



DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE CEZAN

CARTE COMMUNALE

**Pièce n°1 :
Rapport de présentation**

Gildas CARRE
Urbaniste
19 ch. de Bergaire
82440 REALVILLE
☎ : 05.63.93.21.19

Marc GIRARDIN
Géomètre-Expert
51 rue Montablon
32500 FLEURANCE
☎ : 05.62.06.22.31

SAMUEL COUPEY
Paysagiste
Higuères
32700 CASTERA LECTOULOIS
☎ : 05.62.68.58.29

SOMMAIRE

Préambule	p1
Chapitre 1 : Analyse de l'état initial de la commune	p2
1. Présentation de la commune	p2
1.1. Situation géographique	p2
1.2. Le site	p2
1.3. Le contexte intercommunal	p4
2. Analyse de l'état initial de l'environnement	p5
2.1. Caractéristiques physiques et naturelles	p5
2.1.1. <i>Le relief</i>	p5
2.1.2. <i>Les espaces boisés de la commune</i>	p8
2.1.3. <i>Le réseau hydrographique</i>	p10
2.2. Les espaces bâtis	p12
2.2.1. <i>La répartition sur l'ensemble du territoire</i>	p12
2.2.2. <i>Le bourg</i>	p13
2.3. Patrimoines et servitudes d'utilité publique	p14
3. Analyse thématique de la commune	p17
3.1. La démographie	p17
3.1.1. <i>Evolution de la population</i>	p17
3.1.2. <i>Cézan et ses communes avoisinantes</i>	p18
3.2. L'habitat	p19
3.2.1. <i>Quelques données statistiques</i>	p19
3.2.2. <i>Données récentes en matière de construction</i>	p21
3.2.3. <i>Perspectives d'évolution et incidences en consommation d'espace</i>	p22
3.3. Les équipements	p23
3.4. Caractéristiques socio-économiques	p24
3.4.1. <i>La population active</i>	p24
3.4.2. <i>Le tissu économique sur le territoire communal</i>	p24

3.5. Agriculture	p24
3.5.1. <i>Quelques données statistiques</i>	p24
3.5.2. <i>Eléments spatiaux</i>	p27
3.6. La voirie et les réseaux divers	p28
3.6.1. <i>La voirie</i>	p28
3.6.2. <i>Analyse qualitative de la desserte routière et autres réseaux</i>	p29
3.6.3. <i>Défense incendie</i>	p31
3.6.4. <i>Assainissement Collectif</i>	p32
Chapitre 2 : Synthèse, perspectives de développement et projet communal	p34
1. Les objectifs communaux	p34
1.1. Synthèse	p34
1.2. Perspectives de développement et projet communal	p35
2. Plan de zonage	p36
2.1. Données quantitatives	p36
2.2. Composantes prises en compte dans la définition du zonage	p37
2.3. Incidences spatiales	p38
2.4. Cohérence avec les équipements publics	p39
2.5. Compatibilité avec les documents supracommunaux	p40
Chapitre 3 : Les incidences des choix de la carte communale sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie et de l'environnement	p40
1. Limitation de l'habitat diffus	p40
2. Qualité du cadre de vie et préservation de l'environnement	p40
3. Prise en compte des risques et contraintes	p41

Préambule

Article R.124-1 du code de l'urbanisme :

La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Article R.124-2 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation :

1° analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations

3° évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation de sa mise en valeur.

Chapitre 1. Analyse de l'état initial de la commune

1. Présentation de la commune

1.1. Situation géographique

La commune de Cézán est située à proximité de Castéra-Verduzan, non loin de la D930 qui relie Auch à Condom. Castéra-Verduzan se situe à 7 km, Auch et Condom sont à une trentaine de minutes.



1.2. Le site

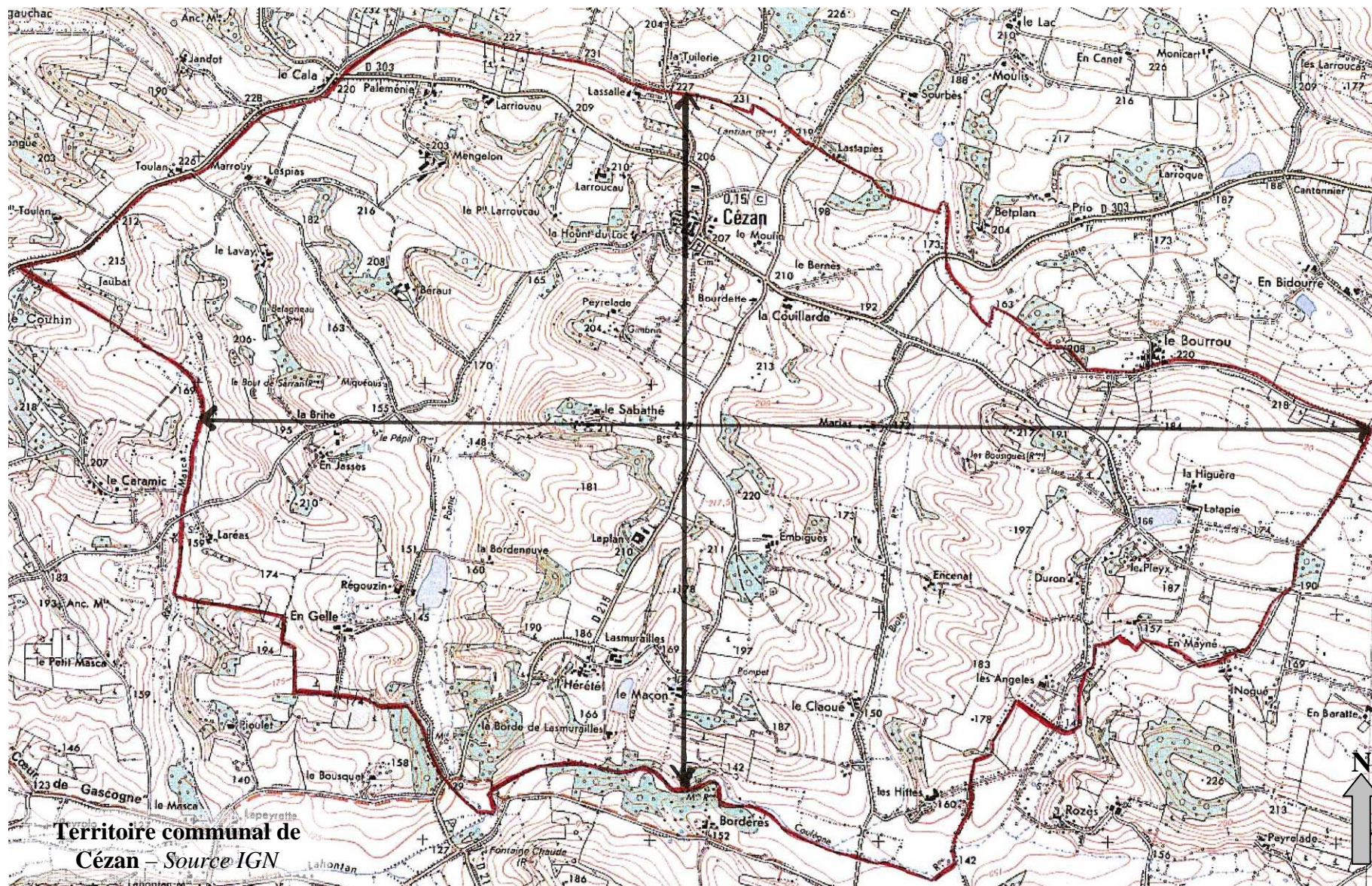
Le territoire communal présente une superficie de 12,22 km². Il s'étend sur 5,1 km dans le sens Ouest-Est et sur plus de 3 km dans le sens Nord-Sud.

Le bourg, restreint par rapport au reste du territoire, est décentré vers le Nord.

Les communes limitrophes sont :

- Castéra-Verduzan à l'Ouest,
- Larroque-Saint-Sernin et Réjaumont au Nord,
- Préchac à l'Est,
- Lavardens et Jegun au Sud.

Les principaux axes de circulation traversant le territoire communal sont la D215 venant de La Sauvetat et la D303 reliant Castéra-Verduzan et Réjaumont.



1.3. Le contexte intercommunal

La commune de Cézan fait partie du Canton de Fleurance et adhère à la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise (34 communes – 17220 habitants).

La communauté de communes dispose de compétences obligatoires définies par la loi et de compétences facultatives qu'elle choisit en fonction des problématiques de son territoire.

Elle conduit, pour le compte de ses communes membres, des actions et des réflexions d'intérêt communautaire dans les domaines suivants :

- **L'aménagement de l'espace** : schéma communautaire nécessaire au développement harmonieux, durable et équilibré du territoire sur les plans économique, culturel, social, sportif, éducatif et relatif au logement ; maintien et développement des services et équipements publics...
- **Le développement économique** : extension de filières, création de zones ou d'ateliers relais, d'une pépinière d'entreprises...
- **Le développement du tourisme** : soutien aux actions de promotion, tourisme scientifique, accompagnement du thermalisme, signalisation ; entretien et développement des sentiers de randonnée...
- **La politique du logement et du cadre de vie** : études pour l'amélioration et la rénovation de l'habitat, aide aux communes pour l'aménagement des espaces publics, réhabilitation de bâtiments communaux destinés aux familles en difficulté...
- **La voirie** : réflexion sur l'amélioration des conditions de circulation sur son territoire et vers l'extérieur...aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.
- **L'environnement** : schéma communautaire des zonages communaux d'assainissement collectif et individuel, service des contrôles des systèmes d'assainissement autonome.
- **Les équipements culturels, sportifs et scolaires** : création d'une école de musique communautaire.

La commune n'est concernée par aucun SCOT.

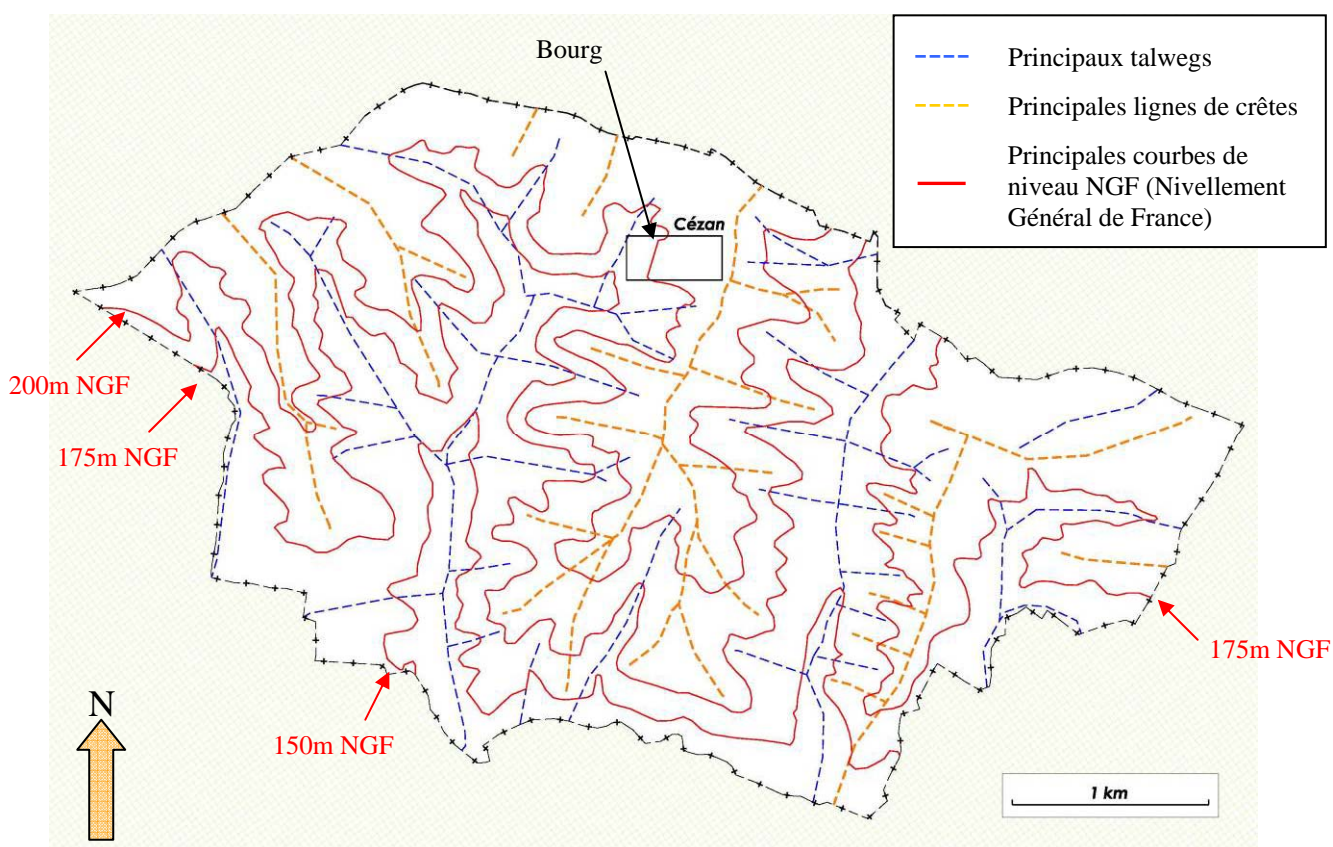
2. Analyse de l'état initial de l'environnement

2.1. Caractéristiques physiques et naturelles

2.1.1. Le relief

L'altitude de la commune varie entre 125 m au minimum (au Sud au niveau du ruisseau du Pontic) et 231 m au maximum (à l'extrémité Nord du territoire communal).

