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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE CERONS ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
24/08/2015	
Signature et cachet de la Mairie	

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.

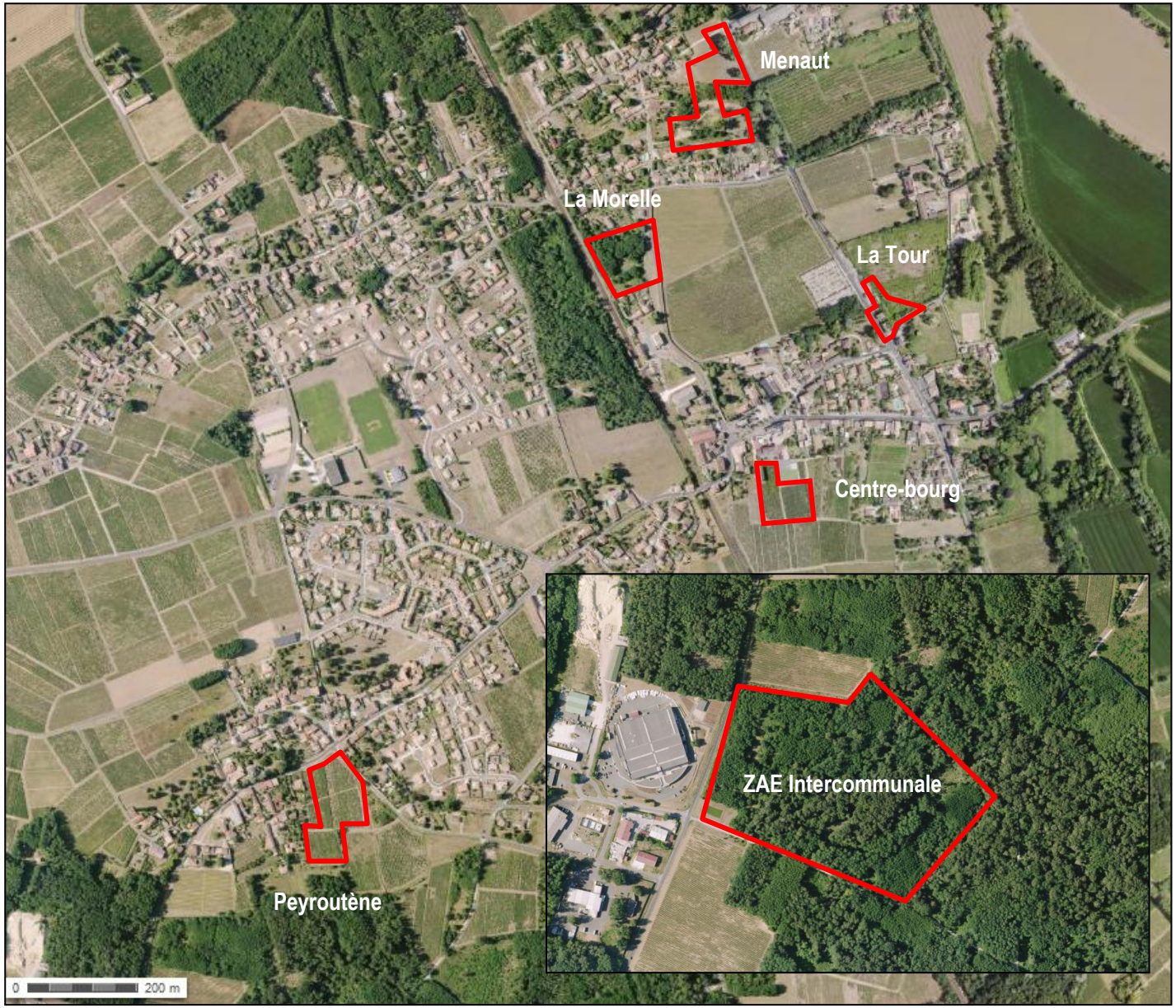
Ceci semble octroyer à la collectivité la faculté de préconiser le recours à des formes urbaines adaptées afin de permettre en particulier le renouvellement urbain, sans toutefois l'autoriser à décliner de manière précise une programmation de logements, dans la mesure où seules des orientations relatives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



AVANT-PROPOS : 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.

