaces à vocation économique**, pour former là aussi une bande tampon.

Pour les nuisances sonores émises par les activités présentes sur le site (par rapport aux bâtiments d'habitation proches), **la réglementation impose de respecter, vis-à-vis du voisinage, un niveau sonore en limite de propriété** et une émergence par rapport au bruit résiduel. Ceci nécessite pour le constructeur de prévoir des façades et toitures assurant l'isolement acoustique des bâtiments en fonction du type de bruit à l'intérieur et de la distance par rapport aux limites de lot. **Le code du travail impose**, si le niveau de bruit est supérieur à 85 dB, **que les parois intérieures soient absorbantes** au niveau acoustique de façon à obtenir une décroissance du niveau sonore par doublement de distance par rapport à une source de bruit).

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE

Le projet définit des règles et principes en matière de qualité architecturale des bâtiments (à vocation économique et résidentielle), de leurs abords, ainsi qu'en matière de stationnement. Leur objectif est d'**éviter les impacts négatifs sur les paysages et l'environnement**, en garantissant une bonne insertion urbaine et paysagère. La composition des façades (positionnement et taille des ouvertures) doit prendre en compte l'échelle et la typologie nécessairement contemporaine des bâtiments et adopter un vocabulaire architectural d'aujourd'hui.

Le projet cherche intrinsèquement à **limiter l'impact des bâtiments, dans son organisation.** Ceux à vocation économique sont placés en premier rideau pour profiter de l'effet de vitrine, ils seront très visibles et **devront faire preuve de sobriété doublé d'une ligne contemporaine**. Pour s'harmoniser avec l'entreprise en face, les bâtiments auront une hauteur maximale de 9m. Les **espaces d'exposition** se situent du côté de la RD1113 les **espaces de stockage** seront situés au Sud de cette bande à vocation économique, derrière un bosquet prévu spécialement pour son intégration. La qualité des espaces extérieurs sera assurée en limitant l'emprise des surfaces imperméabilisées, notamment pour le stationnement et les aires de stockage. Les espaces de stationnement se situent en arrière ou sur le côté du bâtiment, ceci par rapport à la voie principale. Les **couleurs préconisées sont sombres** telles que le gris anthracite sous forme de bardages métalliques colorés, ou le noir pour les menuiseries.

Les habitations se situent en deuxième rideau et seront facilement intégrées, car ne sont **pas visibles** depuis les espaces publics extérieurs. **Ne pouvant reproduire le style des maisons des vieux hameaux** en contact (coût des matériaux) et ne **préconisant pas de suivre les styles standardisés des maisons du lotissement Ouest** plus récent, le **style contemporain** semble le plus approprié dans ce lieu sans véritable enjeu. Il est ainsi préconisé de créer un quartier ayant son propre caractère, en limite de plusieurs styles, il pourra ainsi faire le lien. Bâtiments de couleurs claires (blanc cassé ou ocre clair) avec toits plats et formes simples en rez de chaussée ou R+1 (8m de hauteur maxi) sont ainsi proposés.

Les bardages bois sont autorisés sur les deux types de bâtiments, en complément et non en totalité.

Exemples de bâtiments d'activités commerciales (sources : BECEB et Areadesign)

Exemples de maisons contemporaines (sources : Ty Gwenn et Atelier Scenario)

Qualité architecturale des bâtiments et des abords

- Des **volumes simples,** nombre de matériaux limité ;
- Un **traitement homogène des façades** (par type de bâtiments) ;
- L'usage de bardages métalliques ou d'enduits d'aspect mat et de couleur neutre **en respectant les teintes** prescrites ;
- Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, de l'utilisation de couleurs criardes et réfléchissantes pour les huisseries ;
- les **toitures mono-pentes** sont autorisées, il est conseillé de les végétaliser ;

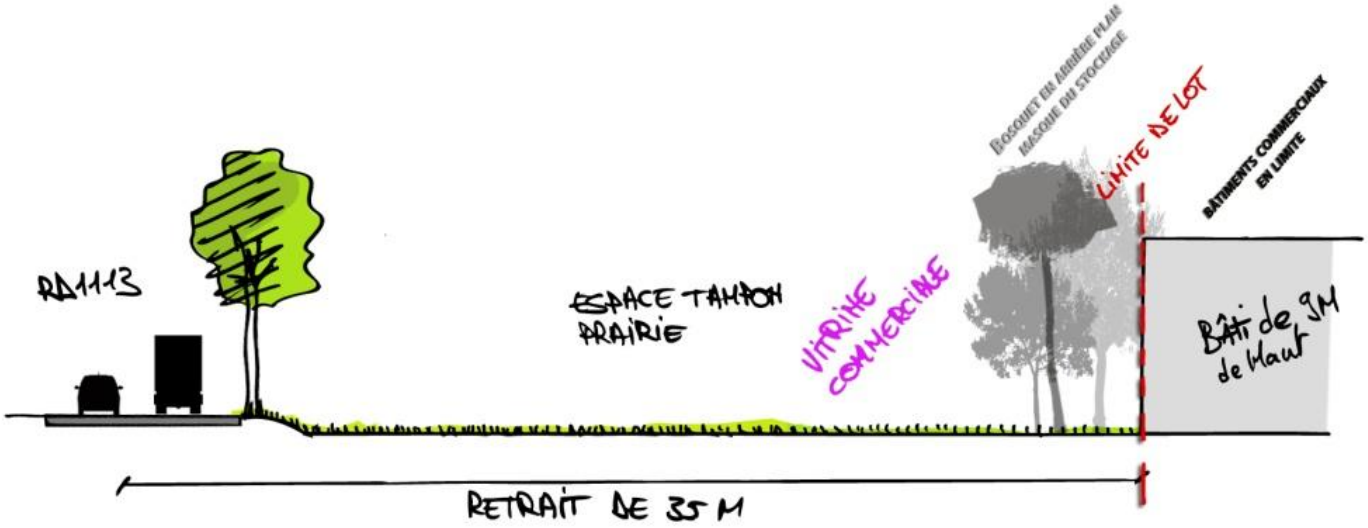
Aménagement et intégration des aires de stationnement :

- Un **stationnement intégré** au sein des lots ;
- Une **implantation à l'arrière des bâtiments ou sur le côté** permettant ainsi, par des préconisations sur les limites, de favoriser des espaces visuellement perméables ;
- Un **revêtement perméable** (castines, dalles perforées…) et un aménagement végétal assuré à l'aide de haies et d'arbres isolés.

La végétalisation des espaces de stationnement permet de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux

L'aménagement et l'intégration des aires de stockage et de dépôt seront permises par une implantation définie sur le côté des bâtiments, derrière bosquet pour minimiser leur impact visuel.

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES PAYSAGES



Depuis la RD1113, le projet à pour vocation **d'affirmer le caractère paysager du lieu** tout en implantant de nouveaux usages. La **conservation et la valorisation de la quasi-totalité du patrimoine repéré** en est la traduction immédiate. Il s'agit des différents **alignements d'arbres**, des **chemins existants**, des **piles du portail**, de la **grange** à proximité, des **boisements** adjacents et sur site, avec quelques **arbres isolés**. De même pour la **prairie préservée** qui forme la bande tampon de 35m depuis l'axe de la RD1113 et permet de conserver ce **dégagement visuel** caractéristique du lieu.

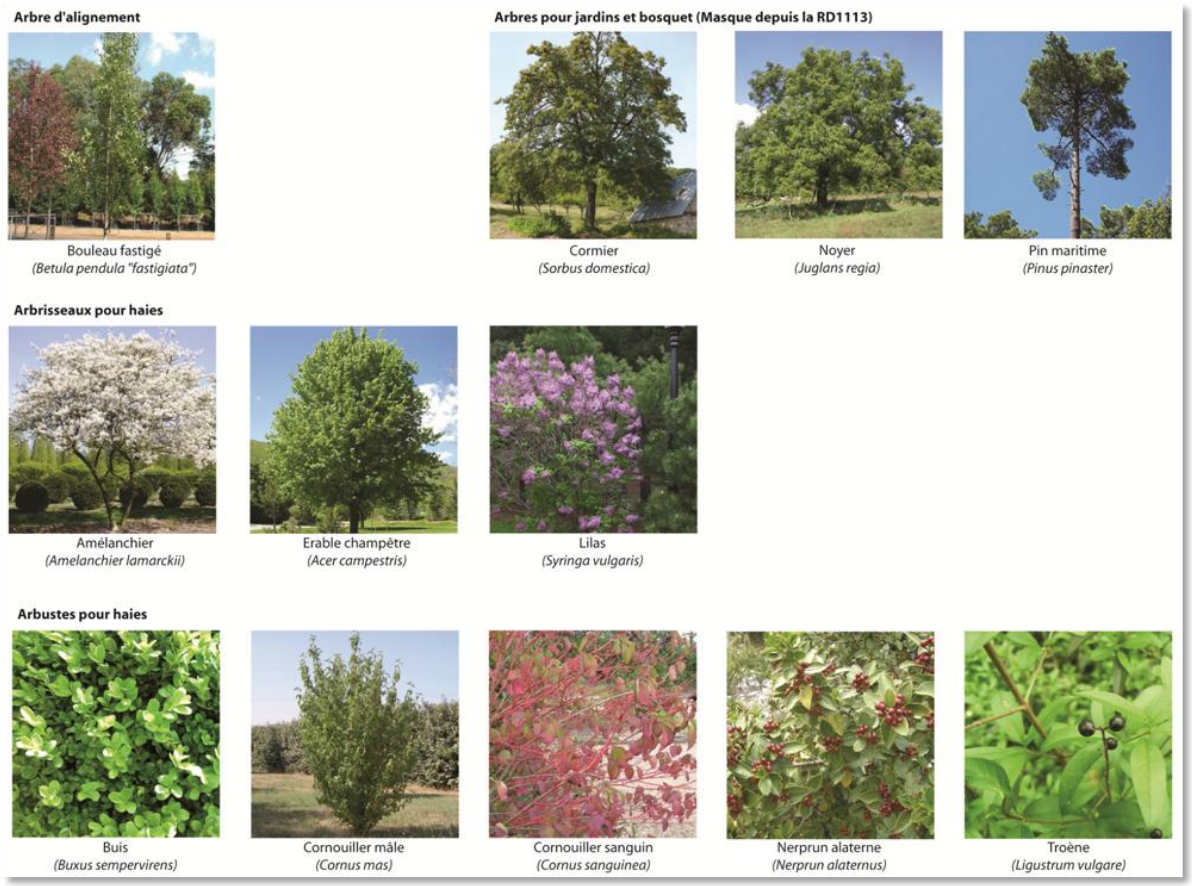
Le fait de s'intégrer au lieu de manière douce et de **ne pas remettre en question le contexte boisé** notamment, permet de s'affranchir de mesure d'intégration depuis les Monuments Historiques, le site n'est en effet pas visible depuis ceux-ci, mais l'ABF doit être consulté. **Seule la partie économique sera visible depuis l'extérieur, les espaces résidentiels étant totalement intégrés entre les hameaux et la végétation existante**. Un **bosquet** (voir palette végétale) est créé pour camoufler un éventuel espace de stockage depuis la RD1113, tout en laissant le paysage grand-ouvert sur la zone d'exposition.

Le site est **divisé en 2 espaces bâtis par un bois conservé** et valorisé comme espace vert naturel de loisirs. Les **cœurs de quartier** participent aussi à cette présence végétale et à la mise en place d'espaces multi-usages véritablement « partagés ».

La création d'**entrées de lot avec portail métallique de couleur sombre est préconisée, ils peuvent être bardés en bois**. L'ensemble des limites sur la voirie principale peut être traitée sous la forme d'une **clôture de panneaux soudés de 1,8 m de hauteur, de couleur noir ou grise, doublée d'une haie** avec les essences de la **palette végétale prescrite.** Ce grillage peut être remplacé par une **palissade en bois à lames verticales ajourées.** Sur la voie principale, ce peut être un **mur bahut** de 1.2m enduit et végétalisé en arrière plan.

Les **espaces conservés naturels et végétalisés** (qu'ils soient enherbés ou plantés) doivent représenter **au moins un tiers de la surface du lot**. Les essences utilisées doivent correspondre à celle préconisées pour s'insérer dans le paysage local. Les lauriers, les photinias, les thuyas, les cyprès de Leyland, et autres conifères sont interdits. Les haies végétales devront être denses et plantées de façon aléatoire. Des arbres pourront remplacer les arbustes et arbrisseaux tous les 6 mètres de façon irrégulière et aléatoire. La mise en place de paillage biodégradable et non acidifiant pour le sol (type bois blond broyé) est favorisée.

Les **espaces publics** sont plantés en respectant la palette végétale prescrite pour une **uniformité sur l'ensemble de la zone**, des **arbres de seconde dimension sont préconisés en alignement** le long de la voie principale, pour ses vertus ornementales et l'apport d'ombre sur les surfaces minérales. La **bois central** est aménagé de manière à respecter son caractère tout en accueillant du public : platelage bois, mobilier, jeux pour enfants, grange...



Essences végétales préconisées

Exemple de clôtures en panneaux soudés

Exemple de palissades bois – Panneau Trévise à lattes verticales

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les **zones « naturelles » préservées** dans le cadre des espaces publics participent aux déplacements doux mais aussi au maintien d'une trame verte au sein du projet. De même, les **boisements préservés** et les **nombreux arbres conservés** renforcent cette volonté, elle-même développée par les **nouvelles plantations** (haies, bosquets et alignements) maximisant les coupures vertes. Les plantations, notamment les alignements le long des voies, créent de l'ombre permettant de **lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur**.

Le **respect de la topographie** du site évite les grands terrassements pour **préserver la qualité biologique et la richesse des sols en place**, notamment en ce qui concerne la prairie, en plus d'une importante économie de moyens.

Les **surfaces minéralisées sur l'espace public sont minimisées**, une chaussée minimale de 4.5m à 5.5m de large, les **trottoirs sont stabilisés** pour obtenir une surface perméable. Les espaces plantés le long de la voirie permettent d'**infiltrer les eaux** de surface. Ils peuvent d'ailleurs être remplacés par **un réseau de noues** pour maximiser la gestion des eaux pluviales, à ciel ouvert. Le dessin des voiries est **effectif pour la récolte et le drainage des eaux de pluies**, vers les exutoires au niveau de la RD1113 au Nord et de la rue de Menaut au Sud.

De même pour l'espace tampon de 35 m où les **prairies sont maintenues et préservées par une gestion adaptée**.

- **Un tiers de la surface des lots devra être préservé et végétalisé** ;
- L'utilisation des énergies renouvelables et la qualité environnementale des bâtiments seront recherchées ;
- Les passages à petite faune dans les clôtures sont encouragés ;
- L'éclairage public évitant la pollution lumineuse est préconisé ;

SYNTHESE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE DE MENAUT

Critères	Enjeux	Principes et préconisations d'aménagement
Nuisances	• **Conserver un recul dans l'implantation des bâtiments par rapport à la RD1113 pour limiter les nuisances sonores et visuelles : axe classé à grande circulation ;** • **Limiter les nuisances sonores liées à la proximité avec la RD1113 pour les personnes travaillant et habitant sur le site : axe de catégorie 3 au classement sonore des infrastructures terrestres ;** • Préserver les habitations présentes en limite de site des potentielles nuisances liées au projet de Menaut ; • Intégrer les bâtiments (implantations, lots, bâti) au paysage environnant pour limiter leur impact visuel depuis la route ; • Assurer une gestion qualitative des franges du site.	• Recommandations d'isolation acoustique des bâtiments implantés sur le site (dans la bande de nuisances sonores de 100m) ; • Organisation du projet avec bâtiments d'activités en premier rideau et résidences derrière (hors bande de nuisance de 100m, sauf une). Les nouvelles résidences s'implantent aussi en tampon entre les hameaux et les nouvelles activités ; • Préservation d'une bande inconstructible de 35 m entre l'axe de la RD1113 et les bâtiments économiques : espace planté (prairies et arbres) jouant un rôle de filtre visuel et sonore ; • Conservation des principales trames boisées assurant l'intégration paysagères des bâtiments. L'aménagement d'une zone tampon de pairie et d'arbres permet de réduire l'impact visuel des constructions depuis la RD1113 ;
Sécurité	• **Garantir la sécurité au sortir du site sur RD1113 pour une insertion des véhicules dans le trafic ;** • **Assurer une desserte du site sécurisée en évitant la multiplication des accès sur la RD1113 ;** • **Limiter la vitesse sur la RD1113 aux abords du site ;** • Adapter la desserte du site à la circulation de véhicules et poids lourds ; • Permettre un cheminement sécurisé au sein du site pour favoriser les mobilités douces (cycles et piétons) ; • Garantir la sécurité du bâti ; des biens et des personnes par rapport à la circulation de la RD1113 et du risque d'accident ; en conservant un recul dans l'implantation des bâtiments par rapport à l'axe et en mettant en place une glissière de sécurité si besoin.	• Un accès conservé sur la RD1113. Connexions réaménagées pour améliorer la sécurité de ce carrefour accidentogène en l'état : création d'un rond point, tourne à gauche ou feux (en lien avec le Conseil Général) ; • Déplacement de l'entrée Nord d'agglomération en ce point, limitation de la vitesse à 50km/h ; • Gabarit de la voie de desserte adapté aux usages mais restreinte au maximum : chaussée de 4.5m à 5.5m pour permettre le croisement sécurisé des véhicules ; • Mise en place d'une glissière de sécurité et préservation d'une bande inconstructible de 35 m entre l'axe de la RD1113 et les bâtiments : le danger lié aux risques d'accidentologie est distancié ; • Aménagements sécurisés des cheminements piétons par des trottoirs le long de la voie de desserte et par l'aménagement d'une voie douce entre les cœurs de quartiers ;
Qualité architecturale	• **Rechercher une qualité architecturale des bâtiments en s'appuyant sur de « bons exemples » contemporains**, n'ayant pas d'exemples satisfaisants à proximité ; • Assurer une cohérence architecturale à l'échelle du site, en garantissant l'intégration paysagère des bâtiments et du stationnement pour minimiser leur impact visuel ; • Travailler sur l'aménagement qualitatif des limites de lot par l'association de clôtures métalliques avec du végétal ; • Maximiser l'effet de vitrine en minimisant l'impact visuel.	• Cohérence architecturale entre les constructions du projet ; • Cohérence architecturale entre les constructions du projet et les constructions extérieures ; • Cohérence entre les couleurs, sombre pour les bâtiments à vocation économiques, clairs pour les résidences, le bois et le végétal comme liens pour adoucir l'ensemble ; • Cohérences dans les formes, volumes et matériaux ; • Cohérence avec les clôtures métalliques ou palissades bois, toujours végétalisées ; • Intégration des bâtiments mais effet spectaculaire d'exposition en bout bande tampon ;

Qualité de l'urbanisme	• **Permettre le développement de l'économie locale et de l'offre de logements ; s'appuyer sur la localisation stratégique du site sur la RD1113, tout en valorisant et en optimisant le potentiel foncier de la commune ;** • **Valoriser l'entrée de ville, créer une nouvelle d'agglomération ;** • Permettre une desserte interne du site cohérente, en retrouvant les formes urbaines des hameaux ; • Proposer une implantation des bâtiments par rapport aux voies (RD1113 et accès depuis celle-ci) une préserver le caractère paysager du site ; • Mettre en compatibilité le zonage du PLU : partie de la zone 1AU déjà construite et zone AUY à prolonger jusqu'à la RD1113 pour prendre en compte les aménagements d'intégration.	• Création et mise en valeur de la nouvelle entrée de ville Nord ; • Création de 4130m2 de surface à vocation économique et 8730m2 à vocation résidentielle pour 14 habitats sur parcelles de 620m2 de moyenne : 410m2 à 1095m2 favorisant la mixité ; • Optimisation des dents creuses au sein de ces hameaux et constructions de différentes époques ; • Formes urbaines inspirées des meilleurs exemples adjacents, organisation autour d'espaces partagés ; • Desserte complète permettant d'éviter la création d'un quartier circulé ; • Une façade sur front de rue, bâtiments possiblement mitoyens, forme favorisant le vivre ensemble ; • Zonage mis à jour ;
Qualité des paysages	• **Conserver et valoriser la respiration paysagère constituée par la prairie le long de la RD1113 ;** • **Conserver les éléments de patrimoine : piles de portail, tracé de l'allée, alignements de pins parasols, grange** • Présence du projet de Menaut au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques (aucune covisibilité) • Préserver l'espace boisé au centre du site ; • Revaloriser l'alignement de platanes en bord de RD1113 ; • Conserver le système de talus existant entre la RD1113 et le site d'études pour la gestion des eaux ; • Conserver les plus beaux arbres sur site, y compris sur les futurs espaces privés ;	• Conservation et valorisation de l'ouverture au droit de la RD1113 ; • Conservation et renforcement des alignements : platanes et pins parasols ; • Conservation et mise en valeur du petit patrimoine sur place : portail, pile, grange, chemins… ; • Préservation et valorisation du boisement central en tant qu'espace récréatif (+arbres isolés) ; • Conservation des espaces boisés sur les franges du site ; • Effet de vitrine effectif avec camouflage d'une éventuelle zone de stockage par création d'un bosquet ; • Préconisations sur les limites de lots en lien avec les préconisations architecturales pour cohérence globale et rappels esthétiques ; • Alignements d'arbres le long des nouvelles voies créées ; • Préconisations en matière d'essences végétales à partir d'une palette définie pour respecter le caractère paysager local ; • Mise en place d'une bande inconstructible de 35 m entre l'axe de la RD1113 et les bâtiments : préservation d'un espace tampon prairiale ; • Emprise en sol des bâtiments limitée à 35% du lot ; • Aucune covisibilité entre les Monuments Historiques et le projet de Menaut par inscription au sein de la trame végétale ; • Consulter l'Architecte des Bâtiments de France au sujet des MH à proximité ; • Définition d'un caractère paysager pour ce nouveau quartier (en lien avec architecture préconisée et formes urbaines présentées)

2.5.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de Menaut

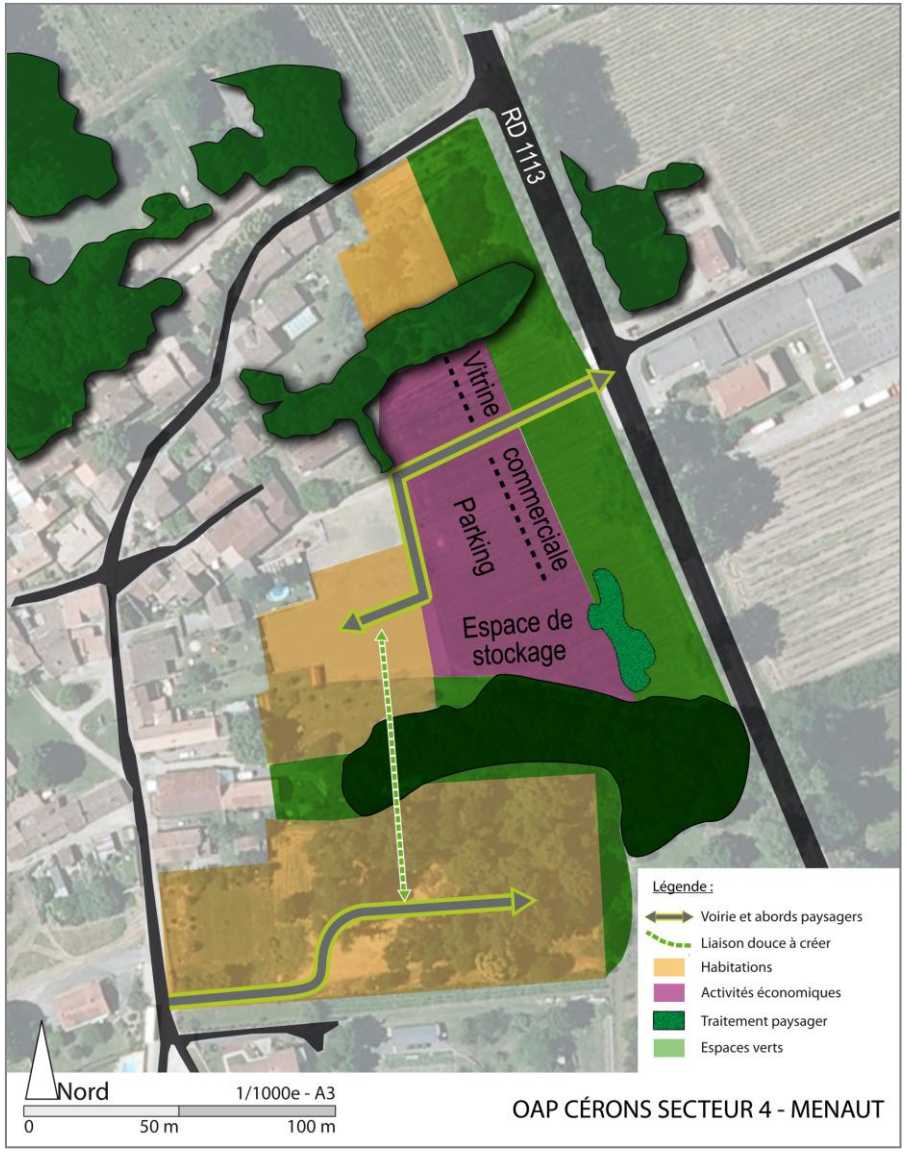
L'aménagement du secteur de Menaut présente des enjeux importants, notamment liés à la proximité de la RD1113 et à la position du site, en entrée de ville s'agissant de sa façade est.

L'objectif est de permettre l'organisation du quartier, en séparant les activités prévues en recul de la RD, en recherche de visibilité notamment à des fins commerciales, du secteur prévu pour l'habitat à l'écart de la route. Cette partition permet de réduire l'exposition des futures habitations aux nuisances et aux risques générés par la RD, tout en faisant bénéficier l'activité prévue d'une exposition avantageuse, à proximité des réseaux l'assainissement collectif.

En matière de voirie, il a été choisi d'utiliser deux accès distincts déjà existants, le premier sur la RD1113 et le second sur la voie communale reliant Haouet à Menaut. Des voies sont à créer depuis ces deux accès, afin de desservir l'ensemble des unités foncières classées en zone à urbaniser. Ces deux voies doivent pouvoir être reliées par une liaison douce établie selon un axe nord/sud.

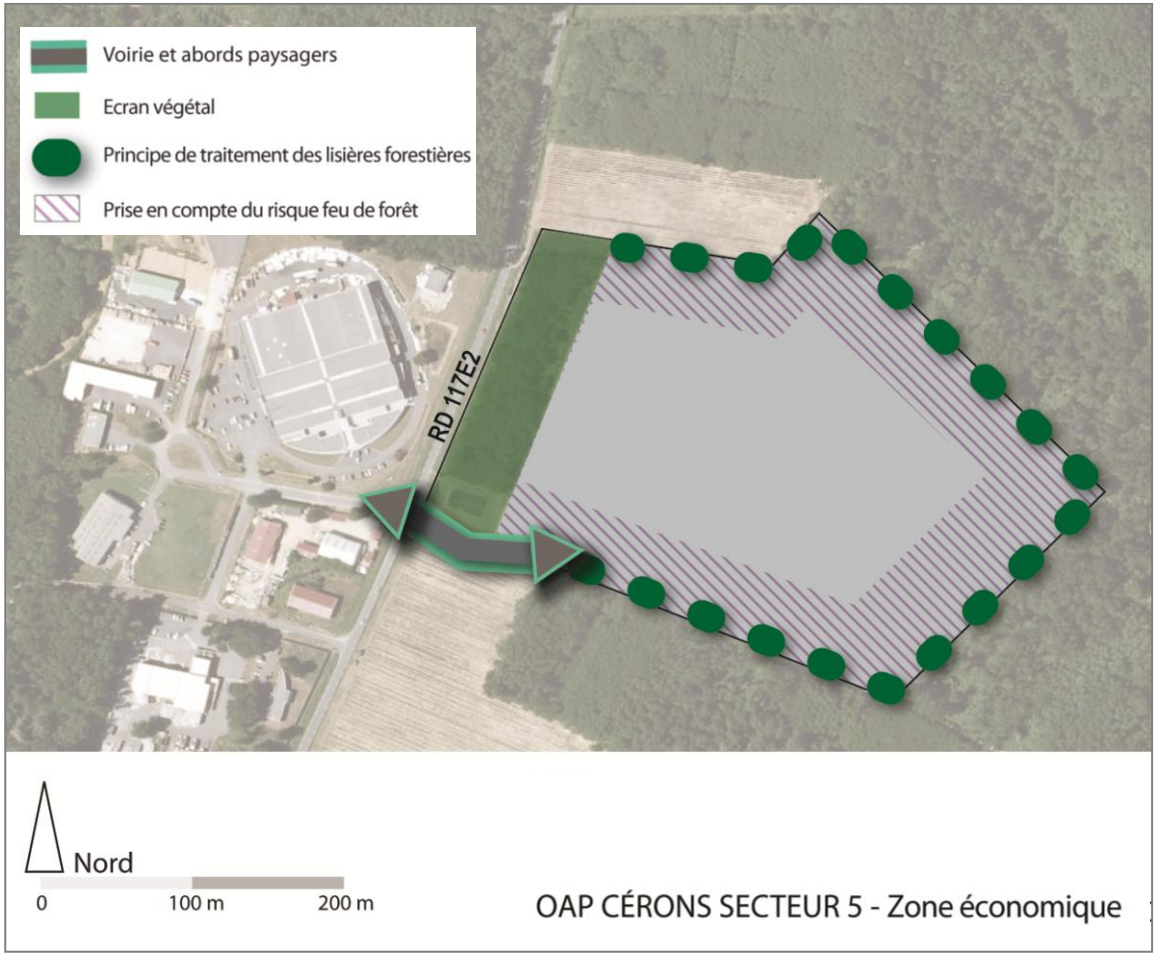
Enfin, des principes de traitement paysager sont édictés de manière à garantir l'intégration harmonieuse des futures constructions. La façade donnant sur la RD 1113 doit pouvoir garder une emprise végétale conséquente, permettant de garantir le respect d'un recul le long de la route départementale, réduite à 35 mètres, en cohérence avec les dispositions de l'Amendement Dupont. Des plantations formant écran doivent être établies le long de l'espace de stockage. Une partie des boisements qui se sont développés au nord et au sud du site doit pouvoir être préservée. Ce choix permet à la fois de maintenir le caractère boisé de la zone, mais également de contribuer au maintien de la trame verte et bleue, avec des entités compatibles avec le fonctionnement d'un réseau écologique en pas japonais.

Espace boisé au nord du secteur



2.6. LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Un schéma d'aménagement simplifié est également proposé au niveau de l'extension de la zone d'activité économique existante, en limite avec la commune d'Illats. Les principes énoncés visent surtout à imposer la constitution d'un accès unique, à l'intersection entre la voie d'accès à l'usine Arcelor-Mittal et la RD117E2. Notons que tout nouvel accès sur la RD117E2 est interdit.



Aussi, cet accès, basé sur l'utilisation de la voie et de l'accès existants à Caulet Sud permettra de desservir la zone AUY. Un requalibrage de la voie de desserte et la sécurisation du carrefour avec la RD117E2 sera nécessaire et à la charge conjointe entre la commune et l'aménageur, dans le respect des dispositions des articles 21 à 24 du règlement départemental de voirie relatif aux accès.