Malgré un relief plutôt chahuté, caractérisé par une alternance (direction Ouest/Est) de lignes de crête et de talwegs assez rapprochés, il se démarque une orientation Nord/Sud des principales lignes caractéristiques de ce relief.



Carte du relief

On retrouve des pentes très prononcées aux alentours immédiats du bourg, excepté côté Est de la route départementale n°303.

Le relief vallonné de la commune, qui donne un certain charme au paysage local, met en évidence des enjeux de covisibilité qui ont leur importance dans la définition des zones constructibles.

Le bourg est tout de même bien isolé par la végétation existante qui ne laisse deviner que les toitures.



Le bourg
Depuis la D236 au Nord

Le bourg
Depuis la D303 au Nord-Ouest



Relief au Sud du bourg

Vue vers l'Ouest
Depuis la D215



Vue vers le Nord
Depuis le Chemin Rural
dit de l'Entian

D'un point de vue géologique, le sous-sol de la commune est principalement constitué de marnes et molasses, plutôt imperméables, entrecoupées de bancs calcaires (Calcaire d'Auch et Calcaire de Larroque St Sernin).

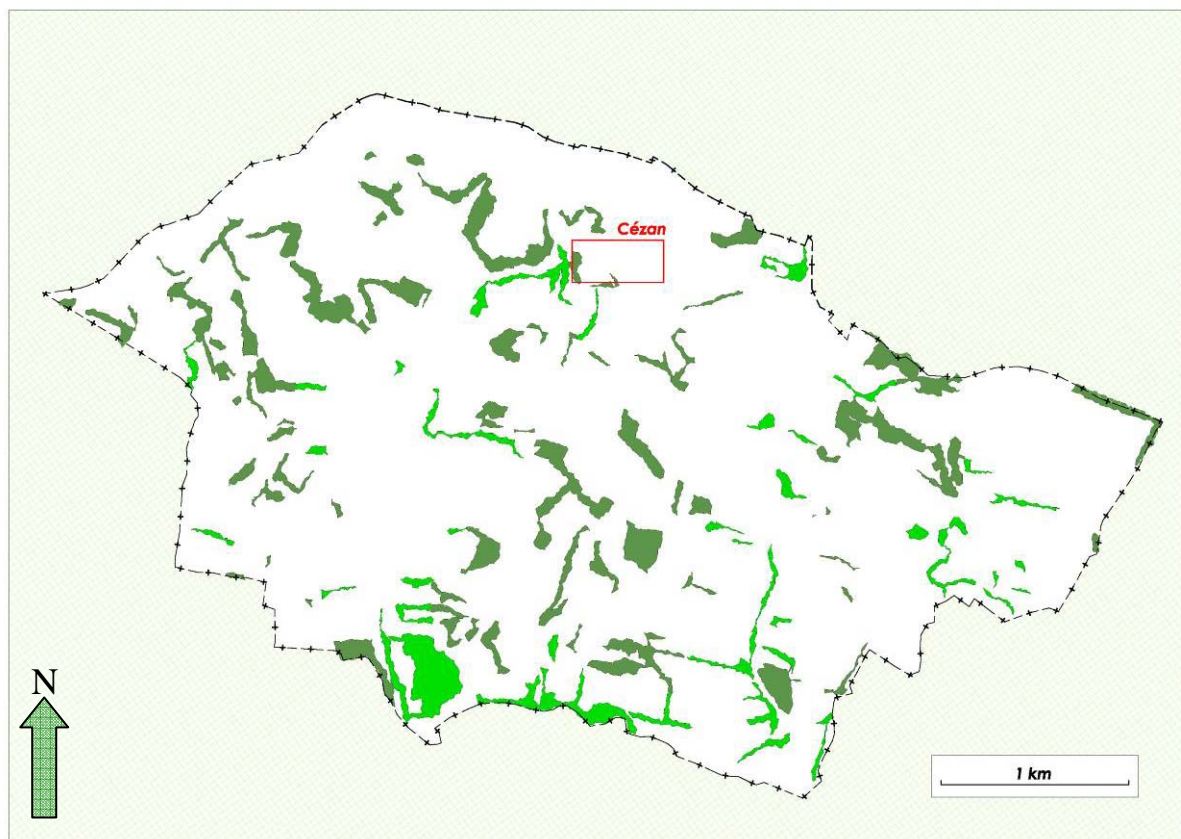
Sur la commune, les sols rencontrés possèdent une forte composante argileuse et présentent donc un risque vis-à-vis des phénomènes de sécheresse.

Un Plan de Prévention des Risques relatif aux désordres susceptibles d'affecter un bâtiment en raison du retrait-gonflement des argiles a été prescrit par arrêté préfectoral du 4 novembre 2005.

Ce type de servitude n'entraîne que peu de contraintes en matière d'urbanisme, et ne concerne pour l'essentiel que des obligations en matière de règles et normes de constructions.

2.1.2. Les espaces boisés de la commune

Les zones boisées représentent un assez faible pourcentage du territoire communal du fait du fort développement agricole dans le secteur ; en revanche, elles sont assez bien réparties sur l'ensemble du territoire.



Carte des espaces boisés d'après IGN et Orthophotographie.

D'autre part, outre les espaces boisés de grande superficie, il y a sur la commune des haies et des ripisylves qui participent à la qualité des paysages et qui pourraient éventuellement faire l'objet d'une protection particulière.



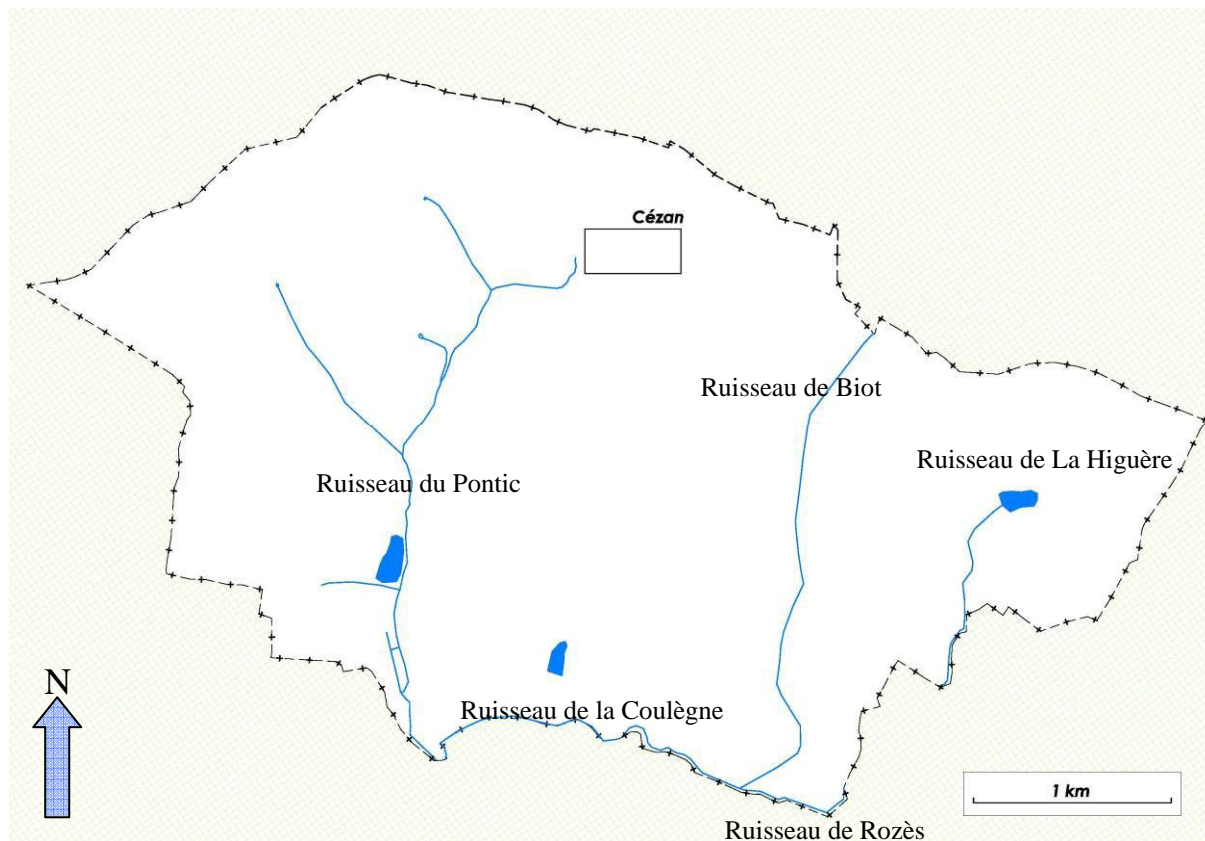
Espaces boisés à l'Ouest du bourg

Espaces boisés - Partie Sud du territoire



2.1.3. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune est uniquement composé de ruisseaux s'écoulant vers le Sud ou vers l'Ouest pour rejoindre la vallée de l'Auloue.



Carte du réseau hydrographique

La préservation du réseau hydrographique est un enjeu important car il s'agit d'une priorité du SDAGE Adour-Garonne dont les objectifs portent sur :

- focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- restaurer les débits d'étiage : un réseau de débits minima à respecter est proposé pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin (zones vertes) et ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus),
- remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner,
- sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection,

- délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation,
- instaurer la gestion équilibrée par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

Selon la DIREN, la commune est en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et en zone sensible à l'eutrophisation.

Selon le SDAGE, la commune n'est pas située en zone humide d'importance majeure, dans un milieu aquatique remarquable (zone verte), ou sur un axe migrateur prioritaire (axe bleu).



Ruisseau du Pontic
Vue vers l'aval

Ruisseau du Biot
Vue vers l'amont





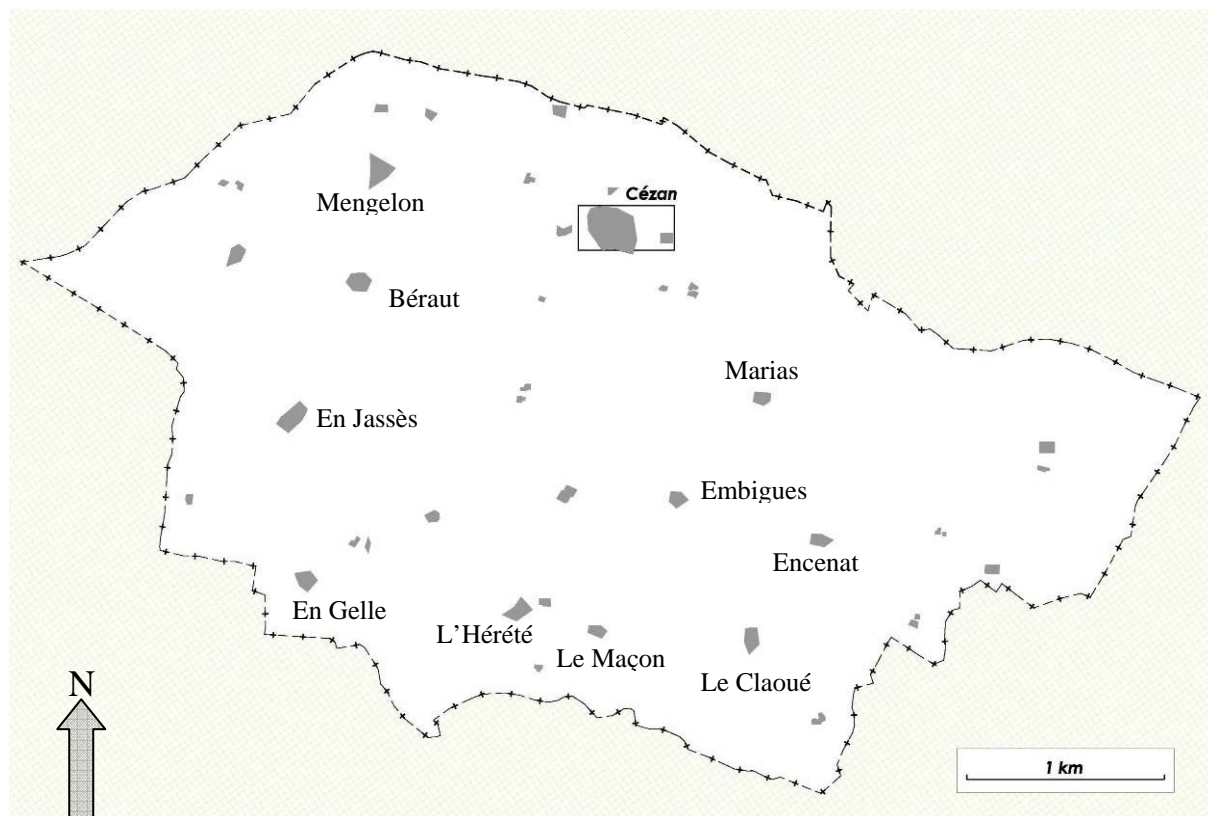
Retenue de la Higuère

La commune n'est pas concernée par la cartographie des zones inondables.