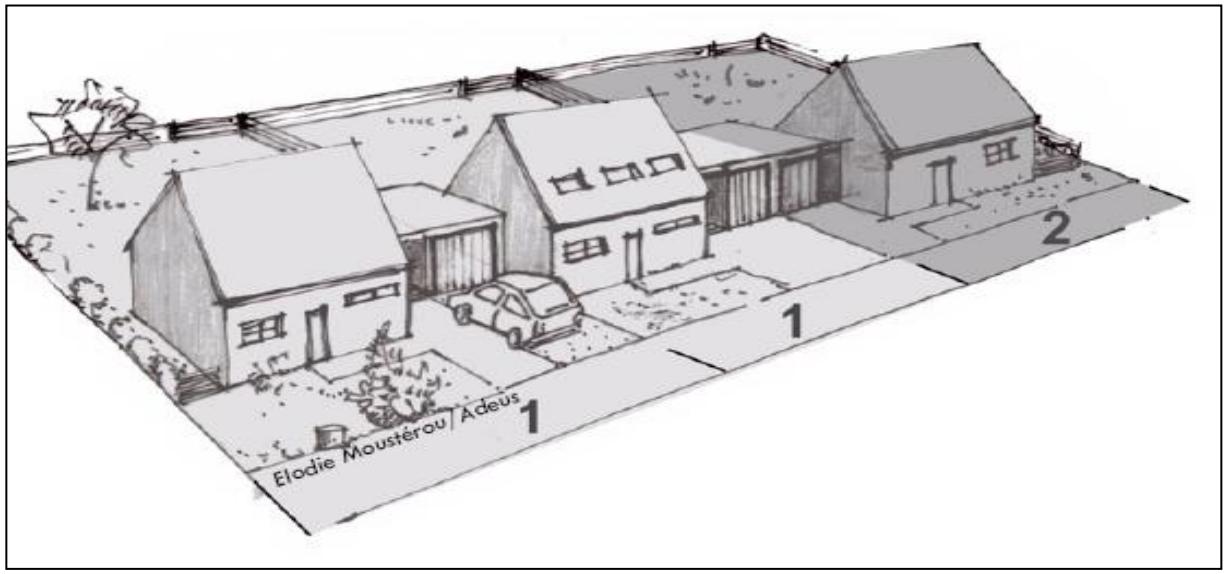
De manière systématique, les schémas d'aménagement précisent les emplacements retenus pour la réalisation du/des accès au quartier. L'objectif est de faciliter des entrées et sorties sécurisées et confortables pour les usagers des différents modes de déplacement. La recherche de cohérence avec le tracé 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.

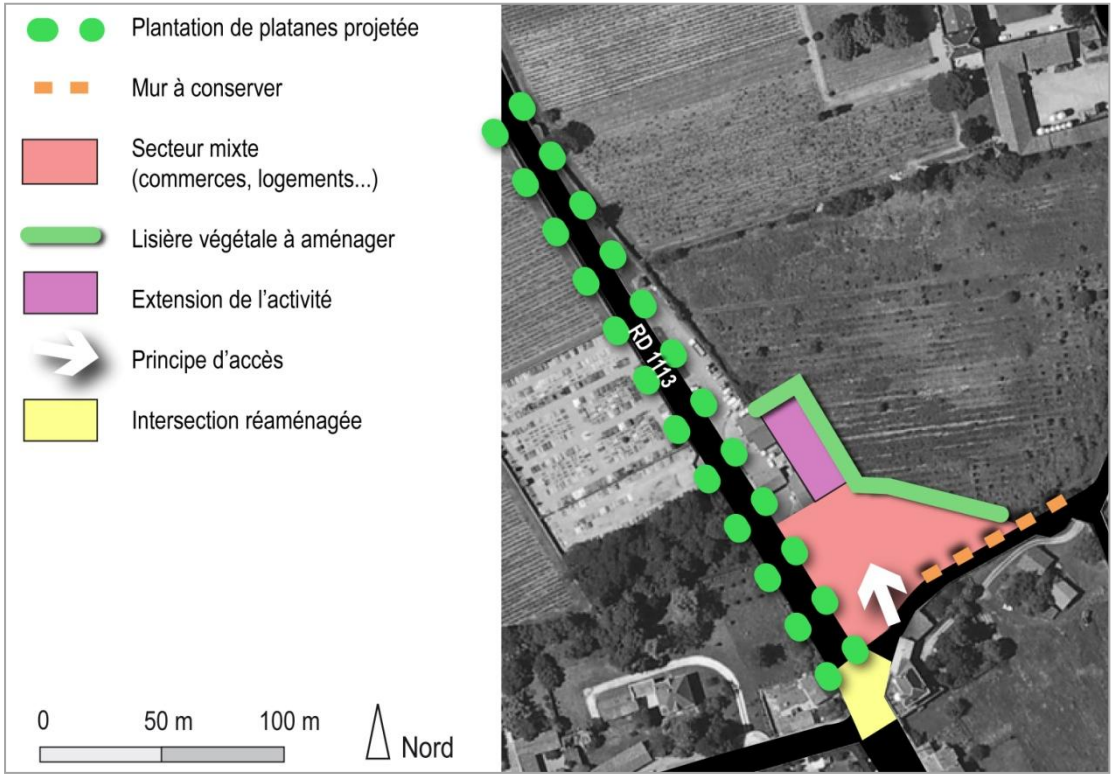
Exemples d'ambiances et typologies associées à l'habitat groupé



