



MODIFICATION N°2

Département d'Indre-et-Loire
COMMUNE DE CERELLES



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**



Projet dans le cadre de la modification n°2



Sommaire

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 3 |
| ORIENTATIONS THEMATIQUES | 4 |
| INSERTION DANS LE SITE ET LE PAYSAGE | 4 |
| RENDRE ACCESSIBLE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MODES DOUX | 4 |
| INTRODUIRE DE LA MIXITE PAR LES FORMES URBAINES | 5 |
| ENCOURAGER LA CONSTRUCTION D'UN BATI ECONOMOME EN ESPACE | 6 |
| ENCOURAGER LA CONSTRUCTION D'HABITAT SELON LES CRITERES BIOCLIMATIQUES | 6 |
| RENOUVELER LA GESTION DE L'EAU | 7 |
| OPTIMISER LA GESTION DES ESPACES | 7 |
| PROGRAMMATION DES LOGEMENTS | 8 |
| ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT | 9 |
| OAP 1 - RUE DES COMMAILLERES, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT | 9 |
| OAP 2 – LA MULOTTIERE, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT | 10 |
| OAP 3 – RUE DU GUE BOLIN, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT | 12 |
| OAP 4 – ARRIERE DU CIMETIERE, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT | 14 |
| OAP 5 – « POISSONNIERE », A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT | 16 |
| OAP 6 – LE PETIT VOUVRAY, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT | 18 |
| OAP 7 – SECTEUR 1AUH RUE DES COMMAILLERES OUEST, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT | 19 |
| OAP 8 – SECTEUR 1AUH RUE DES COMMAILLERES EST, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT | 21 |
| OAP 9 – SECTEUR 1AUH RUE DU MARECHAL REILLE, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT | 24 |

Préambule

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

(Extrait de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

(Extrait de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble des secteurs identifiés au plan sous cette nomenclature.

Orientations thématiques

Les orientations thématiques ont pour vocation de fixer des principes généraux d'aménagement sur diverses thématiques du PLU (paysage, déplacements, environnement, ...) et pouvant intéresser l'ensemble de la collectivité. Elles définissent les objectifs visés par la collectivité et les grandes orientations de l'action à mener sur la thématique, publique ou privée.

Elles peuvent soit :

- décliner de manière concrète des méthodes permettant d'atteindre des objectifs fixés dans des documents plus généraux, et adaptées à l'échelon local,
- impulser une dynamique de prise en compte d'une identité, d'atouts, d'enjeux, qui participent du projet de territoire.

Ces orientations thématiques sont opposables aux autorisations du droit des sols pour tout projet d'urbanisation d'ensemble, dans un principe de compatibilité. Il s'agit de principes d'aménagement communs des différents secteurs.

Insertion dans le site et le paysage

- ↳ Préserver les éléments paysagers (haies, vues remarquables...) pour donner une identité aux lieux sur lesquels ils sont implantés et pour traiter les transitions avec les espaces agricoles et naturels.
- ↳ Privilégier des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Rendre accessible et organiser les déplacements en favorisant les modes doux

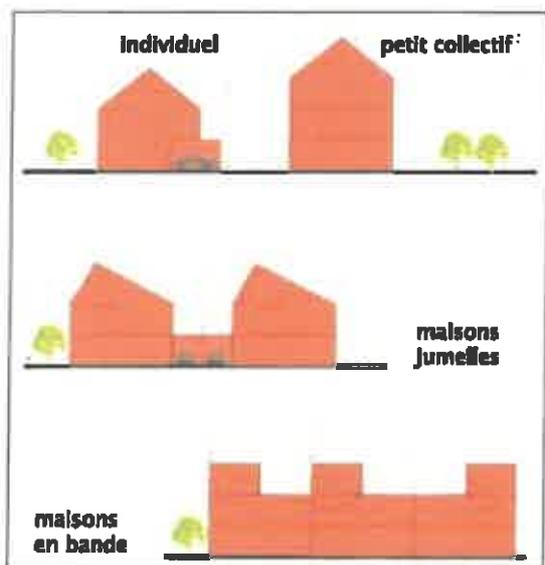
- ↳ Penser les espaces publics (de loisirs et de circulation) comme des lieux de partage et de rencontre : hiérarchiser la trame viaire et la rattacher à celle existante en limitant, dans la mesure du possible, les voies sans issues
- ↳ Intégrer les modes doux pour encourager leur pratique vers les principaux équipements et commerces de proximité
- ↳ Réaliser l'aménagement des espaces publics avec des matériaux pérennes, nécessitant peu d'entretien et autorisant divers usages.



Exemple de cheminements doux

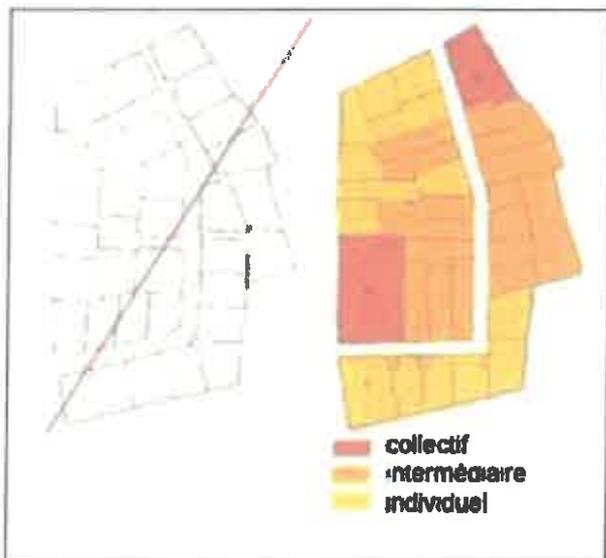
Introduire de la mixité par les formes urbaines

- ↳ Construire des formes urbaines diverses (habitat intermédiaire, logements individuels mitoyens...) pour dynamiser le paysage urbain et améliorer la qualité du cadre de vie en intégrant des variations dans le bâti.
- ↳ Proposer une diversité des typologies et des formes de logements pour accueillir des populations diverses et enrichir la mixité sociale de l'espace urbain.