2.2. Les espaces bâtis

2.2.1. La répartition sur l'ensemble du territoire

Le bourg de Cézan est décentré vers le Nord du territoire communal ; il est desservi par la route départementale n°303 qui relie Castéra-Verduzan à Réjaumont.



Carte des espaces bâtis

Les autres espaces bâtis sont dispersés sur l'ensemble du territoire communal comme le montre la carte précédente.

En terme de fonctionnalité urbaine et de liens sociaux et afin d'éviter une dispersion encore plus importante du bâti, il serait intéressant de renforcer le bourg et de placer les zones constructibles plutôt à proximité de cet espace.

2.2.2. Le bourg

Village autrefois fortifié, Cézan a conservé quelques caractéristiques de cette époque comme le chemin de ronde, la tour carrée et le puits situé au centre du bourg. A l'entrée on trouve encore les vestiges du château féodal.

La densité de constructions est assez importante dans l'enceinte du village, ce qui laisse entrevoir peu de possibilités de nouvelle urbanisation côté Ouest de la départementale n°303. La mise en place de zones constructibles côté Est de cette départementale, où certains terrains à faible pente présentent des superficies intéressantes pour la construction de maisons individuelles avec jardin, permettrait de renforcer le bourg dans un souci de regroupement de l'habitat.

L'aspect « entrée de bourg » créé pourrait inciter les automobilistes à ralentir.



Vue aérienne du bourg

2.3. Patrimoines et servitudes d'utilité publique

Concernant le patrimoine naturel, on ne recense pas de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), de Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), de Zone de Protection Spéciale (ZPS) sur le territoire communal.

Concernant le patrimoine historique et architectural, la commune ne compte ni site inscrit ni site classé. Le bourg ainsi que quelques hameaux ont cependant une architecture intéressante.



Eglise Sainte Eulalie

Cimetière





Mairie

Le Bourg



Hameau de Lassale

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

❖ PM1 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Code de l'environnement (articles L562-1 à 562-9)

Décret 95-1089 du 5 octobre 1995

Le Plan de Prévention des Risques relatif aux désordres susceptibles d'affecter un bâtiment en raison du retrait-gonflement des argiles a été prescrit par arrêté préfectoral du 4 novembre 2005.

❖ PT2 TELECOMMUNICATIONS CENTRES EMISSION RECEPTION OBSTACLES

Code des postes et télécommunications électroniques

Faisceau Hertzien de AUCH-EMBATS CCT 032.22.002 à CONDOM CCT 032.22.005

Décret du 30.08.1978

Interdiction dans la zone primaire de créer des excavations artificielles, des obstacles métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature pouvant perturber le fonctionnement du centre.

Limitation dans les zones primaire, secondaire, et secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émissions et de réceptions (la limitation de hauteur imposée aux constructions ne peut être inférieure à 25 mètres).

❖ T7 RELATIONS AERIENNES ZONES HORS DEGAGEMENT INSTALLATIONS PARTICULIERES

Code de l'aviation civile

Article R245.9 du code de l'urbanisme

Servitudes aériennes à l'extérieur des zones de dégagement (arrêté du 25/07/1990).

Cette servitude concerne tout le territoire communal à l'exception des zones de dégagement des aérodromes. Sont soumises à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées toutes installations de plus de 50 mètres hors agglomération et de plus de 100 mètres en agglomération.

Les planches graphiques concernant l'ensemble de cette partie sur l'analyse de l'état initial de l'environnement (topographie, implantations humaines et occupation des sols) sont jointes en annexe.

3. Analyse thématique de la commune

3.1. La démographie

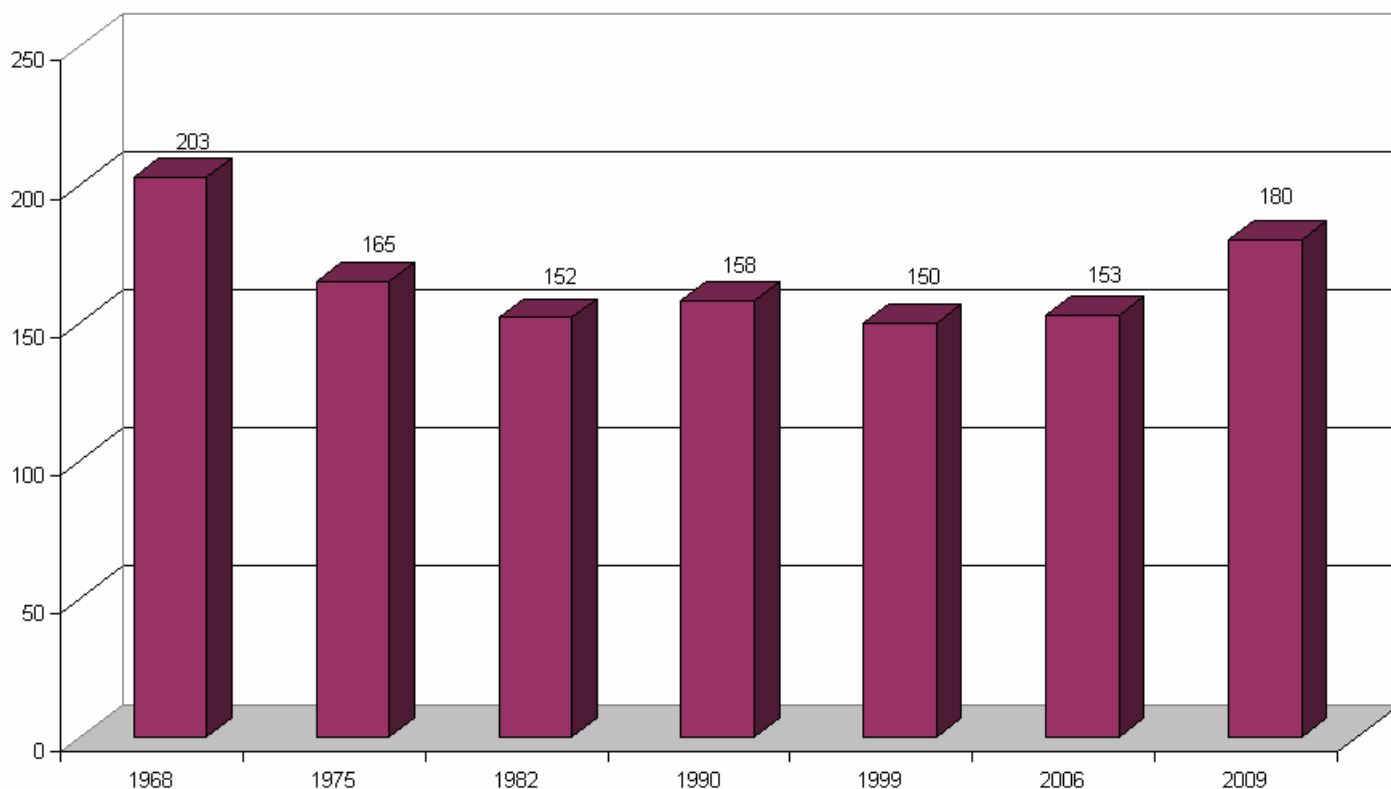
3.1.1. Evolution de la population

Comme on peut le constater sur le schéma ci-dessous, la population de Cézán a diminué de façon importante de 1968 à 1975. Depuis cette date, elle est restée globalement stable, avec un nombre d'habitants compris entre 150 et 160.

Au dernier recensement de la population de 1999, la commune de Cézán comptait 150 habitants (population sans double compte) et en 2006, la population communale était de 153 habitants, soit une progression annuelle d'environ 0,3 %. La mairie nous a également transmis les chiffres d'un recensement établi par leur soin pour 2009 avec aujourd'hui près de 180 habitants, ce qui fait une progression annuelle de 6%.

La forte diminution des années 1970 est le résultat d'un solde migratoire et d'un solde naturel négatifs. Depuis 1975, le solde naturel est resté fortement négatif mais le solde migratoire est devenu positif, conséquence de l'attractivité de la commune.

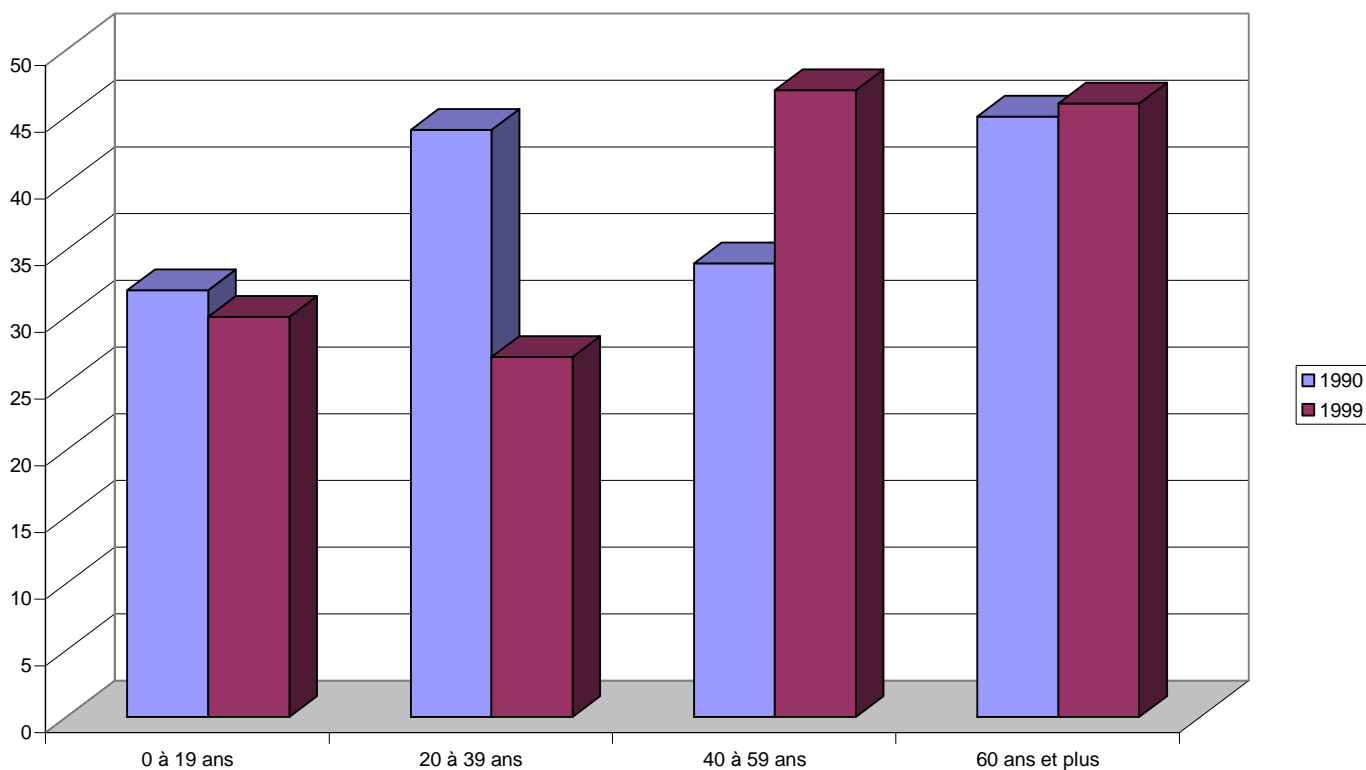
Evolution de la population depuis 1968



On constate un vieillissement de la population communale avec une diminution du nombre d'habitants situés dans les classes d'âge « 0 à 19 ans » et « 20 à 39 ans » et une augmentation des « 40 à 59 ans » et « 60 ans et plus ».