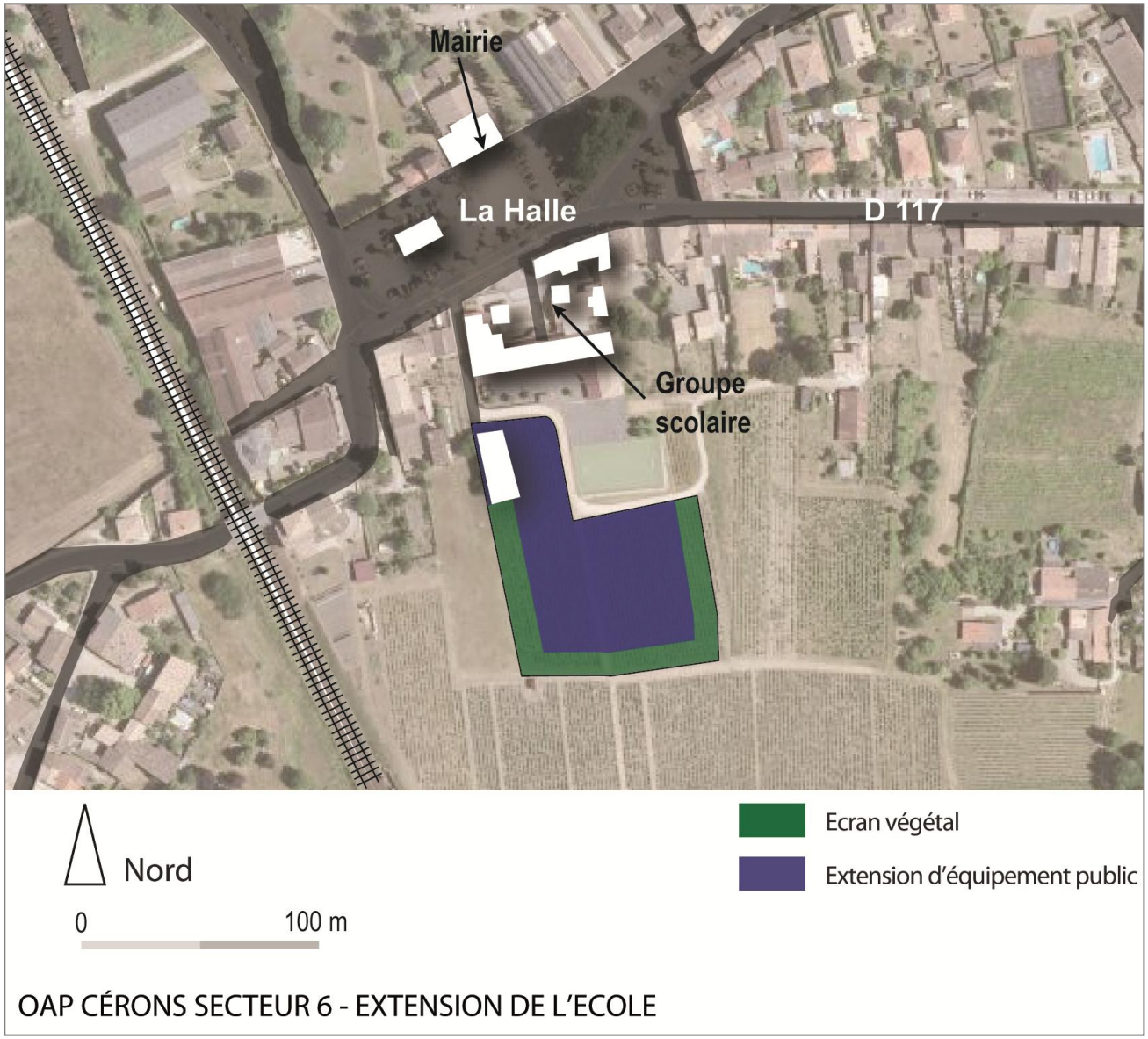
Le long de la RD 117E2, classée route de 2e catégorie, des marges de reculs minimales sont prescrites de 20 mètres pour l'implantation des constructions (excepté à usage d'habitation pour lesquelles le recul est fixé à 25 mètres). Aussi, le maintien d'une bande boisée formant écran en limite de la RD117E2, de manière à intégrer les futures constructions et conserver l'ambiance forestière du lieu.

De plus, afin de renforcer l'intégration paysagère du site, le principe de constitution d'une lisière boisée tout le long de la zone est prévu dans le schéma d'aménagement.

Dans le but de se prémunir du risque feu de forêt, l'implantation des installations et constructions devra respecter l'obligation de débroussaillement sur 50 mètres comme représenté dans le schéma, et de 10 mètres de part et d'autre des voies et accès privées, selon les articles L131-26 et L134-5 à L134-8 du code forestier, remanié et recodifié par l'ordonnance 2012-92 du 26 janvier 2012 et le décret 2012-836 du 29 juin 2012. De plus, le long de la clôture ou fossé, un accès à la forêt devra être respecté, permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie (tous les 500 mètres maximum).

OAP CÉRONS SECTEUR 5 - Zone économique

2.7. L'EXTENSION DE L'ECOLE



En plein centre-bourg, une orientation d'aménagement et de programmation vient accompagner l'extension du groupe scolaire de la ville inscrit en tant qu'emplacement réservé n°1 sur le document graphique du PLU, au bénéfice de la commune.

Venant s'adosser aux bâtiments existants et aux terrains de sports, le site longe un chemin existant et suit le découpage parcellaire des terrains viticoles. Ancienne parcelle classée en zone agricole, ce site, désormais classé en zone urbaine qui vise à concourir à la réalisation de l'extension de l'école.

L'objectif vise à la prise en compte des risques de nuisances autour de cette école selon la loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014 et de l'arrêté préfectoral du 23 juin 2014. Celle-ci stipule, à l'article 53, *qu'en cas de construction d'un établissement* (tels que les établissements scolaires, les espaces habituellement fréquentés par les enfants dans l'enceinte des crèches, des haltes-garderies et des centres de loisirs ainsi que dans les aires de jeux destinées aux enfants dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public) *à proximité d'exploitations agricoles, le porteur de projet prend en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique.*

En ce sens, les constructions devront s'implanter à une distance de 10 mètres de la limite séparative des terrains situés en zone agricole. De plus, la mise en place d'un écran végétal viendra appuyer ce principe de mise à distance vis-à-vis des terres cultivées riveraines, dont les vignes sont susceptibles d'être traitées par des pesticides ou des produits phytopharmaceutiques.

3. JUSTIFICATION DU REGLEMENT

3.1. LE REGLEMENT APPLICABLE DANS LES ZONES U, AU, A ET N

3.1.1. Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (A)
Zone UA ***Centre bourg de Cérons*** *Secteur UAi – zone rouge du PPRI* **Zone UB** ***Extensions du XXème siècle*** *Secteur UBi – zone rouge du PPRI* **Zone UC** ***Opérations de lotissement récentes*** **Zone UY** ***Activités économiques*** **Zone UE** ***Equipements publics***	**Zone 1AU** ***La Tour*** ***La Morelle*** ***Peyroutène*** ***Menaut*** **Zone AUY** ***Zone à urbaniser à vocation économique***	**Zone A** ***Espaces à protéger en raison du potentiel des terres agricoles*** *Secteur Ai – zone rouge du PPRI*	**Zone N** ***Espaces naturels à protéger*** *Secteur Ni – zone rouge du PPRI*

En vertu des dispositions de l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le territoire de Cérons est ainsi divisé en plusieurs zones, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs dotés de dispositions particulières.

3.1.2. Un règlement comportant 16 articles

En cohérence avec les dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement comprend les règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains (base légale supprimée par la loi ALUR) ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11. Le PLU peut déterminer les règles relatives à l'aspect extérieur, en imposant ou en prescrivant notamment l'utilisation de certains matériaux[1]

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14 Le coefficient d'occupation des sols (base légale supprimée par la loi ALUR) ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

[1] CAA Lyon, 10 mai 2011, n°09LY00729

3.1.3. Les zones urbaines

Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

Opportunité du classement en zone urbaine

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme stipule que *« les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les* ***secteurs déjà urbanisés*** *et les* ***secteurs*** *où les* ***équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante*** *pour desservir les constructions à implanter ».*

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du **premier critère**, à savoir celui de **secteurs déjà urbanisés**. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisée dans le cadre du diagnostic. Celui ci a en effet permis d'identifier le bourg, ses extensions récentes ainsi que les différents villages et d'esquisser leurs contours. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a également pu être mis à contribution, dans la mesure où le zonage adopté dans ce document accorde au bourg de Cérons le statut de zone urbaine.

Dispositions réglementaires communes aux zones urbaines

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	***Accès*** *Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.* ***Voirie*** *Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.*	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie. Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.
Article 4	***Eau potable*** *Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.*	Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Assainissement des eaux usées <u>*Secteurs desservis par l'assainissement collectif*</u> *Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci.* *L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux est interdite.* ***Assainissement des eaux pluviales*** *Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.* *Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.*	Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone. Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil. Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.
Article 5	*Non réglementé*	Prendre en compte les dispositions d'application immédiate de la loi ALUR.
Articles 6 et 7	*Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*	Faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 8	*Les constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.* *Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*	Encadrer la densification des parcelles déjà bâties, afin notamment de garantir des conditions d'hygiène décentes et de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.
Article 10	*Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*	Faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 11	*Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.*	Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Clôtures *Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.* *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.…) est interdit.* ***Dispositions particulières*** *Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.*	paysages urbains de la commune. Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles pour la conception des constructions nouvelles. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux secs.
Article 12	*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.* *Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.*	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées. Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles de bureaux
Article 14	*Non réglementé*	Prendre en compte les dispositions d'application immédiate de la loi ALUR.
Article 15	*Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.*	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 16	*Non réglementé*	Prendre en compte l'absence de desserte des habitations par le réseau fibre optique.

La zone UA

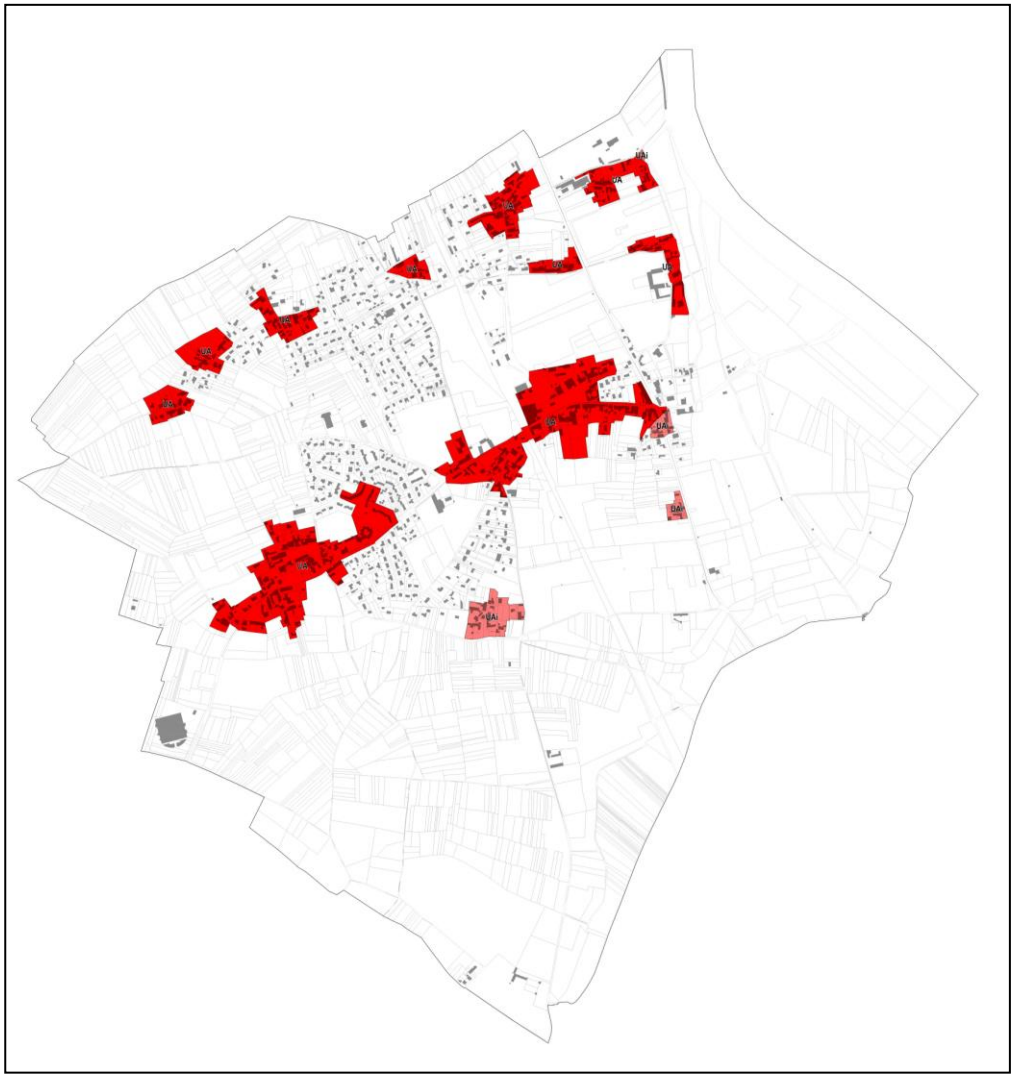
Opportunité du classement en zone UA

La zone UA correspond aux secteurs anciens formant le centre bourg de Cérons ou le cœur historique des quartiers. Ces entités sont composées d'un bâti traditionnel de maisons girondines avec leurs cours intérieures et jardins attenants à l'arrière la plupart du temps. La destination de la zone est multiple : habitat, commerces et services principalement.

Plusieurs objectifs sont poursuivis par la collectivité au travers du classement en zone UA :

- Affirmer le caractère de centre-bourg marqué par la présence d'un bâti traditionnel
- Valoriser la morphologie urbaine des quartiers qui accueillent un bâti relativement dense et majoritairement implanté à l'alignement de la voirie et en limite séparative
- Conforter la vocation d'habitat tout en permettant la mixité des fonctions urbaines, et notamment commerciales

Ces différents objectifs sont définis de manière à traduire les orientations générales du PADD formulées en vue de favoriser le renouvellement urbain et de garantir le maintien des fonctions de centralité à l'intérieur du bourg de Cérons et des quartiers anciens. Les règles retenues n'ont pas été différenciées, selon qu'elles s'appliquent sur le centre-bourg ou sur les quartiers, dans la mesure où les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de ces entités sont suffisamment proches pour être conservées et valorisées via un règlement commun.



Délimitation de la zone UA

Les contours de la zone UA ont été fixés sur la base de la seule identification des secteurs déjà urbanisés de la commune. En effet, le contour adopté pour cette zone ne permet aucune extension de l'urbanisation, que ce soit au niveau du bourg ou des quartiers. Le tracé correspond à la limite des secteurs historiques de Cérons, construits essentiellement avant le XXème siècle. La seule exception se situe au sud de l'école, où des terrains classés en zone UA ont été réservés en vue de réaliser son extension. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation, annexé au présent règlement, s'appliquent dans les secteurs notés UAi sur le document graphique.

Zones UA et UAi – Partie Nord

Zones UA et UAi – Partie Sud

Superficie de la zone UA et disponibilités foncières

	Surface	Potentiel constructible	Occupation du sol
Zone UA, Hors zone inondable	37,25 hectares	0,87 hectare	Tissu urbain ancien
Secteur UAi, En zone inondable	3,13 hectares	_	Tissu urbain ancien
TOTAL ZONE UA	40,48 hectares	0,87 hectare	_

Dispositions réglementaires de la zone UA

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	***Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA*** *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :* - *Les constructions et installations destinées à l'industrie ;* - *Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière ;* - *Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;* - *Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UA2 ;* - *Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UA2 ;* - *Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UA2 ;* - *Les dépôts de matériaux ou de déchets ;* - *L'aménagement de terrains de camping et caravaning ;* - *Le stationnement de caravanes ou l'installation de mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;* - *L'ouverture ou l'exploitation de carrières et de gravières.*	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes, en n'interdisant pas l'extension des bâtiments déjà construits. Interdire tout développement non conforme avec les dispositions du PPRI en vigueur. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et équipements publics sont admissibles dans la zone. L'artisanat peut l'être, sous certaines réserves. La zone permet ainsi la mixité des fonctions.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Dispositions applicables dans le secteur UAi *Est interdit l'ensemble des occupations et utilisations du sol non prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au dossier de PLU.*	
Article 2	***Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA*** *Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :* - *Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone ;* - *Les constructions destinées à l'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité d'habitations ;* - *L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition que ces dernières dépendent d'une exploitation agricole existante ;* - *Les constructions destinées à l'habitation, situées dans un périmètre visé par un arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, à condition que soient respectées les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des constructions.* ***Dispositions applicables dans le secteur UAi*** *Est autorisé l'ensemble des occupations et utilisations du sol admises en zone UA, sous réserve d'être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au dossier de PLU.*	
Article 3	*Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.* *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.* *Les nouveaux accès sur les RD1113, RD11, RD117E2 et RD117 sont interdits hors agglomération. Pour tout acte d'autorisatIon d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale, le centre routier départemental doit être consulté et l'accès peut être interdit.*	Imposer la création de voies dotées d'accès suffisant pour permettre le passage d'engins de défense incendie. Doter les voies d'une emprise suffisante pour permettre la création de liaisons douces. Garantir la sécurité des usagers de la route départementale, appréciée au regard de sa position, de sa configuration et de la nature et intensité du trafic.

<table>
<tr><th>ARTICLE</th><th>DISPOSITIONS</th><th>OBJECTIFS – JUSTIFICATION</th></tr>
<tr><td></td><td>Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

<table><tr><th>Largeur minimum de la chaussée</th><th>Largeur minimum de l'emprise</th></tr><tr><td>5 m</td><td>8 m</td></tr></table>
L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères…) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).</td><td>Eviter la création de voies en impasses, rendant complexe l'accès des engins de défense contre l'incendie ou de ramassage des ordures.</td></tr>
<tr><td>Article 4</td><td><u>Secteurs non desservis par l'assainissement collectif</u>

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif agréés, et éliminées conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.</td><td>Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone en cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif.</td></tr>
<tr><td>Article 6</td><td>Ne sont concernés que les emprises et les voies ou espaces publics ou privés ouverts à la circulation automobile.

Toute construction doit être implantée à l'alignement existant ou, dans le cas de la présence d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la voirie, à l'alignement futur. Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues :

- Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante ;

- Lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contigüe et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.</td><td>Préserver le front urbain le long des rues du centre historique en imposant l'alignement des constructions existantes ou à créer.

Permettre des adaptions au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</td></tr>
</table>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 7	*Toute construction doit être contigüe à au moins l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie (continu ou semi continu). En cas de retrait de l'une des limites séparatives, la construction doit être implantée à une distance d'au moins 3,5m.* *Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.*	Imposer la mitoyenneté par au moins un côté, en cohérence avec l'implantation des constructions anciennes. Admettre des implantations différentes en cas d'annexes.
Article 9	***Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAi*** *Non réglementé.* ***Dispositions applicables dans le secteur UAi*** *L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 25% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.*	Favoriser la densification des parcelles déjà bâties en zone UA. Limiter l'imperméabilisation dans les secteurs situés en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation.
Article 10	*La hauteur maximum des constructions doit être comprise entre celle des bâtiments contigus sans pourvoir les dépasser, ni excéder 2 niveaux (R+1).* *Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite peut égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.*	Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre ancien.
Article 11	***Bâti ancien existant*** *Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti (en ce qui concerne le volume, la forme, la toiture, l'aspect des matériaux, les menuiseries, la clôture).* ***Toiture*** *Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%.* *Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.* *Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres de la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.*	Encadrer la gestion du bâti existant et sa restauration. Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes. Réutiliser les matériaux et procédés utilisés pour les constructions existantes dans le cadre des opérations sur le bâti ancien. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Permettre la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Murs et façades *Sont interdits :* - *L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;* - *Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;* - *Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.* *Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.* *Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.* ***Clôtures*** *Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.* *En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique et en limite séparative, la clôture sera constituée soit :* *- d'un mur plein d'aspect traditionnel (d'apparence pierre calcaire) d'une hauteur maximale de 1,80 m ;* *- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. La hauteur maximale de l'ensemble (mur bahut + treillis grillagé ou grille) est limitée à 1,50 m. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales.*	végétalisation des espaces libres. Soumettre la réalisation de murs pleins à des exigences esthétiques, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien de la qualité des paysages urbains.
Article 12	*Il est exigé :* - *Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;* - *Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 50m² de surface de plancher ;* - *Pour les constructions destinées au commerce, 40% de la surface de vente quand celle ci dépasse 100 m² de surface de plancher ;*	Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement, en différenciant les exigences suivant la destination des constructions. Rappeler les exigences imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des deux roues.

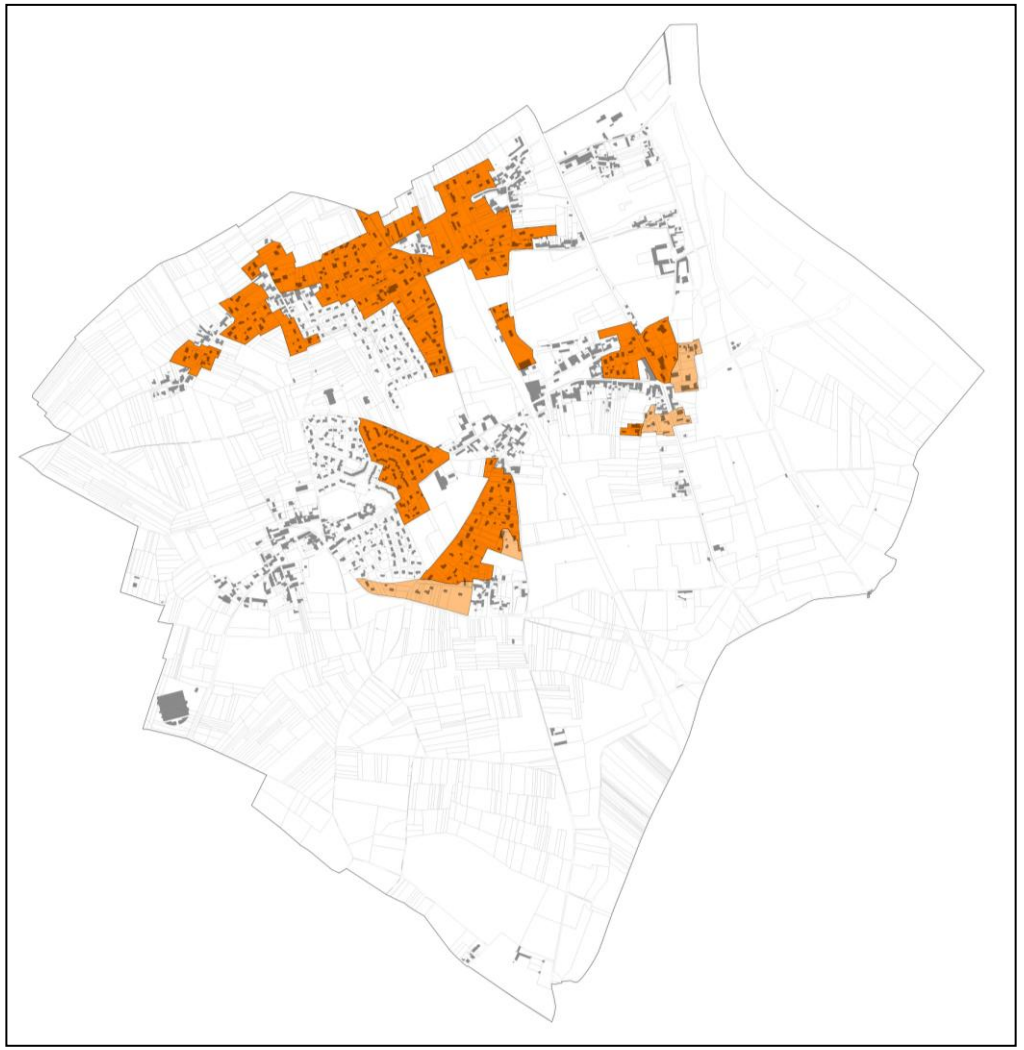
ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	- *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.* *La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.* *Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.* ***Stationnement des vélos*** *Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.*	
Article 13	***Eléments du patrimoine et du paysage*** *Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.*	Protéger les éléments du paysage (haies, alignements, arbres isolés) identifiés au sein des espaces urbanisés.

La zone UB

Opportunité du classement en zone UB

La zone UB recouvre les extensions urbaines réalisées au cours du XXème siècle. Elle comprend principalement des constructions destinées à l'habitat. Elle intègre également de manière très ponctuelle des activités commerciales et artisanales. La grande diversité des opérations conduites dans la zone a pu générer une multitude de formes urbaines et de configurations spatiales différentes. Le règlement reconnaît ce caractère hétérogène et comprend des règles compatibles avec la conduite de projets d'une grande diversité, afin de favoriser la densification et le renouvellement des parcelles bâties ainsi que le comblement 100% des dents creuses ou extensions récentes de l'urbanisation.

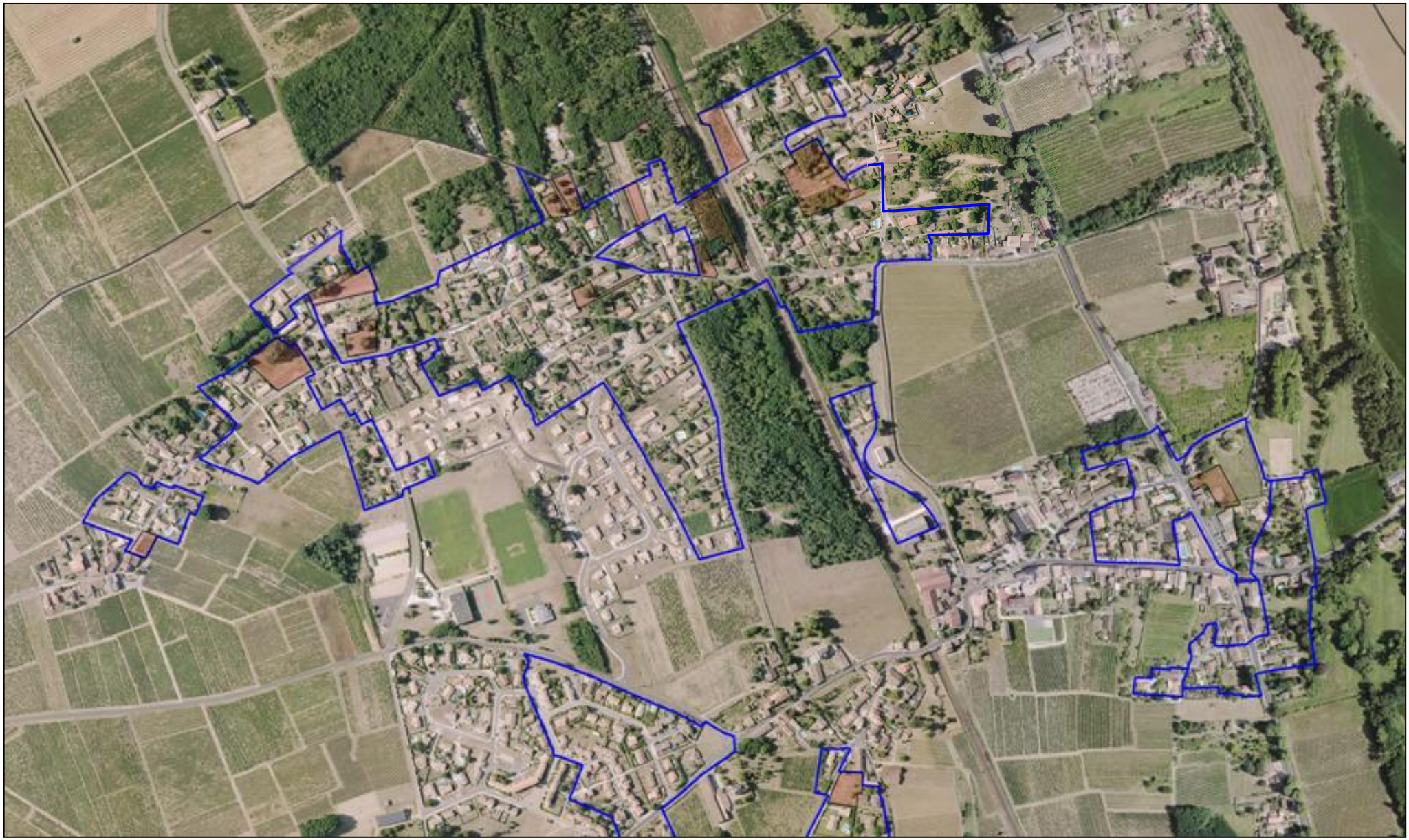
La zone UB intègre également quelques parcelles desservies par des équipements existants ou en cours de réalisation, dont la capacité est suffisante pour répondre aux besoins des constructions à implanter. Des constructions sont possibles au niveau de plusieurs zones UB, les plus nombreuses pourront être autorisées dans le secteur de Menaut. L'octroi de droits à construire sur ces parcelles, déjà prévu dans la plupart des cas dans le PLU en vigueur, permet à la commune de répondre au besoin identifié en matière de production de logements, dans la mesure où ces parcelles sont non bâties et pour beaucoup maitrisées par des porteurs de projets potentiels. Ces parcelles sont situées en continuité directe des espaces déjà urbanisés. Leur urbanisation ne relèvera donc pas d'une forme de mitage des espaces agricoles.



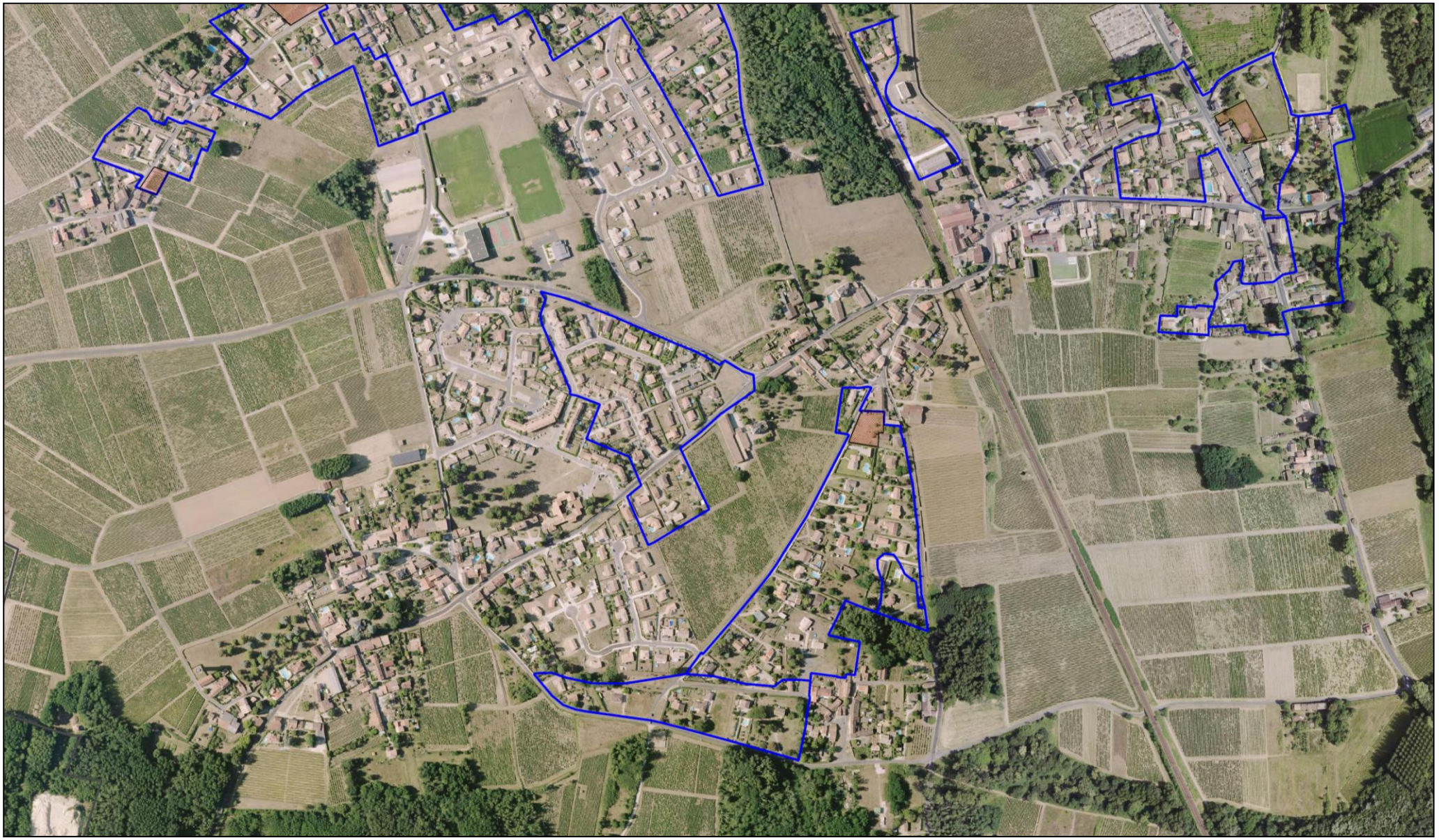
Délimitation de la zone UB

Le contour intérieur de la zone UB épouse le plus souvent la limite extérieure de la zone UA, intégrant les quartiers les plus anciens de Cérons. La limite extérieure correspond à celle des secteurs déjà urbanisés de la commune et accueillant principalement de l'habitat. **En règle générale, le contour s'appuie donc sur les limites parcellaires des parcelles bâties.** Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation, annexé au présent règlement, s'appliquent dans les secteurs notés UBi sur le document graphique.