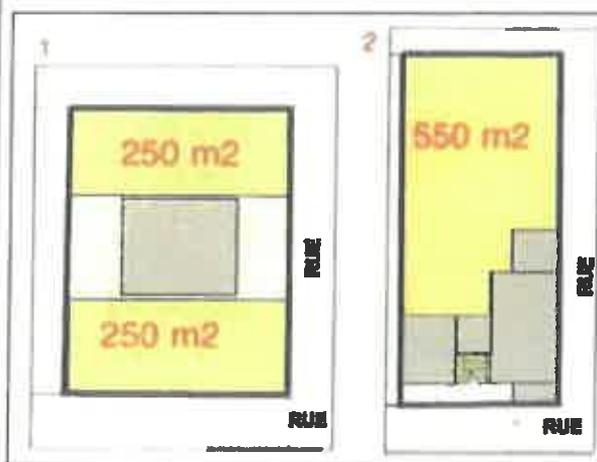


Exemple d'habitat intermédiaire (Fillé - 72)

*Exemples de diversité de formes urbaines.
Source : CAUE 69*



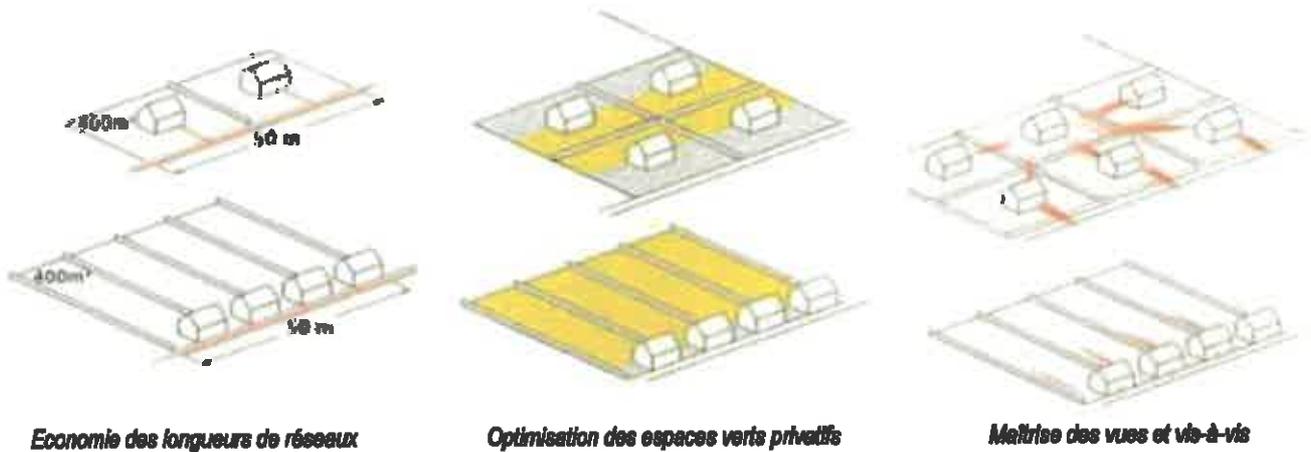
Exemple de découpage parcellaire à l'échelle d'un quartier, offrant une diversité dans la forme et la taille des parcelles



Exemple d'implantation possible du bâti en fonction de la forme de la parcelle

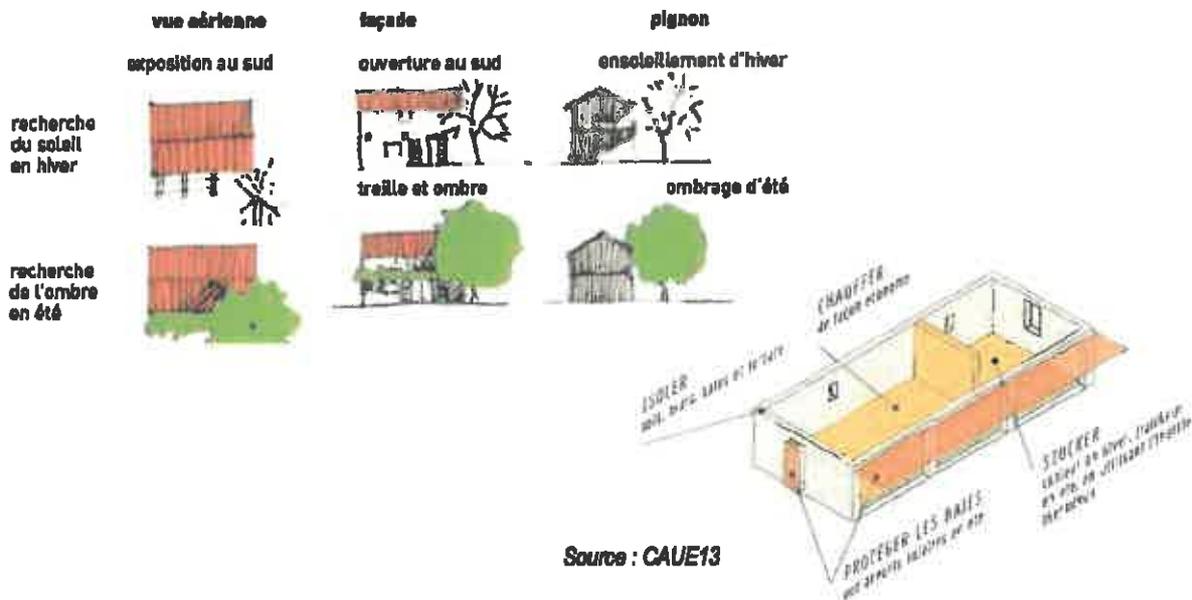
Encourager la construction d'un bâti économe en espace

