

# Département d'Indre-et-Loire

## COMMUNE DE CERELLES



### Révision du Plan Local d'Urbanisme

**2**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Révision générale du POS en PLU prescrite le 11 septembre 2014  
P.L.U. arrêté le 25 octobre 2016  
P.L.U. mis à l'enquête publique le 7 février 2017  
P.L.U. approuvé le 9 mai 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 9 mai 2017



# Sommaire

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME .....	6
POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES.....	10
POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS.....	11
POLITIQUES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	11
POLITIQUES D'EQUIPEMENTS.....	13
ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT .....	13
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS .....	14
COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	15
EQUIPEMENT COMMERCIAL, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS.....	15
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	16

## Préambule

Le P.A.D.D. est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.

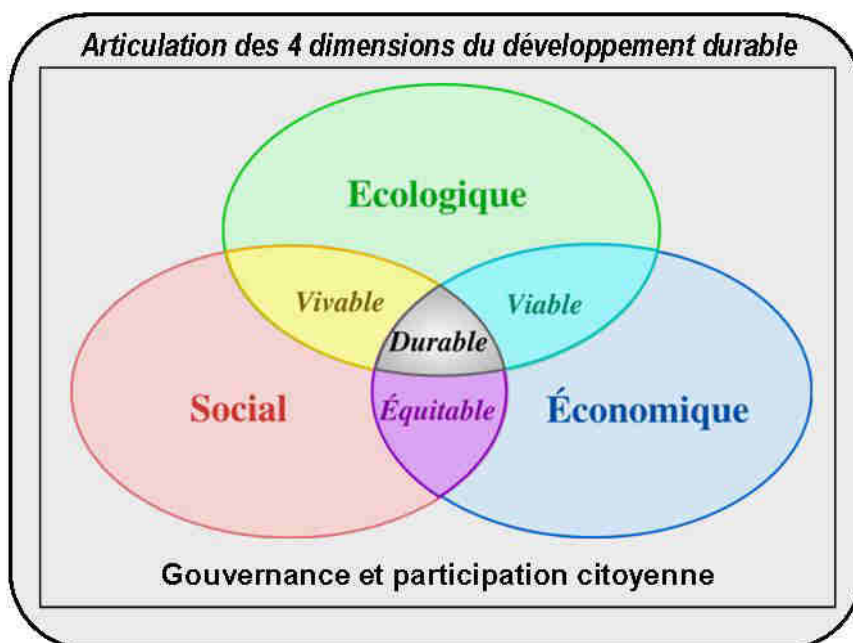
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (documents graphiques, orientations d'aménagement et de programmation, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à l'horizon des 10 prochaines années.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée (réunions publiques, expositions permanentes en mairie, forum internet), au processus d'élaboration du projet.



Ainsi, le P.A.D.D. constitue, pour les élus, un outil qui permet :

- de **communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées**,
- **d'intégrer**, à l'échelle communale, **les orientations issues des politiques nationales, régionales et locales en matière d'urbanisme et de développement durable**,
- de **gérer les évolutions du territoire** par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

## Rappels juridiques

### ➤ Article L. 151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

### ➤ Article L. 101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales 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 de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le projet intègre, conformément à l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, les orientations des documents de portée supérieure au P.L.U. :

- Le SDAGE du bassin Loire Bretagne,
- Le SCoT Touraine Nord-Ouest.

**Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal  
lors de sa séance du 25 janvier 2016.**

# POLITIQUES D'AMENAGEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME

La commune de Cérelles a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 11 septembre 2014.

Les orientations exposées ci-après portent sur la politique générale de la commune concernant l'aménagement de son territoire durant les 10 prochaines années. Elles définissent les grands axes transversaux du projet communal, qui vont guider les choix établis dans les différentes orientations générales thématiques présentées ensuite.

## ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE CERELLES

Le Schéma de Cohérence Territoriale Touraine Nord-Ouest identifie Cérelles en tant que « **village socle de la vie de proximité** ». Ainsi, *la commune de Cérelles doit recevoir un développement démographique modéré, en maintenant le « juste niveau » de développement pour faire face au vieillissement de la population, permettre le renouvellement générationnel ou maintenir le fonctionnement de certains équipements vitaux pour l'animation urbaine et sociale.*

Le projet communal intègre cette orientation tout en souhaitant répondre à la pression foncière liée au desserrement de l'agglomération tourangelle.

Le projet communal s'appuie alors sur **un objectif de croissance démographique de 1,2% par an en moyenne sur les dix prochaines années.**

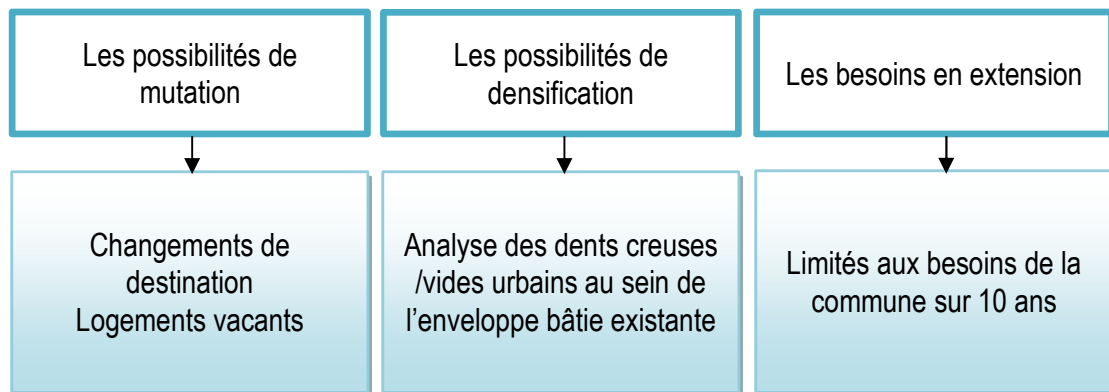
Ce taux assurera une augmentation de la population communale d'environ 150 habitants pour atteindre environ 1370 à 1380 habitants à l'horizon 2025.

## CENTRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR L'AGGLOMERATION EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN

Le projet communal fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace en prévoyant d'utiliser prioritairement les capacités existantes dans l'enveloppe urbaine et en privilégiant la densité des futures opérations. Ainsi, les possibilités de développement de l'habitat futur ont été recherchées :

- En priorité à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie existante de l'agglomération, sur des terrains dits en « dents creuses ». Pour cela, une analyse des **capacités de densification** des espaces bâtis de l'agglomération a été menée. Cette démarche permet ainsi de combler les espaces interstitiels présents dans le bourg, pour une urbanisation intégrée.
- En priorité également, à travers les **capacités de mutation** des espaces bâtis existants, au regard du potentiel lié aux changements de destination d'anciens bâtiments agricoles et à la reprise de logements vacants.

- En second temps, les besoins pour le développement de l'habitat futur ont été recherchés sur des terrains naturels et/ou agricoles en continuité immédiate de l'agglomération. L'emprise des futures zones à urbaniser du PLU se limite à la satisfaction des besoins de la commune sur 10 ans, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants.



## DES QUARTIERS D'HABITAT FUTUR EN CONTINUITÉ IMMÉDIATE DE L'AGGLOMÉRATION

Les extensions urbaines à vocation d'habitat sont prévues sur deux secteurs :

- Au nord de l'agglomération, de part et d'autre de la rue des Commaillères, en dessinant un aménagement assurant des continuités douces et une desserte facilitée, agréable et sécurisée de l'ensemble des quartiers nord du bourg vers le stade,
- Au sud de l'agglomération, dans le secteur de La Grange d'Asse (rue du Maréchal Reille), venant renforcer l'urbanité de l'entrée sud du bourg.