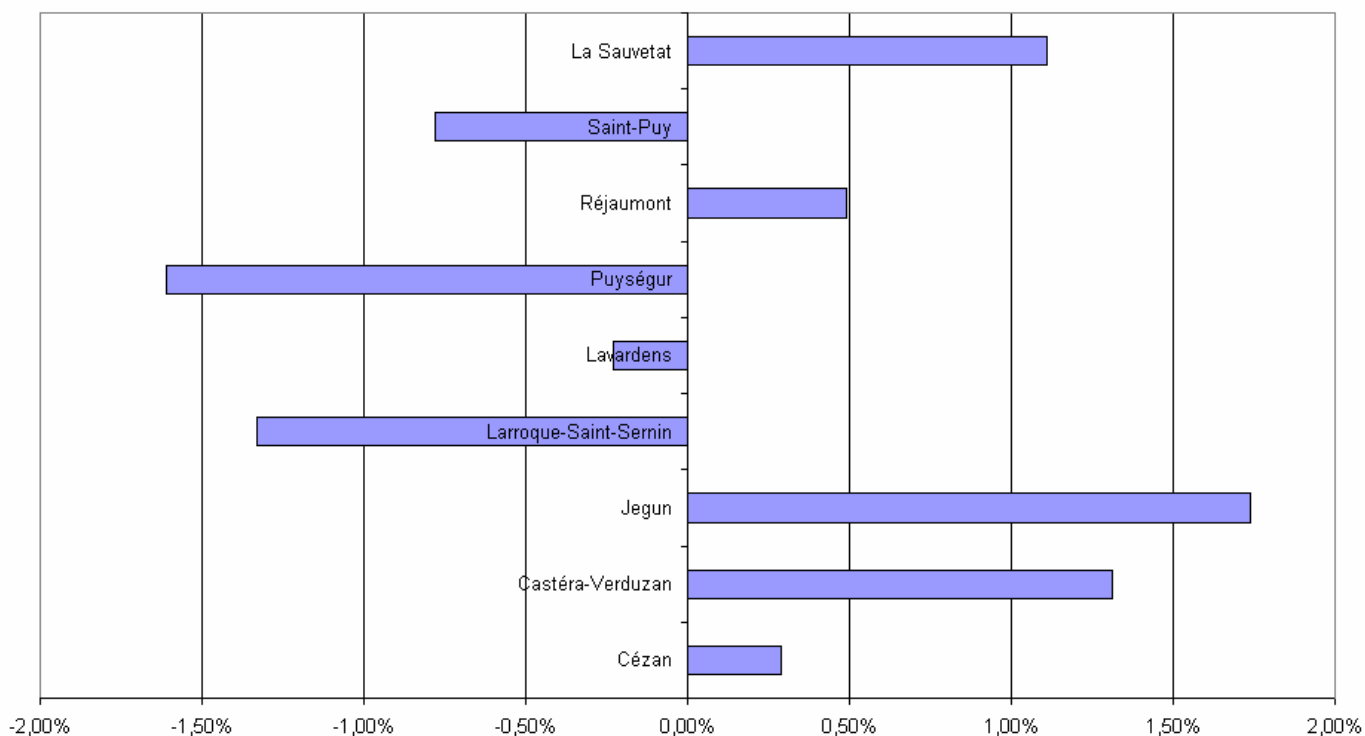
Les plus de 40 ans représentaient environ 60% de la population en 1999.

Evolution de la population par tranche d'âge entre 1990 et 1999



3.1.2. Cézán et ses communes avoisinantes

Evolution annuelle de la population entre 1999 et 2006



Depuis 1999, certaines communes voisines de Cézán ont subi des augmentations de population importantes, c'est le cas notamment de Jegun et Castéra-Verduzan ; d'autres, au contraire, ont subi de fortes diminutions. Ces disparités peuvent s'expliquer par la situation géographique des communes mais aussi par la quantité de terrains constructibles mis sur le marché.

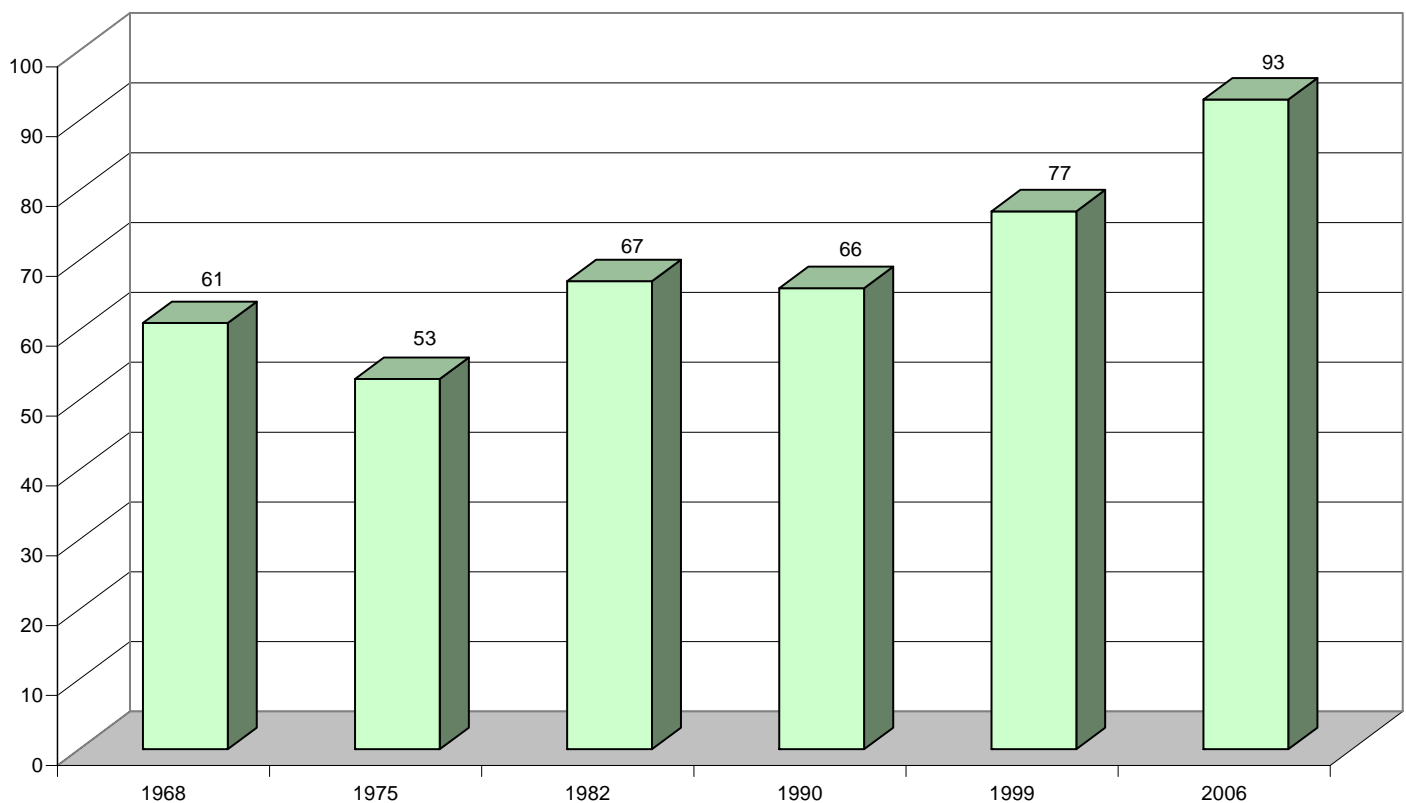
La population de Cézán a légèrement augmenté depuis 1999 et cette tendance serait susceptible de se confirmer du fait de la hausse de population des communes avoisinantes plus importantes dont Cézán pourrait subir la pression.

Il est toutefois nécessaire de relativiser ces évolutions : elles témoignent en effet d'une tendance générale par commune mais il apparaît qu'un petit lotissement communal peut suffire à faire accroître fortement les chiffres démographiques.

3.2. L'habitat

3.2.1. Quelques données statistiques

Evolution globale du nombre de logements

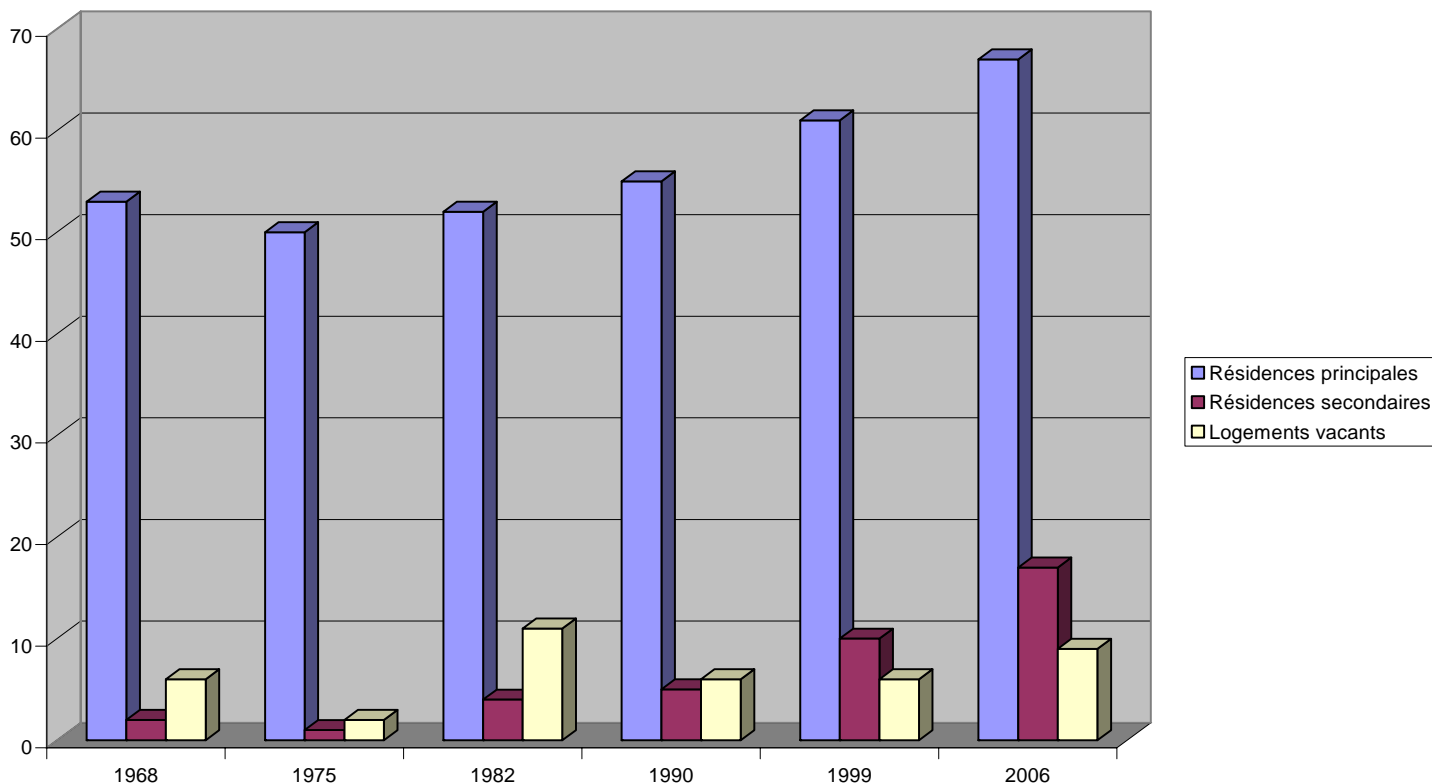


Après une sensible baisse entre 1968 et 1975, le nombre de logements a eu depuis tendance à augmenter, pour atteindre 93 logements en 2006.

Parmi ces 93 logements, 67 étaient des résidences principales, 17 étaient des résidences secondaires et il y avait 9 logements vacants.

On constate une nette augmentation des résidences secondaires depuis 1968. Le nombre de logements vacants est passé de 6 en 1999 à 9 en 2006.

Evolution détaillée du nombre de logements



Le nombre moyen d'occupants par logement a diminué régulièrement depuis 1968, ce qui correspond à la tendance nationale.

En 2006, les données INSEE donnaient en moyenne **2,3 occupants par foyer** pour la commune de Cézán.

Les constructions sont pour la plupart anciennes puisque 73% datent d'avant 1949 mais le parc dispose également de logements plus récents (6% des constructions ont été édifiées après 1999).

Le parc est composé en majorité de logements individuels et spacieux ; 80% des logements disposent de 4 pièces ou plus.