- ↳ Implanter les habitations en bordure de voie pour optimiser les parcelles :
 - en maîtrisant mieux les vues et les vis-à-vis entre les habitations ce qui permet de plus de créer des jardins privatifs plus intimes à l'arrière,
 - en limitant les surcoûts liés aux raccordements aux réseaux existants (ce qui favorise par ailleurs une meilleure qualité de l'eau grâce à la circulation dans les réseaux).



Encourager la construction d'habitat selon les critères bioclimatiques

- ↳ Orientations des parcelles pour se protéger des vents dominants, pour favoriser un bon ensoleillement d'hiver...
- ↳ Inciter à la mise en place de mesures simples comme la mitoyenneté des habitations, également facteur d'économie d'énergie : isolation, chauffage...



Renouveler la gestion de l'eau

- ↳ Favoriser le cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des surfaces
- ↳ Mettre en œuvre des matières poreuses et drainantes dans les aménagements : stabilisés, graviers, sables, gazons... en opposé aux enrobés qui entraînent le ruissellement.
- ↳ Temporiser et stocker les eaux pluviales en utilisant les techniques alternatives : noues, ...
- ↳ Limiter la consommation d'eau potable en réutilisant cette eau pour l'entretien des espaces, l'arrosage...



Exemple de noue paysagère – Zone résidentielle Azay-sur-Thouet 79 - Source: ECCE TERRA



Exemple d'allée réalisée en revêtement alvéolaire engazonné. Source: Pays de Gâtines – Parthenay

Optimiser la gestion des espaces

- ↳ Les usages communs peuvent utilement être regroupés sur des espaces collectifs : stationnement, gestion des déchets...
- ↳ Pour la gestion des déchets, des aménagements pourront être dimensionnés pour permettre la pratique du tri collectif et être abordables facilement par les organismes de collecte = point de regroupement.



*Exemple d'abri vélos et poubelles
Source: CAUE 72*

Programmation des logements

| Numéro d'OAP | Secteur d'OAP | Surface | Densité minimale à respecter (rapport de compatibilité) | Nombre minimum de logements à créer (objectif à atteindre) |
|--------------|-----------------------------|---------------------|---|--|
| 1 | Rue des Commailères | 1800 m ² | 25 logements / ha | 5 |
| 2 | La Mulotière | 1 ha | 15 logements / ha | 15 |
| 3 | Rue du Gué Bolin | 3700 m ² | 15 logements / ha | 5 |
| 4 | Arrières du cimetière | 3300 m ² | 24 logements/ha | 8 |
| 5 | La Poissonnière | 3800 m ² | 21 logements/ha | 8 |
| 6 | Le Petit Vouvray | 1800 m ² | 11 logements/ha | 2 |
| 7 | 1AUh Commailères ouest | 4600 m ² | 15 logements / ha | 7 |
| 8 | 1AUh Commailères est | 6800 m ² | 19 logements / ha | 13 |
| 9 | 1AUh rue du Maréchal Reille | 1,2 ha | 15 logements / ha | 18 |
| TOTAL | | 4,78 ha | 16,9 logements / ha | 81 |

Orientations d'aménagement

OAP 1 - rue des Commailères, à vocation d'extension de l'habitat

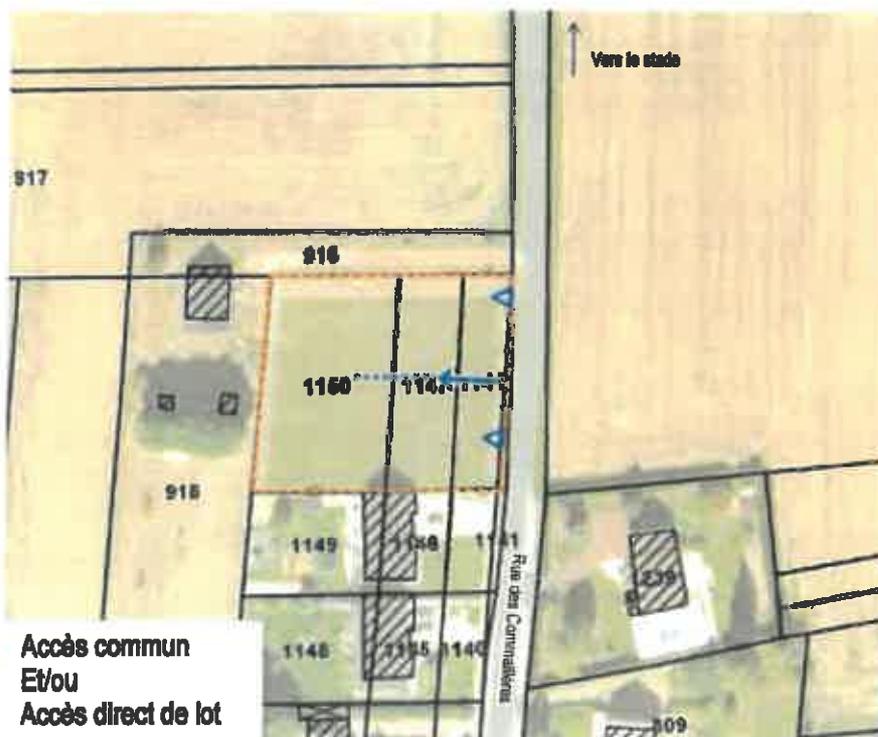
Surface : 1800 m²
Programmation de logements : environ 3