Le PLU prévoit ainsi un **potentiel d'extension**, à vocation d'habitat uniquement, **qui se limite à environ 2 hectares**.

## PRENDRE EN COMPTE LA SITUATION DE L'HABITAT EN CAMPAGNE

En dehors de l'agglomération, les enjeux agricoles, naturels et paysagers nécessitent de maîtriser le développement urbain et d'exclure le confortement des hameaux par un habitat neuf non agricole.

Pour autant, l'habitat non agricole encore très présent en campagne peut nécessiter certaines adaptations destinées à l'évolution de la vie de leurs habitants.

Pour cela et en conformité avec les possibilités offertes par la loi, le projet permet :

- L'évolution cadrée de l'habitat existant (aménagement, réfection, extension, annexes, etc.)
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (sous conditions précises) pour une vocation d'habitation ou d'accueil/hébergement touristique ou de loisirs.

## VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

**L'identité territoriale de Cérelles s'appuie sur l'image d'une commune au cœur de la nature**, à travers la présence forte des forêts, de la Choisille et des nombreux chemins de randonnée.

La valorisation des atouts paysagers de Cérelles est une composante essentielle du projet qui participe au maintien de la qualité de vie des habitants et de l'identité communale.

Le projet s'attache ainsi à :

- Pérenniser et renforcer les structures paysagères caractéristiques de l'identité de la commune, notamment en protégeant les vallées et en préservant les boisements, éléments essentiels du territoire.
- Intégrer la dimension paysagère lors des opérations d'aménagement en étant attentif au site et en s'attachant aux spécificités du lieu: traitement des lisières urbaines, prise en compte des covisibilités, intégration au paysage urbain et naturel existant en périphérie, ....
- Mettre en valeur les **points de vue sur le bourg** par le maintien d'un large espace non constructible au-devant du bourg dans le secteur de la Bédouère et par la préservation du site de Chatenay entouré par des espaces maintenus naturels.
- Valoriser les **entrées de ville** : au sud-ouest de l'agglomération, par la préservation des fronts boisés dominant le vallon du ruisseau de la Bédouère et de la vallée de Vau, au sud-est de l'agglomération (porte tourangelle), par le maintien des espaces prairiaux et arborés de part et d'autre de la R.D.28 entre la Gravelle et Chatenay, au nord de l'agglomération, par un confortement du traitement végétal et arboré des abords de la zone artisanale de la Bigottière.



## PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

Le projet de développement de la commune prend en compte l'ensemble des risques et potentiels de nuisances existant sur le territoire :

- **Le risque lié au retrait-gonflement des argiles et le risque sismique** en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets et/ou en garantissant l'information aux futurs acquéreurs.
- **Le risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines** en interdisant l'urbanisation dans les zones d'aléa élevé et en rappelant les normes de construction pour les zones d'aléa moyen, afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- **Le risque de feu de forêt** en limitant l'urbanisation dans ces zones afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- **Le risque de remontées de nappes** en évitant de construire dans les talwegs ou les fonds de vallée concernés par ce risque.
- **Les nuisances sonores, olfactives** de certaines activités et équipements (exploitations agricole, activités artisanales, industrielles, ...) en limitant l'exposition de nouveaux habitants ou de nouveaux établissements sensibles.

En outre, le projet tient compte de la présence au sud-ouest du territoire communal du Périmètre de protection rapprochée (PPR) du forage de Langennerie et des prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique associée.

# POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Par son empreinte sur le territoire communal, l'activité agricole constitue un enjeu de premier plan qui, dans le projet communal est apprécié suivant deux axes :

- une activité économique à développer,
- un potentiel d'exploitation des terres à consolider.