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

1. 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. 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.

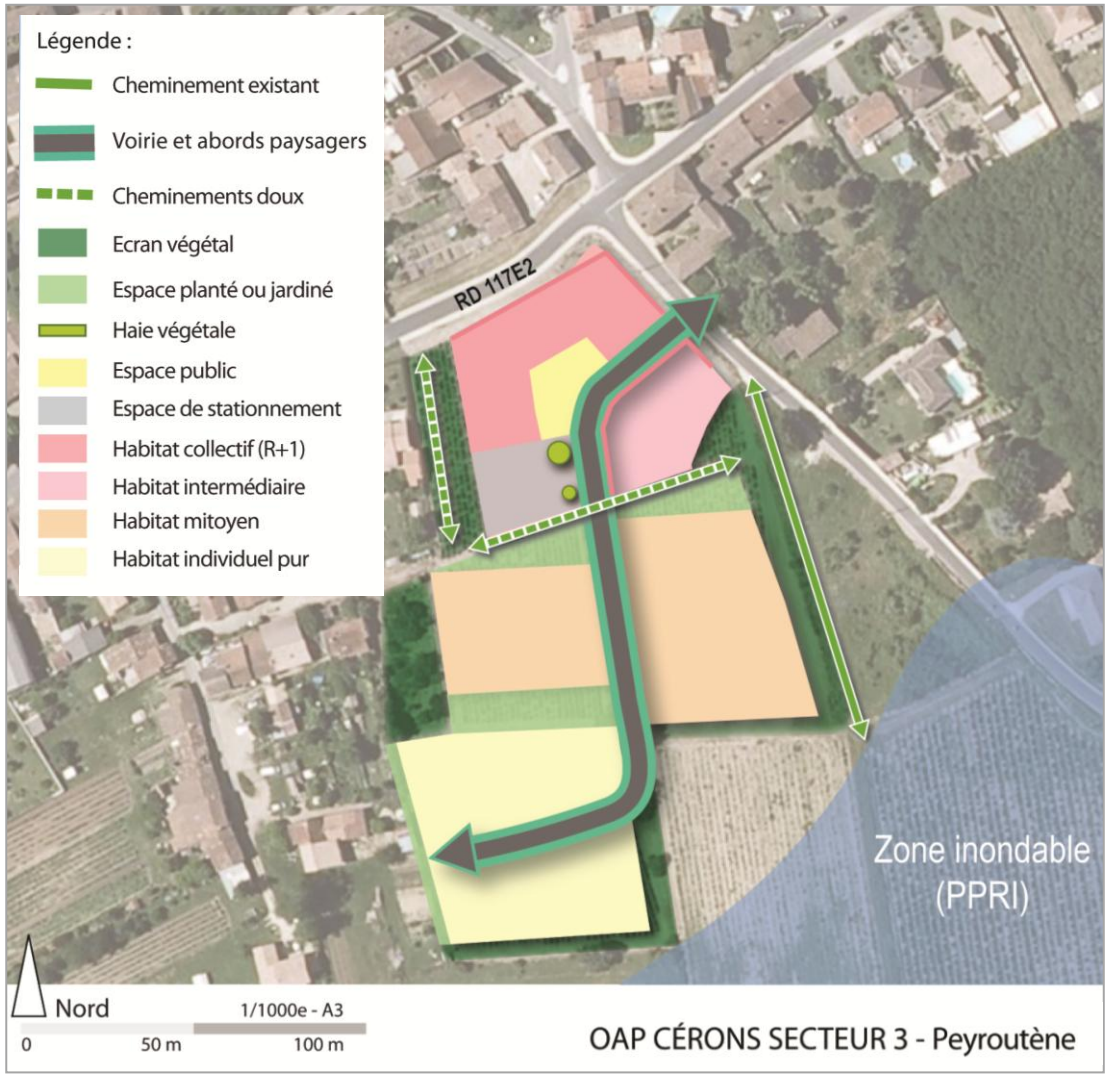
Les orientations formulées sur ce secteur sont plus nombreuses que celles formulées pour les deux autres sites ouverts à l'urbanisation. Ce choix découle de la superficie relativement importante du secteur en question, et du choix de combiner différentes formes d'habitat.