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur constitue un vide urbain. Il se localise au nord de l'agglomération, le long de la rue des Commailères, dans le prolongement de l'habitat pavillonnaire implanté en linéaire le long de la voie. Une parcelle bâtie en retrait de la rue des Commailères se localise sur les arrières du secteur.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des terres enherbées, sans vocation agricole.
- **Relief** : le terrain est plat et ne présente pas de contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible directement depuis la rue des Commailères.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès au secteur se fera directement depuis la rue des Commailères, soit par un accès commun desservant plusieurs lots, soit par un ou des accès direct des lots sur la rue.



**Schéma
d'aménagement :**

OAP 2 – la Mulotière, à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 1 hectare

Programmation de logements : environ 15

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur constitue un vide urbain. Il se localise au nord-ouest de l'agglomération, sur les arrières de la RD28, au carrefour de la rue de la Châtaigneraie et de la rue de la Mulotière.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement compris dans une parcelle privée et est occupé par des boisements.
- **Relief** : le terrain présente une légère pente vers le sud, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible directement la rue de la Châtaigneraie et la rue de la Mulotière.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ACCES ET VOIRIE

Le secteur sera desservi par au moins deux accès commun afin de permettre l'urbanisation des lots en profondeur. Ces accès communs seront créés sur la rue de La Châtaigneraie et la rue de la Mulotière.

Ils seront reliés par une voirie principale, structurante à l'échelle du futur quartier. Cette voie, tout en assurant un bon fonctionnement de l'ensemble du secteur, sera dimensionnée de manière à réduire au maximum sa largeur d'emprise (type voirie partagée avec caniveau central).

Les voies secondaires éventuellement créées seront traitées comme tel et devront être clairement différenciées du gabarit de la voie principale afin d'assurer une bonne hiérarchisation des voies de circulation et une bonne lecture du fonctionnement urbain de la zone (type venelle ou petite impasse à privilégier).

Des accès directs de lots seront possibles sur la rue de La Châtaigneraie ou la rue de la Mulotière, étant donné le faible trafic existant sur ces voies (enjeux de sécurité routière faibles).

NB: les positions des accès et des voies sur le schéma sont indicatives.

INTEGRATION PAYSAGERE

Les défrichements nécessaires devront permettre d'assurer le confort de jour des parcelles (ensoleillement).

Les plus beaux arbres seront à conserver afin de préserver l'ambiance boisée générale.

ORIENTATION ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Afin de s'insérer dans la pente et de bénéficier au maximum de l'apport d'énergie solaire, les façades principales des constructions seront implantées préférentiellement :

- Par rapport à la rue de la Mulotière : au sud, en parallèle de la voie,
- Par rapport à la rue de la Châtaigneraie, au sud-ouest, en pignon sur rue.

Les constructions seront implantées de préférence sur au moins une limite parcellaire.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le traitement des eaux pluviales se fera à ciel ouvert : fossés, noues paysagères, ...

Schéma d'aménagement :



-  Accès communs au secteur
-  Accès directs de lot
-  Voie de desserte interne principale
-  Exemples d'implantation des constructions pignons ou façade sur rue

OAP 3 – rue du Gué Bolin, à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 3700 m²

Programmation de logements : environ 5

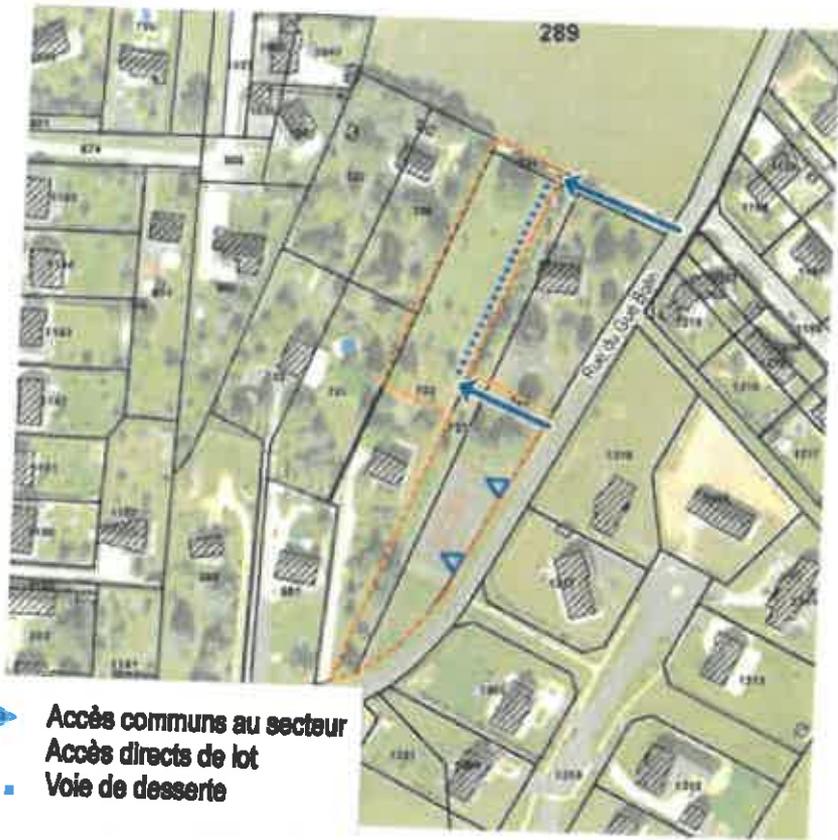
ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise le long de la rue du Gué Bolin pour sa partie sud, et sur les arrières de cette même rue pour sa partie nord.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement compris dans des parcelles privées et est occupé par des espaces de jardins et un terrain de tennis.
- **Relief** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis la rue du Gué Bolin.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour la partie nord des terrains, localisée sur les arrières de la rue du Gué Bolin : la desserte des lots se fera par deux accès communs depuis la rue du Gué Bolin. Ces accès seront reliés par une voie étroite de type venelle d'une largeur d'environ 4 mètres. Les constructions seront préférentiellement implantées en pignon sur la voie, permettant une orientation des façades principales vers le sud/sud-ouest, permettant de profiter des apports énergétiques du soleil.