A ce titre, le P.L.U. doit offrir aux exploitations agricoles des conditions réglementaires favorables au développement de leur activité et maîtriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique. Ainsi, le projet garantit :

- la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, qui constituent l'outil de travail des agriculteurs,
- la maîtrise de l'étalement urbain et la lutte contre le mitage des espaces ruraux, dans un souci d'économie d'espaces et de limitation des conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, qui peuvent nuire au bon développement des activités agricoles :
  - Densification et mutation des espaces intra-urbains, renforcement de la densité de logements par hectare, arrêt de l'urbanisation nouvelle dans les hameaux, ...
  - Dimensionnement des extensions urbaines adapté aux besoins de développement de la commune en choisissant les secteurs susceptibles, parmi d'autres critères, d'avoir le moins d'impact sur la pérennité de l'activité agricole et le fonctionnement des exploitations agricoles,
  - Découpage des zones d'urbanisation future en prenant soin de préserver des espaces agricoles cohérents et exploitables.

## POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Malgré l'absence de milieux naturels inventoriés, le territoire de Cérelles s'inscrit dans un cadre naturel et écologique de qualité, dominé par :

- la vallée de La Choisille et ses vallées affluentes, le ruisseau de La Bedouère,
- les boisements : Bois de Linière et de Baudry, Bois de La Frélonnière, bois associés aux vallées, ...

Ces espaces naturels et forestiers sont à préserver tant pour leur intérêt écologique et de biodiversité, que pour leur intérêt paysager. Le projet s'attache donc à définir un zonage et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées pour garantir la protection de ces réservoirs de biodiversité remarquables.

## POLITIQUES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme communiquer, circuler s'alimenter, se reproduire, se reposer... Ainsi, la TVB permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

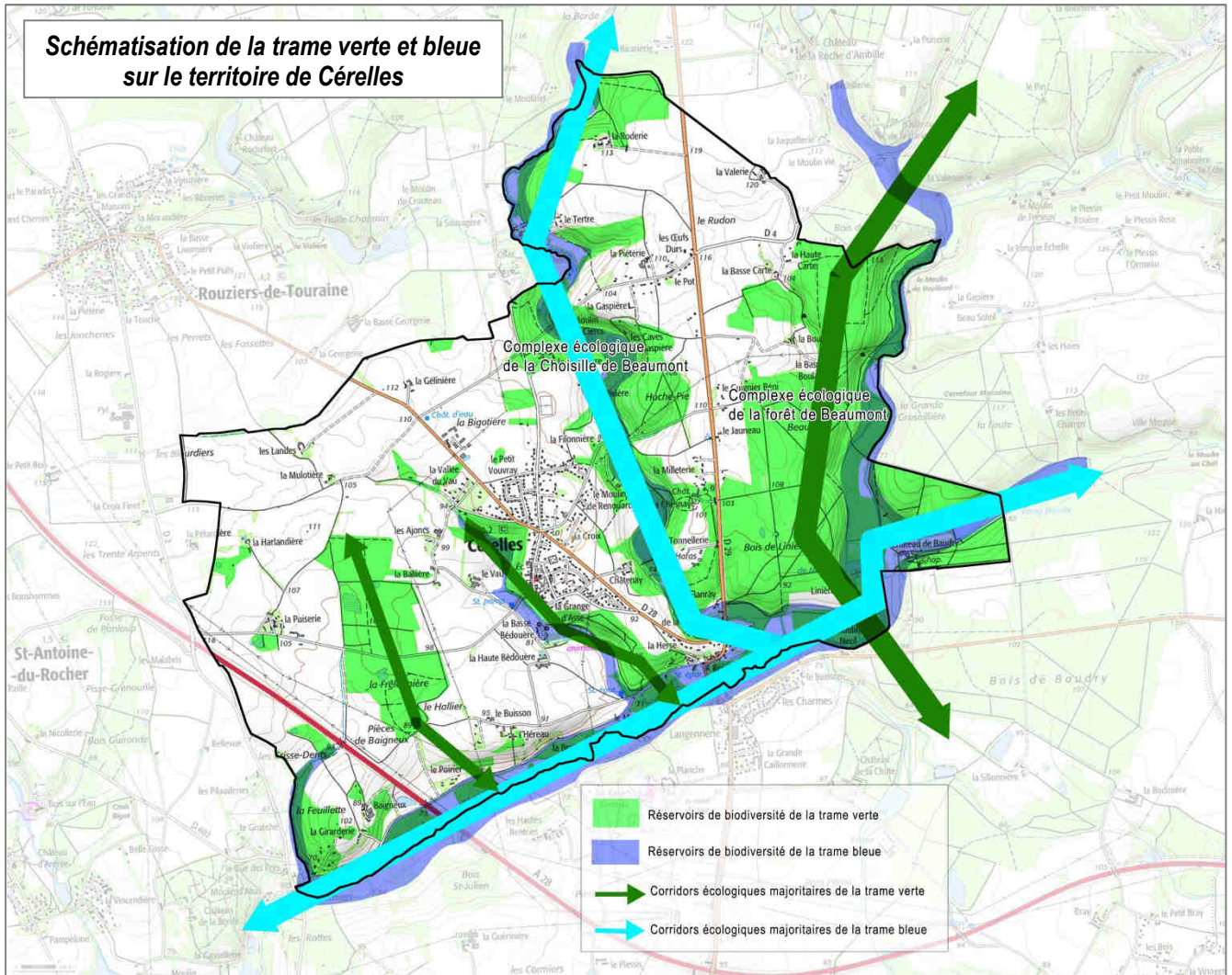
La TVB est ainsi constituée:

- des réservoirs de biodiversité
- et des corridors écologiques qui les relient.

Sur le territoire de Cérelles, la trame verte et bleue est constituée des sous-trames suivantes :

- Les éléments particuliers de la trame bleue
  - Les cours d'eau: La Choisille et ses affluents (Choisille de Beaumont, Petite Choisille, Choisille de Monnaie et ruisseau de La Bedouère)
  - Les zones humides: La vallée de la Choisille et ses vallons secondaires
- Les éléments particuliers de la trame verte
  - Les boisements: Forêt de Beaumont (Bois de Baudry et de Linière), bois de La Frélonnière, ...
  - Quelques haies en bordure de chemins.

**Schématisation de la trame verte et bleue sur le territoire de Cérelles**



## POLITIQUES D'ÉQUIPEMENTS

La politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune constitue un élément central du maintien et du bon fonctionnement des équipements publics.

La politique liée aux équipements doit permettre d'assurer une qualité de vie aux habitants et de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

Sur Cérelles, le niveau des équipements publics (école, station d'épuration, alimentation en eau potable,...) est compatible avec les objectifs de croissance définis sur la commune pour les dix prochaines années. En cela le P.L.U. prévoit essentiellement le confortement des pôles d'équipements existants.

Plus particulièrement, la politique de développement urbain a été privilégiée au nord de l'agglomération, de part et d'autre de la rue des Commaillères, afin d'impulser une plus large fréquentation et utilisation du stade existant par les habitants de Cérelles, en développant de nouveaux quartiers d'habitat à proximité et en confortant le maillage de cheminements doux.

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

L'offre en nouveaux logements devra assurer une diversité des formes d'habitat pour répondre aux besoins de toute la population, tant en terme de taille des parcelles, de type de logements (individuels, intermédiaires, groupés) ou de forme urbaine des futurs quartiers. Ceci afin de favoriser la réalisation du parcours résidentiel sur la commune (jeunes actifs, famille, personnes âgées,...).

Pour permettre cette diversité de l'offre en logements tout en maîtrisant l'étalement urbain, **la densité des nouvelles opérations est fixée en moyenne à 17 logements à l'hectare.**

# TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

## LIMITER LES BESOINS DE DEPLACEMENTS DE LA POPULATION

Le projet communal tend à maintenir une proximité des habitants avec les équipements communaux par un développement de l'habitat futur exclusivement sur l'agglomération. Cette proximité doit permettre de favoriser les déplacements actifs (piétons et vélos) de la population pour les courtes distances, entre quartiers d'habitat et équipements (école, mairie, stade, ...).

