



## **MODIFICATION N°1**



**DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE**  
**Communauté de communes de Gâtines Choisilles - Pays de Racan**

**Modification n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme de Cérelles**

**Note de présentation**

**MARS 2020**



## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cérilles a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 mai 2017. En parallèle de la présente modification, une procédure de révision allégée du PLU de Cérilles est conduite par la Communauté de communes.

Près de 3 ans après l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, une adaptation du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire afin de procéder à l'identification de 2 bâtiments sur les documents graphiques du PLU pour permettre leur changement de destination conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. 11 bâtiments avaient été d'ores et déjà identifiés lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme adoptée en 2017.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Sait de modifier de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Sait de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Sait de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Sait d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Considérant que les adaptations apportées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision, il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (avec enquête publique).

Ainsi, après notification de la modification aux Personnes Publiques Associées, la présente note de présentation et les documents réglementaires modifiés ont soumis à enquête publique.

A l'issue de cette enquête, le conseil communautaire approuve la modification éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

NB : conformément à l'article L.123-12 du code de l'environnement, il est précisé que le projet de modification n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable.

**Rappel des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme**

*1.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*(...)*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*(...)* »

Conformément à ces dispositions, le Plan Local d'Urbanisme de Céréilles avait procédé à l'identification de 11 bâtiments sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, identification destinée à permettre leur changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier ou touristique.

La liste de ces bâtiments avait été établie sur la base d'un ensemble de critères rappelés dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme :

« Le travail d'identification s'est ainsi déroulé de la manière suivante :

- ont tout d'abord été exclus l'ensemble des bâtiments participant à l'activité agricole ainsi que les bâtiments localisés dans un écart ou sein duquel une exploitation agricole est en activité ou au sein duquel un bâtiment, à usage d'activité agricole existe (respect d'une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité),
- ont également été écartés les anciens bâtiments agricoles isolés c'est-à-dire éloignés de toute habitation existante (présence d'au moins une habitation à moins de 50 mètres). Cette condition est destinée à protéger l'activité agricole en empêchant l'implantation d'un tiers isolé au cœur de l'espace rural, implantation qui serait susceptible de perturber le fonctionnement de l'activité notamment en réduisant les surfaces d'épandage.

Suite à cette première phase de travail, n'ont été retenus que les bâtiments présentant un potentiel de réhabilitation suffisant c'est-à-dire présentant une emprise au sol minimale de 80m<sup>2</sup>, surface jugée raisonnable et confortable pour accueillir une habitation sans devoir envisager une extension qui serait susceptible d'altérer la qualité du bâti.

Le travail d'identification s'est ensuite poursuivi par une phase de travail sur le terrain visant à apprécier la valeur architecturale et patrimoniale des bâtiments (le bâtiment doit présenter une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial et son aménagement doit contribuer à sa mise en valeur) ainsi que :

- leur desserte par une voirie en bon état et garantissant la sécurité des usagers,
- leur desserte par des réseaux d'eau et d'électricité suffisants,
- le bâtiment soit localisé hors de toute zone soumise à risque,
- l'existence à proximité du bâtiment d'un espace suffisant pour permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme au règlement et aux contraintes physiques du sol. »

Dans le cadre de la présente procédure, le commune souhaite procéder à l'identification de 2 bâtiments supplémentaires répondant à l'ensemble des critères mentionnés ci-dessus.

### La Roderie

- Zone du PLU : zone A
- Dépendance d'une habitation (à 25 mètres du bâtiment) et proche de gîtes existants
- 426 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Absence d'exploitation agricole en activité dans le hameau de la Roderie
- Desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité
- Assainissement non collectif
- Présence d'un plan d'eau à proximité pour assurer la sécurité incendie.

Localisation par rapport au bourg de Cérelles



MODIFICATION N°1 - P.L.U. CÉRELLES

Extrait du document graphique modifié



■ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Photo du bâtiment identifié sur le document graphique



### Le Buisson

- Zone du PLU : zone A
- Dépendance d'une habitation (à 5 mètres du bâtiment)
- 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Absence d'exploitation agricole en activité dans le hameau du Buisson
- Déserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité
- Assainissement non collectif
- Présence d'une bûche incendie dans le hameau du Buisson

Localisation par rapport au bourg de Cérilles



MODIFICATION N°1 - P.L.U. CÉRILLES

Extrait du document graphique modifié



■ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Photo du bâtiment identifié sur le document graphique



### **Impact de la modification sur l'environnement**

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la modification du P.L.U. dans son ensemble impacte l'environnement au sens large.