Pour la partie sud du secteur, les accès directs des lots pourront se faire directement sur la rue du Gué Bolin.



**Schéma
d'aménagement :**

-  Accès communs au secteur
-  Accès directs de lot
-  Voie de desserte

OAP 4 – arrière du cimetière, à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 3300 m²

Programmation de logements : environ 5

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise sur les arrières du cimetière jusqu'en limite de la RD 28. Il correspond à un secteur enclavé dans cœur du bourg.
- **Occupation du sol** : les terrains sont actuellement enherbés, sans vocation agricole.
- **Relief** : le terrain est globalement plat, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis la place du cimetière.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

Photos du secteur



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

AMENAGEMENT

L'aménagement de la zone pourra être réalisé en une ou plusieurs tranches successives dès lors que l'aménagement global du secteur n'est pas remis en cause.

ACCES ET LIAISONS DOUCES

Le secteur sera desservi par un ou plusieurs accès communs depuis la place du Cimetière et/ou la RD28. Une voirie, de type voirie partagée de faible largeur, permettra de desservir les lots. Une placette sera éventuellement aménagée en partie terminale si la réalisation de deux accès ne s'avère pas faisable.

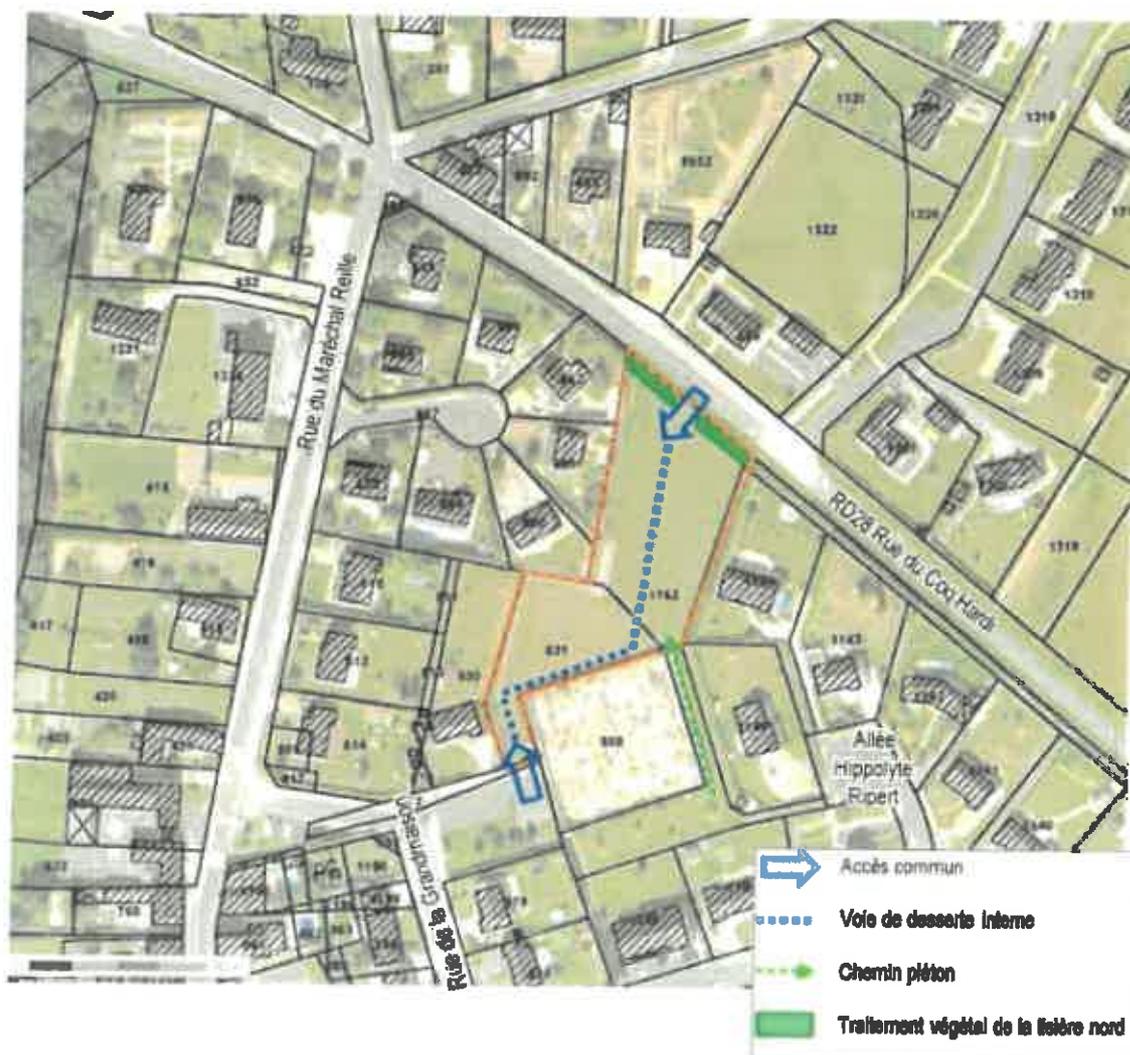
Une liaison piétonne sera aménagée sur la partie est du cimetière, pour permettre de rejoindre facilement le quartier depuis l'allée Hippolyte Rupert.