Zones UB et UBi – Partie Nord



Zones UB et UBi – Partie Sud



Superficie de la zone UB et disponibilités foncières

	Surface	Potentiel constructible	Occupation du sol
Zone UB, Hors zone inondable	44,17 hectares	3,32 hectares	Tissu urbain mixte
Secteur UBi, En zone inondable	5,51 hectares	_	Tissu urbain mixte
TOTAL ZONE UB	49,68 hectares	3,32 hectares	_

Dispositions de la zone UB

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	***Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB*** *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :* - *Les constructions et installations destinées à l'industrie ;* - *Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière ;* - *Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;* - *Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UB2 ;* - *Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UB2 ;* - *Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UB2 ;* - *Les dépôts de matériaux ou de déchets ;* - *L'aménagement de terrains de camping et caravaning ;* - *Le stationnement de caravanes ou l'installation de mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;* - *L'ouverture ou l'exploitation de carrières et de gravières.*	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes, en n'interdisant pas l'extension des bâtiments déjà construits. Interdire tout développement non conforme avec les dispositions du PPRI en vigueur. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et équipements publics sont admissibles dans la zone. L'artisanat peut l'être, sous certaines réserves. La zone permet ainsi la mixité des fonctions. Prendre en compte l'exposition de secteurs de la zone urbaine aux nuisances sonores émises par le trafic routier le long de la départementale.

<table>
<tr><th>ARTICLE</th><th>DISPOSITIONS</th><th>OBJECTIFS – JUSTIFICATION</th></tr>
<tr><td></td><td>Dispositions applicables dans le secteur UBi
Est interdit l'ensemble des occupations et utilisations du sol non prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au dossier de PLU.</td><td></td></tr>
<tr><td>Article 2</td><td>Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB
Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité d'habitations ;
- L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition que ces dernières dépendent d'une exploitation agricole existante ;
- Les constructions destinées à l'habitation, situées dans un périmètre visé par un arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, à condition que soient respectées les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des constructions.
Dispositions applicables dans le secteur UBi
Est autorisé l'ensemble des occupations et utilisations du sol admises en zone UB, sous réserve d'être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au dossier de PLU.</td><td></td></tr>
<tr><td>Article 3</td><td>Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :
<table><tr><th>Largeur minimum de la chaussée</th><th>Largeur minimum de l'emprise</th></tr><tr><td>5 m</td><td>8 m</td></tr></table>L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un</td><td>Imposer la création de voies dotées d'accès suffisant pour permettre le passage d'engins de défense incendie.
Doter les voies d'une emprise suffisante pour permettre la création de liaisons douces.
Eviter la création de voies en impasses, rendant complexe l'accès des engins de défense contre l'incendie ou de ramassage des ordures.</td></tr>
</table>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	danger pour la circulation. *Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères…) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.* *Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).*	
Article 4	<u>*Secteurs non desservis par l'assainissement collectif*</u> *En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif agréés, et éliminées conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.* *Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.*	Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone en cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur. Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif.
Article 6	*Ne sont concernés que les emprises et les voies ou espaces publics ou privés ouverts à la circulation automobile.* *Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en observant un recul compris entre 0 et 10 m.* *Dans le cas de la présence d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la voirie, l'implantation tiendra compte de l'alignement futur.* *Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues :* - *Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante ;* - *Lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contigüe et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.*	Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des typologies d'habitat très diverses. Prévoir des espaces suffisants pour permettre le stationnement des véhicules en façade en cas de recul.
Article 7	*Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas contraire, le ou les côtés non contigu(s) devra ou devront être distant(s) de la limite séparative d'au moins 3,50 m.*	Admettre une diversité des modes d'implantation, en cohérence avec le caractère hétérogène de la gestion des limites en zone UB, afin notamment de garder des

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.	espaces de respiration dans le tissu urbanisé. Respecter un recul minimal compatible avec le maintien de conditions d'hygiène et de salubrité satisfaisantes en cas d'implantation en retrait.
Article 9	***Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBi*** *L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 30% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.* ***Dispositions applicables dans le secteur UBi*** *L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 25% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.*	Favoriser le maintien d'ambiances aérées et d'une emprise végétale forte dans les quartiers, en cohérence avec l'identité villageoise de Cérons. Limiter l'imperméabilisation dans les secteurs situés en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation.
Article 10	*La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m calculés depuis le sol faîtage par rapport au sol naturel avant travaux (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.* *Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite peut égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.*	Maitriser les hauteurs possibles dans le cas d'opérations de densification des tissus urbanisés. Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans les quartiers récents (R+1 maximum).
Article 11	***Toiture*** *Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%.* *Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.* *Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres de la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.* ***Murs et façades*** *Sont interdits :* - *L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un*	Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes. Réutiliser les matériaux et procédés utilisés pour les constructions existantes dans le cadre des opérations sur le bâti ancien. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	enduit ; - *Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;* - *Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.* *Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.* *Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.* ***Clôtures*** *La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 1,50 m.* *En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :* - *d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. La hauteur maximale de l'ensemble (mur bahut + treillis grillagé ou grille) ne peut excéder 1,50 m. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'une haie naturelle composée d'essences locales.* *En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :* - *d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;* - *d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.*	Permettre la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres. Soumettre la réalisation de murs pleins à des exigences esthétiques, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien de la qualité des paysages urbains.
Article 12	*Il est exigé :* - *Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;* - *Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 50m² de surface de plancher ;* - *Pour les constructions destinées au commerce, 40% de la surface de vente quand celle ci dépasse 100 m² de surface de plancher ;* - *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.*	Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement, en différenciant les exigences suivant la destination des constructions. Rappeler les exigences imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des deux roues.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès. *Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.* ***Stationnement des vélos*** *Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.*	
Article 13	Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. **Eléments du patrimoine et du paysage** Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Protéger les éléments du paysage (haies, alignements, arbres isolés) et du patrimoine identifiés au sein des espaces urbanisés.

La zone UC

Opportunité du classement en zone UC

La zone UC correspond principalement aux secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension en périphérie de Cérons. Elle est composée quasi exclusivement de constructions récentes et comporte des secteurs conçus sous la forme d'opérations d'ensemble.

La zone n'accueille que des logements. Il s'agit principalement des constructions individuelles. L'objectif du classement au sein d'une zone distincte de la zone UB est principalement de maitriser la densification ultérieure de ces quartiers présentant une grande homogénéité, du point de vue de l'organisation ou de la configuration parcellaire mais également des formes bâties et architecturales qui s'y sont développées.

Une densification excessive, avec l'implantation de constructions sur les limites séparatives par exemple, risquerait de dénaturer le cadre de vie des résidents installés dans ces lotissements récents, et contribuerait à multiplier les conflits de voisinages. Une telle évolution n'apparaît donc pas souhaitable à court terme dans le cadre du projet de PLU.

Délimitation de la zone UC

Les contours de la zone UC ont été fixés sur la base de la seule identification des secteurs déjà urbanisés de la commune. En effet, le contour adopté pour cette zone ne permet aucune extension de l'urbanisation. Le tracé correspond à la limite des opérations de lotissement menées de de Cérons, construits essentiellement au cours des 25 dernières années. La zone est limitrophe d'autres zones urbaines ou de la zone agricole.

Superficie de la zone UC et disponibilité foncière

Les terrains non bâtis à l'intérieur de la zone correspondent à des espaces verts ou à des espaces collectifs aménagés, qui n'ont pas vocation à recevoir des constructions. Il n'existe donc plus de terrains disponibles à la construction dans cette zone. La superficie totale de la zone est de 17,15 hectares.

Zone UC

Dispositions de la zone UC

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :* - *Les constructions et installations destinées à l'industrie ;* - *Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;* - *Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;* - *Les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UC2 ;* - *Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UC2 ;* - *Les dépôts de matériaux ou de déchets ;* - *L'aménagement de terrains de camping et caravaning ;* - *Le stationnement de caravanes ou l'installation de mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;* - *L'ouverture ou l'exploitation de carrières et de gravières.*	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et équipements publics sont admissibles dans la zone. L'artisanat peut l'être, sous certaines réserves. La zone permet ainsi la mixité des fonctions. Prendre en compte l'exposition de secteurs de la zone urbaine aux nuisances sonores émises par le trafic routier le long de la départementale.
Article 2	*Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :* - *Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone ;* - *Les constructions destinées à l'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité d'habitations ;* - *Les constructions destinées à l'habitation, situées dans un périmètre visé par un arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, à condition que soient respectées les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des constructions.*	
Article 3	*Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.* *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.* *Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :*	Imposer la création de voies dotées d'accès suffisant pour permettre le passage d'engins de défense incendie. Doter les voies d'une emprise suffisante pour permettre la création de liaisons douces.

<table>
<tr><th>ARTICLE</th><th>DISPOSITIONS</th><th>OBJECTIFS – JUSTIFICATION</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>Largeur minimum de la chaussée</th><th>Largeur minimum de l'emprise</th></tr>
<tr><td>5 m</td><td>8 m</td></tr>
</table>
L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères…) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).
</td><td>Eviter la création de voies en impasses, rendant complexe l'accès des engins de défense contre l'incendie ou de ramassage des ordures.</td></tr>
<tr><td>Article 6</td><td>Ne sont concernés que les emprises et les voies ou espaces publics ou privés ouverts à la circulation automobile.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement

Dans le cas de la présence d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la voirie, l'implantation tiendra compte de l'alignement futur.</td><td>Maintenir le recul de voirie respecté par les constructions existantes, qui participe à l'ambiance de ces secteurs résidentiels pavillonnaires.

Prévoir des espaces suffisants pour permettre le stationnement des véhicules.</td></tr>
<tr><td>Article 7</td><td>Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5,00 m de toute limite séparative.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.</td><td>Imposer le retrait par rapport aux limites séparatives pour les constructions principales afin notamment de conserver une organisation aérée et végétale.

Admettre l'implantation d'annexes, aux gabarits réduits, en limite séparative.</td></tr>
<tr><td>Article 9</td><td>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 30% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.</td><td>Favoriser le maintien d'ambiances aérées et d'une emprise végétale forte dans les quartiers, en cohérence avec l'idetité villageoise de Cérons.</td></tr>
</table>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 10	*La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m calculés depuis le sol faîtage par rapport au sol naturel avant travaux (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.* *Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite peut égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.*	Maitriser les hauteurs possibles dans le cas d'opérations de densification des tissus urbanisés. Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans les quartiers récents (R+1 maximum).
Article 11	***Toiture*** *Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%.* *Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.* *Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres de la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.* ***Murs et façades*** *Sont interdits :* - *L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;* - *Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;* - *Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.* *Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.* *Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.* ***Clôtures*** *La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 1,50 m.* *En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :*	Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes. Réutiliser les matériaux et procédés utilisés pour les constructions existantes dans le cadre des opérations sur le bâti ancien. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Permettre la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres. Soumettre la réalisation de murs pleins à des exigences esthétiques, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien de la qualité des paysages urbains.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	- *d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. La hauteur maximale de l'ensemble (mur bahut + treillis grillagé ou grille) ne peut excéder 1,50 m. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'une haie naturelle composée d'essences locales.* *En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :* - *d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;* - *d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.*	
Article 12	*Il est exigé :* - *Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;* - *Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 50m² de surface de plancher ;* - *Pour les constructions destinées au commerce, 40% de la surface de vente quand celle ci dépasse 100 m² de surface de plancher ;* - *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.* *La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.* *Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.* ***Stationnement des vélos*** *Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.*	Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement, en différenciant les exigences suivant la destination des constructions. Rappeler les exigences imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des deux roues.
Article 13	Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Eléments du patrimoine et du paysage Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.	Protéger les éléments du paysage (haies, alignements, arbres isolés) et du patrimoine identifiés au sein des espaces urbanisés.

La zone UY

Opportunité du classement en zone UY

La zone UY correspond aux sites d'activités économiques aménagés pour la plupart dans le prolongement de secteurs déjà urbanisés. Trois secteurs d'activités économiques sont ainsi repérés sur le territoire communal. Il s'agit du site de l'usine de Cérons le long de la D117E2, du garage le long de la D1113 et des activités artisanales du quartier Bergès.

L'objectif d'un classement au sein d'une zone dédiée à l'activité économique vise à maintenir l'interdiction des habitations dans ces zones, sauf en cas de nécessité (gardiennage, par exemple), en raison des nuisances générées par les activités notamment industrielles susceptibles d'y être implantées. Cette interdiction de l'habitat n'exclut pas la mixité des fonctions, dans la mesure où les dispositions envisagées dans cette zone visent à permettre une diversité des destinations admises : bureau, artisanat, commerce, industrie, entrepôt, équipements d'intérêt collectif et hôtellerie. Le classement en UY vise également à imposer des règles, en matière de desserte par les équipements publics, adaptées notamment aux besoins et au fonctionnement des activités industrielles.

Le classement en zone UY repose essentiellement sur l'identification des secteurs déjà urbanisés, dans la mesure où la majeure partie des parcelles non bâties présentes dans la zone font déjà l'objet d'un usage à Bergès et sur le site de l'Usine. Une possibilité est offerte au garage présent en bordure de D1113 afin de s'étendre, vers le secteur de la Tour.

Délimitation de la zone UY

Le périmètre des 3 secteurs permet d'intégrer les bâtiments destinés à des activités économiques dispersés sur le territoire communal. **En règle générale, le contour s'appuie sur les limites parcellaires des parcelles bâties. Les parcelles potentiellement constructibles représentent un potentiel d'environ 1 hectare, délimité en rouge sur les photos aériennes ci-après.**

Superficie de la zone UY et disponibilité foncière

	Surface	Potentiel constructible	Occupation du sol
Zone UY	3,82 hectares	0,11 hectares	Zone artisanale Espaces agricoles

Dispositions de la zone UY

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :* - *Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;* - *Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UY2.*	Admettre l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité économique, en n'excluant que les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière et les habitations (sauf cas particulier), afin de favoriser le développement de l'activité dans ces secteurs. Encadrer l'extension des habitations existantes dans la zone, de manière à éviter d'augmenter de manière trop importante l'exposition des personnes aux nuisances liées au fonctionnement des différents sites d'activités.
Article 2	*Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :* - *Les constructions destinées à l'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements de la zone. Dès lors que ces constructions sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant en annexe du PLU, les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit s'appliquent ;* - *Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles ne comportent pas de produits pouvant provoquer des risques d'explosion, des émanations gazeuses toxiques ou non, des risques de pollution de l'eau.*	
Article 3	*Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.* *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.* ***Voirie*** *Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.* *Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :* ***Largeur minimum de la chaussée*** : *6 m* ***Largeur minimum de l'emprise*** : *9 m*	Imposer la création de voies dotées d'accès suffisant pour permettre le passage d'engins de défense incendie et la circulation des poids lourds. Doter les voies d'une emprise suffisante pour permettre la création de liaisons douces. Eviter la création de voies en impasses, rendant complexe l'accès des engins de défense contre l'incendie ou de ramassage des ordures.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. *Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, en particulier de type poids lourds semi-remorques, et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères…) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.* *Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).*	
Article 4	*En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).* *Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.* *L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.* *L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.* ***Eaux pluviales*** *Si le réseau n'est pas établi ou insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation soit directement, soit après un stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet.*	Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone en cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur. Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif.

<table>
<tr><th>ARTICLE</th><th>DISPOSITIONS</th><th>OBJECTIFS – JUSTIFICATION</th></tr>
<tr><td>Article 6</td><td>En agglomération, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées comme suit en bordure de la voirie :
<table>
<tr><th>Catégorie</th><th>RD 1113</th><th>RD 1 et 2</th><th>RD 3ème</th><th>RD 4ème</th><th>VC</th></tr>
<tr><td>Habitations</td><td>35 m de l'axe</td><td>25 m de l'axe</td><td>15 m de l'axe</td><td>10 m de l'axe</td><td>10 m de l'axe</td></tr>
<tr><td>Autres</td><td>35 m de l'axe</td><td>20 m de l'axe</td><td>10 m de l'axe</td><td>8 m de l'axe</td><td>8 m de l'axe</td></tr>
</table></td><td>Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des activités économiques aux modes d'implantation divers et faciliter la densification des zones d'activités économiques, par la diversité des possibilités accordées.

Respecter les reculs générés par les axes à forte circulation.</td></tr>
<tr><td>Article 7</td><td>Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre discontinu et doivent être distantes des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 m.</td><td>Imposer un retrait minimal entre les constructions, afin de prévenir une augmentation des risques liés notamment à l'incendie.</td></tr>
<tr><td>Article 9</td><td>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 50% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.</td><td>Prévenir une imperméabilisation excessive des sols au sein des sites d'activités.</td></tr>
<tr><td>Article 10</td><td>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m calculés depuis le sol faîtage par rapport au sol naturel avant travaux (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite peut égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.</td><td>Maitriser les hauteurs possibles dans le cas d'opérations de densification des zones d'activités existantes.</td></tr>
<tr><td>Article 11</td><td>Toiture

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.</td><td>Edicter des règles relativement souples, afin de favoriser les solutions architecturales les plus adaptées aux besoins des acteurs économiques.

Garantir l'intégration de tous les bâtiments, annexes et clôtures comprises, aux paysages de la commune.</td></tr>
</table>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Murs et façades *Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.* *Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.* *L'emploi du blanc sur de grandes surfaces est interdit, celui des couleurs vives est réservé aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.* *Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.* ***Clôtures*** *La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 2 m.* *En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :* - *d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'une haie naturelle composée d'essences locales.* *En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :* - *d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;* - *d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.*	Imposer le choix des couleurs parmi celles proposées dans le nuancier annexé au règlement, en interdisant notamment l'emploi du blanc pur. Permettre la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.
Article 12	*Il est exigé :* - *Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;* - *Pour les constructions destinées à l'artisanat, une place par tranche de 80 m² de surface de plancher ;* - *Pour les constructions destinées à l'industrie, une place par tranche de 80 m² de surface de plancher jusqu'à 1000 m² et une place par tranche de 500 m² de surface de plancher au delà ;* - *Pour les constructions destinées au commerce ou aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;*	Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement, en différenciant les exigences suivant la destination des constructions. Prévoir des capacités de stationnement adaptées à la desserte des zones par des poids lourds.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	- *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.* *A ces places, il convient d'ajouter des emplacements spécifiques pour le stationnement des poids lourds et des véhicules des visiteurs. La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.*	
Article 13	*Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales.* *Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 150 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.* *Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique. Les zones de services et de dépôts ne doivent pas être visibles des voies publiques.* *Des haies arbustives, composées de préférence d'essences locales, doivent être plantées le long des limites séparatives donnant sur les espaces agricoles ou sur les espaces urbanisés.*	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Intégrer les futures constructions économiques aux paysages urbaines, naturels et agricoles, en évitant notamment que soient visibles, depuis les principales voies d'accès à Cérons, les sites de stockages dévalorisants. Assurer une présence végétale sur les espaces de stationnement.

La zone UE

Opportunité du classement en zone UE

La zone UE correspond aux secteurs accueillant des services publics et des activités sportives et de loisirs. Trois sites sont identifiés : les équipements sportifs, le cimetière et l'espace de stationnement en lien avec la gare de Cérons.

La collectivité souhaite affirmer la vocation de ces sites, avec une logique liée à l'occupation du sol observée à l'heure actuelle s'agissant du premier secteur et en cohérence avec la création d'emplacements réservés pour étendre le cimetière d'une part et augmenter les capacités de stationnement autour de la gare de Cérons d'autre part.

Les parcelles classées dans cette zone relèvent en partie d'une consommation d'espaces naturels, s'agissant du parc de stationnement prévu à l'ouest de la gare de Cérons, sur des parcelles classées en zone naturelle du PLU en vigueur en 2015.

Délimitation de la zone UE

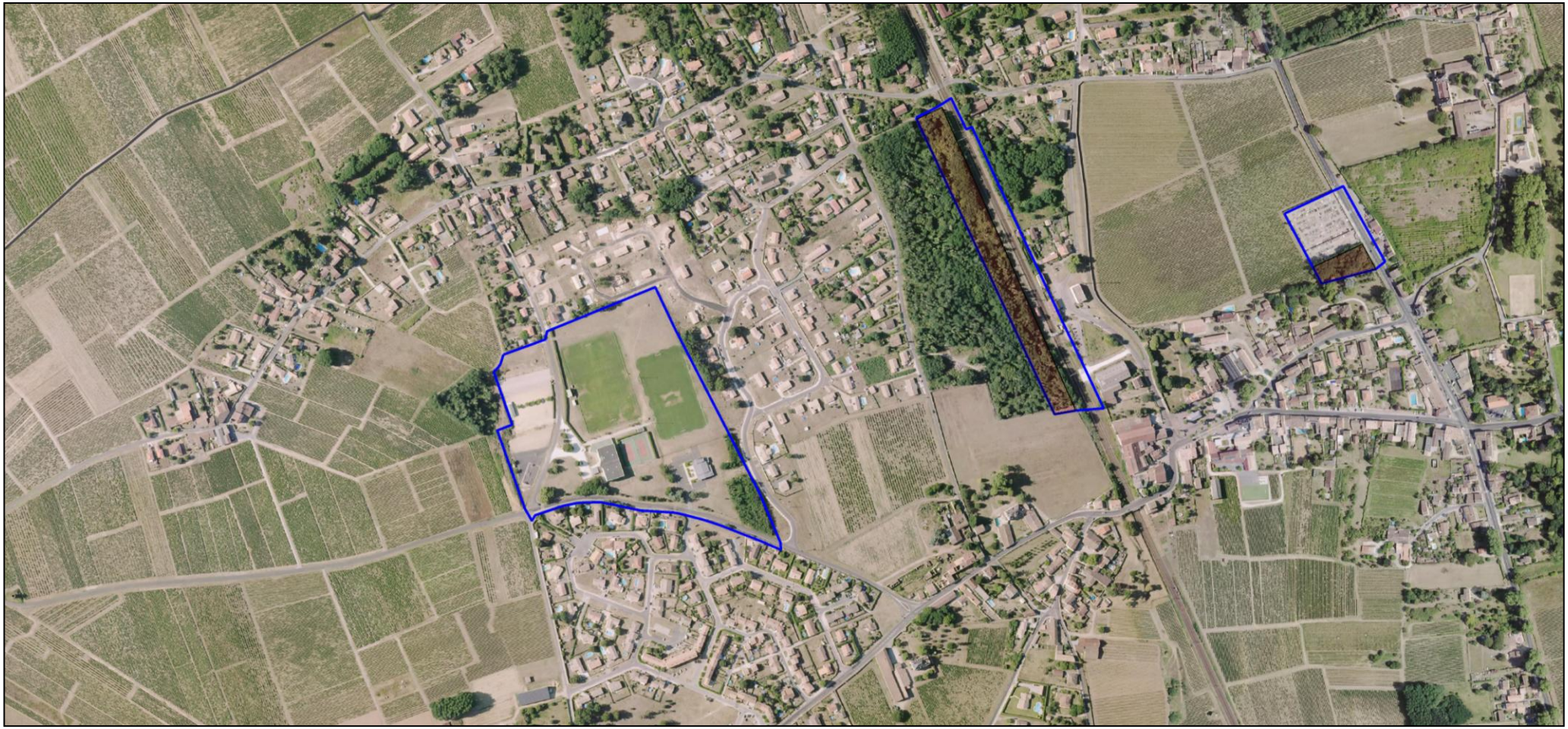
La zone UE de la gare correspond à une bande d'une largueur équivalente à une vingtaine de mètres à l'ouest de la voie ferrée. Cette bande correspond à l'emplacement réservé n°3, qui recouvre la limite est des parcelles boisées de Beaulieu.

Au niveau du cimetière, la zone UE intègre les parcelles utilisées actuellement par cet équipement, ainsi que celles visées par un emplacement réservé immédiatement au sud, lequel est destiné à redimensionner l'équipement dans les années à venir.

Une troisième zone UE est dessinée au niveau du stade. Elle intègre l'ensemble des équipements sportifs, la salle des fêtes et son parking ainsi que l'aire de jeux pour enfants riveraine. Le périmètre de cette zone à l'ouest du bourg correspond globalement à l'emprise des équipements existants, et n'induit pas la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Superficie de la zone UE et disponibilités foncières

	Surface	Potentiel constructible	Occupation du sol
Zone UE	10,98 hectares	1,60 hectare	Equipements publics Espaces naturels



Dispositions de la zone UE

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2.*	N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement des secteurs (bureaux et équipements publics), afin de permettre l'évolution de l'existant ainsi que l'implantation de nouveaux équipements publics.
Article 2	*Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :* - *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement du site ;* - *Les constructions destinées à l'habitation, sous réserves qu'elles soient nécessaires au gardiennage des installations ;* - *Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone.*	
Article 3	*Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur.* *L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.*	Imposer la création de voies dotées d'accès suffisant pour permettre l'accès des engins de lutte contre l'incendie.
Article 6	*Ne sont concernés que les emprises et les voies ou espaces publics ou privés ouverts à la circulation automobile.* *Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement.*	Maintenir l'ambiance aérée et végétale des secteurs d'équipements publics.
Article 7	*Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3,50 m de toute limite séparative.* *Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.*	Imposer le retrait par rapport aux limites séparatives pour les constructions principales afin notamment de conserver une organisation aérée et végétale. Admettre l'implantation d'annexes, aux gabarits réduits, en limite séparative.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 9	*Non réglementé.*	Faciliter la conduite des projets d'équipement public.
Article 10	*La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m calculés depuis le sol faîtage par rapport au sol naturel avant travaux (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.*	Maitriser les hauteurs possibles dans le cas d'opérations de densification des zones d'activités existantes.
Article 11	***Toiture*** *Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.* *Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.* ***Murs et façades*** *Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.* *Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.* *L'emploi du blanc sur de grandes surfaces est interdit, celui des couleurs vives est réservé aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.* *Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.* ***Clôtures*** *La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 2 m.* *En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :* - *d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'une haie naturelle composée d'essences locales.*	Garantir l'intégration de tous les bâtiments, annexes et clôtures comprises, aux paysages de la commune. Admettre une diversite de styles architecturaux (toitures et façades) afin de faciliter l'adaptation à la diversite des programmes d'equipement de la commune. Imposer la transparence des clôtures en limite d'emprise publique, afin de maintenir l'ouverture sur les paysages.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées : - *d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;* - *d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.*	
Article 12	*Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Leur nombre est à prévoir en fonction des besoins des constructions et installations admises.*	Fixer des exigences générales en matière de stationnement, afin de faciliter la réalisation des programmes d'équipements publics.
Article 13	*Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales.* ***Eléments du patrimoine et du paysage*** *Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.*	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Protéger les éléments du paysage (haies, alignements, arbres isolés) et du patrimoine identifiés au sein des espaces urbanisés.

3.1.4 Les zones à urbaniser

Dispositions communes aux zones à urbaniser

Opportunité du classement en zone à urbaniser

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme stipule que les « *zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les* ***secteurs à caractère naturel*** *de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une ***capacité suffisante*** *pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,* ***les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone****. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont ***pas une capacité suffisante*** *pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,* ***son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme****. »*

L'identification des zones à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maitrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD. En cohérence avec les dispositions énoncées à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, relatives aux modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, fixées par la loi ALUR et dont l'entrée en vigueur est prévue au 1 juillet 2015, la commune a procédé au classement des seules parcelles dont l'ouverture à l'urbanisation et/ou la réalisation d'acquisitions foncières significatives sont envisagées à l'horizon des 9 années qui suivront l'approbation du PLU.

Dispositions réglementaires communes aux zones à urbaniser

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	***Accès*** *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.* *Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.* *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.* *Les nouveaux accès sur les RD1113, RD11, RD117E2 et RD117 sont interdits hors agglomération. Pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale, le centre routier départemental doit être consulté et l'accès peut être interdit.* ***Voirie*** *Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.* *L'ouverture d'une voie nouvelle pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.* *Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères…) de faire demi-tour aisément. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.* *Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).*	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie. Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.
Article 4	***Eau potable*** *Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement*	Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.	eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable
Article 5	*Non réglementé*	Prendre en compte les dispositions d'application immédiate de la loi ALUR.
Articles 6 et 7	*Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*	Faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en laissant ouvertes les possibilités offertes en la matière.
Article 8	*Les constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.* *Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*	Encadrer la densification des parcelles déjà bâties, afin notamment de garantir des conditions d'hygiène décentes et de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.
Article 9	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 50% de la surface de l'unité foncière où elles sont implantées.	Prévenir une imperméabilisation excessive des sols au sein des futurs quartiers à dominante résidentielle et de l'extension du site d'activités économiques.
Article 10	*La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m calculés depuis le sol faîtage par rapport au sol naturel avant travaux (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.* *Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*	Fixer une hauteur maximale en cohérence avec celle relevée à l'heure actuelle dans les quartiers résidentiels de Cérons et au niveau du site d'activités, afin de permettre l'implantation des constructions dans le respect de la volumétrie du bâti riverain. Faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
		collectif.
Article 11	*Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.* *Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.* *Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.* ***Clôtures*** *Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.* *En bordure des limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :* - *d'un grillage rigide et / ou de haies naturelles composées d'essences locales ;* - *d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.* *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.…) est interdit.* ***Dispositions particulières*** *Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.*	Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux paysages urbains de la commune. Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles pour la conception des constructions nouvelles. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux secs.
Article 12	*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.* *La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.* *Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.*	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées. Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles de bureaux

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 13	Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales.	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.
Article 14	*Non réglementé*	Prendre en compte les dispositions d'application immédiate de la loi ALUR.
Article 15	*Toutes les constructions nouvelles doivent intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.* *Leur conception doit favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.* *Les bâtiments privilégier une orientation favorisant la récupération des apports solaires et la valorisation de la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.*	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation thermique notamment. Encourager des principes constructifs durables, favorisant la réduction des besoins en énergie.
Article 16	*Pour toute nouvelle construction faisant l'objet d'un raccordement au réseau de téléphone, le raccordement au réseau de communication numérique très haut débit doit être prévu, même s'il n'existe pas encore.*	Anticiper le déploiement du réseau de fibre optique pour le plus grand nombre, en imposant aux constructions l'obligation de prévoir les fourreaux nécessaires afin de réaliser leur raccordement ultérieur.