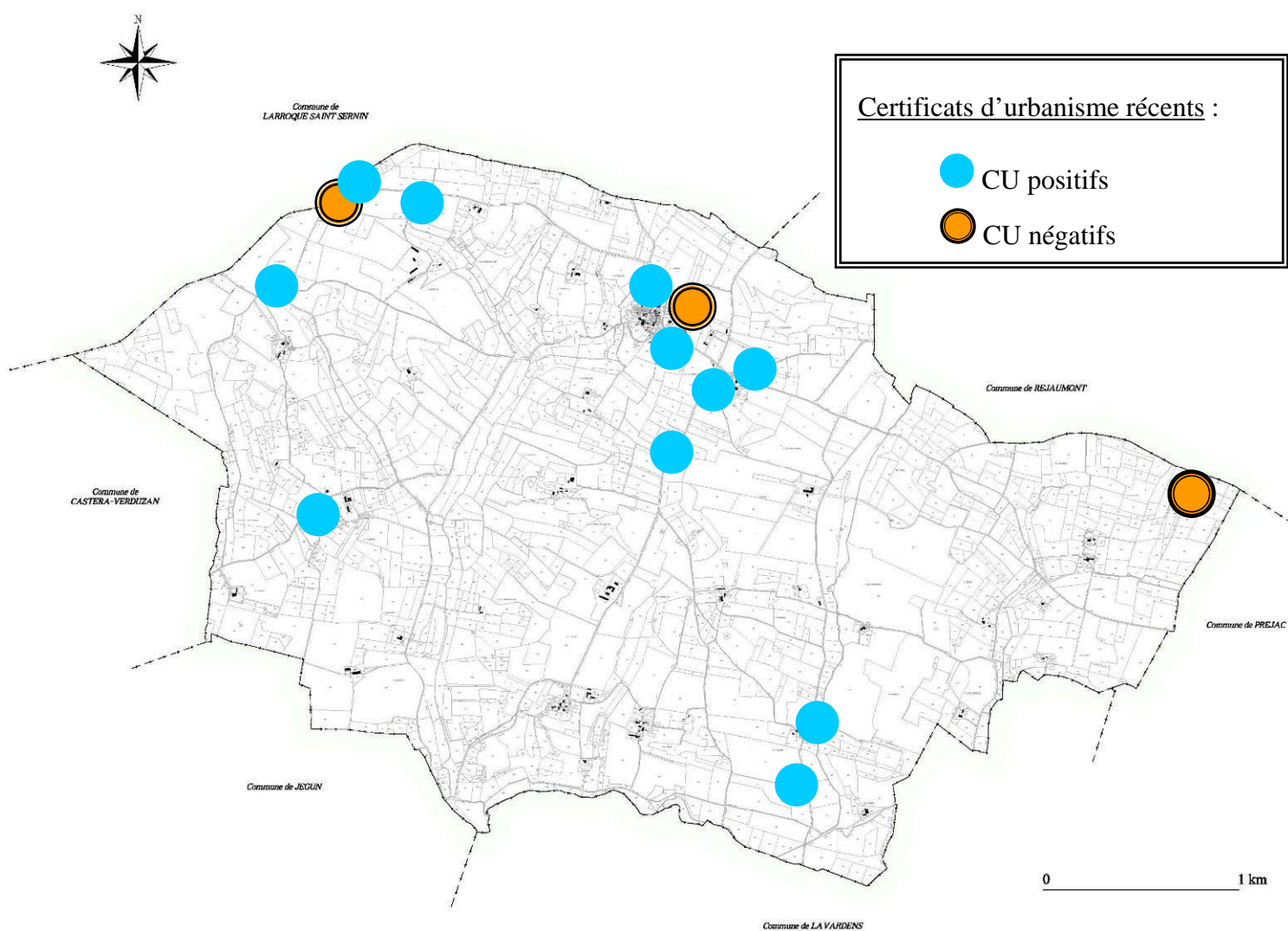
Concernant l'occupation des logements, environ 81% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, les logements locatifs représentant environ 10% du parc.

Le tableau ci-après présente l'activité de la construction entre 2000 et 2007. Les valeurs recensées montrent que l'on peut estimer les besoins de la commune à partir d'une moyenne annuelle de 1 à 2 logements par an.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Individuel	0	1	0	4	0	1	1	2
Collectif			3				5	

3.2.2. Données récentes en matière de construction

Les derniers certificats d'urbanisme demandés mettent en évidence une zone d'intérêt autour du bourg. En effet, la moitié des demandes se situe à proximité immédiate de celui-ci. Ainsi, sur ces cinq C.U. positifs accordés, trois ont abouti à la réalisation d'habitations individuelles et les deux restant sont en passe de le devenir.



Carte des Certificats d'Urbanisme

Cependant la carte précédente montre également des CU positifs dispersés sur le territoire d'où l'intérêt pour la commune de disposer d'un document d'urbanisme permettant d'éviter ce mitage.

3.2.3. Perspectives d'évolution et incidences en consommation d'espace



En prenant pour hypothèse la construction d'une vingtaine de résidences principales sur la commune d'ici 2018, il est possible d'estimer les besoins en matière de zone constructible :

- un cinquième serait destiné à des parcelles de superficie moyenne de 2000 m² (voirie et espaces verts inclus).
- les quatre cinquièmes restants seraient destinés à des parcelles d'une superficie moyenne de 1000 m² (voirie et espaces verts inclus). Cette superficie correspond à des parcelles pour maison individuelle, en continuité du bourg, où l'assainissement collectif sera mis en place.

Les besoins de la commune peuvent être estimés à environ 2,4 hectares pour la prochaine décennie.

Par ailleurs, afin d'éviter une augmentation des prix des terrains et de tenir compte des éventuelles rétentions foncières, il serait souhaitable que l'offre foncière représente environ 3 fois les besoins en surface qui seront réellement nécessaires pour la construction pendant une période de 10 ans.

Ainsi, environ 7 hectares pourraient être ouverts à l'urbanisation pour permettre la réalisation de 2 résidences principales par an et pendant dix ans, soit environ 0,6 % de la superficie du territoire communal.

La carte présentée dans ce paragraphe permet de donner une idée de la superficie nécessaire au développement raisonné de la commune par rapport à la superficie totale du territoire.

3.3. Les équipements

La commune de Cézan dispose :

- d'une mairie,
- d'une église,
- d'un cimetière
- d'une salle polyvalente

Le bourg est doté d'un réseau d'assainissement collectant les eaux usées et les acheminant jusqu'à la station d'épuration. Le reste du territoire est traité en assainissement autonome.

3.4. Caractéristiques socio-économiques

3.4.1. *La population active*

En 1999, la commune de Cézan comptait 54 actifs ayant un emploi. Le taux de chômage était de 12,9% ce qui était plutôt élevé par rapport au taux départemental.

Environ 37% des actifs ayant un emploi travaillaient sur la commune, les autres actifs travaillant principalement dans le même département.

Les derniers chiffres de 2006 donnent 55 actifs ayant un emploi et montrent un taux de chômage plus faible, de l'ordre de 10%, mais toujours supérieur au taux départemental.

3.4.2. *Le tissu économique sur le territoire communal*

La commune ne dispose pas d'un niveau d'équipement et de service qui pourrait exercer une attraction sur les communes voisines. Ainsi, afin de rester attractive, la commune doit miser sur d'autres paramètres comme la qualité du cadre de vie.

3.5. Agriculture

3.5.1. *Quelques données statistiques*

Comme de nombreuses communes, Cézan a vu diminuer le nombre de ses exploitations agricoles. Elles sont passées de 23 en 1979 à 16 en 2000, dont 10 exploitations professionnelles.

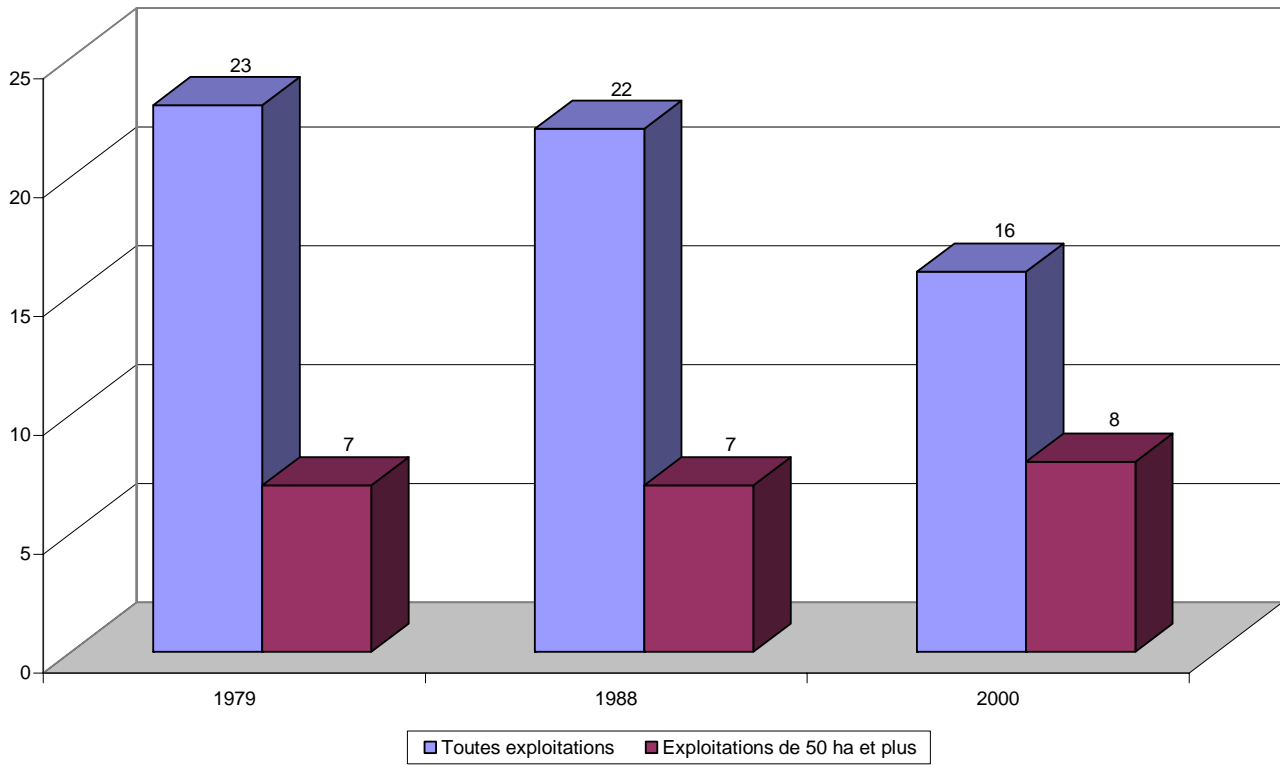
Par contre, le nombre des exploitations de plus de 50 ha a augmenté et on en comptait 8 en 2000 sur la commune.

Tout comme le nombre d'exploitations, le nombre d'exploitants a lui aussi diminué, passant de 20 en 1979 à 9 en 2000.

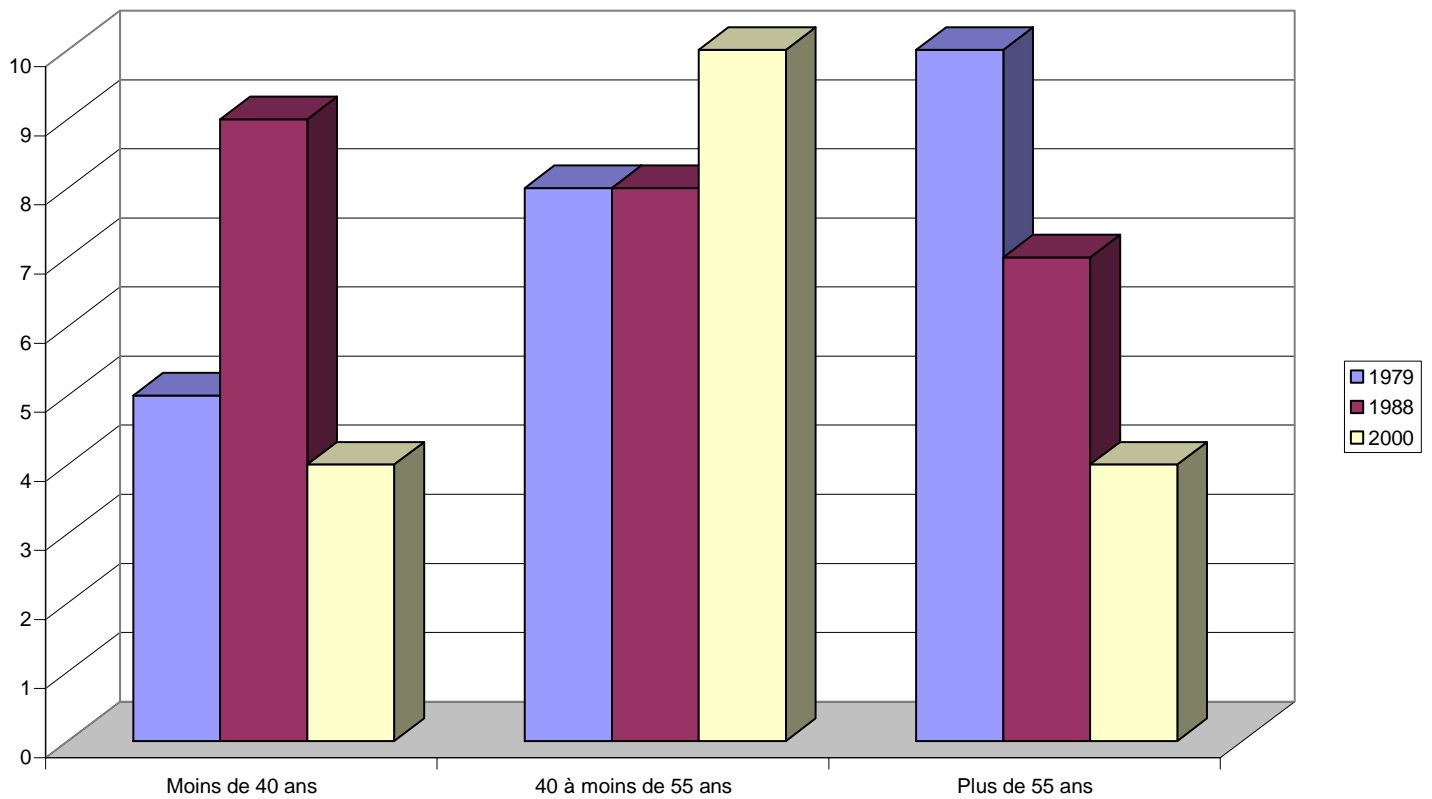
Au dernier recensement agricole, la tranche d'âge la plus représentée était la tranche « 40 ans à moins de 55 ans ».

La superficie agricole utilisée communale est de 1042 hectares et celle utilisée par les exploitations est de 1017 hectares dont 951 hectares de terres labourables.