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 ».

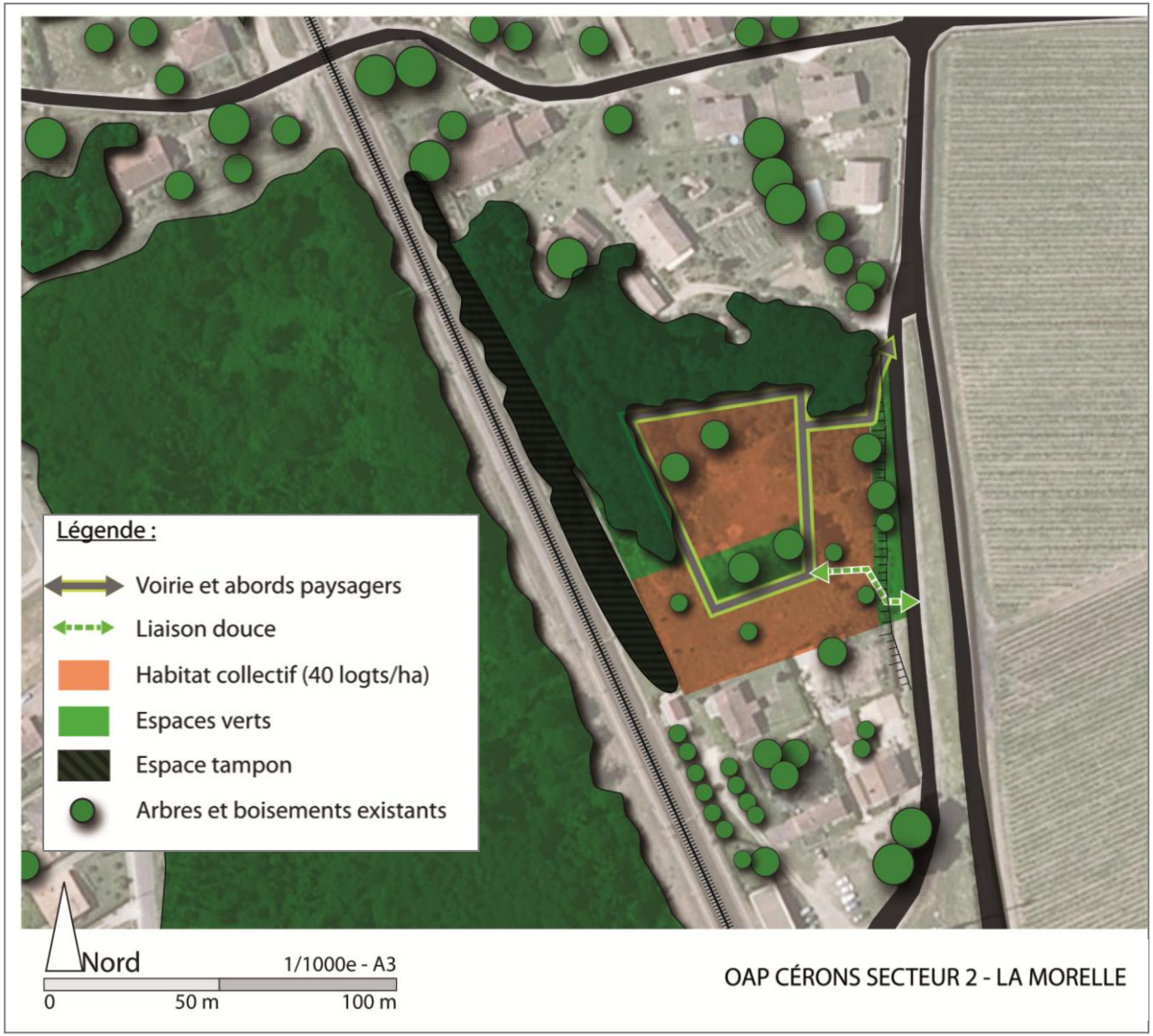


3. LE SECTEUR DE LA MORELLE

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.



4. LE SECTEUR DE MENAUT