La zone 1AU

Opportunité du classement en zone 1AU

Les **voies publiques** et/ou les **réseaux** d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des **zones à urbaniser sont de capacité suffisante** pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter. L'ouverture à l'urbanisation est donc permise dès l'approbation du PLU. Dans les quatre secteurs, il a donc été choisi de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, en cohérence avec les dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

Dans la mesure où les dispositions prévues afin de réglementer l'implantation des constructions sont identiques dans les quatre secteurs, il a été décidé d'intégrer les quatre sites au sein d'une zone unique, notée 1AU.

Le choix de ces quatre sites repose sur l'examen de plusieurs critères :

- la faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement à l'horizon de l'application du PLU (2025). La commune a retenu ces différents sites de manière à favoriser la production des logements jugés nécessaires afin de satisfaire aux besoins de la population actuelle et future de Cérons
- l'accessibilité actuelle ou projetée par les modes de déplacement alternatifs à l'automobile (train, cycles, piétons). Les zones 1AU de la Morelle, de Menaut et de la Tour sont situées à moins de 500 m de la gare TER de Cérons, et la zone 1AU de Peyroutène doit être desservie à terme par une voie douce aménagée suite à la requalification de la RD117
- les incidences pressenties sur l'activité agricole et les milieux naturels
    - aptitudes des sols et qualité du terroir
    - pérennité de l'activité de l'exploitant
    - Configuration de la trame verte et bleue locale

Délimitation de la zone 1AU

Le dessin de la zone 1AU de **la Morelle** s'appuie à l'est sur la route reliant Menaut au centre bourg et à l'ouest sur la ligne de chemin de fer. Au nord et au sud, le site est au contact de zones urbaines. L'urbanisation projetée se place ainsi en continuité des espaces déjà urbanisés de la commune, en tirant partie de la proximité immédiate de la gare TER de Cérons.

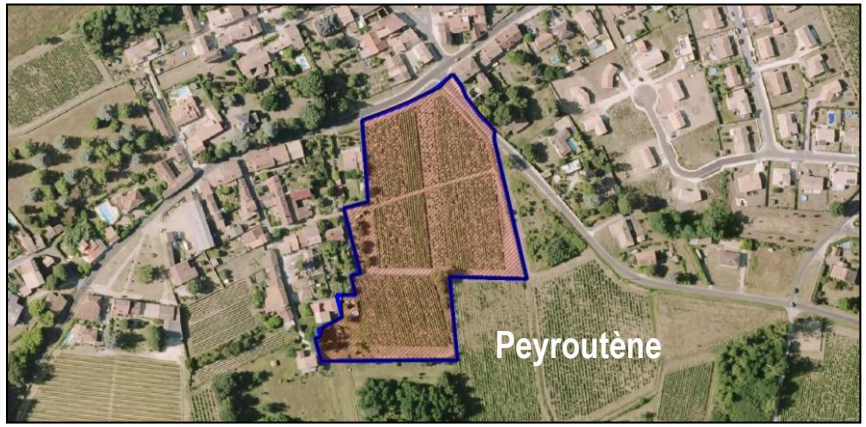
La zone 1AU de **Menaut** correspond à un ensemble de parcelles situées entre la zone de nuisances générée par la RD1113 et la voie communale reliant Haouet à Menaut. Le contour de la zone respecte principalement le découpage parcellaire du secteur, sauf au niveau des boisements existants qu'il est prévu de maintenir, dans un souci d'intégration paysagère.

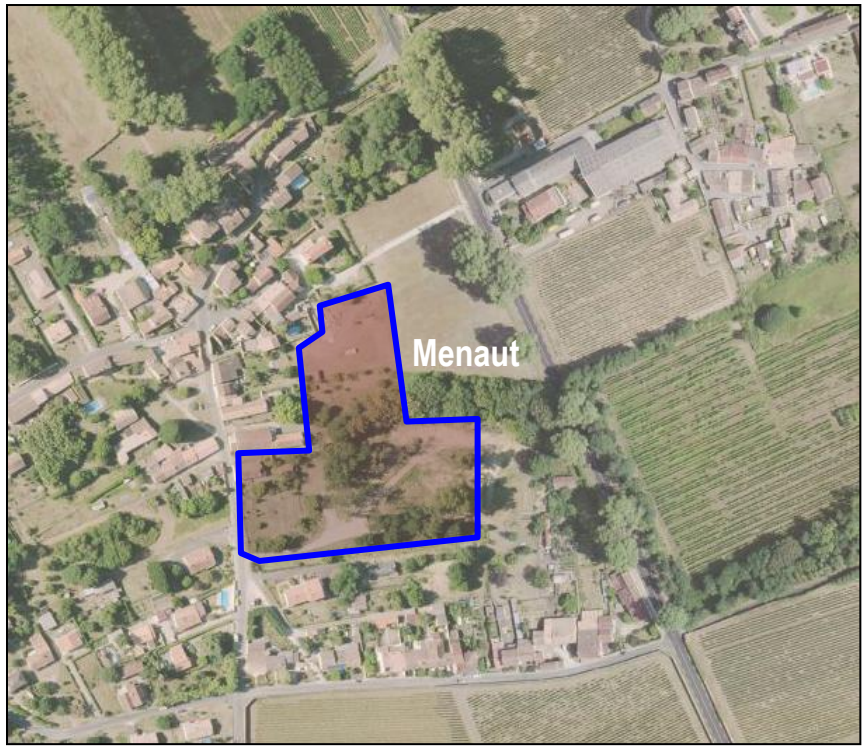
Au niveau de **la Tour,** la commune a choisi d'étendre l'urbanisation vers le nord au contact de l'intersection entre la route menant au château de Cérons et la D1113. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a fait l'objet d'une longue réflexion, avec une réduction progressive du périmètre impacté, de manière à diminuer la consommation d'espaces agricoles. La solution retenue permet de concilier le projet de la collectivité, reposant sur l'aménagement d'un espace public sur la pointe sud de la zone, avec l'objectif de préservation de l'activité agricole. Le projet permettra de stabiliser ce secteur, proche de l'entrée de ville nord de Cérons, en lien avec les opérations de requalification de la traversée de la RD1113, prévue notamment au travers de la convention d'aménagement de bourg.

Enfin, au niveau de **Peyroutène**, deux parcelles agricoles (1267 et 1268) sont visées par une ouverture à l'urbanisation. Un projet opérationnel peut être envisagé à court terme sur ces deux parcelles. A l'ouest et au nord, des constructions sont présentes en limite immédiate du site. A l'est, des constructions sont présentes à proximité. Au sud, la zone est bordée par des espaces naturels et agricoles pour partie en zone inondable du PPRI. La réflexion sur ce secteur vise notamment à conforter la densité du quartier, marquée par les différentes constructions anciennes à l'alignement de part et d'autre de la RD117 dans le prolongement de Caulet. Bien qu'éloigné du cœur de bourg de Cérons, ce quartier pourra bénéficier d'une accessibilité piétonne renforcée, suite notamment aux travaux de requalification de la RD117 esquissés dans le cadre de la convention d'aménagement de bourg. L'accueil de nouvelles constructions dans ce secteur permettra en outre d'envisager l'implantation de services de proximité.

Superficie de la zone 1AU et disponibilités foncières

	Surface	Potentiel constructible	Occupation du sol
Zone 1AU La Tour	0,32 hectares	0,27 hectare	Espaces agricoles
Zone 1AU La Morelle	0,83 hectare	0,83 hectare	Espaces naturels
Zone 1AU Peyroutène	2,11 hectares	2,11 hectares	Espaces agricoles
Zone 1AU Menaut	1,36 hectare	1,36 hectare	Espaces naturels
TOTAL	4,62 hectares	4,57 hectares	_





Dispositions de la zone 1AU

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :* - *Les constructions et installations destinées à l'industrie ;* - *Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;* - *Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;* - *Les constructions destinées à l'artisanat ;* - *Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2 ;* - *Les dépôts de matériaux ou de déchets ;* - *L'aménagement de terrains de camping et caravaning ;* - *Le stationnement de caravanes ou l'installation de mobil-homes en dehors des terrains aménagés ;* - *L'ouverture ou l'exploitation de carrières et de gravières.*	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et équipements publics sont admissibles dans la zone. La zone permet ainsi la mixité des fonctions. Prendre en compte l'exposition de secteurs de la zone urbaine aux nuisances sonores émises par le trafic routier le long de la départementale. Imposer le respect des orientations d'aménagement et de programmation et le recours à une opération d'aménagement d'ensemble.
Article 2	*Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :* - *Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et au commerce à condition qu'elles soient intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité d'un secteur de la zone 1AU et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;* - *Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles correspondent à un usage courant ou à un service de proximité de la zone ;* - *Les constructions destinées à l'habitation, situées dans un périmètre visé par un arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, à condition que soient respectées les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des constructions.*	
Article 3	Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :	Doter les voies d'une emprise suffisante pour permettre

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Largeur minimum de la chaussée : 5 m ; **Largeur minimum de l'emprise** : 8 m	la création de liaisons douces.
Article 4	***Assainissement*** *Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci.* *L'évacuation des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux est interdite.* ***Eaux pluviales*** *Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.* *Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.*	Imposer le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées pour toutes les constructions susceptibles d'être admises dans la zone. Eviter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées. Imposer l'adoption de dispositions adaptées afin d'assurer la gestion des eaux pluviales dans de bonnes conditions.
Article 6	*Ne sont concernés que les emprises et les voies ou espaces publics ou privés ouverts à la circulation automobile.* *Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en observant un recul de 5 m minimum.* *Dans le cas de la présence d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la voirie, l'implantation tiendra compte de l'alignement futur.*	Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des typologies d'habitat très diverses. Prévoir des espaces suffisants pour permettre le stationnement des véhicules en façade en cas de recul.
Article 7	Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas contraire, le ou les côtés non contigu(s) devra ou devront être distant(s) de la limite séparative d'au moins 3,50 m. Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.	Admettre une diversité des modes d'implantation, en cohérence avec le caractère hétérogène de la gestion des limites dans les secteurs résidentiels, afin notamment de garder des espaces de respiration dans le tissu urbanisé. Respecter un recul minimal compatible avec le maintien de conditions d'hygiène et de salubrité satisfaisantes en cas d'implantation en retrait.
Article 11	***Toiture*** *Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge*	Favoriser le recours à des solutions techniques ou esthétiques en cohérence avec le bâti existant,

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%. *Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.* *Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres de la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.* ***Murs et façades*** *Sont interdits :* - *L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;* - *Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;* - *Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.* ***Clôtures*** *La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 1,50 m.* *En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :* - *d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. La hauteur maximale de l'ensemble (mur bahut + treillis grillagé ou grille) ne peut excéder 1,50 m. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'une haie naturelle composée d'essences locales.*	s'agissant notamment des toitures des constructions. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Permettre la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.
Article 12	*Il est exigé :* - *Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;* - *Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 50m² de surface de plancher ;* - *Pour les constructions destinées au commerce, 40% de la surface de vente quand celle ci dépasse 100 m² de surface de plancher ;* - *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.*	Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement, en différenciant les exigences suivant la destination des constructions. Rappeler les exigences imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des deux roues.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. ***Stationnement des vélos*** *Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.*	
Article 13	*Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.* *Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent affecter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière à la réalisation d'un espace vert collectif d'un seul tenant.* Une bande plantée d'une largeur de 10 m minimum doit être constituée à l'intérieur de la zone 1AU, le long des limites avec la zone agricole. ***Eléments du patrimoine et du paysage*** *Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.*	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère. Protéger les éléments du paysage (haies, alignements, arbres isolés) et du patrimoine identifiés au sein des espaces à urbaniser.

La zone AUY

Opportunité du classement en zone AUY

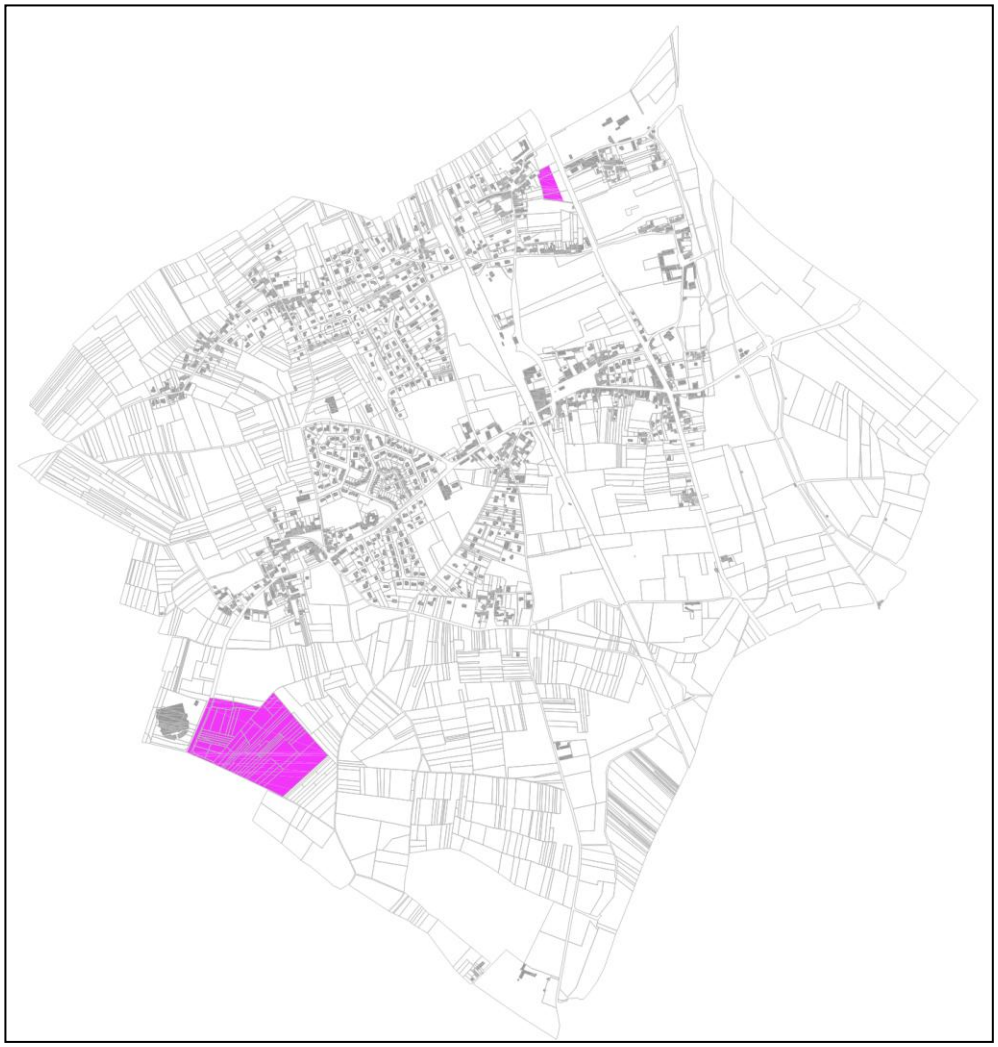
La zone à urbaniser AUY correspond à un ensemble de parcelles situé dans le prolongement immédiat du site de l'usine de Cérons, classé en zone UY, et à quelques parcelles non bâties à l'est du quartier Menaut où est prévue l'implantation de bâtiments économiques. Dans le cadre du projet de PLU, il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités économiques.

Le classement en zone à urbaniser est cohérent dans la mesure où la collectivité envisage de permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs. Au niveau de la zone d'activités, le classement s'opère en lien avec un projet relèvant des compétences de la communauté de communes. L'ambition affichée de la communauté de communes de Podensac est de réussir à capter les opportunités d'implantations industrielles sur le territoire.

Le choix de ce site, en vue de réaliser un projet au service du développement économique du territoire, vise à tirer partie de la proximité d'un échangeur autoroutier sur l'A62 en s'appuyant sur une zone déjà aménagée à proximité, avec une connexion assurée avec les agglomérations de Bordeaux (20 minutes), Toulouse (2 heures) et Pau (1h45).

Son aménagement sera soumis à la conduite d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'autre site, placé en entrée de ville, doit pouvoir accueillir des activités tirant partie de la proximité de la RD1113.

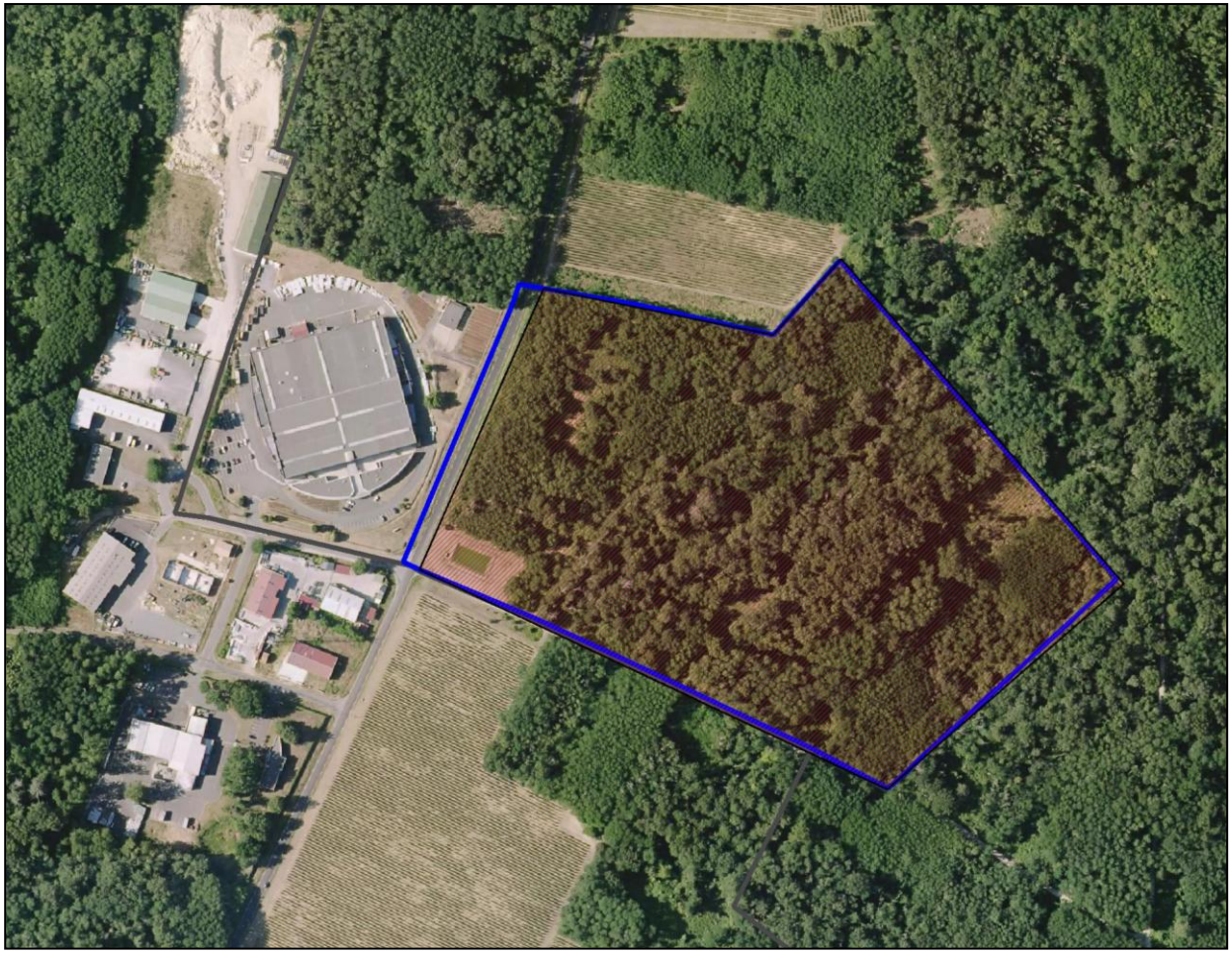


Délimitation de la zone AUY

Le périmètre de la zone intègre des parcelles boisées à l'est de la D117E2, face au site actuel de l'usine. La délimitation retenue, qui s'appuie sur des limites parcellaires, vise à prendre en compte les projets de la communauté de communes dans ce secteur. Le tracé retenu évite la zone inondable présente entre le site et les premières constructions du quartier de Caulet. Toutes les parcelles classées en zone AUY bénéficient déjà d'un classement en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur en 2015. Quelques parcelles en limite est ont été retirées de la zone constructible.

Superficie de la zone AUY et disponibilités foncières

	Surface	Potentiel constructible	Occupation du sol
Zone AUY	10,24 hectares	10,24 hectares	Espaces naturels



Dispositions de la zone AUY

<table>
<tr><th>ARTICLE</th><th>DISPOSITIONS</th><th>OBJECTIFS – JUSTIFICATION</th></tr>
<tr><td>Article 1</td><td>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AUY2.</td><td rowspan="2">Imposer le recours à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Admettre l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité économique, en n'excluant que les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière et les habitations (sauf cas particulier), afin de favoriser le développement de l'activité dans ces secteurs.

Encadrer l'implantation d'habitations dans la zone, de manière à éviter d'augmenter de manière trop importante l'exposition des personnes aux nuisances liées au fonctionnement des différents sites d'activités.

Prendre en compte l'exposition de secteurs de la zone urbaine aux nuisances sonores émises par le trafic routier le long de la départementale.</td></tr>
<tr><td>Article 2</td><td>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Les constructions destinées à l'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements de la zone. Dès lors que ces constructions sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant en annexe du PLU, les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit s'appliquent ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles ne comportent pas de produits pouvant provoquer des risques d'explosion, des émanations gazeuses toxiques ou non, des risques de pollution de l'eau.</td></tr>
<tr><td>Article 3</td><td>Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :
<table><tr><th>Largeur minimum de la chaussée</th><th>Largeur minimum de l'emprise</th></tr><tr><td>6 m</td><td>9 m</td></tr></table></td><td>Doter les voies d'une emprise plus large qu'en zone à urbaniser à dominante résidentielle, de manière à prendre en compte les besoins générés par la circulation des poids lourds.</td></tr>
<tr><td>Article 4</td><td>Assainissement
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).</td><td>Prendre en compte l'absence d'équipements internes au sein de la zone et permettre à la communauté de communes de mettre en œuvre les solutions techniques les plus adaptées en vue de réaliser son assainissement (raccordement au réseau communal, station à l'intérieur de la zone…).</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>ARTICLE</th><th>DISPOSITIONS</th><th>OBJECTIFS – JUSTIFICATION</th></tr>
<tr><td></td><td>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

Si le réseau n'est pas établi ou insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation soit directement, soit après un stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet.</td><td>Eviter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Imposer l'adoption de dispositions adaptées afin d'assurer la gestion des eaux pluviales dans de bonnes conditions.</td></tr>
<tr><td>Article 6</td><td>Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées comme suit en bordure de la voirie :

<table><tr><th>Catégorie</th><th>RD 1113</th><th>RD 1 et 2</th><th>RD 3ème</th><th>RD 4ème</th><th>VC</th></tr><tr><td>Habitations</td><td>35 m de l'axe</td><td>25 m de l'axe</td><td>15 m de l'axe</td><td>10 m de l'axe</td><td>10 m de l'axe</td></tr><tr><td>Autres</td><td>35 m de l'axe</td><td>20 m de l'axe</td><td>10 m de l'axe</td><td>8 m de l'axe</td><td>8 m de l'axe</td></tr></table>
Le long des voies de desserte interne de la zone d'activités, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.</td><td>Respecter les reculs générés par les axes à forte circulation.

Imposer le recul des constructions par rapport aux voies de desserte interne, afin de permettre la réalisation d'aménagements verts et de plantations en limite de parcelle.</td></tr>
<tr><td>Article 7</td><td>Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre discontinu et doivent être distantes des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 m.</td><td>Imposer un retrait minimal entre les constructions, afin de prévenir une augmentation des risques liés notamment à l'incendie.</td></tr>
<tr><td>Article 11</td><td>Toiture

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.</td><td>Edicter des règles relativement souples, afin de favoriser les solutions architecturales les plus adaptées aux besoins des acteurs économiques.

Garantir l'intégration de tous les bâtiments, annexes et</td></tr>
</table>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi. ***Murs et façades*** *Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.* *Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.* *L'emploi du blanc sur de grandes surfaces est interdit, celui des couleurs vives est réservé aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.* *Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.* ***Clôtures*** *La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie est de 2 m.* *En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :* - *d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un treillis grillagé ou grille. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'un grillage éventuellement doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales ;* - *d'une haie naturelle composée d'essences locales.*	clôtures comprises, aux paysages de la commune. Imposer le choix des couleurs parmi celles proposées dans le nuancier annexé au règlement, en interdisant notamment l'emploi du blanc pur. Permettre la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.
Article 12	*Il est exigé :* - *Pour les constructions destinées à l'habitation, deux places par logement ;* - *Pour les constructions destinées à l'artisanat, une place par tranche de 80 m² de surface de plancher ;* - *Pour les constructions destinées à l'industrie, une place par tranche de 80 m² de surface de plancher jusqu'à 1000 m² et une place par tranche de 500 m² de surface de plancher au delà ;* - *Pour les constructions destinées au commerce ou aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;* - *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.*	Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement, en différenciant les exigences suivant la destination des constructions. Prévoir des capacités de stationnement adaptées à la desserte des zones par des poids lourds.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	A ces places, il convient d'ajouter des emplacements spécifiques pour le stationnement des poids lourds et des véhicules des visiteurs.	
Article 13	*Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 150 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.* *Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique. Les zones de services et de dépôts ne doivent pas être visibles des voies publiques.* *Des haies arbustives, composées de préférence d'essences locales, doivent être plantées le long des limites séparatives donnant sur les espaces agricoles ou sur les espaces urbanisés.* Une bande plantée d'une largeur de 10 m minimum doit être constituée à l'intérieur de la zone AUY, le long des limites avec la zone agricole.	Intégrer les futures constructions économiques aux paysages urbaines, naturels et agricoles, en évitant notamment que soient visibles, depuis les principales voies d'accès à Cérons, les sites de stockages dévalorisants. Assurer une présence végétale sur les espaces de stationnement.

3.1.5. La zone agricole

Opportunité du classement en zone agricole

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme stipule que *les zones agricoles sont dites « zones A « . Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

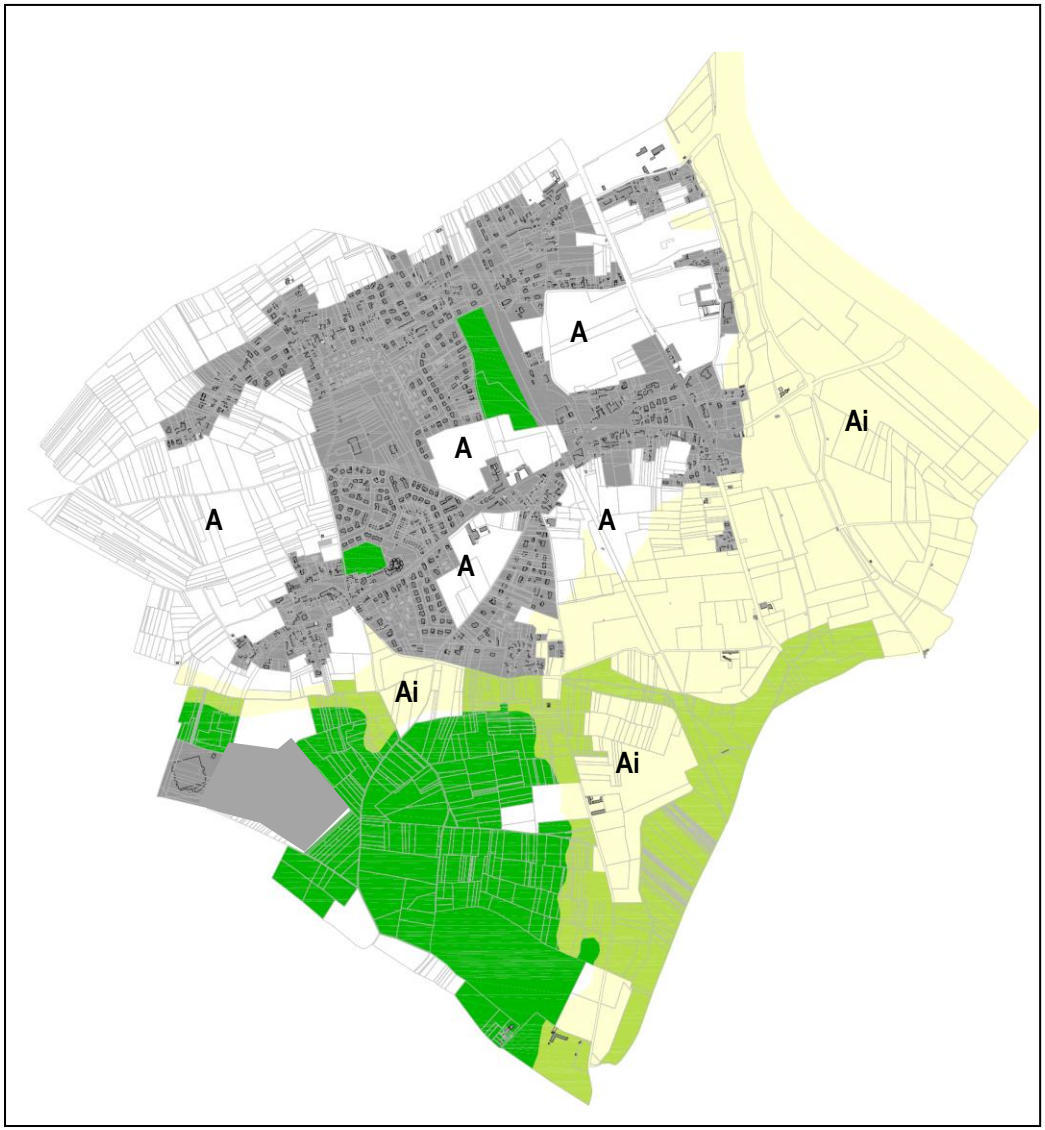
En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5[2].

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

L'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU. La conformité exigée avec les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation permet d'éviter l'implantation de constructions dans les zones d'aléa fort déterminées au niveau de ces différents sites. Le règlement prévu permet d'octroyer des droits à construire dans les limites fixées par le code de l'urbanisme à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme précité.



[2] Depuis la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, les secteurs mentionnés sont délimités en application du sixième alinéa du II° de l'article L.123-1-5.

Ainsi, des constructions nouvelles disposant d'une destination non agricole peuvent donc être implantées en zone A à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. C'est notamment le cas des locaux qui servent de façon dominante, à commercialiser ou transformer des produits issus de l'exploitation.

A l'inverse, il est cependant admis par la jurisprudence que les gîtes ne constituent pas des constructions nécessaires à l'exploitation agricole[3], mais relèvent d'une opération de diversification patrimoniale. C'est pourquoi le règlement n'autorise pas la construction de bâtiments destinés à l'hébergement hôtelier, destination à laquelle vraisemblablement se rattachent les gîtes[4].

Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou en friche. Ces constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme.