INSERTION PAYSAGERE

La lisière urbaine avec la RD 28 sera végétalisée.

De préférence, par une haie arbustive et des arbres en mélange, type haie bocagère. Dans le cas de l'utilisation de grillage, celui-ci sera à grosses mailles pour permettre une transparence de la végétation.

Schéma d'aménagement :



OAP 5 – « Poissonnière », à vocation d'extension de l'habitat

:Surface : 3900 m²

:Programmation de logements : environ 6

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise au sud-est de l'agglomération, le long de la RD28 et au sud du quartier existant de la rue de La Poissonnière.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des parcelles enherbées, sans vocation agricole.
- **Relief** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis la rue de la Poissonnière. Une liaison douce permet un accès sur la RD28, face à l'allée menant vers Châtenay.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ACCES ET LIAISONS DOUCES

Le secteur sera desservi par un accès viaire commun à l'ensemble de la zone, qui prendra appui sur la rue de la Poissonnière afin de créer un carrefour structurant reliant les deux quartiers.

Une voie en impasse sera aménagée à l'intérieur du secteur pour permettre la desserte des lots en profondeur. Une placette sera aménagée en partie terminale. Elle s'ouvrira sur une liaison douce reliant le futur quartier à l'allée de la Scierie.

La liaison douce existante vers la RD28 sera conservée.

INSERTION PAYSAGERE

La lisière urbaine en façade est sur la RD28 sera traitée par la création d'une bande plantée, non constructible. Les plantations seront de type haie arbustive bocagère. Dans le cas de l'utilisation de grillage, celui-ci sera à grosses mailles pour permettre une transparence de la végétation.

Schéma d'aménagement :



- ACCES**
Un accès commun pour desservir l'ensemble du secteur, à localiser face à la rue de la Poissonnière afin de marquer le carrefour.
- — — création d'une voirie interne de desserte des lots
- ++ Pas de création d'accès sur la RD26
- LIAISONS DOUCES**
Continuités piétonnes existantes à maintenir et à relier au secteur
- INTÉGRATION PAYSAGÈRE**
Création d'une bande plantée en lisière Est du secteur.
Plantations à réaliser en limite de la RD 26

OAP 6 – Le Petit Vouvray, à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 1800 m²

Programmation de logements : environ 3

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise au nord de l'agglomération, sur les arrières du quartier du Petit Vouvray.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des parcelles enherbées, sans vocation agricole.
- **Rélie** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible en trois points depuis la rue du Petit Vouvray.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès au secteur se fera depuis la rue du Petit Vouvray. Plusieurs accès sont possibles, notamment à travers les parcelles n°963 et 964, de propriété communale. Il pourra s'agir d'accès communs et/ou d'accès directs de lot.

Schéma d'aménagement :



OAP 7 – secteur 1AUh rue des Commailères Ouest, à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 4800 m²

Programmation de logements : environ 6

ETAT DES LIEUX

- **Localisation :** le secteur se localise au nord de l'agglomération, en continuité immédiate de l'urbanisation de la rue des Commailères côté Ouest, jusqu'à la dernière parcelle bâtie isolée (parcelles n°87-88)
- **Occupation du sol :** le secteur est actuellement occupé par des terres agricoles exploitées.
- **Relief :** le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès :** le secteur est accessible depuis la rue des Commailères.
- **Réseaux :** le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité, d'eaux pluviales et d'assainissement collectif. L'ensemble des réseaux passe sur la rue des Commailères. Une borne incendie est existante au carrefour Flonnière/Commailères.

Photo du secteur



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès au secteur se fera depuis la rue des Commallères, par un accès commun et/ou des accès directs des lots. Une voirie interne se terminant en placette assurera la desserte des lots en profondeur.

Les façades principales des constructions seront orientées de préférence vers le sud afin de bénéficier au maximum de l'apport d'énergie solaire.

Les constructions seront implantées de préférence sur au moins une limite parcellaire.

En lisière de la zone agricole (façade ouest du secteur), un accompagnement végétal et paysager devra être créé, ceci afin d'améliorer la qualité du projet urbain et de réduire l'impact paysager du futur quartier. Cet accompagnement végétal permettra également de protéger les nouveaux habitants des nuisances éventuelles liées à l'activité agricole à proximité.