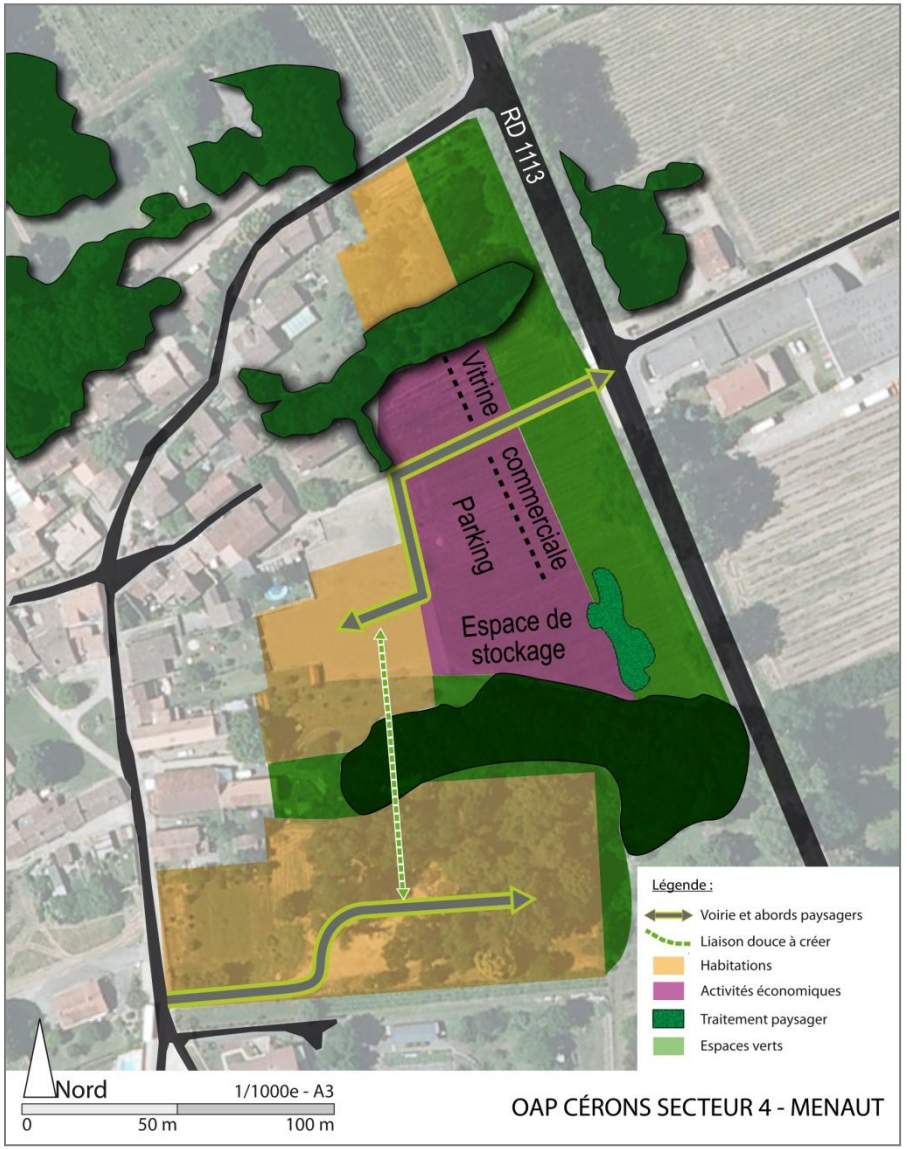
L'aménagement du secteur de Menaut présente des enjeux importants, notamment liés à la proximité de la RD1113 et à la position du site, en entrée de ville s'agissant de sa façade est.