En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve en permanence cerné par des espaces agricoles pour beaucoup cultivés. L'anticipation de l'octroi de droits à construire contribue à renchérir les coûts du foncier au sein des espaces non bâtis contigus à ces parcelles construites. La concurrence entre ces deux modes d'occupation des sols (habitat et agriculture) tend par conséquent à rendre impossible l'accès à la terre pour les exploitants non propriétaires, et peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire.

La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées, à l'exception des opérations d'aménagement d'ensemble possibles en zone 1AU au niveau de Peyroutène et au sud de la Tour et des extensions prévues en zone UA (école) et UY (Menaut). Aucun secteur de taille et de capacités limitées (STECAL) n'est prévu au sein de la zone agricole.

Les parcelles bâties dispersées dans les espaces agricoles, ne répondant à aucun des critères permettant leur classement en zone urbaine ou à urbaniser, ont été classées en zone agricole, en cohérence avec les dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme relatives à cette zone. En vertu des dispositions énoncées à cet article, le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent *« faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »*. Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole.

Délimitation de la zone agricole

La zone agricole comprend deux composantes principales : la **vallée de la Garonne**, inondable et vouée à la maïsiculture et **le vignoble** sur le plateau. La limite de cette zone a été fixée en s'appuyant sur les limites des zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que sur les limites des terres exploitées ou cultivables identifiées dans le cadre du diagnostic agricole. Les « enclos », qui constituent des vignes enclavées à l'intérieur des espaces urbanisés, sont intégralement protégés à l'exception de la pointe sud de la Tour, classée en zone 1AU.

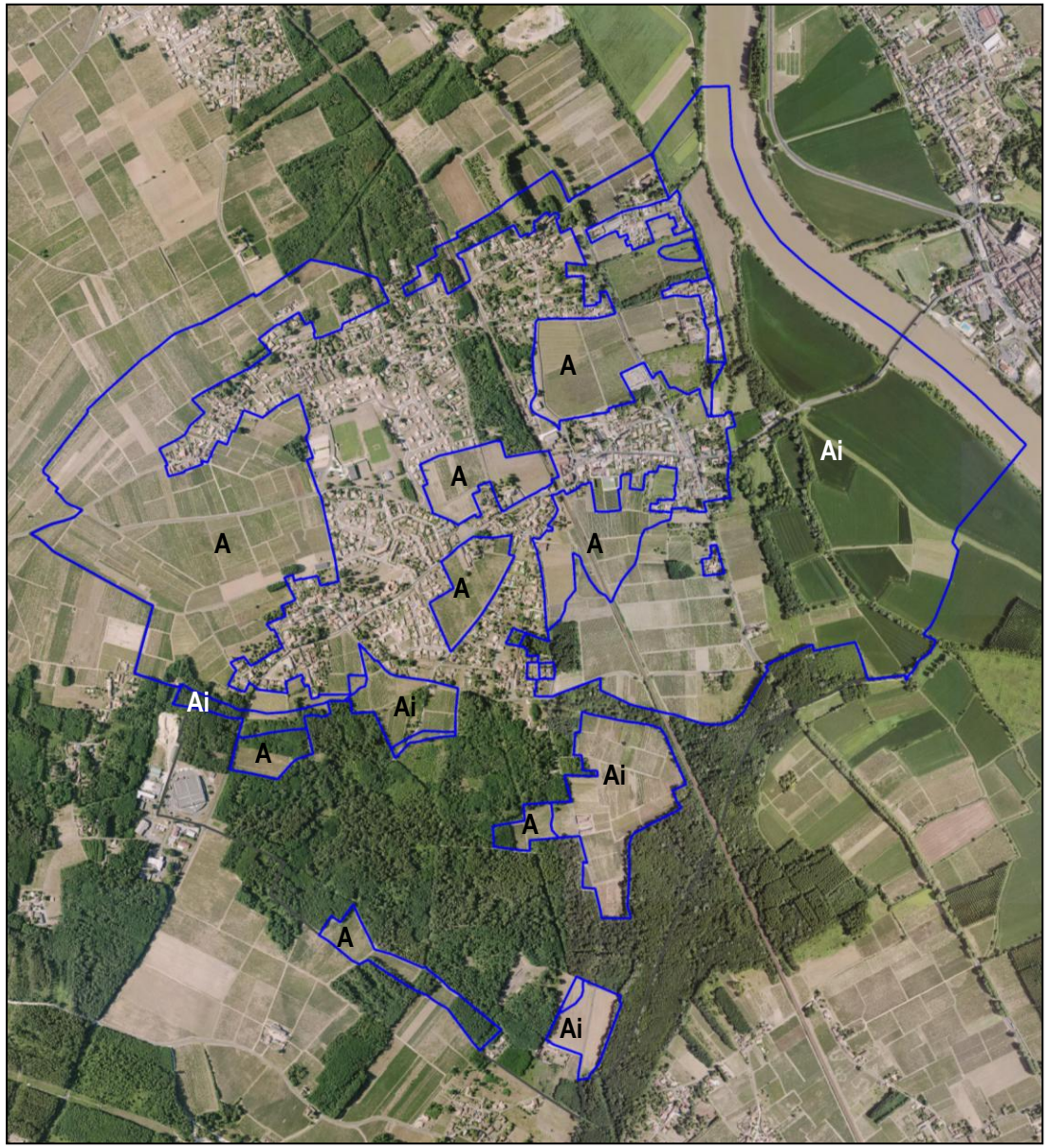
---

[3] CE 14 févr. 2007, Min. Equip. c. Lionel A, req. n° 28239

[4] CE 3 juin 2013, commune de Lamastre, req n°342673

Superficie de la zone A

	Surface	Occupation du sol
Zone A, Hors zone inondable	151, 43 hectares	Espace agricole
Secteur Ai, En zone inondable	171,27 hectares	Espace agricole
TOTAL ZONE A	322,7 hectares	_



Dispositions de la zone A

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	*Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.* ***Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A, hors secteurs Ai*** *Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :* - *Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,* - *les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'exploitation,* - *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,* - *l'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.* - *les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole,* - *les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant,* - *les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.* ***Dispositions applicables dans le secteur Ai*** *Les constructions admises sous conditions en zone A sont admises dès lors qu'elles respectent le règlement du PPRI approuvé.*	Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols. Admettre sous conditions l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion. Permettre l'implantation d'ICPE dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole. Maintenir la conformité des dispositions du document d'urbanisme avec celles du PPRI en vigueur. Les constructions sont interdites en zone rouge. Leur implantation est soumise à conditions dans les autres zones du PPRI. Permettre les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation de manière large, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et de la jurisprudence établie s'agissant du caractère « nécessaire » des constructions admissibles. Seules les constructions directement liées et nécessaires à l'activité sont susceptibles d'être autorisées. Admettre l'extension des habitations existantes qui ne sont pas nécessaires à l'activité en zone agricole, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'augmentation de la pression sur la ressource en eau générée par les forages ainsi que le nombre de dispositifs d'assainissement autonome.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	***Accès*** *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.* *Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m.* *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.* ***Voirie*** *Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.*	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie. Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.
Article 4	***Eau potable*** *Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.* ***Assainissement*** *En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels et évacuées conformément aux exigences du schéma directeur d'assainissement.* *L'évacuation directe des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.* *Il est rappelé que les effluents vinicoles doivent impérativement être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelles que soient la taille de l'exploitation et la capacité de production.* ***Eaux pluviales***	Imposer le raccordement au réseau public, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone, en soumettant à conditions le rejet des eaux industrielles, liées notamment à la transformation des productions agricoles de la zone. Seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions sont admissibles. Rappeler les obligations réglementaires imposées en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

<table>
<tr><th>ARTICLE</th><th>DISPOSITIONS</th><th>OBJECTIFS – JUSTIFICATION</th></tr>
<tr><td></td><td>Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.</td><td>Interdire les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, afin d'éviter la surcharge des ouvrages de traitement lors d'épisodes pluvieux.</td></tr>
<tr><td>Article 5</td><td>Non réglementé</td><td>Prendre en compte les dispositions d'application immédiate de la loi ALUR.</td></tr>
<tr><td>Article 6</td><td>Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées comme suit en bordure de la voirie :

<table><tr><th>Catégorie</th><th>Route 1ère catégorie : RD 1113</th><th>Routes de 2e catégorie : RD 11, RD117E2 et RD 117 (entre la RD 1113 et la RD117E2)</th><th>RD 4e catégorie : RD 117 (de la RD 117E2 à la limite de la commune</th><th>VC</th></tr><tr><td>Habitations</td><td>75 m de l'axe</td><td>25 m de l'axe</td><td>10 m de l'axe</td><td>10 m de l'axe</td></tr><tr><td>Autres</td><td>75 m de l'axe</td><td>20 m de l'axe</td><td>8 m de l'axe</td><td>8 m de l'axe</td></tr></table>
Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

Le long de la RD1113, les constructions doivent être implantées à 75 m de l'alignement de la voirie. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le long de l'ensemble des voies et emprises publiques, une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</td><td>Respecter les reculs générés par les axes à forte circulation, en permettant une implantation différente dans les axes prévus à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Privilégier le recul des constructions, afin de permettre l'établissement de plantations dans la marge de recul, et assurer l'intégration paysagère des constructions depuis l'espace public.

Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'exploitation agricole.</td></tr>
</table>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 7	*Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de toute limite séparative.* *Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 4 m de celles-ci.* *Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*	Imposer le retrait vis-à-vis des limites séparatives pour les constructions principales, afin de préserver les dispositifs anciens marquant les limites séparatives en zone agricole (haies, alignements, murs). Admettre la mitoyenneté de manière ponctuelle pour les annexes. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 8	*Les constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.* *Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*	Encadrer la densification des parcelles déjà bâties, afin notamment de garantir des conditions d'hygiène décentes et de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.
Article 9	*Non réglementé*	Faciliter l'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 10	*Toute hauteur se mesure depuis le sol naturel, avant travaux.* *Pour les constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 8 m (2 niveaux maximum, R+1), non compris les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.* *Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 12 m.* *Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les éléments techniques et les bâtiments nécessaires à l'agriculture (cuves, silos…).*	Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes, dans le cas d'extensions verticales. Faciliter l'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 11	*Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.* ***Toiture*** *<u>Constructions destinées à l'habitation</u>* *Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%.* *Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées.* *Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres de la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive.* *<u>Autres constructions</u>* *Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.* *Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.* ***Murs et façades*** *Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe.* *Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.*	Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux paysages ruraux de la commune. Différencier les règles en fonction de la destination des constructions, en fixant des règles plus souples pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et aux activités économiques liées. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Eviter les couleurs vives et favoriser le réemploi des teintes utilisées par les constructions traditionnelles. Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes. Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux secs.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Constructions destinées à l'habitation *Sont interdits :* - *L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;* - *Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ;* - *Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives.* *Autres constructions* *L'emploi du blanc sur de grandes surfaces est interdit.* *Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.* ***Clôtures*** *Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.* *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.…) est interdit.* ***Dispositions particulières*** *Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.*	
Article 12	*Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Leur nombre est à prévoir en fonction des besoins des constructions et installations admises.*	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.
Article 13	*Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.* *Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.*	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des constructions et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m autour des zones habitées de Le Frayre, Caillou Ouest, Saint Cricq et Barreyre. ***Eléments du patrimoine et du paysage*** *Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.*	envahissantes. Rappeler les obligations imposées afin de maintenir en état débroussaillé les abords des constructions en limite avec le massif forestier. Protéger les éléments du paysage (haies, alignements, arbres isolés) et les espaces boisés classés identifiés au sein des espaces agricoles.
Article 14	*Non réglementé*	Prendre en compte les dispositions d'application immédiate de la loi ALUR.
Article 15	*Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.*	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 16	*Non réglementé*	Prendre en compte l'absence de desserte des espaces agricoles par la fibre optique.

3.1.6. La zone naturelle

Opportunité du classement en zone naturelle

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme précise que « *les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

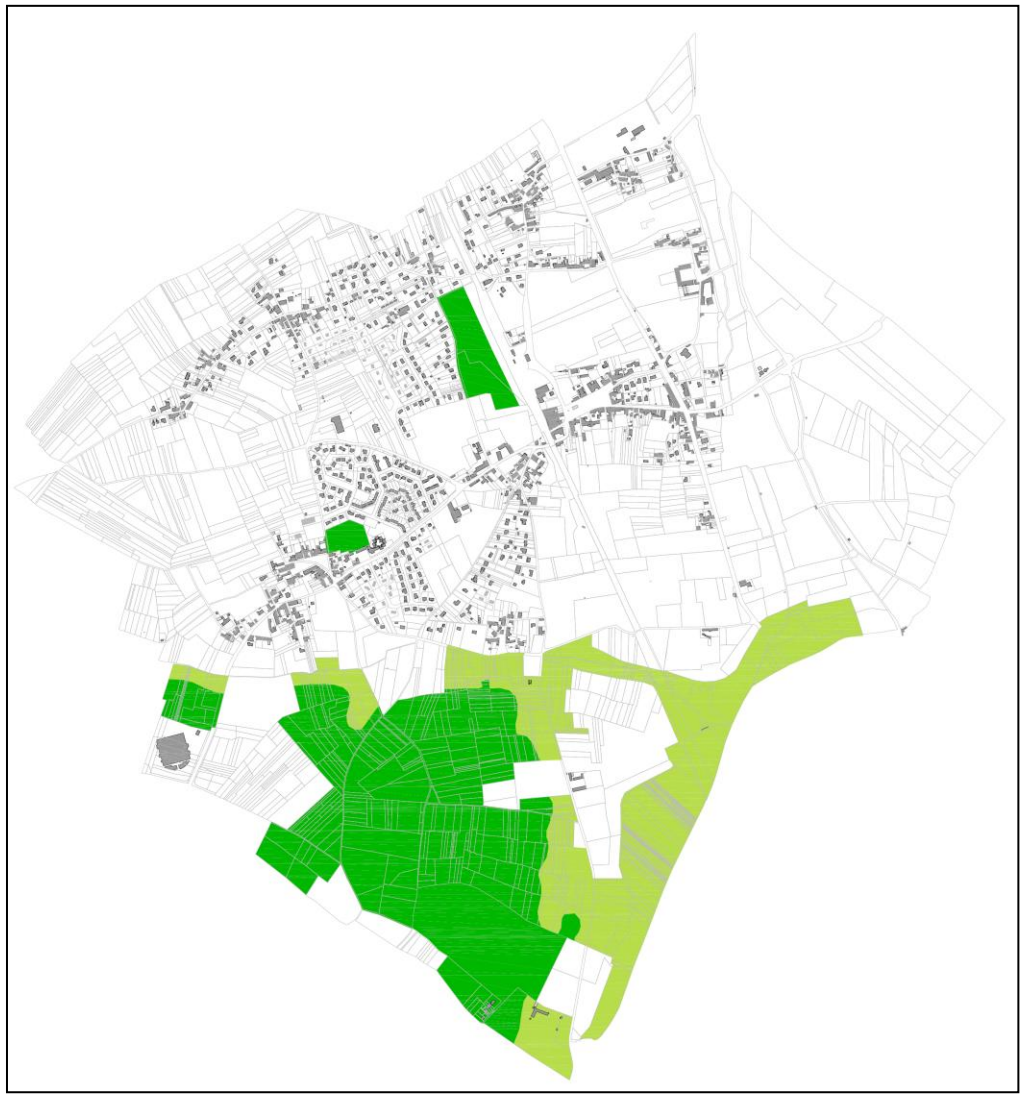
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5[5] *».*

Plusieurs zones naturelles sont identifiées dans le cadre du projet de PLU, recouvrant des entités naturelles que sont le massif forestier landais et les ripisylves accompagnant les ruisseaux de Saint Cricq et de la Gargalle.



[5] Depuis la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, les secteurs mentionnés sont délimités en application du sixième alinéa du II° de l'article L.123-1-5.

Le classement de ces entités repose notamment sur la notion d'intérêt écologique. En effet, ces boisements permettent l'établissement d'un corridor vert jouant un rôle certain dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale. C'est également le cas des boisements accompagnant le lit des cours d'eau. Le classement en zone N des boisements enclavés au sein des espaces urbanisés répond davantage à des considérations paysagères, dans la mesure où l'omniprésence des constructions à leurs abords immédiats limite très fortement leur potentiel écologique.

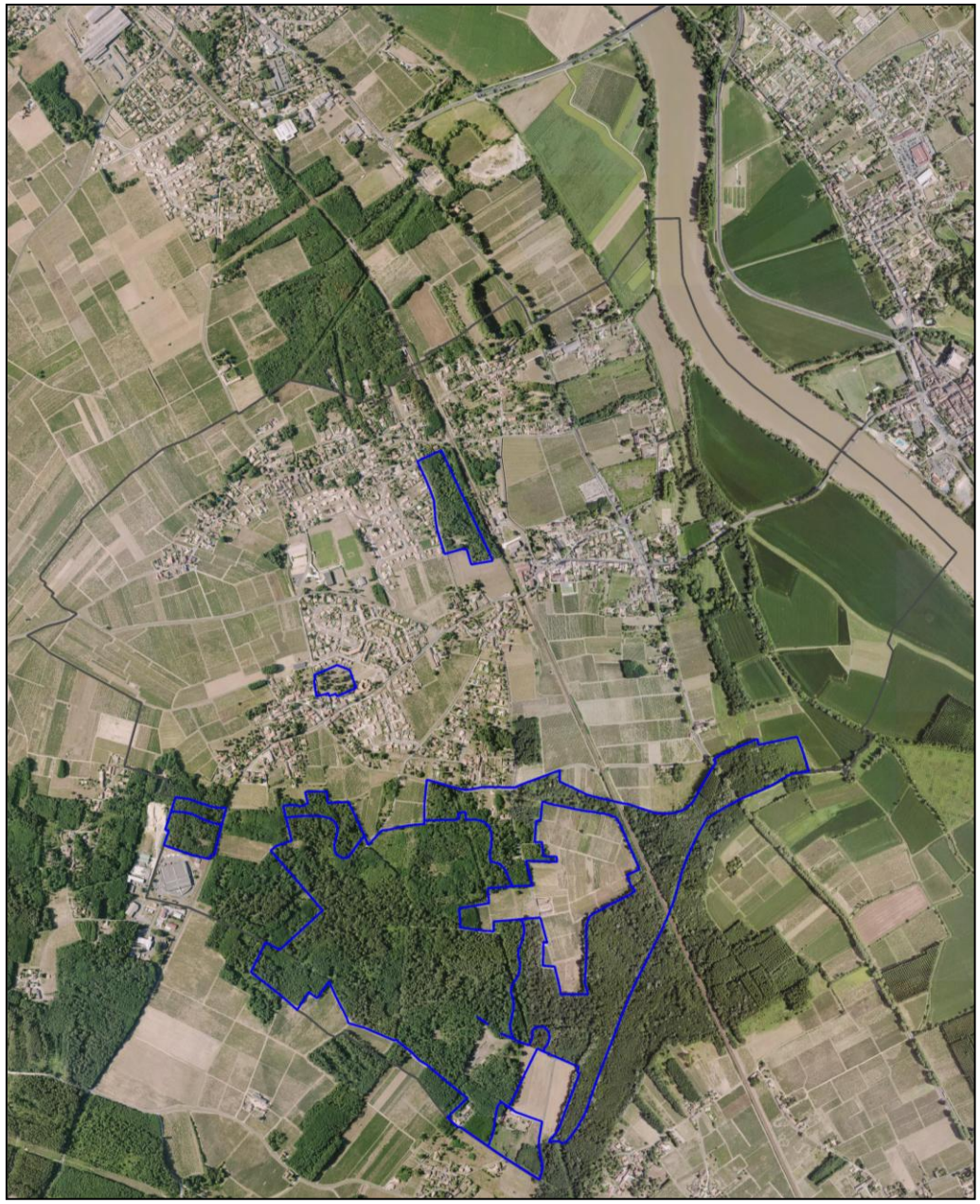
A noter qu'aucun **secteur de taille et de capacité d'accueil limité** n'a été repéré à titre exceptionnel au sein de la zone N.

Délimitation de la zone naturelle

Les limites de la zone naturelle sont fixées de manière à intégrer les espaces naturels présents sur le territoire. Les contours de la zone sont le plus souvent fixés en s'appuyant sur les limites des exploitations agricoles et ou celles des zones urbanisables. Ils ont pu être fixés en s'appuyant notamment sur l'occupation des sols et l'analyse de photos aériennes.

Superficie de la zone naturelle

	Surface	Occupation du sol
Zone N, Hors zone inondable	73,06 hectares	Espace naturel
Secteur Ni, En zone inondable	50,12 hectares	Espace naturel
TOTAL ZONE N	123,18 hectares	_



Dispositions de la zone N

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	*Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.* ***Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Ni*** *Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :* - *Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être nécessaires à l'activité,* - *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,* - *l'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.* - *les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation forestière,* - *les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant,* - *les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.* ***Dispositions applicables dans le secteur Ni*** *Les constructions admises sous conditions en zone N peuvent être autorisées dès lors qu'elles respectent le règlement du PPRI approuvé.*	Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, afin d'éviter le mitage des espaces naturels et la concurrence entre usages des sols. Admettre sous conditions l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion. Permettre l'implantation d'ICPE dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité forestière. Maintenir la conformité des dispositions du document d'urbanisme avec celles du PPRI en vigueur. Les constructions sont interdites en zone rouge. Leur implantation est soumise à conditions dans les autres zones du PPRI. Admettre l'extension des habitations existantes qui ne sont pas nécessaires à l'activité en zone naturelle, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'augmentation de la pression sur la ressource en eau générée par les forages ainsi que le nombre de dispositifs d'assainissement autonome.
Article 3	***Accès*** *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.*	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Les accès devront avoir au minimum 3,50 m de large, ne pas comporter de virage d'un rayon inférieur à 11 m, ni de hauteur sous porche inférieure à 3,50 m. *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.* ***Voirie*** *Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.*	Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.
Article 4	***Eau potable*** *Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.* ***Assainissement*** *En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels et évacuées conformément aux exigences du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.* *Il est rappelé que les effluents vinicoles doivent impérativement être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelles que soient la taille de l'exploitation et la capacité de production.* ***Eaux pluviales*** *Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.* *Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.*	Imposer le raccordement au réseau public, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone, en soumettant à conditions le rejet des eaux industrielles. Seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions sont admissibles. Rappeler les obligations réglementaires imposées en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome. Interdire les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, afin d'éviter la surcharge des ouvrages de traitement lors d'épisodes pluvieux.

<table>
<tr><th>ARTICLE</th><th>DISPOSITIONS</th><th>OBJECTIFS – JUSTIFICATION</th></tr>
<tr><td>Article 5</td><td>Non réglementé</td><td>Prendre en compte les dispositions d'application immédiate de la loi ALUR.</td></tr>
<tr><td>Article 6</td><td>Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées comme suit en bordure de la voirie :
<table>
<tr><th>Catégorie</th><th>Route 1ère catégorie : RD 1113</th><th>Routes de 2e catégorie : RD 11, RD117E2 et RD 117 (entre la RD 1113 et la RD117E2)</th><th>RD 4e catégorie : RD 117 (de la RD 117E2 à la limite de la commune d'Illats)</th><th>VC</th></tr>
<tr><td>Habitations</td><td>75 m de l'axe</td><td>25 m de l'axe</td><td>10 m de l'axe</td><td>10 m de l'axe</td></tr>
<tr><td>Autres</td><td>75 m de l'axe</td><td>20 m de l'axe</td><td>8 m de l'axe</td><td>8 m de l'axe</td></tr>
</table>
Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

Le long de la RD1113, les constructions doivent être implantées à 75 m de l'alignement de la voirie. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le long de l'ensemble des voies et emprises publiques, une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</td><td>Respecter les reculs générés par les axes à forte circulation, en permettant une implantation différente dans les axes prévus à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Privilégier le recul des constructions, afin de permettre l'établissement de plantations dans la marge de recul, et assurer l'intégration paysagère des constructions depuis l'espace public.

Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</td></tr>
<tr><td>Article 7</td><td>Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de toute limite séparative.

Les annexes pourront être soit accolées à la construction principale, soit implantées sur les limites séparatives ou à une distance d'au moins 4 m de celles-ci.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</td><td>Imposer le retrait vis-à-vis des limites séparatives pour les constructions principales, afin de préserver les dispositifs anciens marquant les limites séparatives en zone naturelle (haies, alignements, murs).

Admettre la mitoyenneté de manière ponctuelle pour les annexes.

Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</td></tr>
</table>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 8	*Les constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4m.* *Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*	Encadrer la densification des parcelles déjà bâties, afin notamment de garantir des conditions d'hygiène décentes et de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.
Article 9	*Non réglementé*	Faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 10	*Pour les extensions des bâtiments, le faîtage ne pourra pas dépasser celui existant.* *Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*	Eviter les extensions par surélévation en zone naturelle, de manière à limiter leur impact paysager potentiel. Faciliter l'implantation des constructions nécessaires à des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 11	Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage. **Toiture** *Constructions destinées à l'habitation* Les couvertures des constructions sont en tuile d'aspect canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée sont interdites. Les pentes ne doivent pas dépasser 40%. Les réfections de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres que la tuile d'aspect canal peuvent être autorisées. Les agrandissements de bâtiments déjà couverts avec des matériaux autres de la tuile d'aspect « canal » peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement et que les matériaux mis en œuvre ne présentent aucune brillance, ni couleur vive. *Autres constructions* Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée	Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux paysages ruraux de la commune. Différencier les règles en fonction de la destination des constructions, en fixant des règles plus souples pour les constructions destinées aux activités économiques. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Eviter les couleurs vives et favoriser le réemploi des teintes utilisées par les constructions traditionnelles. Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes. Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	présentant des brillances. Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi. **Murs et façades** Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs, toute couleur vive étant proscrite. Elles doivent être en cohérence avec le nuancier joint en annexe. Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris. *Constructions destinées à l'habitation* Sont interdits : - L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ; - Les revêtements en ciment sur les murs en pierre de taille et les maçonneries à la chaux ; - Les revêtements extérieurs, apportant des brillances ou ayant des couleurs vives. *Autres constructions* L'emploi du blanc sur de grandes surfaces est interdit. Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture. **Clôtures** Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.…) est interdit.	secs.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Dispositions particulières Le raccordement des constructions et installations nouvelles aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.	
Article 12	*Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Leur nombre est à prévoir en fonction des besoins des constructions et installations admises.*	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.
Article 13	*Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.* *Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.* *Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des constructions et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m autour des zones habitées de Le Frayre, Caillou Ouest, Saint Cricq et Barreyre.* ***Eléments du patrimoine et du paysage*** *Les éléments repérés en application de l'article L.123-1-5 III-2° sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.*	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes. Rappeler les obligations imposées afin de maintenir en état débroussaillé les abords des constructions en limite avec le massif forestier. Protéger les éléments du paysage (haies, alignements, arbres isolés) et les espaces boisés classés identifiés au sein des espaces naturels.
Article 14	*Non réglementé*	Prendre en compte les dispositions d'application immédiate de la loi ALUR.
Article 15	*Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.*	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 16	*Non réglementé*	Prendre en compte l'absence de desserte des espaces agricoles par la fibre optique.

3.1.7. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

HECTARES	Surface totale mobilisée	Superficie mobilisée			Consommation d'espaces		Densification
		Dominante habitat	Dominante économie	Dominante équipement	Agricoles	Naturels	
Zone UA	0,87 ha	0,19 ha	_	0,68 ha	0,68 ha	_	0,19 ha
Zone UB	3,32 ha	3,32 ha	_	_	0,09 ha	0,44 ha	2,79 ha
Zone UC	_	_	_	_	_	_	_
Zone UE	1,60 ha	_	_	1,60 ha	_	1,60ha	_
Zone UY	0,11 ha	_	0,11 ha	_	0,11 ha	_	_
Zone 1AU	4,57 ha	4,57 ha	_	_	2,38 ha	2,19 ha	_
Zone AUY	10,24 ha	_	10,24 ha	_	_	10,24 ha	_
Zone A	_	_	_	_	_	_	_
Zone N	_	_	_	_	_	_	_
TOTAL	20,71 ha	8,08 ha	10,35 ha	2,28 ha	3,26 ha	14,47 ha	2,98 ha

Le projet de PLU repose sur la mobilisation d'environ 21 hectares de foncier.

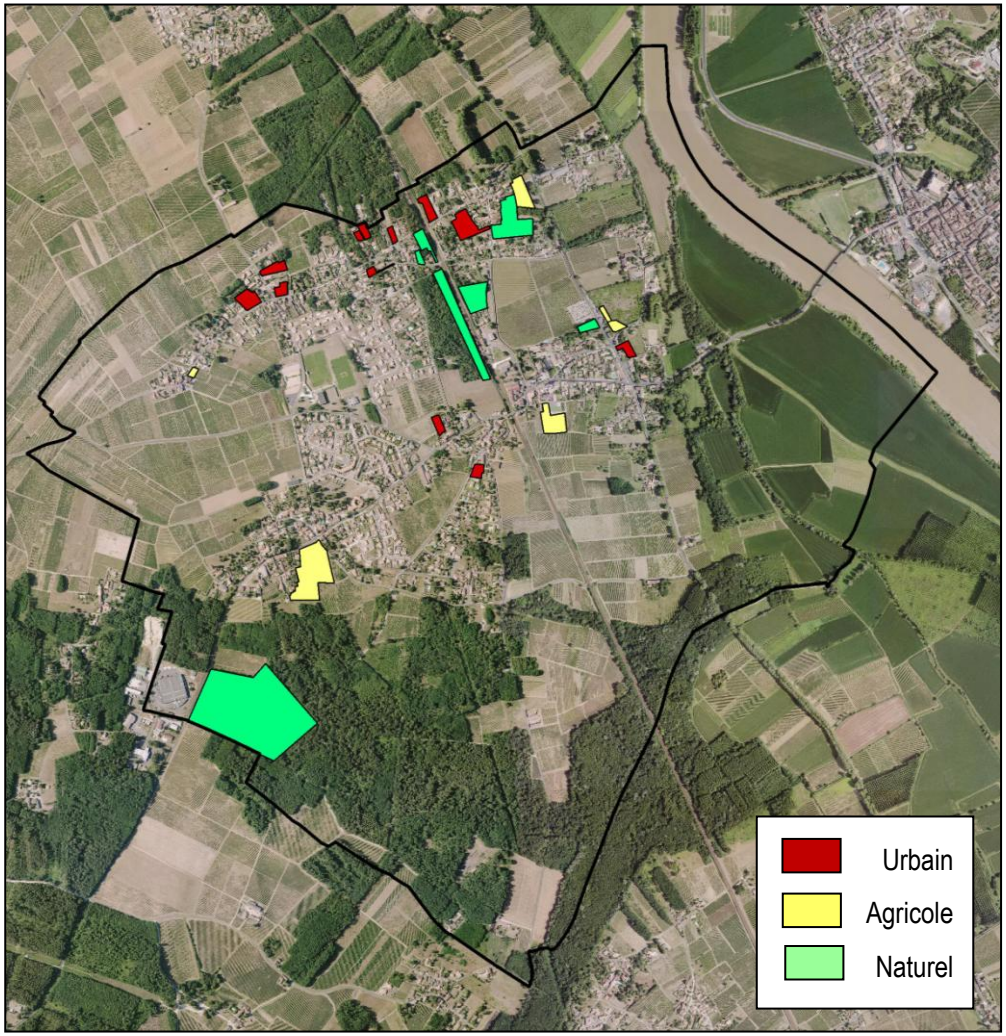
Environ 3 hectares, soit près de 14,5% de la surface totale mobilisée, se trouvent situés à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés de la commune, traduisant ainsi de manière concrète les orientations générales du PADD relatives au renouvellement et à la densification de l'espace urbain.