## RENFORCER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX D'USAGE QUOTIDIEN

En s'appuyant sur le maillage existant et sa structure, le projet communal :

- programme la création de nouvelles liaisons douces structurantes au niveau de l'agglomération, plus particulièrement au nord vers le stade,
- met en avant la nécessité de prendre en compte la problématique des cheminements doux dans l'aménagement des nouveaux quartiers,

## AMORCER LE CHANGEMENT VIS-A-VIS DES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

**Covoiturage** : officialiser et identifier des aires de covoiturage : au rond-point de Langennerie et sur le bourg (place de la Mairie et/ou carrefour de La Croix).

**Transports en commun** : prévoir l'aménagement potentiel des deux carrefours d'entrée du bourg (rue du Maréchal Reille et carrefour de La Croix) afin de permettre la desserte du bourg de Cérelles par le réseau de transports en commun de l'agglomération tourangelle « Fil Bleu »

## COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Le projet intègre les orientations du Schéma directeur territorial de l'aménagement numérique des territoires (SDTAN) approuvé par le Département d'Indre-et-Loire le 15 mars 2013 et met en place les conditions permettant d'assurer les besoins présents et futurs en matière de communication numérique.

Ainsi, le PLU anticipe l'arrivée de la fibre optique en imposant une pose systématique de fourreaux dans les futures zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz).

## EQUIPEMENT COMMERCIAL, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS

### MAINTENIR LE TISSU ARTISANAL EXISTANT

#### **La zone artisanale de La Bigottière**

Le projet communal affirme la volonté de maintien des activités artisanales sur le site de La Bigottière sans extension du périmètre actuel.

#### **La gestion des activités artisanales en zones agricole et naturelle**

En dehors du bourg, le projet communal limite le développement des activités artisanales.

### VALORISER LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

La commune souhaite encourager le développement d'un tourisme rural et des loisirs de plein-air à travers la valorisation du **réseau de chemins de randonnées**. Pour cela, le PLU identifie et protège les itinéraires de randonnées existants pour assurer la découverte des sites remarquables et/ou identitaires du territoire communal.

Le projet conforte également la vocation d'accueil touristique et de loisirs **du site de La Gélinière**.

### PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMERCE ET SERVICES

Le développement et l'amélioration de la desserte du centre-bourg par les cheminements doux ainsi que la localisation des futures zones d'habitat en cœur d'agglomération constituent autant d'éléments en faveur de l'attractivité des commerces et services existants et d'un développement de l'offre.

# OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les orientations générales du projet ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