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.

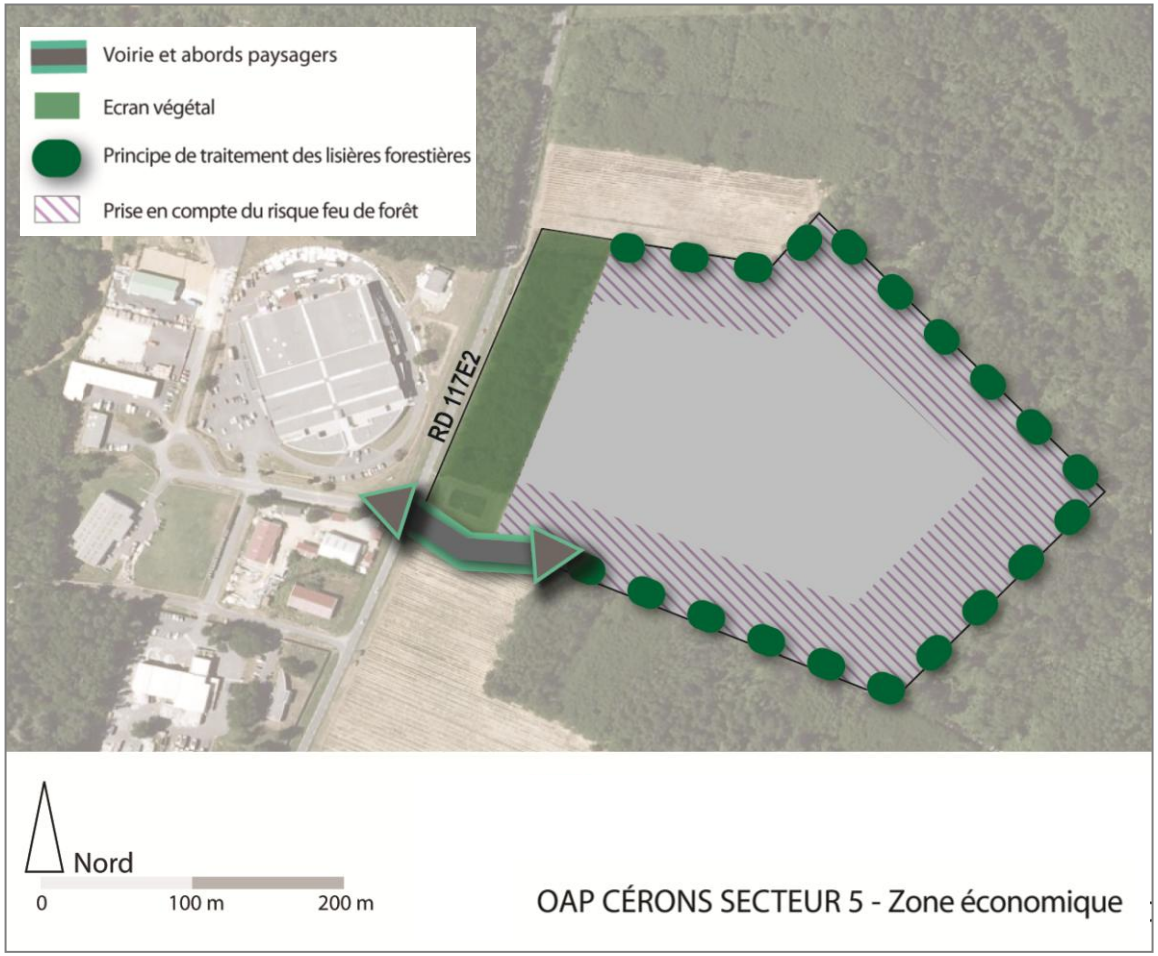
Enfin, des principes de traitement paysager sont édictés de manière à garantir l'intégration harmonieuse des futures constructions. La façade donnant sur la RD 1113 doit pouvoir garder une emprise végétale conséquente, permettant de garantir le respect d'un recul le long de la route départementale, réduite à 35 mètres, en cohérence avec les dispositions de l'Amendement Dupont (dossier joint au rapport de présentation). 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



5. 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.