Environ 2/3 du foncier mobilisé correspond à des espaces naturels, avec une consommation proche de 14,5 hectares. L'essentiel du prélèvement est lié au projet d'extension de la zone artisanale, qui représente près de 71% de la consommation d'espaces naturels. La consommation restante est générée par les projets de création de parking à l'ouest de la gare et l'extension des espaces bâtis à Menaut et à la Morelle.

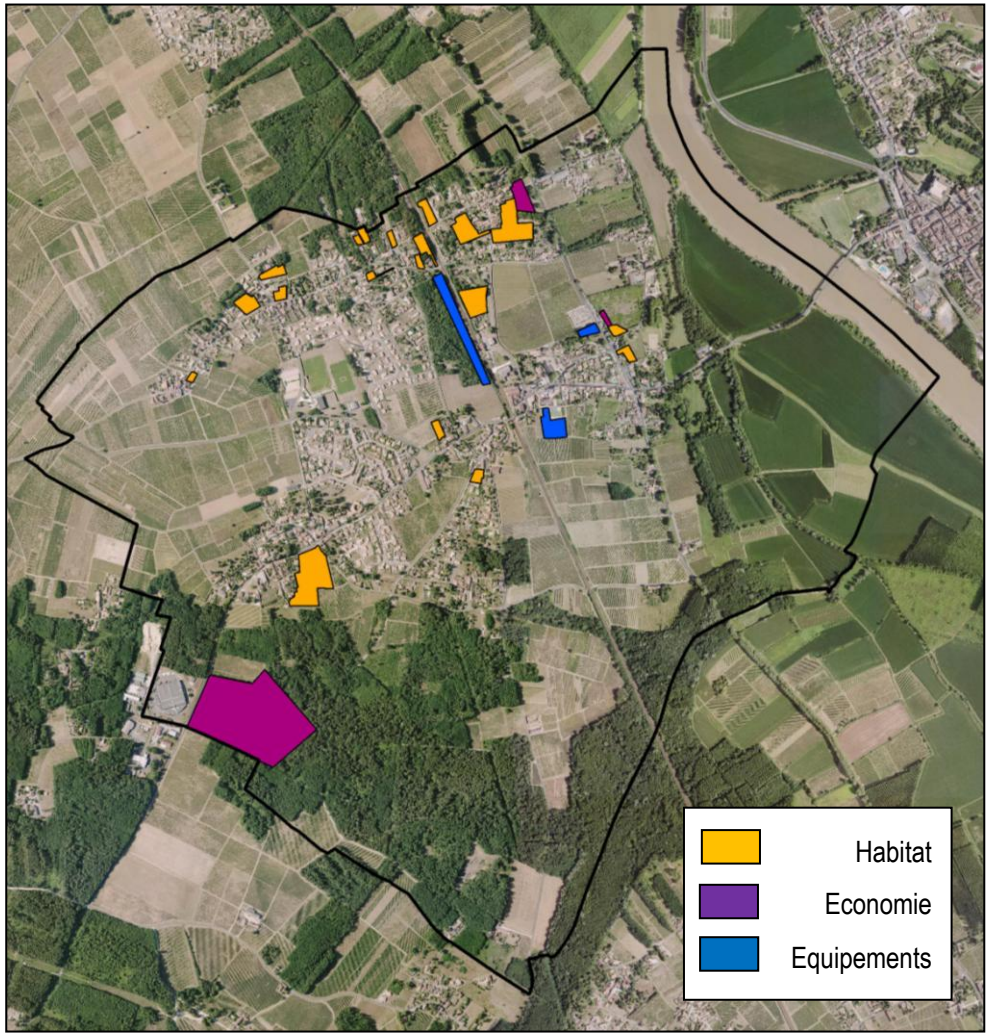
Enfin, la réalisation du projet de la commune implique la consommation de moins de 3,5 hectares d'espaces agricoles, en lien principalement avec l'extension de l'urbanisation à Peyroutène et à la Tour.

La consommation d'espaces naturels et agricoles s'élève par conséquent au total à 18 hectares environ. Ceci représente environ 3 % de la superficie de la commune. La mobilisation du foncier au profit de l'habitat s'élève à 8 hectares, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD (moins de 12 hectares).

Occupation des sols observée sur les parcelles mobilisées par le projet



Vocation dominante des projets envisagés sur les parcelles mobilisées par le projet



3.1.8. Principales évolutions par rapport au PLU approuvé en 2004

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

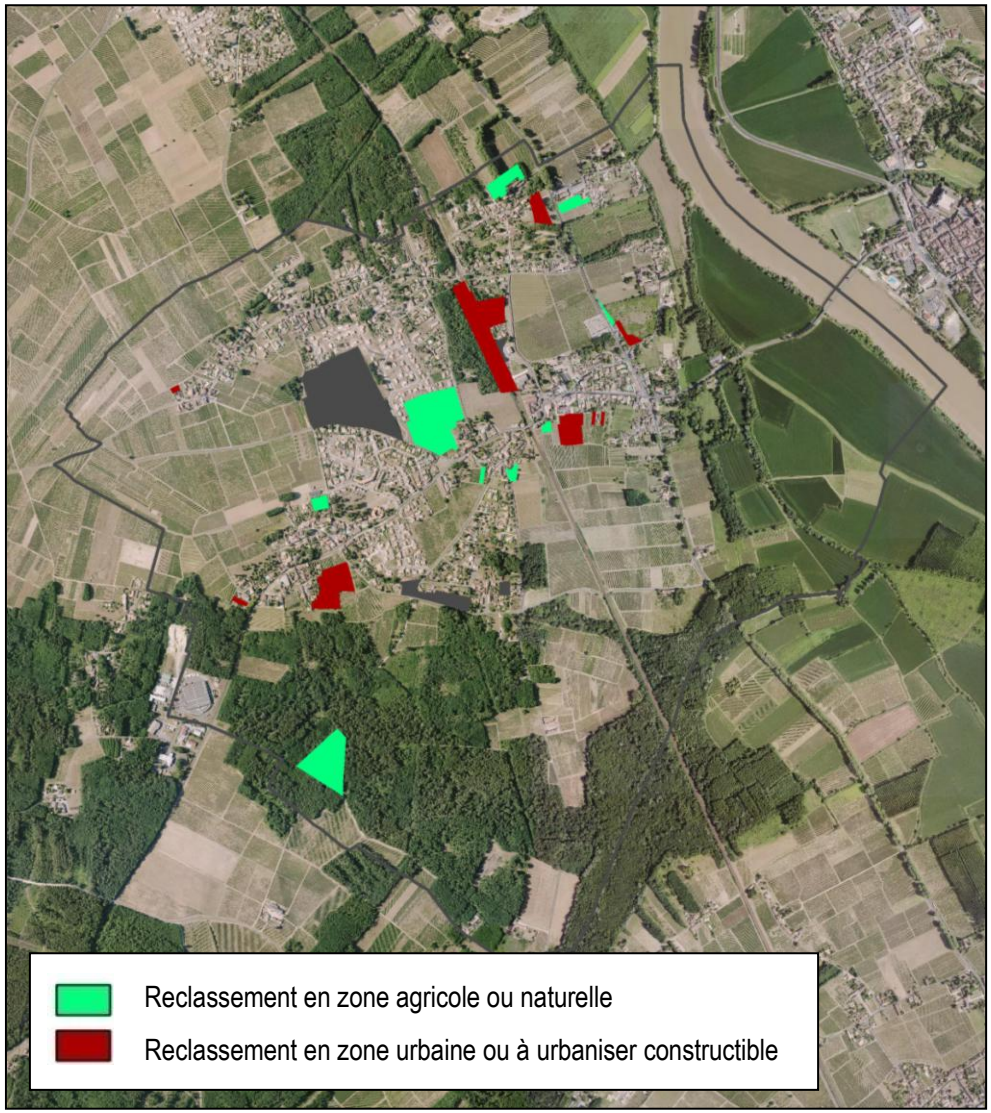
Dans le cadre du règlement, les zones agricoles et les zones naturelles n'admettent qu'un nombre restreint d'occupations et d'utilisations du sol, de manière à assurer une protection efficace de ces espaces, conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme. L'extension de la zone agricole au détriment de zones constructibles a donc été étudiée de manière attentive.

Tout d'abord, le projet de la commune permet de reclasser en zone naturelle ou agricole différents secteurs, dont un enclos viticole et plusieurs parcelles à l'est de la zone AUY. Les terres cultivées et les milieux naturels ainsi protégés représentent une surface évaluée à environ **11,21 hectares.**

Le reclassement d'un secteur situé au centre de la commune, aux abords des zones UA, UB et UC, vient préserver une exploitation agricole perenne, et prendre en compte des éventuelles incidences sur l'activité agricole de la commune en concervant ce secteur en zone à urbaniser. De plus, la faisabilité opérationnelle de cette zone, classée en AU depuis 2004, a été réfutée par l'absence de projet déposé. Aussi, la commune doit répondre à un besoin en logements et donc doit pouvoir mobiliser un terrain là où la faisabilité d'un projet est plus assumée.

Le classement de parcelles agricoles ou naturelles en zone urbaine ou à urbaniser vise à traduire règlementairement les objectifs du PADD en matière d'accueil de nouveaux logements, d'équipement et de déplacements sur le territoire. La surface déclassée correspond à environ **10,15 hectares.**

Le projet de la commune apparaît donc équilibré, avec un reclassement de terres en zone naturelle ou agricole présentant un léger excédent par rapport à la consommation d'espace résultant de l'évolution du droit des sols applicable (environ 1 hectare).



3.2. LES PRESCRIPTIONS, SERVITUDES ET RESERVATIONS

En s'appuyant sur les dispositions prévues aux articles L.130-1 et L.123-1-5 du code de l'urbanisme et en cohérence avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, la commune a choisi de :

- Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;
- Désigner dans les zones agricoles ou naturelles les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

La mise en place de ces prescriptions, servitudes et réservations tendent à réglementer l'exercice du droit de propriété. Cette atteinte est proportionnée cependant aux objectifs poursuivis en cohérence avec les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables. Ces objectifs sont les suivants :

- Préserver la trame verte et la trame bleue
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti
- Programmer les équipements publics

3.2.1. Les espaces boisés classés

La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Cet article précise que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».*

Plusieurs types de boisements ont ainsi pu être identifiés sur la base de ces dispositions :

- les **ripisylves des principaux cours d'eaux** qui traversent le territoire, et en particulier la Garonne, les ruisseaux de Saint-Cricq, de l'Ort et de la Gargalle. Il s'agit de corridors écologiques avérés. La protection des éléments boisés qui accompagnent le lit principal de ces cours d'eau revêt donc une importance primordiale en vue de protéger la trame verte et bleue du territoire. A noter que ces ripisylves n'étaient pas classées dans le cadre du PLU approuvé en 2004 ;

- les **boisements et ensembles arborés au sud ouest du territoire communal**. D'une valeur globalement moindre que les ripisylves, ces éléments jouent cependant un rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, dans la mesure où ils constituent le prolongement du massif forestier landais, identifié comme un réservoir de biodiversité dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique. Au lieu dit les Clottes, l'EBC créé par le PLU approuvé en 2004 est réduit, de manière à permettre un projet agricole. Au lieu dit le Frayre, un EBC est créé, sur un ancien secteur d'exploitation de matériaux ;

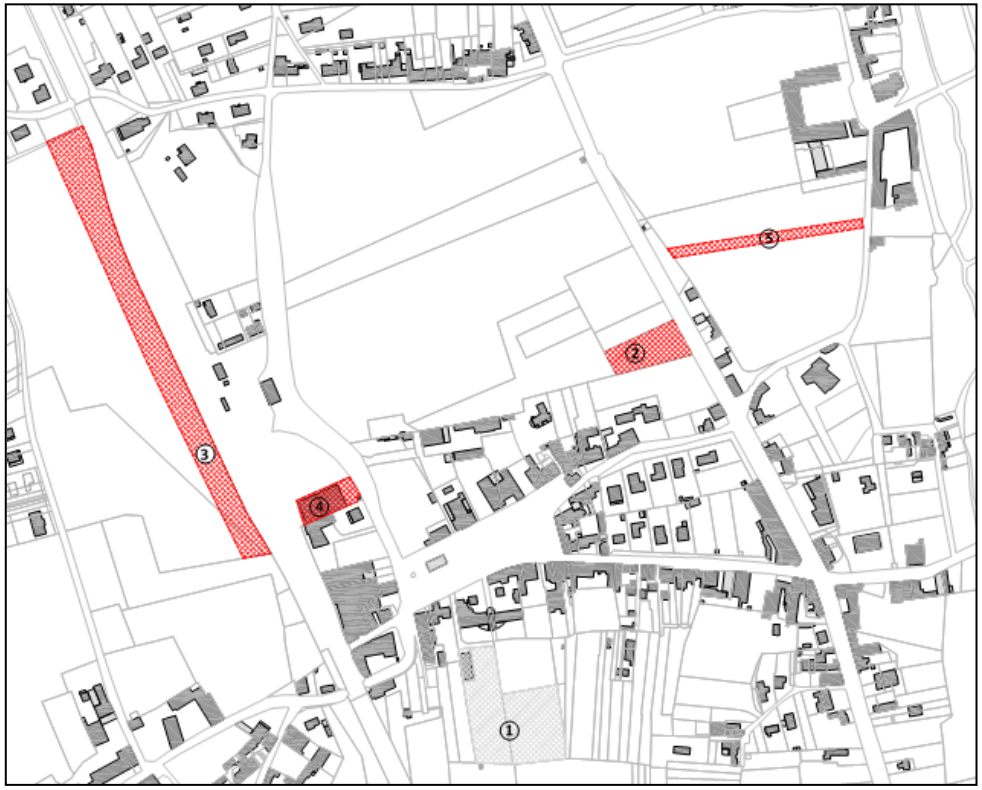
- **les parcs et bosquets enclavés dans les zones urbaines.** Ces espaces boisés constituent des éléments contribuant à l'animation des paysages urbains, ce qui leur confère une valeur certaine. L'EBC de Beaulieu, classé en 2004, est légèrement réduit à l'est, an lien avec le projet de création de parking autour de la gare de Cérons.

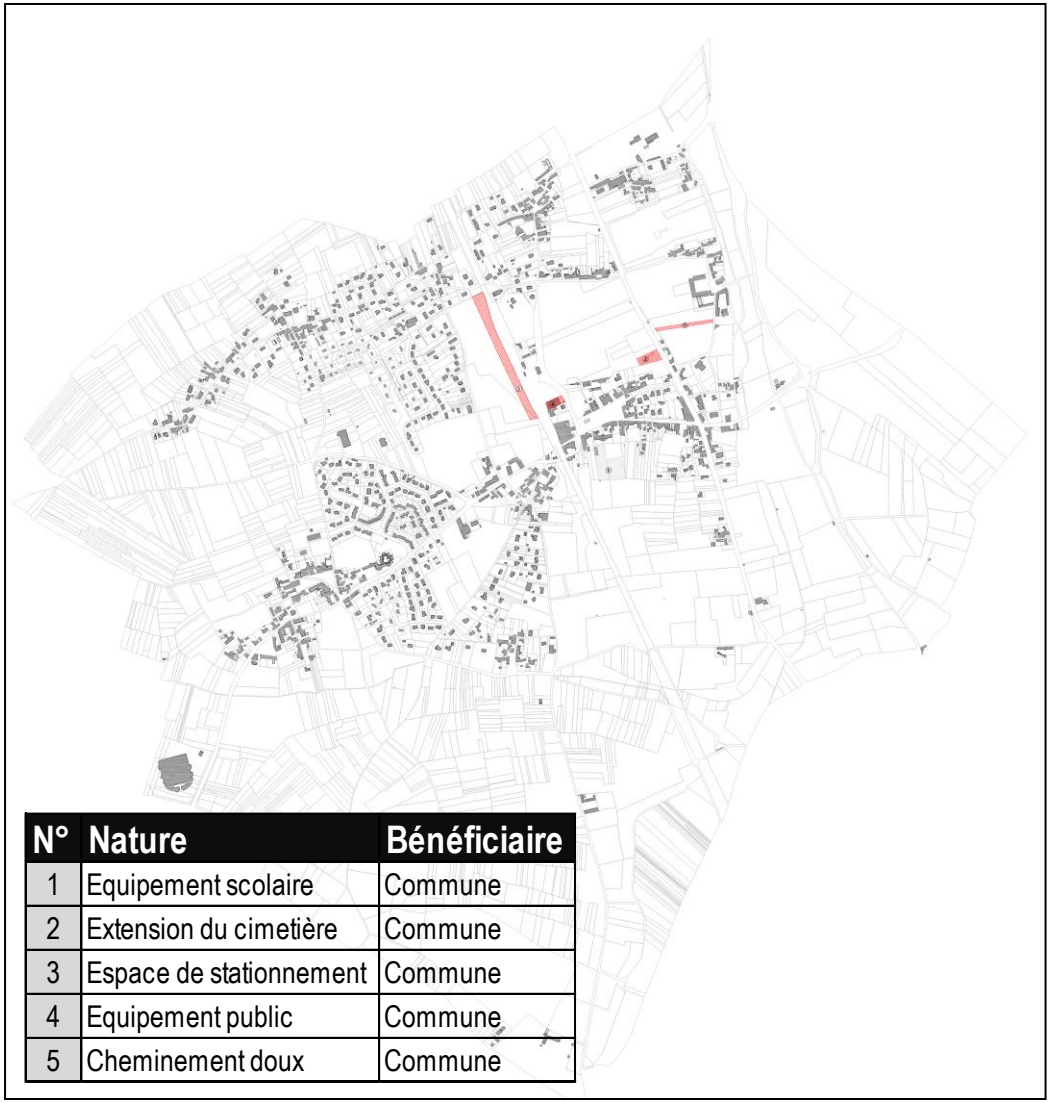
Espaces Boisés Classés

3.2.2. *Les emplacements réservés*

Des emplacements ont été réservés au bénéfice de la commune, en vue de la réalisation de voiries ou d'ouvrages publics sur le territoire de Cérons. Les emplacements réservés visent à créer des liaisons routières ou piétonnes ainsi que des espaces de stationnement. Deux emplacements réservés sont également créés afin de réaliser l'extension du cimetière et du groupe scolaire.

La commune est l'unique bénéficiaire des emplacements réservés mis en place.





N°	Nature	Bénéficiaire
1	Equipement scolaire	Commune
2	Extension du cimetière	Commune
3	Espace de stationnement	Commune
4	Equipement public	Commune
5	Cheminement doux	Commune

3.2.3. Les éléments du paysage et du patrimoine à protéger

L'identification des éléments du paysage et du patrimoine à protéger repose sur l'habilitation conférée au 2 du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Celle ci s'est opérée principalement sur la base de considérations de deux ordres :

- Une **motivation d'ordre culturelle et architecturale**, s'agissant des différents éléments du patrimoine identifiés. D'anciennes bâtisses destinées à être réhabilitées, le petit patrimoine lié à l'eau et plus généralement l'héritage rural ou lié aux pratiques agricoles anciennes ont ainsi été identifiés.
- Une **motivation d'ordre historique et paysagère**, s'agissant des entités végétales repérées en cœur de bourg. Des **alignements d'arbres, et des arbres isolés** remarquables ont ainsi été identifiés, car ils contribuent de manière indéniable à la **qualité paysagère du bourg de Cérons**, et participent à l'ambiance qui s'en dégage ;

Le règlement écrit permet d'assurer leur protection, en interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation. A noter également que les travaux de coupe ou d'abatage des éléments végétaux identifiés seront soumis à déclaration préalable.

Exemples d'éléments protégés par le PLU

3.2.3. Les bâtiments admis à changer de destination

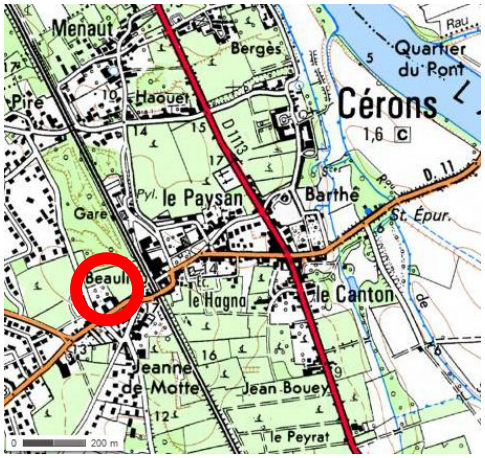
Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ont été désignés. L'intérêt architectural ou patrimonial des constructions a notamment été pris en compte, bien que la loi n'impose plus de justifier la désignation desdits bâtiments au regard de ces considérations. Ceci a conduit à désigner notamment les bâtiments des domaines viticoles historiques de la commune, en vue de permettre le changement de destination de constructions existantes.

Ce choix vise en particulier à favoriser le développement de l'offre en hébergement hôtelier dans les espaces ruraux, en lien avec l'essor de l'œnotourisme, tout en évitant l'implantation de nouvelles constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole dans ces secteurs, pour la plupart sensibles du point de vue paysager. L'identification des constructions admises à changer de destination concourt donc à traduire réglementairement l'orientation formulée dans le PADD en vue de favoriser la diversification des exploitations agricoles du territoire.

Au total, une douzaine de constructions seront admises à changer de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement écrit rappelle clairement cette condition, imposée par le code de l'urbanisme.

A noter que s'il est admis par le PLU, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

1. Château de l'Emigré			

2. Beaulieu			
3. Jeanne de Motte			

4. Château La Tour			
5 et 6. Larroc			

7. Menaut

Stade
les Bessa
Menaut
Larroc
Berges
la Pire
Haouet
D 1113
le Paysan
Gare
200 m

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE VALORISATION

1. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET MESURES ENVISAGEES

1.1.1. Incidences pressenties

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	**Sols**			
	Des terrassements légers seront à prévoir afin de permettre l'implantation des habitations susceptibles d'être édifiées dans les différentes zones constructibles du PLU. Les constructions vont pouvoir s'implanter sur des sols pour lesquels un aléa est reconnu pour le retrait/gonflement des argiles. **Risques de nivellements/tassements des sols** **Risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels**	**Faible** Directe et permanente	• Evitement des zones d'aléa fort pour le risque de retrait/gonflement des argiles dans le cadre de la délimitation des zones constructibles du PLU • Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols ; • Réduction du risque de détérioration des constructions, grâce au rappel des règles constructives applicables afin de prévenir les risques de tassements différentiels liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles.	**Très faible**
	Air, gaz à effet de serre et pollution			
	L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Au regard des distances importantes entre le bourg, les quartiers et les principaux pôles d'emplois, et de la préférence des ménages pour des déplacements en automobile en l'absence d'un réseau de transports collectifs performant, l'implantation de nouvelles constructions va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire pour la fréquentation des commerces et équipements. Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions vont générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables (nucléaire à hauteur de 75%). **Elévation locale du niveau d'émission de gaz à effet de serre** **Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables**	**Modérée** Indirecte et permanente	• Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux, notamment entre le vieux bourg de Cérons et la RD1113 via le secteur de la Tour ; • Réduction des déplacements nécessaires pour la fréquentation des commerces et équipements, grâce à la mixité fonctionnelle prévue dans l'OAP et le règlement • Encouragement à l'usage du vélo, par la mise en place de règles spécifiques relatives au stationnement des vélos pour les immeubles à l'article 12 du règlement.	**Faible**

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	**Eau**			
	Il existe un risque d'inondation avéré sur la commune, lié à la Garonne. Des constructions existent en zones d'aléa fort. Hors zone inondable, les conditions d'infiltration des secteurs constructibles seront modifiées du fait de l'imperméabilisation. L'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaire, avec une possible multiplication des forages privés en cas d'indisponibilité du réseau public. **Exposition accrue des personnes et des biens au risque d'inondation** **Risque d'accroissement de la pression exercée sur la ressource en eau potable** **Modification des conditions d'infiltration et exposition accrue au risque d'inondation**	**Forte** Directe et permanente	• Evitement des zones d'aléa fort reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs constructibles ; • Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau potable, grâce à l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable pour l'ensemble des zones à l'article 4 du règlement. Interdiction de fait des forages privés. • Réduction des surfaces imperméabilisées, grâce au maintien de surfaces en espace vert à l'article 13 du règlement des zones susceptibles d'accueillir un développement de l'urbanisation. • Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions de l'article 4, imposant le raccordement au réseau public ou la gestion des eaux pluviales à la parcelle	**Faible**
	Incendie			
	Des constructions peuvent potentiellement être édifiées dans des zones insuffisamment défendues, soit du fait de l'absence de dispositif, soit du fait de leur indisponibilité **Exposition accrue des personnes et des biens au risque d'incendie**	**Modérée** Directe et permanente	• Evitement du risque de développement de zones non desservies par la défense incendie. • Rappel des mesures en vigueur en matière de débroussaillage, fixées par arrêté départemental, dans l'article 13 du règlement des zones A et N.	**Très faible à nul**

La prise en compte des risques et nuisances

Le risque d'inondation

Les inondations fluviales

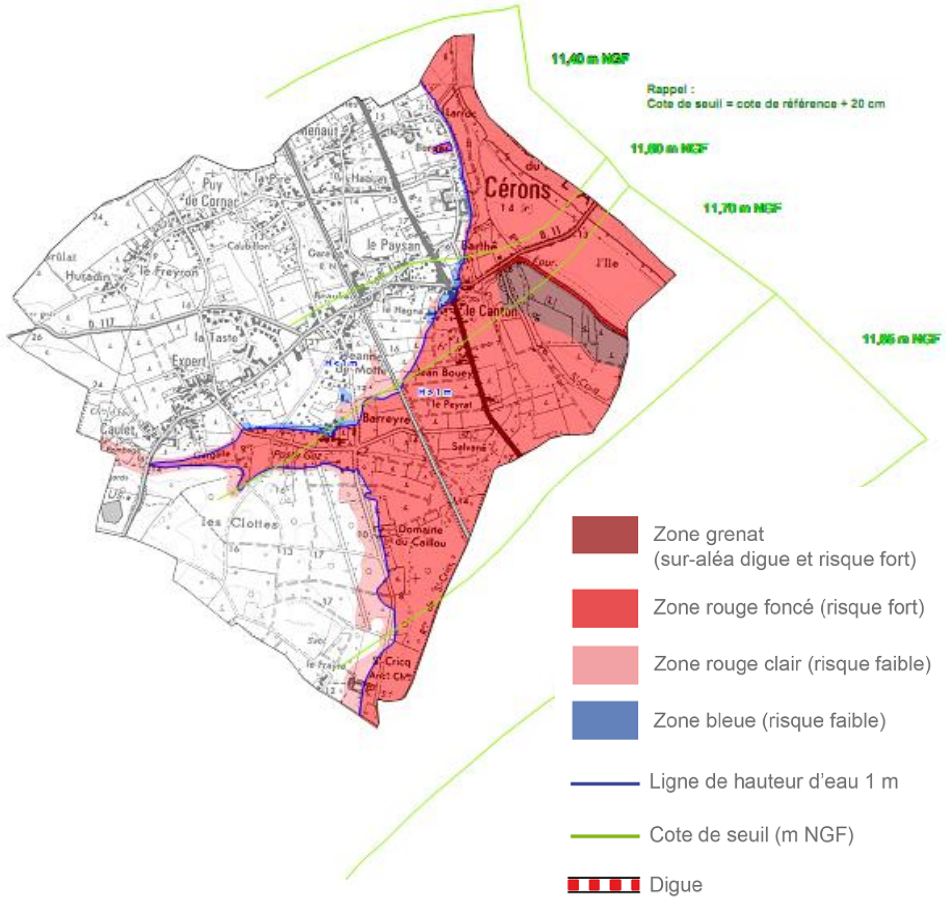
La commune de Cérons est concernée par le risque inondation qui touche la vallée de la Garonne. La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, pris en compte tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

Sur Cérons, plusieurs zones ont ainsi été identifiées avec notamment :

- Une zone de danger à vocation inconstructible – zone rouge
- Une zone de précaution, constructible sous conditions – zone bleue

Le volet réglementaire du PPRI a pour objectif d'édicter sur les zones des mesures visant à :

- préserver les champs d'expansion des crues et la capacité d'écoulement des eaux, et limiter l'aggravation du risque inondation par la maîtrise de l'occupation des sols,
- réduire l'exposition aux risques des personnes, des biens et des activités
- faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le risque encouru,
- prévenir ou atténuer les effets indirects des crues.



Le PPRI a bien été pris en compte dans le projet puisqu'aucun secteur de développement n'est localisé dans une zone à risque. Les dispositions du PLU n'aggravent pas le risque pour les constructions existantes. Le choix communal fut, au contraire, d'urbaniser là où le risque était le plus faible, vers l'Ouest du bourg. Les zones A et N recouvrent l'essentiel des secteurs soumis à un aléa fort pour le risque d'inondation. Les secteurs urbanisés inclus dans une zone à risque élevé ont été classés en zone indicée « i » de manière à rappeler clairement les prescriptions du PPRI.

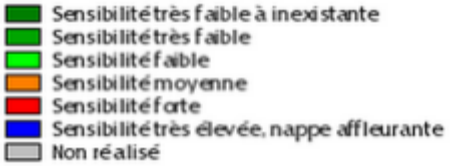
Enfin, la zone bleue du PPRI identifie un risque sur tout le pourtour Est et Sud-est du bourg, notamment les zones UA. La densification des constructions y est autorisée, mais toujours sous condition de suivre les prescriptions du règlement du PPRI. A travers toutes ces mesures inscrites dans le règlement, le projet de PLU est nécessairement en conformité avec le PPRI, lui-même annexé au PLU.

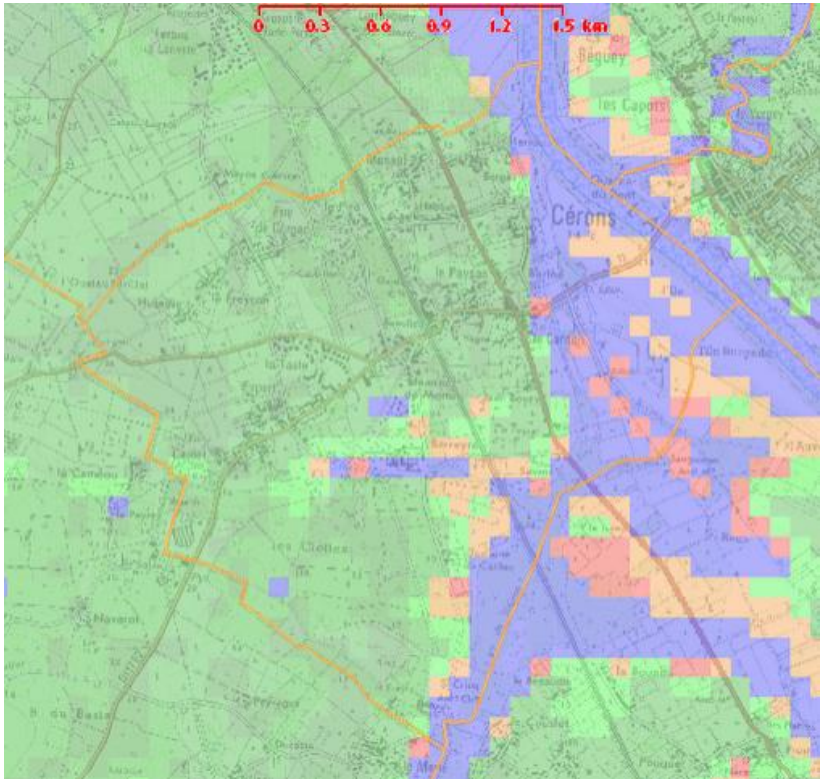
Notons cependant qu'il existe des différences dans la retranscription sur le plan de zonage des servitudes du PPRI. Ces différences sont notamment liées à la qualité du document cartographique servant de base à l'établissement de la servitude. En effet, ce document graphique a été établi à une échelle 1/25 000e, sur un fond IGN datant du milieu des années 1990. Cela a conduit la commune à établir un levé topographique complet, couvrant l'intégralité des zones urbaines, afin de définir de manière plus fine les secteurs concernés par les hauteurs d'eau mentionnées dans le PPRI.