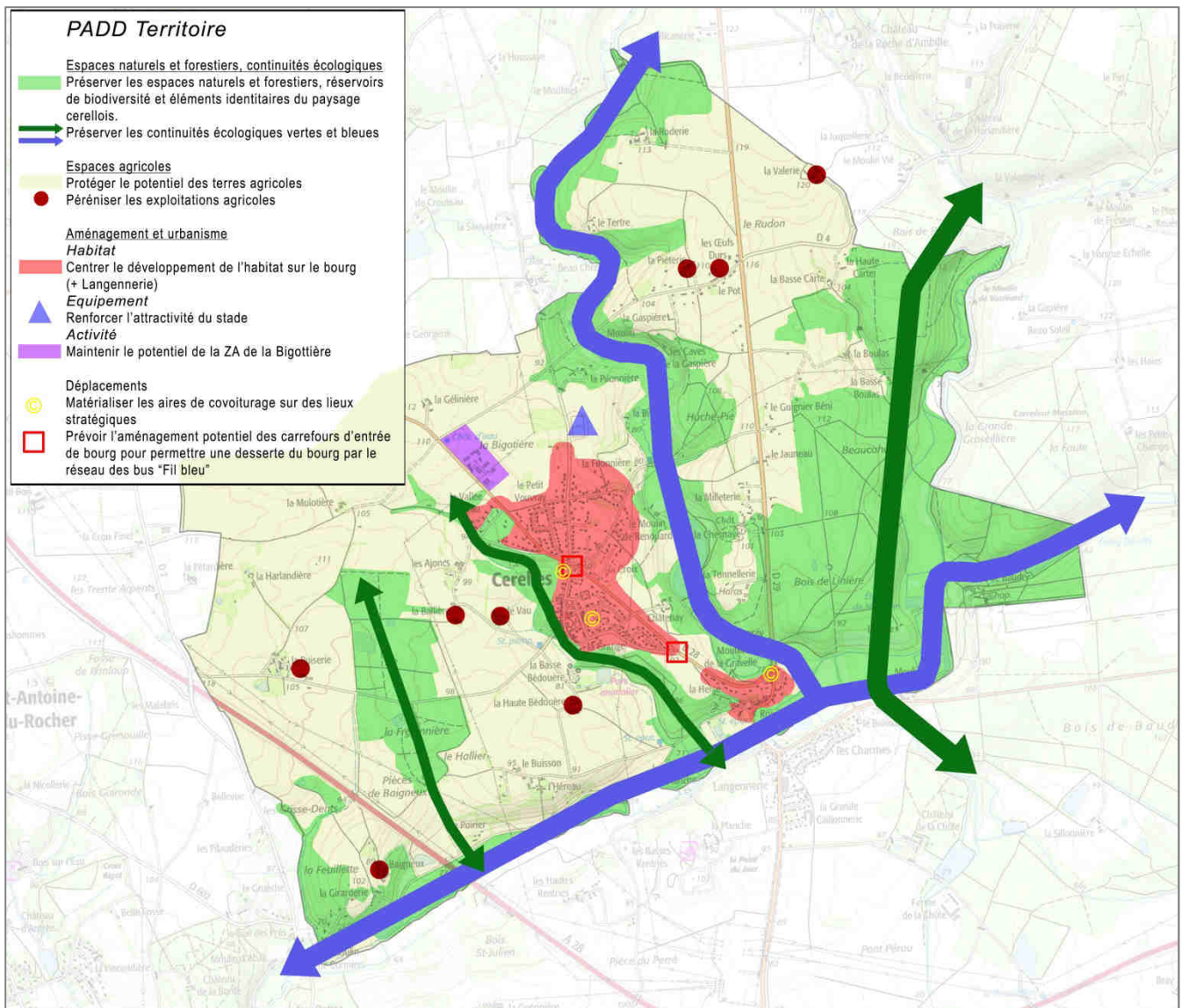
- L'impossibilité d'extension ou de densification des hameaux et écarts ruraux,
- Le renforcement de la densité de logements dans le cadre des nouvelles opérations urbaines en traduisant dans les documents règlementaires du PLU une densité moyenne de 17 logements par hectare,
- Le confortement de l'habitat et des activités économiques au sein des espaces actuellement urbanisés :
  - identification et prise en compte du potentiel des terrains en dents creuses dans le bourg ainsi que des capacités de mutation du bâti existant (logements vacants, changements de destination),
  - réappropriation des surfaces disponibles de la zone artisanale de La Bigottière.
- La définition des emprises futures des zones à urbaniser qui se limite à la satisfaction des besoins de la commune sur 10 ans, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis existants.

Ainsi, en recherchant une densification de l'enveloppe bâtie existante, en renforçant les objectifs de densité et en répondant strictement aux besoins de la commune sur les 10 prochaines années, le PLU de Cérelles:

- permettra la restitution de plus de 15 hectares de zones NA ou NB du POS en zones A ou N du PLU,
- limitera la consommation supplémentaire de terres agricoles à moins de 1 hectare par rapport aux zones du POS approuvé en 1990.



## PADD à l'échelle du territoire communal



## PADD à l'échelle de l'agglomération