#### **1- Rappel de l'objet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

La modification vise à procéder à l'identification de 2 bâtiments sur les documents graphiques en vue de permettre leur changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier ou touristique.

#### **2- Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur**

- **Incidences sur la qualité de l'air et le climat**

La transformation des bâtiments en habitations ou hébergements touristiques est susceptible d'induire une augmentation des déplacements en lien avec les besoins des habitants ou des touristes de passage et d'avoir un impact sur la circulation automobile, la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre. Les augmentations induites restent cependant très limitées au regard du nombre de bâtiments identifiés. L'usage prévu des bâtiments n'est par ailleurs pas susceptible d'entraîner une aggravation de la qualité de l'air ou d'influer sensiblement sur le climat.

- **Incidences sur la topographie**

La transformation des bâtiments est sans impact sur la topographie communale.

- **Incidences sur l'hydrologie**

Le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir un impact sensible sur l'hydrologie de la commune :

- pas d'imperméabilisation supplémentaire des sols susceptible de générer une augmentation des débits d'eaux pluviales lors d'un événement pluvieux,
- la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut générer des rejets dans les milieux récepteurs. La mise en place de ces dispositifs devra toutefois se faire conformément à la législation et sous contrôle du SPANC. L'impact restera donc très limité.

- **Incidences sur la ressource en eau potable**

La transformation des bâtiments pour un usage d'habitation ou d'hébergements touristiques va entraîner une légère augmentation des consommations d'eau potable. Le poids de population nouvelle générée reste toutefois très limité et maîtrisable à l'échelle de la source d'alimentation en eau potable desservant les bâtiments concernés.

- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

L'analyse des incidences du changement de destination de 2 bâtiments ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels, ces projets se positionnant sur des espaces localisés en continuité d'habitations existantes et dépourvus de sensibilités écologiques fortes (aucun milieu naturel sensible inventorié, aucune zone humide, hors Trame Verte et Bleue).

**Situation de projet par rapport aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement**

Le périmètre des projets n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserve Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régional (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 8,5 km à l'ouest du territoire communal. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (n°2402007) « Complexe du Changeon et de la Roumer ». La vallée de la Loire, zone Natura 2000 également est quant à elle localisée à une dizaine de kilomètres au sud.

Etant donné l'éloignement des ZSC « Complexe du Changeon et de la Roumer » (8,5 km) et « Vallée de la Loire » (10 km) et la nature des adaptations apportées au PLU (changement de destination de bâtiments existants), aucune incidence directe de destruction ou de dégradation n'est attendue sur les habitats naturels, les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire situés dans le périmètre des sites Natura 2000.

La réalisation de projet n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) du complexe du Changeon et de la Roumer et de la vallée de la Loire.

- **Incidences sur le cadre paysager et patrimonial**  
S'agissant de permettre la transformation de bâtiments existants, la modification n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le paysage de la commune. Elle peut en revanche avoir un impact positif sur le patrimoine de la commune puisqu'en permettant le changement de destination de 2 bâtiments d'intérêt patrimonial de la commune, la modification contribue à leur valorisation et ainsi à leur préservation.
- **Incidences sur l'activité agricole**  
L'identification des bâtiments a été réalisée en tenant compte de la localisation des exploitations agricoles en activité du territoire. Les 2 bâtiments identifiés sont localisés à l'écart des exploitations agricoles de la commune. Par ailleurs, la préexistence d'habitations à proximité des bâtiments susceptibles de changer de destination permet de limiter les risques d'impact nouveau pour l'activité agricole notamment les impacts liés au recul d'épandage.
- **Incidences sur les déplacements**  
L'aménagement des 2 bâtiments induisant une augmentation de la population va également conduire à une augmentation du trafic routier sur le réseau de voies communales et départementales. Cette augmentation restera cependant extrêmement modérée au regard du nombre de bâtiments identifiés et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les déplacements notamment automobiles sur le territoire.
- **Incidences sur les nuisances**  
L'usage programmé des 2 bâtiments (habitat ou hébergement touristique) n'est pas susceptible de générer de nuisances graves sur le territoire. Par ailleurs, les 2 bâtiments sont localisés hors de toute zone soumise à des nuisances même s'il convient de noter que le bâtiment du Sulson est localisé à environ 650 mètres du tracé de l'autoroute A28.