La remontée des nappes phréatiques

Le risque se situe dans les vallées de la Garonne et du ruisseau de Saint Cricq. Il touche principalement l'est de la commune. Dans les zones a priori sensibles, les pouvoirs publics recommandent certaines précautions pour éviter les dégâts les plus importants :

- éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.





Les nuisances sonores

Le territoire de Cérons est traversé par la RD 1113 qui génère des nuisances sonores. Par arrêté du 30 janvier 2003, la départementale est concernée par un classement de catégorie 3 et 4, la largeur du secteur affecté par le bruit est donc de 100 mètres de part et d'autre de la voirie, hors agglomération et de 30 mètres lors de la traversée de l'agglomération. Les futures constructions devront alors respecter les marges de recul imposées et respecter les prescriptions d'ordre acoustique. Afin de limiter toute nuisance, aucun secteur de développement n'est localisé à moins de 35 mètres de la départementale en question. Les zones 1AU ne sont donc pas concernées par cette nuisance.

La commune de Cérons est également concernée par une une nuisance sonore engendrée par les infrastructures ferroviaires. La voie ferrée Bordeaux-Sète étant classée infrastructure de catégorie 1 (arrêté préfectoral du 02/03/2009), la zone de nuisance est de 300 mètres de part et d'autre. Etant donné que la voie ferrée traverse le pôle urbain, une grande partie de celui-ci est concerné par la nuisance sonore. Les logements dans les nouveaux secteurs de développement, en particulier à la Morelle, devront notamment être en conformité avec les prescriptions acoustiques.

Les textes, annexés au présent dossier de PLU, déterminant l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis du bruit des transports terrestres sont les suivants :

- pour les bâtiments à usage d'habitation, arrêté du 30 mai 1996 ;
- pour les bâtiments d'enseignement ; arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
- pour les bâtiments de santé ; arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
- pour les hôtels ; arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels ;
- pour les bâtiments d'action sociale (crèches, internats, foyers des personnes âgées et de personnes handicapées…) et les locaux de sport ; décret n°95-20 du 9 janvier 1995 (relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements).

Les nuisances sonores peuvent également être produites par le développement des flux de déplacements dans le bourg, généré par l'augmentation de population et des logements. Face à cette donnée, la commune de Cérons a fait le choix de privilégier un développement autour du bourg en densifiant les espaces interstitiels de son tissu urbain existant et en définissant des zones d'extension en limite immédiate de ce tissu. Ce type d'urbanisation vise à minimiser la création de voies nouvelles et les flux de déplacements automobiles, et à donner une plus grande place aux cheminements doux, limitant ainsi les nuisances associées à l'utilisation systématique d'un véhicule pour se déplacer des zones d'habitat vers les pôles d'équipements et de commerce.

L'impact du projet sur la qualité de l'air et des émissions de gaz a effet de serre

Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement des pollutions atmosphériques, en conformité avec le Schéma Régional des Infrastructures, des Transports et de l'Intermodalité (SRIT) et les orientations du Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)

Un développement urbain concentré autour des services, commerces et emplois

Les principes d'urbanisation choisis vont permettre de limiter les déplacements. Le développement sur Cérons favorise en effet une densification du pôle urbain par l'urbanisation des espaces non bâtis dans le tissu existant du bourg ou en continuité immédiate du pôle urbain. Le reste du territoire est préservé de toute urbanisation, évitant le mitage. Ce choix de développement permettra ainsi de minimiser les déplacements sur le territoire en privilégiant un développement groupé autour des équipements existants.

Par la densification du pôle urbain et l'extension de l'habitat au cœur de la commune et vers l'Ouest, l'ensemble des habitants qui seront accueillis sur la commune jusqu'en 2025 seront à proximité des services et commerces de proximité existants localisés soit dans le bourg. Les émissions de gaz à effet de serre en seront réduites, si les habitants utilisent leur voiture sur des trajets plus courts voire complètement supprimées si les populations privilégient les déplacements alternatifs à la voiture tels que les déplacements piétons ou cycles.

En ce qui concerne l'activité économique, les zones d'activités sont situées à proximité des axes de communication principaux que sont la RD 1113 et la RD117E2, favorisant leur accessibilité et évitant les congestions automobiles, facteurs d'émission de CO2.

De plus, les principes de desserte retenus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones 1AU ont pour objet de s'appuyer sur les voies existantes pour assurer la connexion entre les zones et limiter la création de voies. Les gabarits des nouvelles voies de desserte répondront aux besoins des zones avec une largeur d'emprise publique de 8 mètres dans les zones à dominante résidentielle et 9 mètres dans celles prévues pour l'activité économique.

La multimodalité des modes de déplacements sur Cérons et la mise en valeur du pôle de la gare

Le pôle de transport de la gare est une véritable opportunité pour la commune en termes de qualité de vie, mais aussi en termes de lutte contre le réchauffement climatique. Des aménagements sont donc envisagés afin de valoriser ce quartier et de le rendre praticable par n'importe quel moyen de transport. L'enjeu sera de pouvoir combiner automobile, train, car, vélo et déplacement piéton de façon aisée et sécurisée.

Ont ainsi été mis en place :

- Deux emplacements réservés afin de créer des espaces de stationnement à proximité de la gare : les habitants des communes autour de Cérons dont l'accès à la gare n'est pas envisageable par les modes de déplacements doux peuvent ainsi accéder facilement au pôle de la gare. Cette mesure permettra à une partie de la population active d'effectuer le trajet en TER jusqu'à Bordeaux plutôt que d'utiliser leur voiture.
- La zone de la Morelle, ouverte sous forme d'opération d'ensemble à proximité de la gare, permettra une densification des logements dans le quartier. L'offre de transport en commun profitera donc au plus grand nombre.

Le développement des modes de déplacement doux

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisent le développement du réseau de cheminements doux sur la commune, en intégrant la réalisation de ce type d'aménagement. Dans les futurs quartiers, l'ensemble des nouvelles voiries sera doublé de cheminements piétons, parfois accompagnés d'une trame verte. Ces cheminements doux seront nécessairement connectés aux cheminements piétons existants.

Par ailleurs, un emplacement réservé a été créé au niveau du secteur de la Tour, afin d'améliorer notamment le lien entre l'église de Cérons, le bourg et le cimetière. La création de cheminements doux permettra de réduire l'effet de barrière généré par la configuration de l'enclos.

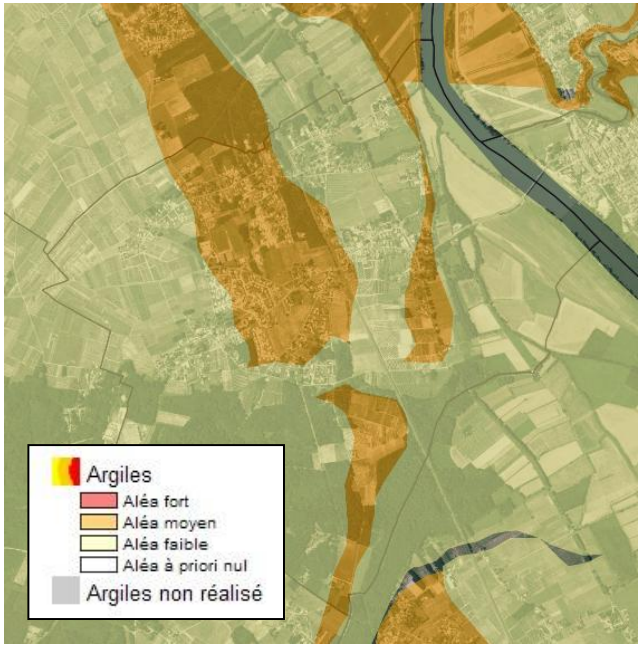
Le risque de retrait gonflement des argiles

La commune de Cérons est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation sont liés à la propriété qu'ont certains argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorbation.

Ce risque touche la totalité du territoire. Le risque est particulièrement fort sur les coteaux surplombant la Garonne et sur l'ensemble des terrains situés directement à l'ouest de la voie ferrée.

Le risque de retrait-gonflement des argiles a été pris en compte dans le choix des localisations des secteurs de développement. Les constructions sont limitées dans les secteurs les plus sensibles, à l'exception du secteur de la Morelle, localisé partiellement sur une zone d'aléa moyen. Afin de réduire ce risque, le secteur accueillera des logements de type collectifs, moins soumis à ce type d'aléas que les résidences pavillonnaires, puisqu'ils intègrent dans leur construction des techniques limitant l'effet du retrait-gonflement des argiles.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes listés page suivante, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

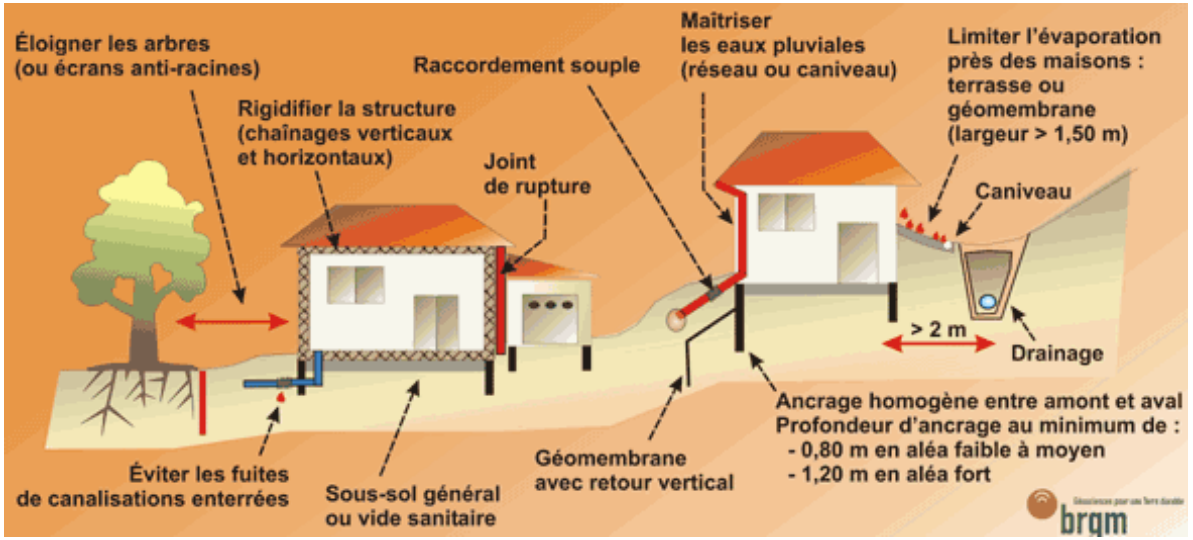


Aléa retrait gonflement des argiles (BRGM)

Il est ainsi conseillé de respecter les prescriptions suivantes :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



Autres risques recensés sur la commune

L'ensemble du territoire communal est classé en **zone de sismicité faible**, zone 2 du zonage sismique des communes françaises entré en vigueur au 1er mai 2011. Des règles spécifiques seront donc à prendre en compte pour les futures constructions.

En ce qui concerne le **risque incendie** sur Cérons, les hydrants respectent d'une manière générale la réglementation et les normes en vigueur. Dans les futurs secteurs de développement, de nouveaux hydrants devront être mis en place en même temps que le développement des réseaux au sein de la zone.

Toutes les communes de la Gironde ont été classées en zone à **risque d'exposition au plomb** par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000. Un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi sur les logements construit avant le 1er janvier 1949. La mention de cet arrêté figure en annexe du PLU.

Concernant le **risque de pollution des sols** recensé sur la commune (ancien dépôt de pneus usagés), aucun futur secteur de développement n'a été identifié aux abords de ce site, classé en zone naturelle dans le projet de PLU.

1.2. MILIEUX NATURELS

1.2.1. Incidences pressenties

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
BIODIVERSITE « ORDINAIRE »*	**Flore et habitats naturels**			
	Le projet de révision du PLU prévoit une extension de la zone urbaine, à vocation principalement d'habitat, induisant des modifications d'occupation des sols Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels concernent : • La destruction d'habitats due à l'implantation de nouvelles zones de bâti sur des secteurs jusqu'à présent non urbanisés, provoquant le départ définitif et/ou la destruction d'une partie de la faune. • La fragmentation d'espaces et d'habitats (zones d'alimentation), provoquant la réduction significative de ces derniers, limitant de manière partielle ou totale le maintien des populations sur les secteurs concernés. • La banalisation et l'homogénéisation d'espaces naturels ou agricoles. **Destruction du milieu** **Consommation de19 hectares d'espaces naturels**	**Modérée** Directe et permanente	• Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles, sur la base des inventaires dressés dans le cadre du DOCOB Natura 2000 • Réduction des zones à urbaniser, au cours de l'élaboration du projet de PLU, de manière à limiter les défrichements ainsi que les atteintes aux milieux naturels sensibles. • Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels, grâce au regroupement des zones urbanisables et au respect du principe de développement en continuité des espaces bâtis.	**Faible**
	Faune			
	Les dispositions du PLU sont également susceptibles d'induire : • La coupure de corridors biologiques supprimant les possibilités de refuge et de déplacement de certaines espèces • Le dérangement dû aux activités nouvelles mises en place et relevant notamment des mouvements de personnes et de véhicules sur l'ensemble des secteurs concernés. **Destruction d'individus** **Perturbation du cycle de vie des espèces**	**Modérée** Directe et permanente	• Evitement de la rupture de continuités écologiques identifiées dans le cadre du SRCE, du ScoT et à l'échelle communale. • Evitement de la destruction de haies ou d'alignements d'arbres grâce à leur identification au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.	**Faible**

* Le terme de « biodiversité ordinaire » est ici choisi pour décrire ces espaces en majeure partie soumis à l'influence anthropique, enclavés au sein des espaces urbains ou cultivés. Ces espaces sont situés à l'écart des zones Natura 2000, des ZNIEFF, des zones humides et des boisements remarquables identifiés sur le territoire. Les essences décelées sur les parcelles boisées ne permettent pas de présumer de la présence d'une biodiversité aussi riche que celle présente le long des cours d'eau et ripisylves que compte le territoire.

1.2.2. Mesures de préservation et de mise en valeur

Le territoire de Cérons bénéficie d'un patrimoine naturel d'une grande richesse tant sur le plan paysager que sur le plan faunistique et floristique. La présence d'un réseau hydrographique structurant, qui s'articule autour de la Garonne, s'accompagne de zones naturelles et boisées, en lien avec le massif forestier landais. Principalement composés de saules, peupliers et chênes, ces espaces naturels recensent de nombreuses espèces, dont beaucoup sont menacées de disparition si rien n'est fait pour protéger leurs habitats.

C'est pourquoi, ces trames bleues et vertes, bien identifiées et protégées par les documents graphiques du projet de PLU communal, font aussi l'objet de fortes protections au niveau national et européen. La Garonne intègre le réseau Natura 2000, et fait également l'objet d'une protection stricte en raison du risque d'inondation avéré dans la vallée. En l'occurrence, ce cours d'eau fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation qui contraint fortement les possibilités d'occupation du sol et permet également la protection des espaces naturels de Cérons.

La richesse mais également la fragilité de ces milieux en font des sites à protéger. La commune a donc choisi, à travers le projet du PLU, à la fois de préserver, mais aussi de valoriser ces espaces naturels.

Les outils de préservation des espaces naturels

L'outil de préservation essentiel dans le cadre du PLU a été le classement de l'ensemble des boisements en zone naturelle et en zone agricole soumise au règlement du PPRI. Le périmètre Natura 2000 est intégré dans ces zones, ainsi que la plupart des entités boisées et les ripisylves le long des cours d'eau. Le règlement des zones A et N s'avère relativement strict et permet d'interdire le développement ultérieur de l'urbanisation.

Par ailleurs, les espaces destinés à l'urbanisation respectent la fragilité des milieux et les zones « U » et « AU » ne viennent pas empiéter sur ces entités naturelles. Le projet de PLU prévoit un développement urbain essentiellement concentré au sein des espaces déjà urbanisés et tourné vers l'Ouest du bourg afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces sensibles. A l'Est du bourg, la zone « U » se limite uniquement à l'existant et ne vient pas consommer les boisements ou espaces agricoles. Le projet de développement communal de Cérons est donc tourné vers l'Ouest, où la trame verte est moins présente, notamment dans le but de préserver la richesse naturelle existante à l'Est.

Enfin, outils de protection majeur, des Espaces Boisés Classés ont été identifiés sur les secteurs les plus sensibles afin de protéger l'occupation boisée du sol. Tout changement d'affectation du sol y est interdit, assurant la préservation des boisements, et de la faune et de la flore du milieu.

L'ensemble de ces dispositions assure ainsi la protection de ces milieux naturels sensibles, des écosystèmes qu'ils renferment et donc de la biodiversité du territoire.

Les outils de mise en valeur de l'environnement

Plusieurs mesures viennent favoriser la mise en place de trames vertes et d'éléments naturels au sein des zones prévues à l'urbanisation.

- L'article 13 du document réglementaire va dans le sens d'une valorisation des espaces naturels et d'une compensation de l'impact de l'urbanisation puisqu'il impose dans un nombre important de secteurs le maintien des plantations existantes ou le remplacement par des plantations équivalentes afin de garantir la protection de l'élément naturel dans le tissu urbain.
- Ce même article impose un minimum de plantations à créer dans les espaces libres et les aires de stationnement. Cette disposition vise à favoriser le développement du végétal dans le village contribuant à une qualité de vie dans les futurs quartiers.

- La place du végétal sera particulièrement développée dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble. L'article 13 précise en effet que sera créé un espace commun planté pour chaque opération d'ensemble.
- Les Orientations d'aménagement sur les secteurs 1AU ont laissé une large place aux espaces verts. Les bois en limite de zone seront préservés à la Morelle. A Peyroutène, des espaces verts seront aménagés au sein du quartier et en lisière de zone à urbaniser. Un traitement des lisières sera également exigé au nord du secteur de la Tour.

La modélisation et la préservation des continuités écologiques

La commune de Cérons, au regard de sa localisation en bord de Garonne, comprend des espaces naturels d'une superficie importante et d'une qualité certaine. Ainsi, la commune, au regard de ses différentes conditions de sols, d'hydrographie, d'altitude et d'ensoleillement, comporte un nombre relativement important d'écosystèmes remarquables pour la biodiversité. Ces éléments créent à la fois un espace environnemental de qualité pour la faune et la flore et un cadre de vie privilégié pour les habitants de la commune.

Les trames vertes identifiées sur la commune dans le diagnostic bénéficient des mesures de protection détaillées préalablement dans la partie sur la mise en valeur des espaces naturels et de la biodiversité du territoire, à savoir la création de vastes zones « N » et « A » reprenant le patchwork de bois et espaces naturels, les ripisylves de saules et de chênes le long des cours d'eau, et participent à la protection stricte du paysage et au respect de l'écoulement naturel des eaux.

Le réseau hydrographique structure clairement le territoire de Cérons puisqu'il forme sa limite à l'Est (Garonne et ruisseaux). L'écoulement de l'eau et la présence de boisements contribuent à une riche biodiversité. Les trames bleues identifiées sur la commune bénéficient des mesures de protection détaillées préalablement dans la partie sur la mise en valeur des espaces naturels. Par ailleurs, la volonté d'anticiper les impacts du développement urbain sur la ressource en eau (qualité et quantité) concourt à la préservation de la trame bleue sur le territoire.

1.3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE ET MESURES CORRECTIVES ENVISAGEES

1.3.1. Incidences pressenties

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
Paysage et patrimoine	**Patrimoine bâti et paysager protégé**			
	Des constructions pourront être implantées en covisibilités avec des édifices patrimoniaux. Il existe donc un risque de dégradation des paysages urbains aux abords de ces monuments. Par ailleurs, plusieurs zones archéologiques sont recensées sur le territoire de la commune. Les occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions du PLU sont susceptibles d'entrainer la destruction involontaire de vestiges archéologiques, sur des sites connus ou non. **Dégradation des abords de monuments ou sites historiques** **Destruction de vestiges archéologiques**	**Modérée** Directe et permanente	• Evitement de la destruction de sites archéologiques connus, grâce au report des zones de saisine de la DRAC dans le rapport de présentation • Réduction du risque de destruction de vestiges archéologiques dans des sites inconnus à ce jour, grâce au rappel de la réglementation applicable dans le rapport de présentation • Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions de l'article 11 du règlement, destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale	**Faible**
	Patrimoine bâti et paysager non protégé			
	Les espaces urbains et ruraux comptent de très nombreux éléments patrimoniaux qui à ce jour ne bénéficient de l'édiction d'aucune disposition particulière visant à assurer leur conservation. Ce patrimoine est lié aux anciens usages de l'eau ou à la viticulture. Quelques éléments naturels présentent également une qualité remarquable. En l'absence de dispositions spéciales, ces entités sont susceptibles de disparaître dans la mesure où elles sont intégrées à des secteurs constructibles du PLU par exemple.Dans ce contexte, il est possible d'envisager leur destruction. **Perte d'identité et dégradation du cadre de vie** **Destruction du patrimoine bâti des espaces ruraux**	**Modérée** Directe et permanente	• Evitement de la destruction des éléments du paysage et du patrimoine rural grâce à leur identification au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme	**Faible**

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
Paysage et patrimoine	**Perceptions sur les entités paysagères remarquables**			
	Les paysages perçus depuis la valée de la Garonne sont tout à fait remarquables, avec une bande boisée parallèle à la vallée intégrant les constructions du bourg. La zone rouge du PPRI permet a priori d'éviter l'altération de ce paysage suite à l'établissement de nouvelles constructions dans la vallée. L'architecture et l'esthétique des constructions anciennes confèrent une qualité indéniable aux paysages perçus. L'implantation de constructions contemporaines en entrée de ville risque néanmoins de dégrader les perceptions vers les espaces urbanisés. Les murs existants autour des exploitations viticoles anciennes ou toujours en activité favorisent l'intégration d'une partie des constructions existantes. La destruction de ces murs peut être envisagée suite à l'implantation de nouvelles constructions, et ainsi réduire les possibilités d'intégration paysagère ultérieure. **Dégradation des vues sur les espaces urbanisés** **Perte de l'intégration paysagère des constructions**	**Modérée** Directe et permanente	• Evitement de l'ouverture à l'urbanisation linéaire le long des départementales • Evitement de la destruction des murs remarquables, en application des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme • Réduction du zonage constructible dans les secteurs ouverts à l'urbanisation les plus sensibles du point de vue paysager	**Faible**
	Paysages ordinaires			
	L'implantation de nouvelles constructions dans des espaces naturels et agricoles va transformer en profondeur les perceptions visuelles possibles depuis les espaces habités riverains. Les caractéristiques des aménagements et constructions projetés vont susciter l'altération voire la perte de l'ambiance rurale des sites en question. Cette transformation des ambiances induit une évolution du cadre de vie offert par ces espaces. Les aménagements et constructions réalisés sont en outre susceptibles de dégrader fortement le cadre de vie des habitants, en l'absence de mesures d'intégration paysagères pensées et adaptées aux enjeux propres à chaque site. **Perte de qualité du cadre de vie** **Dégradation des entrées de ville**	**Forte** Directe et permanente	• Evitement du développement à proximité immédiate des axes de circulation principaux, en cohérence avec les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme • Réduction des risques d'altération du cadre de vie, grâce aux principes d'intégration paysagère édictés dans les OAP en lisière des secteurs ouverts à l'urbanisation • Réduction du risque de dégradation des entrées de ville, grâce au maintien des ensembles végétaux établis à leurs abords (à la Morelle en particulier).	**Faible**

1.3.2. Mesures de préservation et de mise en valeur

Des paysages remarquables préservés

La préoccupation de la commune dans son projet de développement et d'aménagement a été de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions.

Il s'agit avant tout dans le PLU de protéger les éléments qui composent le paysage identitaire de Cérons.

- Le territoire rural a ainsi été classé en zones naturelles et agricoles du PLU qui garantissent sa protection.
- En effet, la zone N n'autorise aucune nouvelle construction à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone agricole dispose d'un règlement plus souple mais elle est réservée à l'implantation des bâtiments à vocation agricole et des habitations qui y sont liées. En zone inondable, les dispositions sont encore plus sévères, avec une interdiction quasi-généralisée des constructions et installations nouvelles. L'ensemble de ces mesures permet d'éviter tout développement urbain hors des secteurs prévus à cet effet.
- Le règlement de la zone UA : Celui-ci a établi des règles plus strictes que dans les autres zones afin de conserver les caractéristiques urbaines du centre-ancien (implantation à l'alignement, en mitoyenneté, couleurs spécifiques...).
- De nombreux bâtiments liés au patrimoine viticole ont été identifiés au titre de l'article L-123-1-5-III-2°. Les châteaux, situés au sein des espaces urbains ou disséminés au sein des espaces viticoles ont également fait l'objet d'une protection.
- Le PLU a identifié les éléments de petit patrimoine local liés à l'histoire viticole et à la présence de l'eau sur la commune. L'identification de ce patrimoine participe à la valorisation de l'identité communale.
- Les murets de pierre sont typiques de la région des graves. Délimitant les grands domaines du vignoble bordelais et graves, ils persistent longtemps après le changement d'occupation des sols et témoignent de l'histoire viticole de Cérons. Ces murs ont également été protégés

… Et mis en valeur

Le projet de développement de Cérons va induire une poursuite de l'urbanisation (nouvelles zones d'habitats, création de voirie, etc.) qui va modifier le paysage de la commune.

Aussi, la commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à limiter l'impact de son développement et à faciliter son intégration des nouveaux quartiers aux espaces environnants et aux espaces agricoles.

Tout d'abord, cet objectif se traduit par le choix de la commune de privilégier le développement urbain en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, représenté par plusieurs dispositions:

- La densification des dents creuses par le classement en zone UB et la concentration du développement urbain au niveau d'espaces libres au cœur des zones déjà urbanisées.
- Le développement des zones 1AU permet de combler des espaces interstitiels entre les nombreux quartiers de Cérons. L'obligation de mettre en place des opérations d'ensemble sur les zones 1AU permettra en outre la réalisation d'aménagements cohérents.

Il s'agit ensuite de favoriser l'intégration des zones d'habitat et des constructions dans le paysage urbain et rural. Cet objectif passe par :

- L'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones d'habitat 1AU : les orientations présentent des principes d'aménagement (desserte, liaisons douces, espaces communs, gestion paysagère des eaux pluviales, traitement des limites, etc.) qui ont été définis en prenant en compte les caractéristiques des sites et leur environnement. Ces orientations, qui doivent être respectées lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones.
- L'établissement de dispositions réglementaires dans les zones urbaines et à urbaniser :
  - Article 10 du règlement : La hauteur des habitations est limitée à 2 niveaux maximum en zone UA et UB pour s'adapter au contexte bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.
  - Article 11 du règlement : les dispositions de cet article encadrent l'aspect des constructions de manière à ce qu'elles s'insèrent dans le tissu existant et l'environnement local.
  - Article 13 du règlement : Les dispositions visent à favoriser l'intégration paysagère des constructions en prévoyant plusieurs dispositions comme la végétalisation des espaces libres et de stationnement ou encore la nécessité de réaliser un espace collectif public d'au moins 10% du terrain, planté et aménagé d'un seul tenant pour les zones à urbaniser.