Schéma d'aménagement :



OAP 8 – secteur 1AUh rue des Commailères Est, à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 6800 m²
Programmation de logements : environ 17

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise au nord de l'agglomération, en continuité immédiate de l'urbanisation existante, sur des terres enclavées à l'ouest et au sud par de l'habitat pavillonnaire, à l'est par des boisements et une habitation.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des terres agricoles exploitées.
- **Relief** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis l'allée de la Filonnière (parcelle n°1026) et la rue des Commailères.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'assainissement collectif, de collecte des eaux pluviales, d'eau potable et d'électricité. L'ensemble des réseaux passe sur la rue des Commailères et l'allée de la Filonnière. Une borne incendie est existante au carrefour Filonnière/Commailères.

Photo du secteur depuis l'allée de la Filonnière



Photo du secteur depuis la rue des Commailères :



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ACCES ET VOIRIE

Le secteur sera desservi par un accès commun créé sur la rue des Commailères et la desserte s'organisera depuis une voie interne en impasse permettant d'irriguer l'ensemble du quartier. Seul un accès individuel pour un lot sera admis depuis l'accès existant sur l'allée de la Filonnière.

Une accroche de voirie sera prévue au nord du secteur afin de laisser une possibilité d'évolution de l'urbanisation vers le nord en direction du stade.

LIAISONS DOUCES

L'ensemble du quartier sera irrigué par un maillage de liaisons douces.

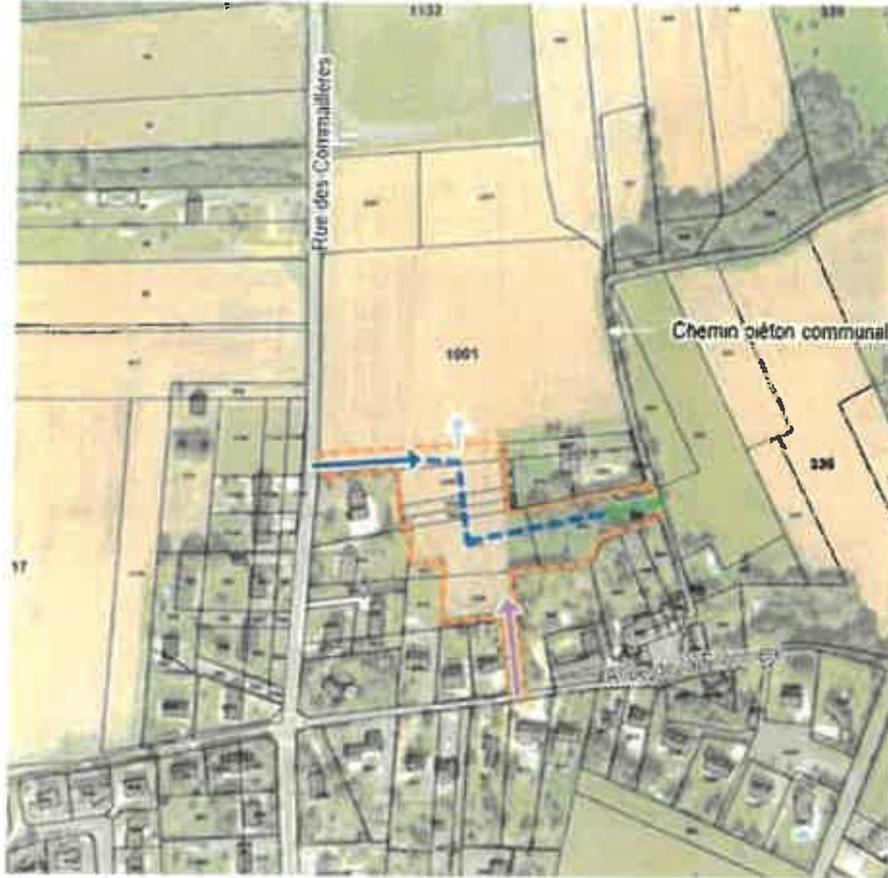
Plus particulièrement, un accès piéton sera prévu côté Est du secteur, afin de rejoindre le chemin communal en lisière.

MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans un programme d'aménagement d'ensemble de la zone.

Le programme de logements assurera une diversité de l'offre tant dans la taille des parcelles que dans la typologie de l'habitat : logements sociaux, intermédiaires, individuels groupés, ...

Schéma d'aménagement :



0 100 m

-  Accès commun
-  Accès individuel
-  Voie de desserte
-  Liaison piétonne
-  Accroche de voirie

OAP 9 – secteur 1AUh rue du Maréchal Reille, à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 1,2 ha

Programmation de logements : environ 20

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise au sud de l'agglomération, en continuité immédiate de l'urbanisation existante, jusqu'à la lisière boisée venant fermer l'enveloppe urbaine.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des friches et des terres enherbées, sans vocation agricole.
- **Relief** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis la rue du Maréchal Reille.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'assainissement collectif, de collecte des eaux pluviales, d'eau potable et d'électricité. L'ensemble des réseaux passe sur la rue du Maréchal Reille.

Photos du secteur depuis la rue du Maréchal Reille :



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ACCES ET VOIRIE:

Le secteur sera desservi par au moins deux accès communs sur la rue du Maréchal Reille:

- l'un au nord,
- l'autre plus au sud dans le prolongement de l'Allée de la Scierie afin de marquer le carrefour.

Ces accès principaux seront reliés par une voie de desserte traversante afin de structurer le futur quartier et de l'intégrer complètement au fonctionnement du reste de l'agglomération. Le profil de cette voie structurante (largeur, traitement, ...) sera conçu afin de pouvoir l'identifier comme telle.