4 Incidences sur les risques

Le bâtiment identifié à la Rederie est localisé au sein de la servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation aux abords de la canalisation de transport de gaz entre Genestais et Chemery. Cette servitude est réglementée par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2016. Ces servitudes visent à limiter l'usage du sol pour les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (IGH).

L'usage permis du bâtiment pouvant changer de destination ne permet pas d'envisager la création d'un ERP de plus de 100 personnes. Le bâtiment ne constitue pas non plus un immeuble de grande hauteur.

La servitude est donc sans impact sur le changement de destination du bâtiment.

Extrait de plan des servitudes



Les 2 bâtiments sont par ailleurs concernés par le risque de retrait-gonflement des argiles (cléris moyen), un risque sans impact non plus sur le changement de destination s'agissant de constructions existantes.

L'aménagement des 2 bâtiments n'est par ailleurs pas susceptible d'accroître les risques existants sur le territoire de la commune.



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale  
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur  
la modification n°1 plan local d'urbanisme (PLU) de  
Cérelles (37)**

n° : 2020-2916

---

Décision n° 2020-2916 du 17 septembre 2020 – Modification n°1 du plan local d'urbanisme de Cérelles (37)

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 17 septembre 2020 ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date du 11 août 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Céréelles (37) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2020-2916 (y compris ses annexes) relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Céréelles (37), reçue le 9 juillet 2020 ;

Vu la décision tacite, née le 9 septembre 2020, soumettant à évaluation environnementale le document susmentionné ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 30 juillet 2020 ;

Vu la délibération de Christian Le COZ, Corinne LARRUE et François LEFORT, membres de la MRAe ;

Considérant que la modification n°1 du PLU de la commune de Céréelles consiste à identifier deux bâtiments classés en zone A sur les documents graphiques du PLU pour permettre leur changement de destination, dans deux hameaux : « La Roderie » et « Le Buisson » ;

Considérant que la modification vise à permettre la transformation de ces bâtiments pour un usage d'habitations ou d'hébergements touristiques avec la mise en place d'un assainissement autonome ;

Considérant que les adaptations prévues sont d'une ampleur limitée et n'induisent pas de changement notable par rapport aux précédentes dispositions du PLU et à la prise en compte de l'environnement dans ce document ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le PLU de Céréelles n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**Décide :**

**Article 1<sup>er</sup>**

La décision tacite, née le 9 septembre 2020, soumettant à évaluation environnementale la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Cérelles (37) est annulée.

**Article 2**

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Cérelles (37), présentée par la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan, n° 2020–2916, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

**Article 3**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 4**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Orléans, le 17 septembre 2020,

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire,  
son président



**Christian Le COZ**

### **Voies et délais de recours**

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire  
DREAL Centre Val de Loire  
5 avenue Buffon  
CS66407  
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.



Communauté de Communes  
Gâtine-Choisilles-Pays de Racan  
Lieu-dit le Chêne Baudet  
37390 Saint Antoine du Rocher

AMBILLOU, le 01 décembre 2020

Référence : EL/GM/Décembre 20\_01

Objet : Avis compatibilité Modification n°1 du PLU de Cérelles

*À l'attention de Monsieur le Président*

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de modification n°1 de PLU de la commune de Cérelles, le 02 novembre 2020, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), afin d'obtenir un avis de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT-NOT), conformément à l'article L153-16 du Code l'Urbanisme.

Ce projet de modification vise à permettre l'identification de 2 bâtiments sur les documents graphiques du PLU afin de leur permettre un changement de destination conformément aux dispositions de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

Cette modification ayant une vocation règlementaire il n'a pas été relevé d'incompatibilité avec les orientations générales du SCoT en vigueur.

Toutefois, en termes de compétence en matière d'Application du Droit des Sols (ADS), le Pays Loire Nature souhaite rappeler à la commune qu'une défense extérieure contre l'incendie (DECI) suffisante doit se situer à une distance de 400 mètres maximum du bâtiment identifié (via les voies de circulation et chemin) et présenter un débit de 30m<sup>3</sup>/h pendant 2h (ou 60m<sup>3</sup>) lorsque le bâtiment sujet du changement de destination est distant de tout bâtiment tiers de plus de 5 mètres. Dans le cas contraire cette DECI doit présenter un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures (120m<sup>3</sup>). La délivrance des permis de construire relatif au changement de destination de ces 2 nouveaux bâtiments identifiés ne pourra s'effectuer que si cette condition est respectée.