Evolution du nombre d'exploitations



Age des chefs d'exploitation

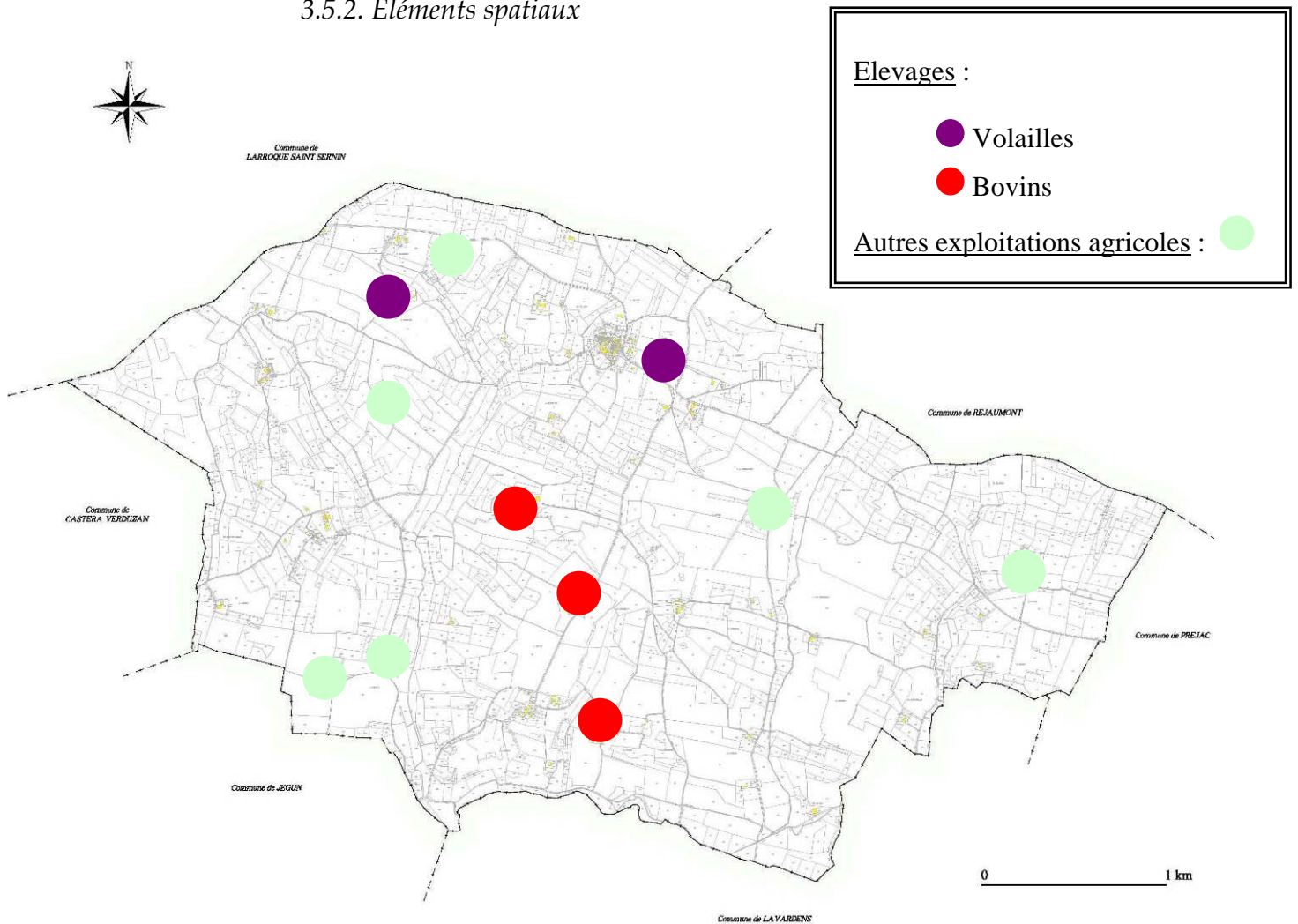


La commune de Cézan est concernée par 5 AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) :

- Armagnac
- Blanche Armagnac
- Floc de Gascogne Blanc
- Floc de Gascogne Rosé
- Haut Armagnac

Et par 3 IGP (Indication Géographique Protégée) :

- Canard à foie gras du Sud-Ouest
- Jambon de Bayonne
- Pruneau d'Agen

3.5.2. *Eléments spatiaux***Carte des exploitations agricoles**

Les élevages connus sur le territoire sont localisés sur la carte précédente. On note la présence d'un bâtiment d'élevage avicole à proximité du bourg. Cette installation classée est déclarée depuis novembre 1998 ce qui entraîne une règle de recul de 100m par rapport aux bâtiments d'exploitation.

3.6. La voirie et les réseaux divers

3.6.1. La voirie

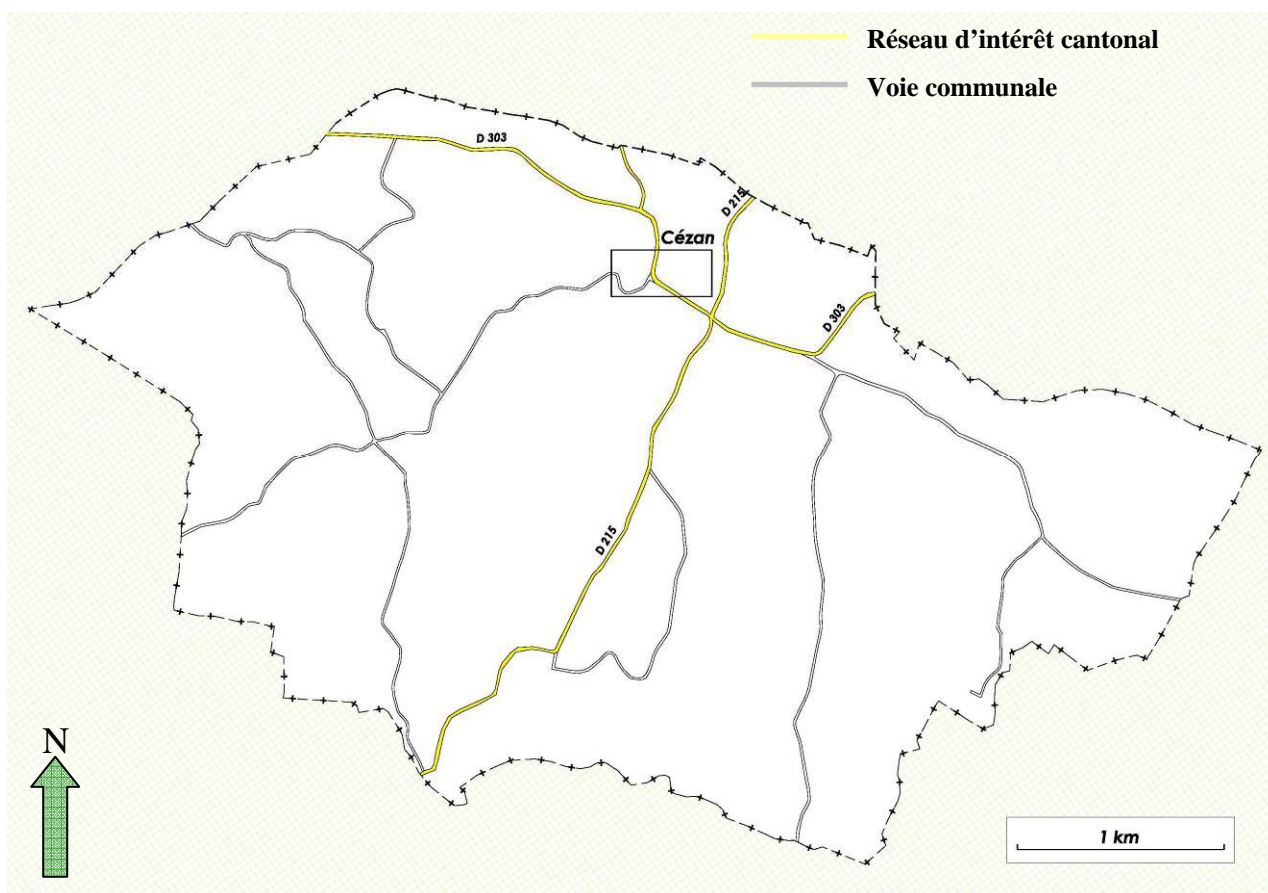
Cézán bénéficie d'un maillage routier satisfaisant. Les principales voies du réseau routier sont :

- la D303 provenant de Castéra-Verduzan,
- la D215 reliant la Sauvetat à Jegun.

Aucune des deux n'est classée d'Intérêt Départemental. Toutefois, la définition de nouvelles zones urbaines le long de ces voies nécessitera un avis de la Direction des Routes et des Transports du Conseil Général.

Les accès sur ces routes devront respecter les conditions de visibilité (200m de part et d'autre de l'accès) et être situés à plus de 50m des carrefours existants.

Le reste du réseau routier se compose de voies communales et de chemins ruraux.



Carte du réseau routier



Voie communale n°4

Carrefour VC5 / D215



3.6.2. Analyse qualitative de la desserte routière et des autres réseaux

La commune est principalement approvisionnée en eau potable par le syndicat intercommunal de Fleurance qui a passé un contrat d'affermage avec la Lyonnaise des Eaux.

Une petite partie du territoire est approvisionnée par la commune de Castéra-Verduzan.

Certains secteurs présentent des insuffisances au niveau du dimensionnement du réseau pour envisager un développement de l'urbanisation mais la commune est globalement bien desservie en eau potable comme en électricité.

L'assainissement collectif est mis en place dans le bourg.

Lieu	Accès	Réseau AEP (PVC)	Réseau BT	Remarques
Cala	D303	?	Aérien (Cala)	
Palemenic	D303/CR27	Ø63 → Ø32	Aérien (Mengelon)	
Larriouau	D303	Ø75 → Ø32	Aérien (Larroucau)	Expl. agricole
Lassalle	D236	Ø75 → Ø40	Aérien (Tuilerie)	
L'Entian	D236	Ø75 → Ø32	Aérien (Moulin)	
Lastapies	D215	Ø110	Aérien (Moulin)	Défense incendie
La Higuère	CR21	Ø50 → Ø32	Aérien (Pleyx)	
Latapie	CR20/CR21	Ø50 → Ø32	Aérien (Pleyx)	Expl. agricole
Pleyx	VC3	Ø63 → Ø32	Aérien (Pleyx)	
Mayné	CR	Ø63 → Ø32	Aérien (Pleyx)	
Duron	CR8	Ø63 → Ø32	Aérien (Pleyx)	
Marias	VC7	Ø90 → Ø40	Aérien (Tréco)	Expl. agricole
La Couillarde	D303	Ø90 → Ø32	Aérien (Moulin)	
Bernès	D303		Aérien (Moulin)	
Moulin	D215	Ø90 → Ø32	Aérien (Moulin)	Expl. agricole

Lieu	Accès	Réseau AEP (PVC)	Réseau BT	Remarques
La Bourdette	D215	Ø90 → Ø32	Aérien (Moulin)	
Lapeyrère	D303	Ø110 → Ø32	Aérien (Village)	Défense incendie
Coubot	D303	Ø75 → Ø32	Souterrain (Larroucau)	
Larroucau	D303	Ø75 → Ø32	Aérien (Larroucau)	
Le Petit Larroucau	D303/VC4	Ø75 → Ø32	Aérien (Larroucau)	
Le Hount du Loc	VC4	Ø50 → Ø32	Aérien (Village)	Défense incendie
CEZAN	D303/VC4	Ø110	Aérien et souterrain (Village)	Défense incendie
Mengelon	D303/CR27	Ø63 → Ø32	Aérien (Mengelon)	Expl. agricole
Lespias	VC5/CR2	Ø50 → Ø32	Aérien (Lespias)	
Lavay	CR11	Ø50 → Ø32	Aérien (Lespias)	
Bérault	VC4	Ø40	Aérien (Enjasses)	Expl. agricole
Enjasses	CR11/VC4	Ø63 → Ø32	Aérien (Enjasses)	
Laréas	VC4	Ø63 → Ø32	Aérien (Castéra-V)	
Engelle	VC5	Ø50 → Ø32	Aérien (Régouzin)	Expl. agricole
Régouzin	VC5	Ø50 → Ø32	Aérien (Régouzin)	Expl. agricole
La Bordeneuve	VC5	Ø63 → Ø32	Aérien (Régouzin)	
Sabathé	D215/CR15	Ø40 → Ø32	Aérien (Peyrelade)	Expl. agricole
Labrihe	VC4	Ø63 → Ø32	Aérien (Enjasses)	
Clauset	D215	Ø40	Aérien (Peyrelade)	
Peyrelade	D215	Ø40 → Ø32	Aérien (Peyrelade)	
Gimbrin	D215	Ø40	Aérien (Peyrelade)	
Hérété	D215/CR16	Ø63 → Ø32	Aérien (Hérété)	
Las Murailles	D215/CR16	Ø63 → Ø32	Aérien (Hérété)	
La Borde de Las Murailles	D215/CR16	Ø63 → Ø32	Souterrain (Hérété)	
Maçon	D215/CR16	Ø50 → Ø32	Aérien (Hérété)	Expl. agricole
Embiguès	D215/CR	Ø40 → Ø32	Aérien (Tréco)	
Claoué	VC7/CR	Ø63 → Ø32	Aérien (Claoué)	
La Métairie du Claoué	VC7	Ø50 → Ø32	Aérien (Claoué)	
Las Hittes	CR3	Ø50 → Ø32	Aérien (Claoué)	
Las Angèles	CR8	Ø50 → Ø25	Aérien (Las Angèles)	
Encenat	CR7	Ø75 → Ø32	Aérien (Encenat)	
Laplan	D215	Ø90 → Ø32	Aérien (Hérété)	Expl. agricole