1.4. INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

1.4.1. Incidences pressenties

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	**Agriculture**			
	Le projet implique une diminution des surfaces agricoles cultivées, aujourd'hui gelées ou dédiées à des cultures céréalières. Le projet génère ainsi la consommation de 5 hectares de terres agricoles. L'implantation de constructions à proximité d'exploitations agricoles risque de rendre plus complexe la conduite des activités, tout en suscitant des conflits de voisinage entre exploitants et riverains. La réduction des terres agricoles est susceptible d'entrainer l'arrachage de vignes et l'artificialisation de terres au potentiel agronomique élevé, bénéficiant d'une inscription en aire d'appellation. L'implantation de constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole en zone A est susceptible d'encourager le phénomène de mitage des espaces agricoles. **Risque de constitution d'enclaves agricoles (complexification de la gestion, conflits d'usages…)** **Risque de dégradation de la viabilité économique des exploitations**	**Forte** Directe et permanente	• Réduction de la consommation de terres agricoles en aire d'appellation (AOC) • Réduction du périmètre des zones constructibles au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme, de manière à modérer la consommation d'espaces agricoles. Pour ce faire, la commune s'est appuyée sur différents paramètres : ○ qualité paysagère des parcelles cultivées ○ distance aux équipements du bourg ○ sensibilité des milieux naturels riverains ○ état des cultures • Réduction de la possibilité de constitution d'enclaves agricoles. La consommation d'espaces agricoles s'opère en continuité immédiate des espaces urbanisés de la commune.	**Faible**
	Desserte par les réseaux			
	En l'absence de réseau, le développement du secteur ne peut s'effectuer que grâce à la réalisation de forages privés. Ces forages sont susceptibles de dégrader l'état et la disponibilité de la ressource, et s'avérer incompatibles avec le le SDAGE et le SAGE. Les réseaux d'assainissement ne sont pas présents au droit de toutes les parcelles constructibles. En l'absence de réseau, le développement du secteur ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonome. De tels dispositifs, implantés dans des secteurs où les sols sont potentiellement défavorables à l'infiltration, sont susceptibles de générer une pollution diffuse des eaux souterraines, d'autant plus grave s'ils sont situés à proximité des forages privés. L'essentiel des zones A et N n'est pas desservi par les réseaux, de même que certains quartiers. **Risque de pollution des eaux de surface** **Risque de pollution des eaux souterraines**	**Forte** Directe et permanente	• Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollution diffuse en zone U et AU. L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées de ces zones doivent y être assurés grâce au raccordement aux réseaux publics (article 4 du PLU). Les travaux d'extension programmés sont détaillés dans la notice sanitaire annexée au dossier de PLU. • Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif. La réglementation applicable dans les secteurs dont la desserte par le réseau public d'assainissement n'est pas prévue est rappelée (article 4 du règlement).	**Faible**

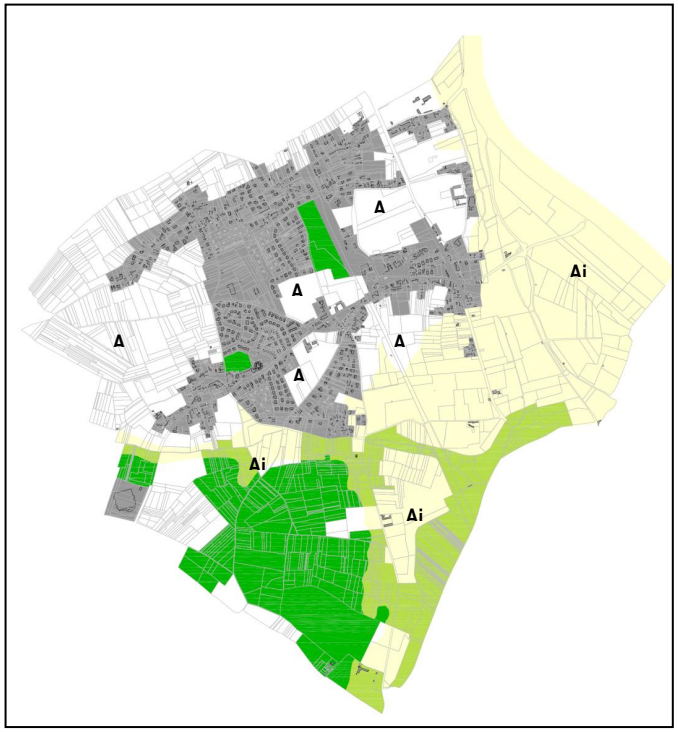
Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	**Transports et déplacements**			
	L'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. En cas de classement en zone constructible d'une parcelle accessible par une voie publique ne correspondant pas aux normes requises, la collectivité pourra être tenue de réaliser des élargissements de voirie. Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroit de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire. Le gabarit de certaines de ces voies peut s'avérer incompatible avec la hausse de la circulation prévue, ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. L'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroitre encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile. **Hausse de la dangerosité de certains axes routiers suite à la croissance du trafic** **Réaménagement imprévu de voies de desserte**	**Faible** Indirecte et permanente	• Evitement du classement en zone U de terrains non bâtis, non desservis par des voies publiques ou privées répondant aux normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie. • Réduction des contraintes posées à l'emploi de modes de déplacements doux dans le cadre des trajets du quotidien, grâce aux actions mises en œuvre afin de favoriser leur usage : identification d'itinéraires dans le PADD, mise en place de réservations inscrites au règlement du PLU, création d'itinéraires imposée dans les OAP pour le quartier de Peyroutène.	**Très faible à nul**
	Economie			
	Le développement possible d'une offre commerciale dans les zones ouvertes à l'urbanisation entrant en concurrence directe avec l'offre commerciale existante, dans le centre bourg de Cérons ou le long de la RD1113 peut potentiellement induire une dégradation de leur chiffre d'affaire, la destruction d'emplois voire leur fermeture définitive. Ce risque est néanmoins très faible, compte tenu des comportements de consommation actuellement observés, qui privilégient déjà les polarités commerciales extérieures à la commune (Podensac, Langon ou l'agglomération bordelaise, par exemple). La création d'une offre en foncier économique peut permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Dans la mesure où la stratégie de développement économique est conçue et mise en œuvre à l'échelle communautaire, une offre nouvelle ne génèrera pas d'effet de concurrence locale. **Installation ou relocalisation d'établissements induisant un développement de leur activité** **Création / destruction d'emplois en fonction des caractéristiques des établissements commerciaux admis**	**Très faible** Indirecte et permanente	-	**Très faible à nul**

1.4.2. Mesures de préservation et de mise en valeur

Un projet qui permet la pérennité de l'activité agricole sur le territoire

La protection des terres agricoles

La commune de Cérons est marquée par l'activité viticole avec une grande part du terroir valorisée par un classement AOC Cérons. Le projet de PLU vise à assurer le maintien de cette activité prépondérante au sein de l'économie locale. La mise en place d'une zone A, réservée à l'activité agricole, assure la préservation et la pérennisation des espaces cultivés en autorisant uniquement les activités et les constructions liées à l'activité. **La zone A intègre les terres cultivées par des exploitations agricoles, afin de pérenniser les cultures existantes, et intègre également des espaces naturels qui pourraient être exploités au vu de leur potentiel. Au sud-ouest du bourg, des parcelles boisées sont ainsi prévues pour l'accueil d'une activité d'élevage et sont logiquement classées en zone A.**

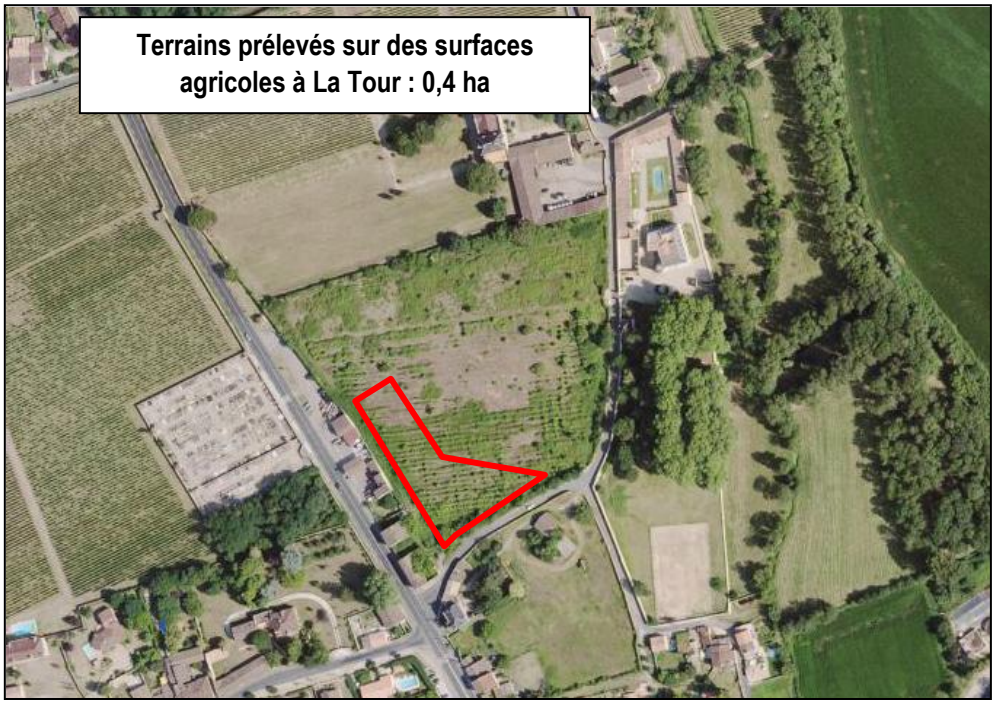


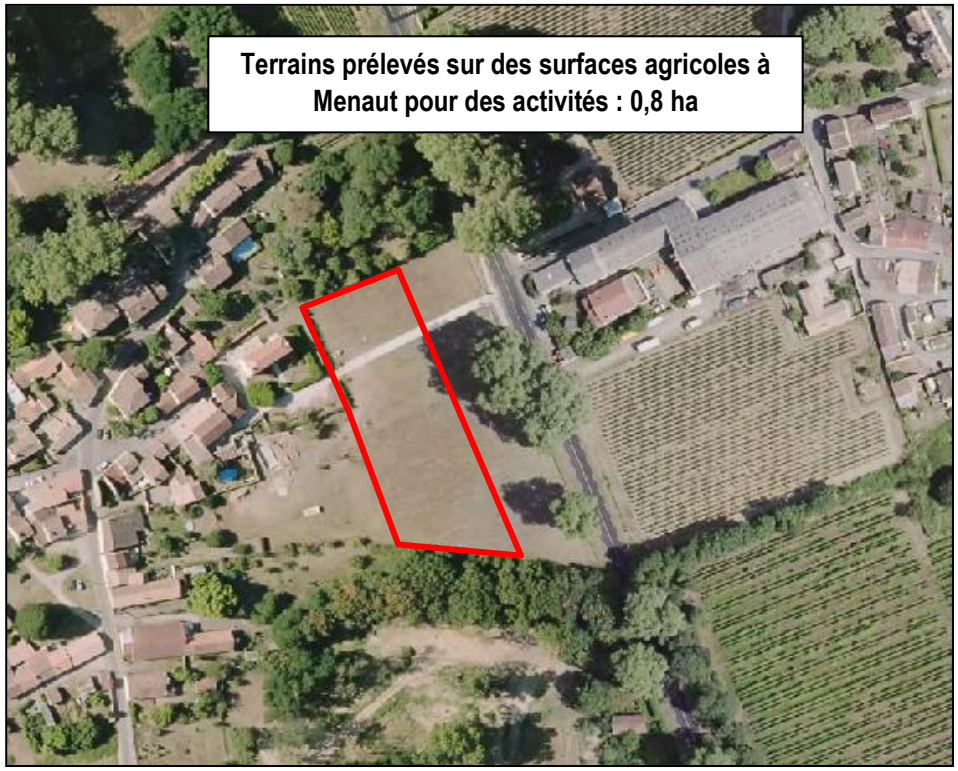
Comparaison photographie aérienne et zonage des espaces agricoles du PLU

Un projet qui limite l'étalement urbain sur le territoire communal

Un objectif fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Cérons est celui de limiter l'étalement urbain en ciblant principalement l'urbanisation dans les dents creuses du bourg, dans les espaces interstitiels et en continuité directe du bâti existant. Limiter l'étalement urbain sur le territoire permet d'optimiser la préservation des espaces non bâtis et en particulier ceux présentant des caractéristiques agronomiques remarquables.

Ainsi le projet de développement de Cérons, qui concerne environ 28 hectares, s'étend sur 4 hectares actuellement dédiés à l'activité viticole et 1 hectare de prairies, soit à peine plus de 1 % des surfaces agricoles du territoire communal.





Les parcelles agricoles mobilisées, d'une superficie de 5 hectares, sont des parcelles enclavées à l'intérieur des espaces urbanisés de Cérons. Le développement de nouveaux quartiers sur ces espaces est cohérent avec la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre puisque les deux quartiers se situent à proximité d'équipements commerciaux et sportifs. L'urbanisation se fera dans la continuité du développement urbain.

De plus, **le développement de l'urbanisation à venir sera très vigilant quant au traitement des limites du front urbain**. Le traitement paysager des limites permettra de diminuer les nuisances. L'aménagement futur permettra donc de mieux gérer la transition urbain / rural, permettant aux exploitants agricoles situés en périphérie des futurs quartiers d'éviter les conflits entre espaces. C'est vrai en particulier sur le secteur de la Tour, où le respect d'une zone non bâtie en lisière nord est imposé dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Un projet qui tient compte de la pérennité des terres agricoles

Le projet de développement urbain de Cérons s'appuie sur une enquête agricole réalisée en 2012. Le zonage du projet de PLU tient compte du projet de chaque agriculteur, de leur volonté de développement et de diversification de leur activité, et de la pérennité de leur exploitation, de leur succession et reprise possible après départ à la retraite. Ainsi, les terrains qui appartiennent à des agriculteurs dont la succession est assurée ont été classés en zone A afin d'assurer le maintien de l'activité sur la commune. Par ailleurs, la commune a fait usage des possibilités offertes à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, en identifiant le bâti admis à changer de destination en zone agricole et en zone naturelle. Cette mesure permet de favoriser une diversification de l'activité des exploitations agricoles existantes, tout en limitant le phénomène de mitage des espaces ruraux.

Une préservation de la ressource en eaux

Il existe sur la commune 3 outils de gestion des milieux aquatiques :

- SDAGE Adour-Garonne
- SAGE Nappes profondes de Gironde
- SAGE Vallée de la Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne

L'ensemble du territoire est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour Garonne, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996.

Le comité de bassin Adour-Garonne a adopté en novembre 2008 le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne pour les années 2010-2015 et a rendu un avis favorable au Projet de Programme de Mesures (PPM) qui lui est associé.

Ce SDAGE comprend six orientations fondamentales :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- Assurer une eau de qualitative pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Le SAGE Nappes profondes de Gironde

La commune de Cérons est concernée par le SAGE Nappes profondes de Gironde approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2013.

Le SAGE Nappes profondes de Gironde concerne le milieu aquatique des eaux souterraines de formation miocène, oligocène, éocène et crétacé. Son périmètre s'étend à tout le département et couvre une superficie de 10 138 m², soit 1 400 000 habitants.

Géré par le SMEGEG, syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource en eau du département de Gironde), il comprend de nombreux enjeux dont les principaux sont :

- L'alimentation des populations en eau potable, économies des eaux et maîtrise des consommations
- La réduction des prélèvements dans les nappes surexploitées
- La limitation des risques de pollutions
- La gestion des nappes d'eaux en bilan et pression
- La gestion des zones à risque et des enjeux en aval

Le SAGE Vallée de la Garonne en cours d'élaboration

Le SAGE Vallée de la Garonne, dont le périmètre s'étend sur 7550 km², est actuellement en cours d'élaboration. En réflexion depuis 1996, le périmètre a été arrêté en septembre 2007.

Géré par le SMEAG, syndicat mixte d'études et d'aménagement de la Garonne. Ce document comprend 4 enjeux majeurs :

- La gestion raisonnée du risque d'inondation
- La restauration des fonctionnalités environnementales du corridor fluvial
- La gestion des étiages (ressource en eau superficielle et souterraine)
- L'amélioration de la qualité de l'eau (ressource en eau superficielle et souterraine)

Les orientations du SDAGE et des SAGE prises en compte par divers moyens

La prise en compte des milieux aquatiques s'est faite au travers de diverses mesures :

- Application du PPRI avec la prise en compte et le respect du risque d'inondation en bord de Garonne et du ruisseau de Saint Cricq par le classement en zone Naturelle, l'identification des limites du PPRI sur le document graphique et l'intégration des préconisations du PPRI dans le règlement du PLU
- Au cours de l'élaboration du PLU, l'impact du développement a été mesuré afin d'anticiper les consommations futures et les rejets d'eaux usées induites
- Sur les rejets domestiques, la majorité des zones U est reliée à un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante pour accueillir les futures constructions. A terme, l'ensemble des zones de développement urbain (AU) sera également raccordé au réseau, évitant ainsi les pollutions.
- Enfin, le règlement impose plusieurs règles et notamment le respect du libre écoulement des eaux pluviales.

Le PLU est donc compatible avec les orientations fondamentales fixées dans le SDAGE et les SAGE.

L'impact du projet sur la ressource énergétique

La prise en compte de l'augmentation de la consommation d'énergie électrique

Le développement projeté de la population va générer une consommation plus importante en énergie. ERDF est le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité à Cérons. Sa capacité de production est suffisante pour soutenir le projet.

L'amélioration énergétique des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments constitue une préoccupation fondamentale de la Loi Grenelle II, avec pour objectifs la construction de bâtiments basse consommation (BBC) et la réduction de la consommation d'énergie du parc ancien.

Le projet de Cérons favorise un urbanisme économe en ressources énergétiques à travers :

- la préconisation d'une implantation des constructions orientées de manière à maximiser les apports solaires en zone 1AU
- le développement des typologies d'habitat économes en énergies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation : les logements collectifs et logements mitoyens

La gestion des déchets

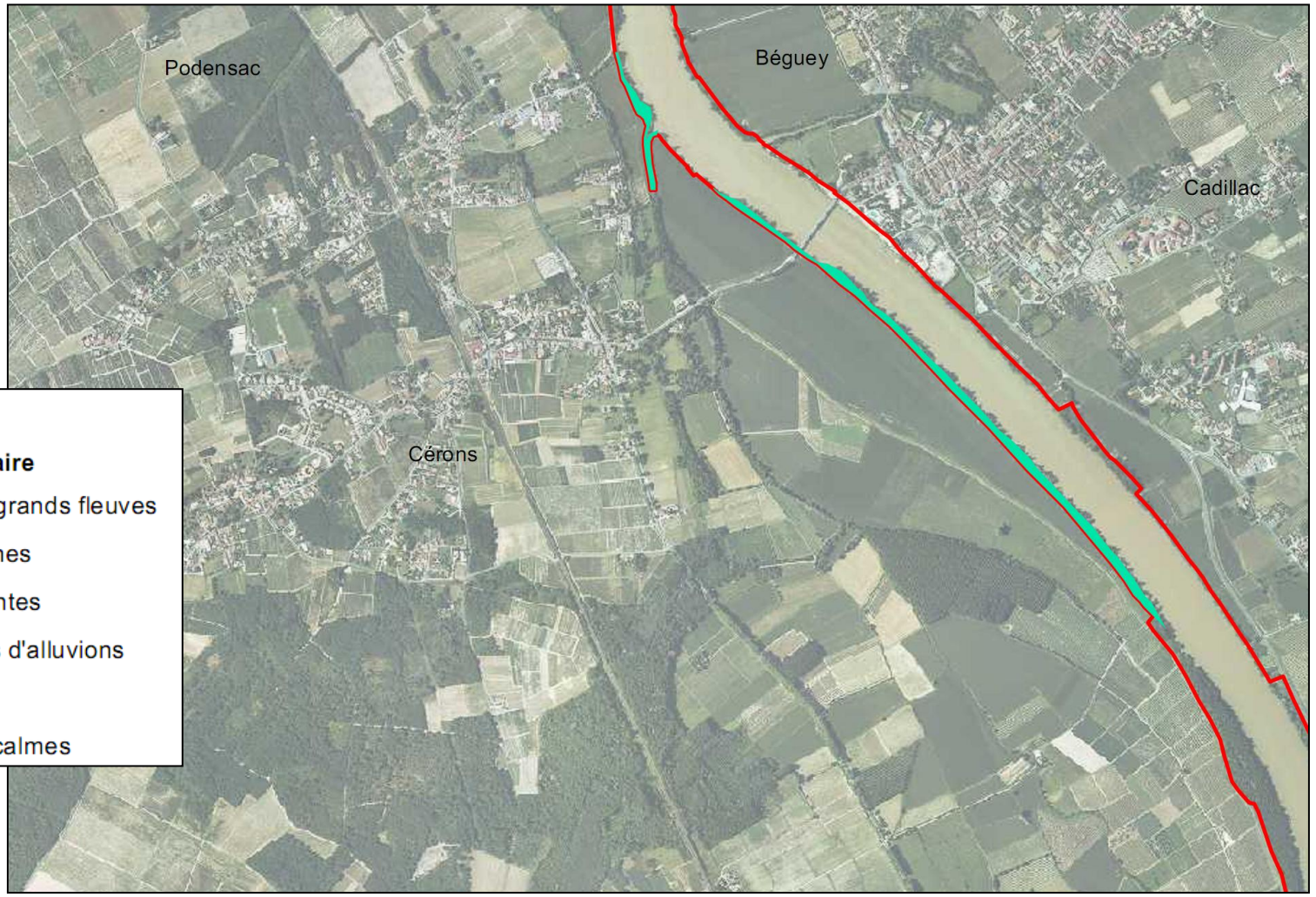
Le projet d'accueil de nouvelles populations va induire une augmentation de la production de déchets qu'il faudra gérer. Le PLU s'attache à faciliter la collecte des déchets en précisant que les voies de desserte et d'accès devront satisfaire les règles minimales de ramassage. La collecte des déchets sur la commune est gérée par la Communauté de Communes de Podensac pour tout ce qui concerne les ordures ménagères, emballages à recycler, ramassage des encombrants, déchets verts...

Avec le développement de nouvelles zones d'habitat, le volume de déchets ménagers va augmenter. La Communauté de Communes devra s'organiser pour répondre à la demande. Le PLU préconise des voiries nouvelles adaptées au passage des camions de ramassage des déchets. De nouveaux containers devront être mis en place sur les espaces publics des nouveaux quartiers.

2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LA CONSERVATION DES SITES NATURA 2000

Le Plan Local d'Urbanisme, sans autoriser par lui même la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, est néanmoins applicable à leur réalisation.

Par conséquent, il convient d'anticiper les incidences prévisibles de l'approbation du plan sur l'état de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation en site d'intérêt communautaire.



2.1. INCIDENCES DIRECTES

Les dispositions du PLU permettent d'autoriser des occupations et utilisations du sol en cohérence avec les caractéristiques intrinsèques des différentes composantes territoriales de la commune. Une seule zone est incluse au sein du projet de Zone Spéciale de Conservation proposé par le Comité de Pilotage chargé de l'élaboration du Document d'Objectif : il s'agit de la zone Ai.

Les dispositions propres à cette zone ne sont pas susceptibles d'engendrer des incidences négatives quant à l'état de conservation du site Natura 2000. En effet, seuls les travaux, aménagements ou constructions admis en zone rouge du PPRI sont susceptibles d'être autorisés en zone Ai. Or les possibilités accordées par le PPRI sont extrèmement restrictives. Sont ainsi rigoureusement interdits :

- la construction de logements neufs et la création de logements supplémentaires par division, extension ou changement de destination de l'existant ;
- la construction des bâtiments à usage commercial, industriel, technique et artisanal ;
- les remblaiements sauf exceptions ;
- les établissements sensibles et les établissements recevant du public ;
- l'aménagement de terrains en vue de l'accueil de campeurs, de caravanes, de gens du voyage, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- les digues sauf exceptions ;
- les clôtures non transparentes à l'eau ;
- les stockages ou dépôts de matériaux ou produits de toute nature.

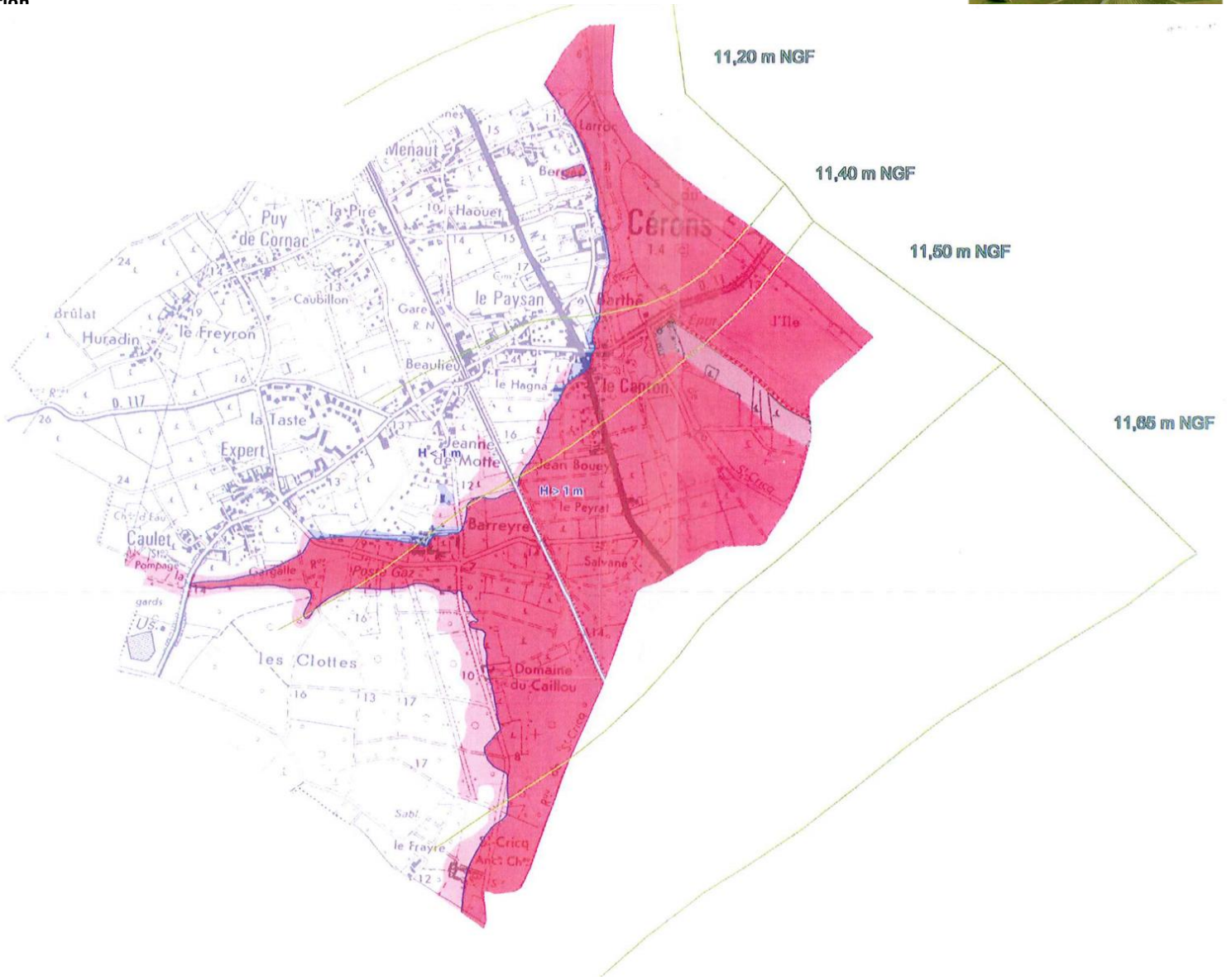
Seuls les aménagements, travaux et installations légères, en lien avec la réduction du risque d'inondation ou le fonctionnement des réseaux et services publics peuvent être admis en zone rouge. Des constructions agricoles peuvent être admises à titre exceptionnel.

Par ailleurs, les saulaies-peupleraies arborescentes identifiées le long des berges de la Garonne sont intégralement placées en espaces boisés classés, ce qui interdit de fait leur destruction.

Les dispositions adoptées limitent ainsi fortement les possibilités de destruction d'habitats naturels ou d'espèces au sein de la zone Natura 2000, en n'autorisant que les occupations et utilisations du sol prévues en zone inondable dans le PPRI approuvé par arrêté préfectoral.

Elles limitent fortement les risques d'atteinte aux berges, classées en zone Ai, et encadrent les possibilités de développement de l'activité agricole.

En outre, elles permettent d'améliorer le niveau de protection des boisements et haies bocagères existantes, préservées grâce à la mise en place d'EBC.



2.2. INCIDENCES INDIRECTES

Les incidences indirectes liées à l'adoption du PLU sont de trois ordres :

- la dégradation du fonctionnement hydraulique, due à une hausse de la pression exercée sur la ressource en eau potable, à une augmentation des volumes d'effluents traités en sortie de STEP ou à une modification des conditions d'infiltration des eaux pluviales ;
- l'eutrophisation des milieux aquatiques, suite à des rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu récepteur ;
- la dispersion d'espèces invasives, depuis les zones ouvertes à l'urbanisation.

Dégradation du fonctionnement hydraulique

Concernant la possible dégradation du fonctionnement hydraulique, il convient de rappeler que le développement de l'urbanisation induit par la révision du document d'urbanisme a fait l'objet d'analyses spécifiques annexées au PLU (annexes sanitaires).

Des dispositions sont envisagées, détaillées dans les différents documents joints en annexe, afin que la surface potentiellement imperméabilisée et le nombre de raccordements au réseau AEP ne soient pas de nature à altérer les dynamiques et le fonctionnement hydraulique du territoire. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, une superficie minimale doit être réservée à la réalisation d'espaces verts. Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions est plafonnée à 50% en zone 1AU et AUY.

Par ailleurs, des mesures destinées à limiter l'imperméabilisation ont été prises dans le cadre du règlement, notamment à l'article 4 : *« Si le réseau n'est pas établi ou insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales soit directement, soit après un stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet. »*

La disponibilité de la ressource en eau est suffisante pour faire face à la hausse de la consommation induite par l'accueil de nouveaux habitants. Il existe une ressource suffisante pour assumer l'augmentation de population prévue.

Le développement pourra induire une augmentation du débit en sortie de STEP, compte tenu du volume d'effluents supplémentaires susceptibles d'être produits. Les solutions techniques, en vue de mettre en œuvre les options validées dans le cadre de la mise à jour du zonage d'assainissement conjointement à la révision du PLU, devront dans tous les cas faire l'objet d'autorisations particulières, de manière à limiter l'impact de l'évolution du débit en sortie de STEP sur le milieu récepteur.

Risques d'eutrophisation

Les risques d'eutrophisation apparaissent tout à fait limités, dans la mesure où :

- les zones à urbaniser ouvertes à l'approbation du PLU sont raccordables au réseau d'assainissement collectif, lequel présente des caractéristiques suffisantes pour assurer dans de bonnes conditions l'acheminement des effluents jusqu'à la station d'épuration. L'article 4 du règlement de cette zone impose par ailleurs le raccordement des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement ;
- la capacité du réseau et l'état de la station d'épuration sont en cohérence avec le projet de la commune. Compte tenu du projet de la commune, l'essentiel des effluents traités le seront au niveau de la STEP du bourg. En 2013, la pollution entrante représentait 90% de la capacité en volume, 63% de la capacité pour le paramètre DBO5 et 87% de la capacité en DCO. L'état général de la station est correct et celle ci ne souffre pas de disfonctionnements majeurs (Source : sieag, octobre 2014) ;

- la majorité des secteurs dont la desserte par le réseau collectif n'est pas prévue dans le zonage d'assainissement révisé est classée en zone agricole ou naturelle et dotée de dispositions réglementaires ne permettant pas l'implantation de nouvelles constructions principales à destination d'habitation (sauf celles nécessaires à l'activité agricole). Les constructions susceptibles d'être admises dans les zones non desservies ainsi que les adaptations ou extensions induisant une augmentation du volume d'eaux usées devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome aux caractéristiques compatibles avec la réglementation en vigueur.

Risques d'introduction d'espèces invasives

Des plantations sont susceptibles d'être réalisées suite à l'extension de l'urbanisation prévue par les dispositions du PLU. Des espèces exotiques invasives sont susceptibles d'être plantées à cette occasion. Leur dispersion sur le territoire communal constitue une atteinte potentielle à l'état de conservation du site Natura 2000.

Les dispositions de l'article 13 sont néanmoins de nature à limiter la dispersion d'espèces invasives, dans la mesure où il est notamment précisé que *« Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes »*. Ce type de disposition tend à limiter le risque d'introduction et de dispersion d'espèces faunistiques ou floristiques invasives, susceptibles de coloniser les habitats d'intérêt communautaire.

CONCLUSION DE L'ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000

Compte tenu des options retenues dans le cadre du projet de PLU, ses dispositions réglementaires sont de nature à :

- Eviter la destruction d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire ;
- Prévenir les atteintes aux berges du cours d'eau ;
- Interdire le défrichement des espaces boisés remarquables ;
- Limiter les modifications du régime des eaux ;
- Prévenir les risques de pollution de l'eau et d'eutrophisation ;
- Réduire les risques d'introduction et de dispersion d'espèces invasives.

L'élaboration du PLU a ainsi permis aux élus de Cérons de mettre en place des dispositions réglementaires adaptées, en vue d'améliorer la préservation du patrimoine naturel de la commune, et en particulier le site Natura 2000 de la Garonne.

Au vu de ces différents éléments et compte tenu de la configuration du territoire, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature du projet et des dispositions réglementaires qui en découlent, le PLU n'est pas susceptible, pendant sa durée de validité, d'engendrer des effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation de la Vallée de la Garonne en site d'intérêt communautaire.

INDICATEURS DE SUIVI

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maitrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	**Attractivité démographique**	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en %(cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Fonctionnement du bassin d'emploi	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population		% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	Attractivité économique	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois				Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	**Dynamiques résidentielles**	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Taux de logements HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	**Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)**	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Commune	nombre d'élèves	annuelle, N			Comparaison à la capacité des équipements
S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	**Efficacité des dispositifs de protection**	Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC	Ministère de l'agriculture	parcelles déclarées à la PAC	annuelle, N-1			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
		Production viticole, SiVitifrance déclarations CVI	France Agrimer	volume (Hl ou m3)	annuelle, N-1			Evolution du volume produit entre l'année N et l'année N+6
		Surface cultivée en AOC, SiVitifrance déclaration CVI		hectares	annuelle, N-1			Evolution de la surface entre l'année N et l'année N+6
		Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la consommation d'espace et s'assurer de la cohérence avec les prévisions du PLU	**Ampleur et rythme de l'artificialisation**	Cartographie de l'occupation du sol, CORINE LAND COVER	Ministère en charge du développement durable	surface en hectares par type d'occupation	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6 et de la répartition en hectares par type d'occupation
		Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m²	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m² ou % des dents creuses des zones UA et UB	permanente, N			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
		Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m² ou % des zones 1AU et AUY	permanente, N			