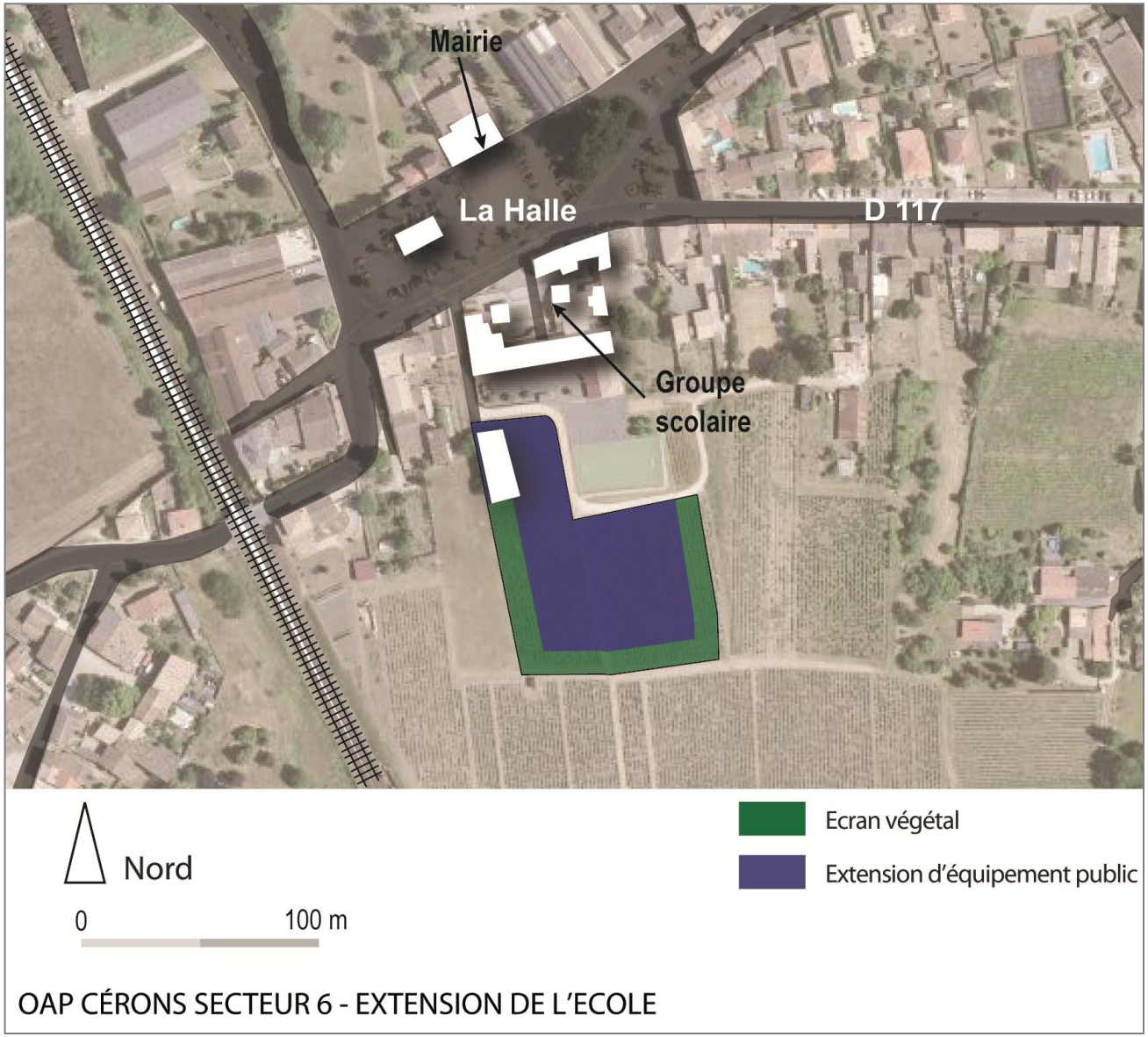
Aussi, cet accès, basé sur l'utilisation de la voie et de l'accès existants à Caulet Sud permettra de desservir la zone AUY. Un requalibrage de la voie de desserte et la sécurisation du carrefour avec la RD117E2 sera nécessaire et à la charge conjointe entre la commune et l'aménageur, dans le respect 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).

6. L'EXTENSION DE L'ECOLE



OAP CÉRONS SECTEUR 6 - 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.