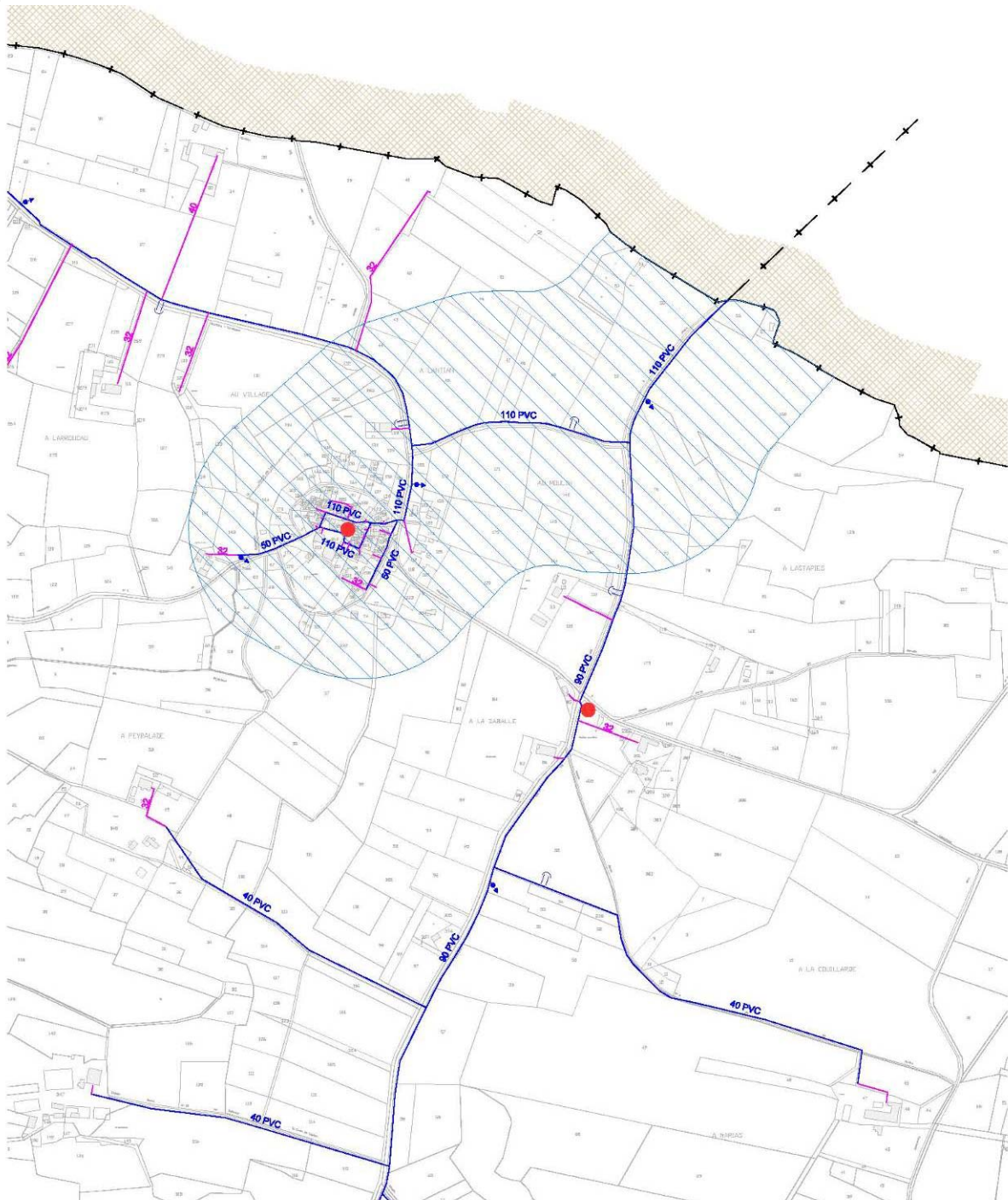
La commune est desservie par un réseau moyenne et basse tension en aérien, esthétiquement discutable mais surtout sensible par temps d'orage.

3.6.3. Défense incendie

La carte ci-après montre en bleu hachuré le territoire se situant à proximité (moins de 200 mètres) d'un réseau d'eau potable avec un diamètre supérieur à 100 mm.

Les conseils du SDIS parlent d'une bouche d'incendie à moins de 200 mètres d'une maison d'habitation, sur une canalisation d'au moins 100 mm et un débit de 17 l/s. Un poteau incendie se trouve dans le village, un autre à « La Couillarde ».

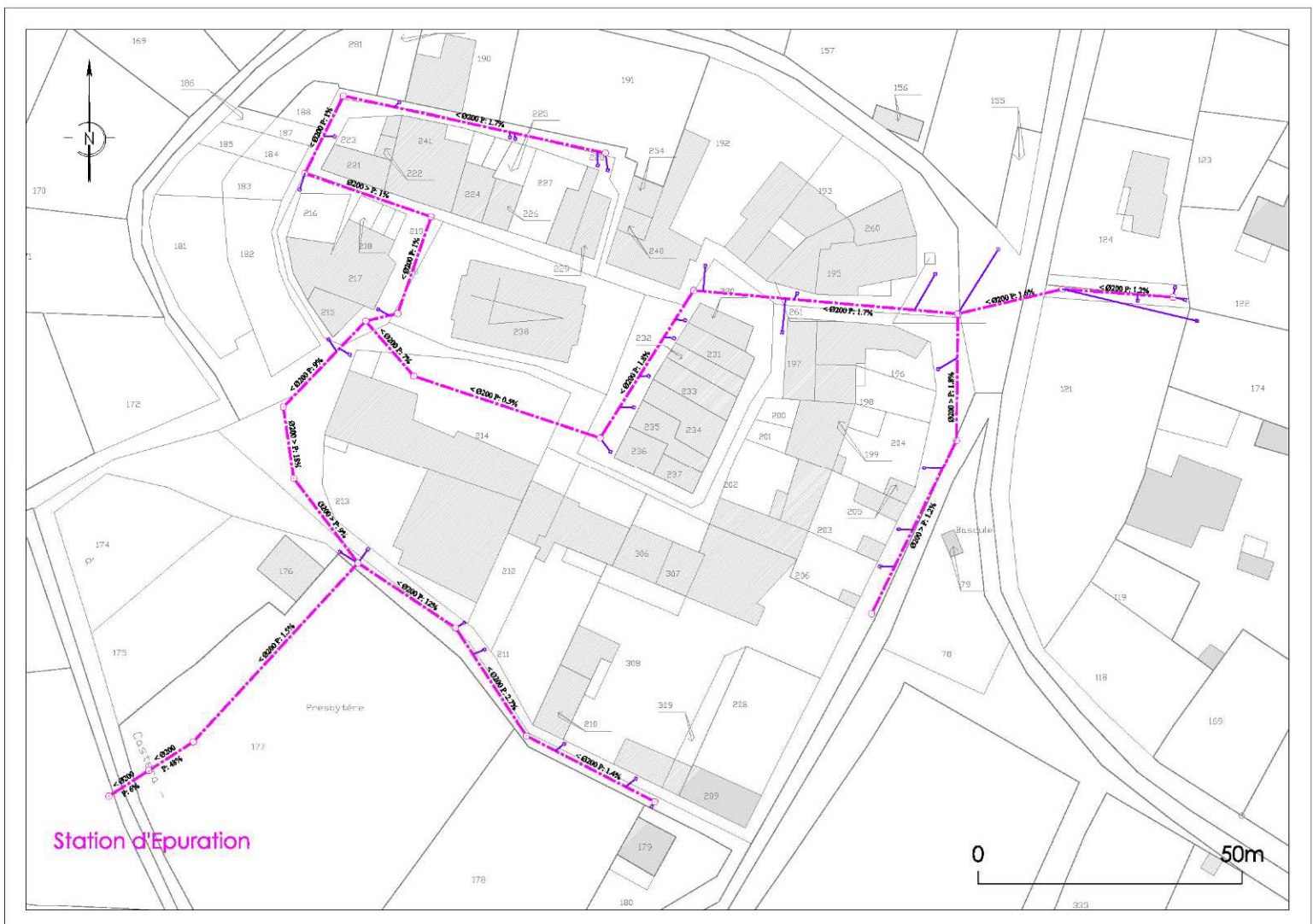
C'est autour du bourg et le long de la D215 que les réseaux d'alimentation en eau potable ont des diamètres suffisants.



3.6.4. Assainissement Collectif

La station d'épuration actuelle est prévue pour 126 équivalents habitants, 33 ménages y sont raccordés (soit environ 75 habitants), ce qui correspond à l'ensemble des habitations du centre-bourg : il reste donc potentiellement 22 ménages à raccorder (avec une moyenne de 2,3 habitant par ménage) pour atteindre un fonctionnement maximum de la station.

L'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones tient compte de leur possible raccordement au réseau existant lequel est visible sur le plan ci-dessous.



Plan du Réseau Eaux Usées

Chapitre 2. Synthèse, perspectives de développement et projet communal

1. Les objectifs communaux

1.1. Synthèse

L'analyse menée aux pages précédentes a mis en évidence plusieurs enjeux qui doivent être pris en compte dans la définition du projet communal. Il est à souligner que plusieurs de ces enjeux rejoignent les préoccupations de l'Etat exposées dans le Porter-à-Connaissance.

Aussi, il est possible de retenir les principaux éléments suivants :

- Un dynamisme démographique restreint (progression de 2% entre 1999 et 2006) et une tendance au vieillissement.
- Un rythme moyen de constructions nouvelles (1 à 2 par an) et une augmentation du nombre de logements vacants.
- Un bourg qui représente une proportion limitée de l'habitat présent sur la commune.
- Une situation géographique et une desserte routière qui placent la commune plutôt à l'écart des grands axes routiers et des principaux pôles urbains de développement. Néanmoins, Cézan est peu éloignée des communes de Castéra-Verduzan et Jegun qui ont vu leur population progresser. Aussi, il convient de s'interroger sur les retombées indirectes sur Cézan du développement démographique observé dans ces communes plus importantes.
- Des équipements publics limités et qui ne sont donc pas un facteur d'attractivité pour la commune.
- Un nombre important d'actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune (plus de 50%), ce qui illustre la dépendance économique de Cézan par rapport à d'autres territoires.
- L'absence d'activité économique particulière qui nécessiterait un zonage approprié.
- La présence d'un réseau d'assainissement collectif qui pourrait offrir des possibilités intéressantes pour l'urbanisation à proximité immédiate du village.
- Une voirie départementale, avec des contraintes spécifiques, mais aussi communale et des réseaux d'une capacité limitée dans certains écarts et lieux-dits de la commune.

- Un territoire fortement marqué par l'activité agricole, que ce soit les cultures, mais aussi l'élevage. A ce titre il convient de rappeler la présence d'un bâtiment d'élevage à proximité du bourg.
- Des espaces bâtis présentant un réel intérêt patrimonial, que ce soit dans le bourg mais aussi sur le reste du territoire, où l'on retrouve quelques bâtisses isolées de caractère, ainsi que d'anciens corps de ferme présentant un intérêt patrimonial.

Par ailleurs, Cézan s'illustre par une certaine qualité du cadre de vie, comprend un paysage ouvert et vallonné, où le couvert végétal (haies, ripisylves, massifs boisés,...) participe grandement à la qualité du paysage communal. Ces différentes composantes du paysage local mettent également en évidence un fort enjeu en matière de covisibilité. Ainsi, l'urbanisation dans certains endroits de la commune pourrait être dommageable pour la préservation de la qualité des paysages locaux.

1.2. Perspectives de développement et projet communal

Vu les principales contraintes et potentialités de la commune rappelées ci-dessus et conformément à l'esprit des lois SRU et UH, Cézan souhaite inscrire son urbanisation future dans les logiques suivantes :

Objectif 1.

Si possible augmenter la population sans atteindre un seuil critique, mais aussi tendre à diminuer le nombre de logements vacants qui a augmenté ces dernières années. L'évolution urbaine de l'habitat devra surtout être réalisée à proximité du bourg. Ainsi, le document d'urbanisme devrait permettre l'arrivée d'une vingtaine de résidences principales pour les dix prochaines années.

Projet.

Ouvrir des zones à urbanisation. Le projet communal prévoit d'ouvrir prioritairement à l'urbanisation des espaces relativement proche du bourg, afin de :

- faire du bourg le principal espace de vie de la commune,
- faciliter l'insertion sociale des nouveaux venus
- d'optimiser les efforts de la collectivité en matière d'assainissement collectif

Dans la limite de ces moyens, la commune stimulera les projets portant sur la réhabilitation des logements vacants.