\*\*\*\*\*

Au regard des commentaires précédents, le responsable du SCOT donne un avis favorable au projet de modification n°1 du P.L.U de Cérelles présenté.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations respectueuses.

ERIC LAPLEAU,  
VICE-PRÉSIDENT DU PAYS LOIRE NATURE  
DÉLÉGUÉ AU SCOT

*Copie transmise à la mairie de Cérelles*

**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

C.C. Gâtine et Cholsilles  
03 DEC. 2020  
Pays de Racan

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

Unité départementale de l'architecture  
et du patrimoine d'Indre-et-Loire

Tours, le 26/11/2020

Affaire suivie par : Régis BERGE  
02 47 31 03 03  
regis.berge@culture.gouv.fr

à

Monsieur Antoine TRYSTRAM  
Président de la communauté de  
communes Gâtine et Cholsilles - Pays de  
Racan

6 rue du Chêne-Baudet

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

**OBJET** : Modification n°1 du PLU de Céréelles  
**REF.** : RGB/CGM/n° 2020 - 125

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 26 octobre, vous m'avez transmis les pièces concernant la *Modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Céréelles* et je vous en remercie.

Cette modification porte sur l'identification de deux bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette modification de changement de destination n'appelle pas de remarques particulières de ma part.

Toutefois, une attention particulière devra être portée sur la qualité architecturale du projet d'aménagement par la prise en compte des spécificités de ce bâti traditionnel local. Le règlement du PLU de la zone A permet en grande partie de garantir cette préservation.

En effet, si ces bâtiments devaient évoluer, par exemple par l'ajout d'extension ou la création d'ouvertures, les travaux devront se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositions constructives, de leurs matériaux d'origine, couleurs et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures.

Le règlement de la zone A du PLU permet cependant de déroger aux règles dans « le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine... autorisant des toitures de formes variées... ». Cette « innovation architecturale » s'appuiera sur une réinterprétation des caractéristiques volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, on cherchera à concilier les matériaux traditionnels avec les matériaux durables et bio-sourcés en vue d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments sans aller à l'encontre de leur caractéristique architecturale et structurelle.

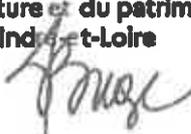
1 / 2

C'est pourquoi les dispositifs de type « isolation par l'extérieur » ne devront pas être mis en œuvre sur ces bâtiments (ce type d'isolation étant incompatible avec les supports en pierre, en brique ou pans de bois).

J'émetts en conséquence, un avis favorable à la modification n° 1 du PLU proposée.

Je reste à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le chef de l'unité départementale de  
l'architecture et du patrimoine  
d'Indre-et-Loire



Régis Berge

Copie : DDT

2 / 2

## ARRETE COMMUNAUTAIRE N°2020-03

### PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CERELLES

Le Président,

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal du 9 mai 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cérelles,

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter le PLU de Cérelles afin de procéder à l'identification de 2 bâtiments, cette identification étant destinée à permettre leur changement de destination conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, en-dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Considérant que les adaptations envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que les adaptations envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique.

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique.



## ARRETE

### ARTICLE 1 :

Une procédure de modification avec enquête publique du PLU de Céréelles est engagée en application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 2 :

Le projet de modification portera sur l'identification de 2 bâtiments sur le règlement graphique du PLU de Céréelles pour permettre leur changement de destination.

**ARTICLE 3 :** Le projet de modification sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique.

### ARTICLE 4 :

Le projet de modification sera soumis à une enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amené pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du conseil communautaire de la Communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan.

### ARTICLE 5 :

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et en mairie de Céréelles durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée au préfet du département d'Indre et Loire.

A Saint-Antoine-Du-Rocher,  
Le 12 mars 2020  
Le Président,  
Antoine TRYSTRAM

Le Président :

Certifié sous sa responsabilité le  
caractère exécutoire de cet acte,  
Transmis en Préfecture le 12 mars 2020  
Affiché le 12 mars 2020



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

057-200073237-20200312-2020-03-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/03/2020

Affichage : 12/03/2020