Principes et actions à mettre en oeuvre.

- instaurer une politique de maîtrise foncière via l'acquisition de terrains afin de réaliser une opération communale,
- modifier le zonage d'assainissement collectif afin d'y intégrer le lotissement communal,

- s'interroger sur la mise en place d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) afin de réhabiliter les logements vacants sur la commune.

Objectif 2.

Préserver le patrimoine naturel, bâti et agricole de la commune sur le reste du territoire communal.

Les zones de qualité environnementale (bois, ruisseau, zones humides, etc.) et de valeur agricole sont à préserver. Il en est de même pour les zones présentant de forts enjeux paysagers.

Un développement urbain est défini uniquement à proximité et en relation avec des espaces déjà bâtis.

2. Plan de zonage

2.1. Données quantitatives

Conformément à l'article R.124-3 du code de l'urbanisme, le territoire de la commune de Cézán a été divisé en plusieurs zones :

- les zones où les constructions sont autorisées, destinées à recevoir de l'habitat (zones ZC sur le document graphique)

- ✓ Zone constructible (ZC1) :
Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, à nuisances ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.
- ✓ Zone constructible sous réserve d'équipement (ZC2) :
Dans cette zone, les constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, à nuisances ou dangereuses pour le voisinage) sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R111-5, R111-6 et R111-8 à R111-13). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L111-4, si les équipements manquent.
Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables.

Les accès aux routes départementales doivent respecter les conditions de sécurité et le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- les zones naturelles (ZN) :

Dans ces zones, sous réserve des articles R111-2, R111-3, R111-4, R111-13, R111-14, R111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

- 1°) l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,
- 2°) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- 3°) les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- 4°) les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,
- 5°) la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R111-5, R111-6, R111-8 à R111-13 du Code de l'Urbanisme).

Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables.

Les espaces naturels et/ou agricoles (toutes les terres agricoles qu'il s'agisse de terres cultivées ou cultivables, présentant un caractère rural prédominant, même si elles sont partiellement équipées ou construites) correspondent donc aux zones non constructibles.

Les superficies des différentes zones sont mentionnées ci-dessous :

Zonage	Superficie totale		Superficie disponible (en ha)
	Superficie (ha)	% du territoire	
ZC1	3,61	0,29 %	0,71
ZC2	4,00	0,33 %	4,00
Total ZC	7,61	0,62 %	4,71
ZN	1214,39	99,38 %	
Total commune	1222	100,00 %	

Compte tenu du projet de lotissement communal en cours d'étude, le zonage de la carte communale devrait permettre de satisfaire les besoins de la commune pour la prochaine décennie.

En effet, soucieux de définir des objectifs de développement en adéquation avec une gestion économe du territoire et avec les capacités et les contraintes de la commune, les élus mènent une réflexion sur l'aménagement de la zone ZC2 en limite Est du bourg.

2.2. Autres composantes prises en compte dans la définition du zonage

Outre les deux objectifs généraux de la commune préalablement exposés, le zonage du territoire communal s'appuie sur :

-
- la capacité limitée des réseaux en certains points de la commune,
 - l'importance des activités agricoles présentes sur la commune,
 - la répartition actuelle des espaces bâtis (volonté de renforcer la cohésion dans le secteur du bourg),
 - les contraintes topographiques,
 - les contraintes liées aux risques naturels,
 - la préservation des grandes entités paysagères,
 - la trame viaire existante, ...

2.3. Incidences spatiales

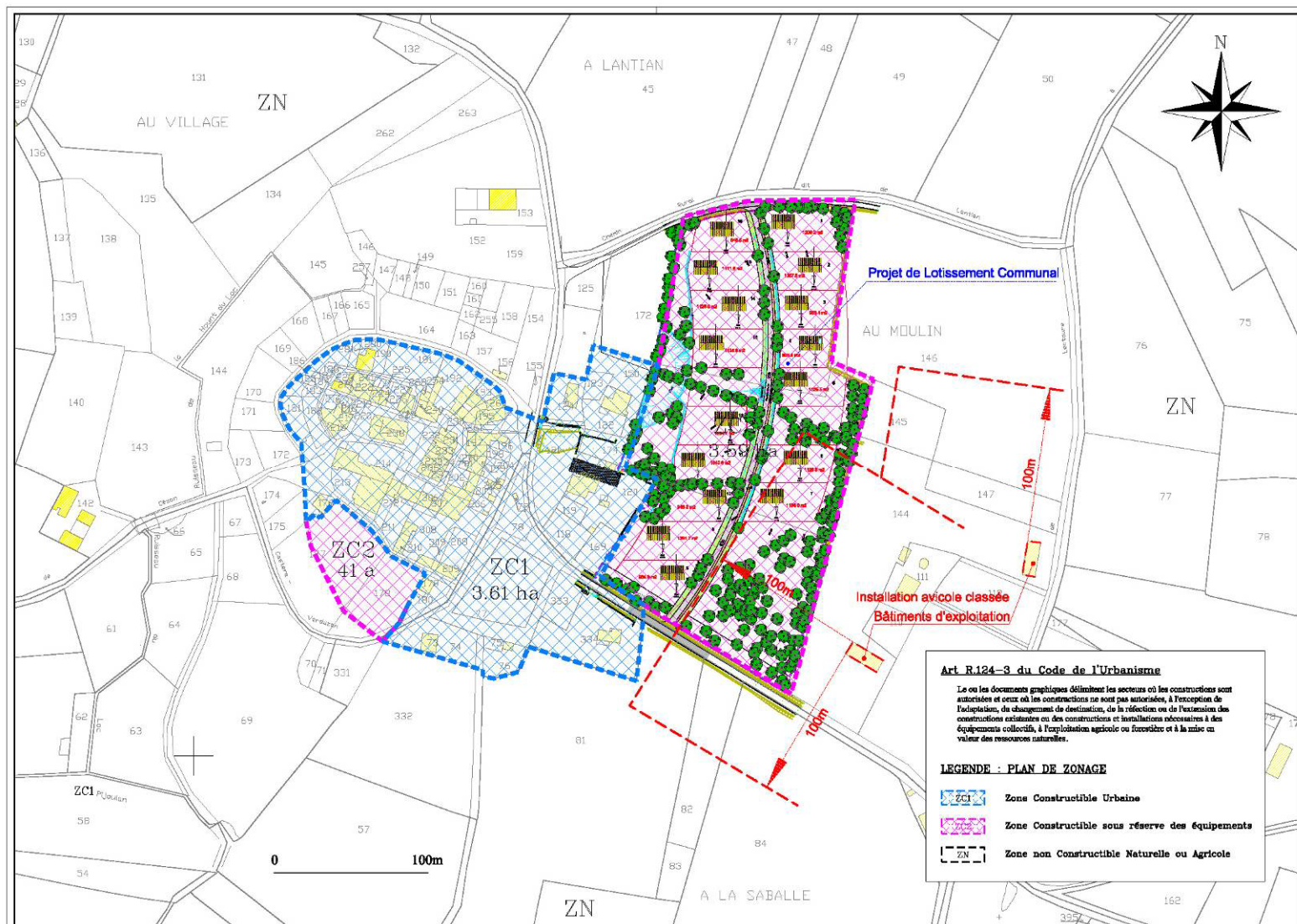
Les incidences spatiales du zonage sont de plusieurs ordres :

- l'extension de la zone urbaine du bourg, au Sud :
En ouvrant à l'urbanisation les parcelles situées entre le bourg et la voie communale n°4 et en s'appuyant sur le bâti existant.
- l'extension de la zone urbaine du bourg, à l'Est :
En ouvrant à l'urbanisation les parcelles situées entre la RD303 et le chemin rural dit de Lantian. La délimitation de la zone constructible se cale sur la trame viaire existante et sur la zone urbaine du bourg.

Ceci permet d'éviter le « mitage » sur le territoire communal et de favoriser la vie sociale au sein du bourg ; la commune limite également les difficultés d'exploitation des réseaux et peut optimiser la répartition des coûts entre un maximum de propriétaires concernés.

2.4. Cohérence avec les équipements publics

Pour le lotissement communal, la commune prévoit la création d'une voirie interne. Les lots seront desservis par les réseaux et notamment raccordés au réseau d'assainissement collectif situé à proximité. Par ailleurs, le projet de lotissement a été réfléchi afin de maintenir la majorité des lots constructibles à plus de 100 mètres de l'exploitation agricole voisine. Conformément aux dispositions réglementaires, une dérogation pourra être demandée auprès de la Chambre d'Agriculture avant le dépôt du Permis d'Aménager pour les deux lots susceptibles d'être à moins de 100m des bâtiments d'exploitations comme figuré sur le plan projet ci-dessous.



Plan Projet de Zonage et de lotissement communal.

Pour les autres cas, la commune pourvoira aux éventuelles insuffisances des réseaux ou utilisera les dispositions réglementaires en vigueur, dans la mesure où les demandes d'autorisation d'urbanisme se situent à moins de 100 mètres des réseaux existants.

2.5. Compatibilité avec les documents supracommunaux de portée normative supérieure

Aucun schéma de cohérence territoriale ne s'applique aujourd'hui sur la commune. Le zonage de la carte communale ne pose donc pas de problème de compatibilité avec d'autres documents supracommunaux.

Chapitre 3. Les incidences des choix de la carte communale sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie et de l'environnement

1. Limitation de l'habitat diffus

La volonté d'attirer de nouveaux habitants à Cézan en favorisant la mixité sociale a été l'une des premières préoccupations lors de la définition du projet communal. Toutefois, ce projet a été réfléchi afin de rationaliser les zones ouvertes à l'urbanisation.

Ainsi, la délimitation des zones constructibles tient compte, dans la mesure du possible, des différents espaces agricoles. Par ailleurs, les zones constructibles sont concentrées en un point du territoire communal afin de limiter l'habitat diffus et de favoriser l'insertion des nouveaux arrivants. Ces espaces représentent 0,6% de la superficie totale de la commune.

D'autre part, la préservation des ensembles naturels présentant un intérêt paysager ou patrimonial contribue également à cette volonté de limiter l'habitat diffus et de gérer de façon économe le territoire communal.

2. Qualité du cadre de vie et préservation de l'environnement

La préservation de la qualité du cadre de vie participe au respect des grands équilibres du territoire communal.

Cette volonté de préservation de la qualité du cadre de vie se retrouve dans le souhait de la commune de refuser le mitage en renforçant le bourg. En effet, la commune possède là une opportunité unique d'accueillir une population nouvelle tout en respectant son identité.

La carte communale de Cézan s'illustre surtout par l'absence de zones constructibles au cœur d'espaces naturels ou agricoles, ou encore dans des secteurs présentant une certaine sensibilité paysagère comme indiqué sur les planches graphiques jointes en annexe. En effet, si les évolutions prévues dans le document d'urbanisme auront un

impact sur l'environnement des espaces basculant en « zone constructibles sous réserve d'équipements », le développement urbain étant prévu en marge du centre-bourg il épargne les zones en forte pente, humides ou à proximité directe des ruisseaux qui sont primordiales pour la faune et la flore ; ainsi, les futures activités humaines auront un impact faible sur les déplacements de la faune sauvage ou sur la biodiversité à l'échelle communale.

D'autre part, le fait que le développement futur de la commune se fasse à proximité du bourg, les déplacements engendrés seront moindres atténuant ainsi la pollution par le bruit et favorisant par la même la collecte des déchets.

Enfin, les terrains ouverts à l'urbanisation bénéficient d'une bonne exposition au soleil (puisque sur un plateau ouvert au Sud et sur le versant Sud du centre-bourg), ce qui peut permettre une certaine économie énergétique dans le chauffage des bâtiments.

L'impact environnemental majeur concerne l'écoulement des eaux superficielles qui sera « aggravé » par l'imperméabilisation urbaine. La parade consiste à récupérer et réguler ces eaux pluviales sur les parcelles aménagées via des systèmes à mettre en place au titre de la Loi sur l'Eau.

De plus, la commune veillera à la stricte application du Règlement National d'Urbanisme et plus particulièrement des articles suivants :

R111-2 à R111-6, R111-7, R*111-15, R111-21 (voir en annexes le texte de ces différents articles). Ils portent sur l'aspect extérieur, l'intégration architecturale, patrimoniale, paysagère et environnementale des constructions et traitent également de leur accessibilité.

Il est rappelé que la carte communale ne comprend pas de Règlement Local d'Urbanisme. Le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur la totalité du territoire communal (il comprend les articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme).

3. Prise en compte des risques et contraintes

La prise en compte des principaux risques et des contraintes majeures se concrétise en particulier avec :

- la prise en compte des prescriptions techniques concernant les routes départementales ;
- la prise en compte des réseaux existants ;

Annexe n°1

Extraits du code de l'urbanisme portant sur les principes du développement durable

Article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Article L.121-1

«... les cartes communales... déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° **La diversité des fonctions** urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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 notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

Annexe n°2

Extraits du Règlement National d'Urbanisme

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article *R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R*111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.