Des voiries plus légères de type venelle seront privilégiées pour la desserte des lots en profondeur du quartier. Les voies en impasse seront limitées à la desserte de quelques logements seulement (3 ou 4 maximum).

Des accès directs de lots depuis la rue du Maréchal Reille seront possibles, notamment dans la partie sud du secteur.

ESPACE PUBLIC ET LIAISONS PIETONNES:

L'ensemble du secteur sera irrigué par un réseau de cheminements doux. Plus particulièrement, des raccordements piétons seront organisés à l'intérieur du secteur.

MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Le programme de logements assurera une diversité de l'offre tant dans la taille des parcelles que dans la typologie de l'habitat : logements sociaux, intermédiaires, individuels groupés, ...

En fonction des opportunités, le projet pourra intégrer du petit collectif.

Schéma d'aménagement :



- | | | | |
|---|--------------------------|---|---------------------|
|  | Accès commun |  | Voies secondaires |
|  | Accès direct de lot |  | Carrefour à marquer |
|  | Voie de desserte interne | | |



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

**Modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme de Cérelles**

Note de présentation

NOVEMBRE 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 et une procédure de modification n°1 est conduite par la Communauté de communes Gâtine Châtillais - Pays de Beccan.

Dans le cadre de la présente procédure, il est prévu de procéder à une modification des principes de programmation et d'aménagement au sein de certains secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation sans que cela ne remette toutefois en cause sensiblement ni les objectifs de construction ni la densité globale exprimés au sein du PADD. La procédure doit également permettre d'intégrer dans le règlement les définitions de certains termes tel qu'usé du lexique national de l'urbanisme.

L'article L153-41 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° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

Afin de permettre une enquête publique unique sur les projets de révision allégée, et de modifications n°1 et n°2 du PLU, il est décidé de procéder à une modification de droit commun avec enquête publique.

Ainsi, après notification de la modification aux Personnes Publiques Associées, la présente note de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation modifiées sont 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 L123-12 du code de l'environnement, il est précisé que le projet de modification n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable.

1- Modification des objectifs de programmation sur certains secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation
 L'adaptation envisagée est destinée à prendre en considération les objectifs de programmation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation et à les modifier sans remettre en cause l'objectif de production générale ni la densité moyenne de 17logements/ha actuelle et conforme aux orientations du PADD.

Ces adaptations doivent permettre, tout en respectant l'économie générale du projet, de faciliter la mise en œuvre de certaines opérations aujourd'hui bloquées par des objectifs de production de logements trop importants au regard de la configuration des parcelles.

Pour cela, il est proposé de procéder à des basculements des objectifs de production entre les différentes opérations conformément au tableau suivant, en prenant également en compte les opérations déjà réalisées depuis l'approbation du PLU.

| Numéro d'OAP | Secteur d'OAP | Surface | Nombre minimum de logements à créer (objectif à atteindre) Version PLU approuvé | Nombre minimum de logements à créer (objectif à atteindre) Version PLU modifié | Variation |
|------------------------|-----------------------------|---------------------|--|---|-------------------------|
| 1 | Rue des Commailières | 1800 m ² | 3 | 5 | +2 |
| 2 | La Mulotière | 1 ha | 15 | 15 | 0 |
| 3 | Rue du Gué Boivin | 3700 m ² | 5 | 5 | 0 |
| 4 | Arrières du cimetière | 3300 m ² | 5 | 8 | +3 |
| 5 | La Poissonnière | 3800 m ² | 6 | 8 | +2 |
| 6 | Le Petit Vouvray | 1800 m ² | 3 | 2 | -1 |
| 7 | 1AUh Commailières ouest | 4600 m ² | 6 | 7 | +1 |
| 8 | 1AUh Commailières est | 6800 m ² | 17 | 13 | -4 |
| 9 | 1AUh rue du Maréchal Reille | 1,2 ha | 20 | 18 | -2 |
| TOTAL | | 4,78 ha | 80 | 81 | +1 |
| Densité moyenne | | | 16,7 logements/ha | 16,9 logements/ha | +0,2 logement/ha |

En bleu, les opérations ayant déjà été réalisées (partiellement pour l'OAP n°9 - 16 logements sur 18 envisagés)

Le tableau de programmation apparaissant dans le document n°3 « Orientations d'aménagement et de programmation » est modifié en conséquence.

Il montre que, comparativement au tableau initial, la densité moyenne de logements est légèrement augmentée pour se rapprocher davantage de la densité moyenne de 17 logements/ha. Le nombre global de logements à produire reste globalement identique (81 logements au lieu de 80).

| Numéro d'OAP | Secteur d'OAP | Surface | Densité minimale à respecter (rapport de compatibilité) | Nombre minimum de logements à créer (objectif à atteindre) |
|--------------|-----------------------------|---------------------|---|--|
| 1 | Rue des Commailières | 1800 m ² | 25 logements / ha | 5 |
| 2 | La Mulotière | 1 ha | 15 logements / ha | 15 |
| 3 | Rue du Gué Boïn | 3700 m ² | 15 logements / ha | 5 |
| 4 | Arrières du cimetière | 3300 m ² | 24 logements/ha | 8 |
| 5 | La Poissonnière | 3800 m ² | 21 logements/ha | 8 |
| 6 | Le Petit Vouvray | 1800 m ² | 11 logements/ha | 2 |
| 7 | 1AUh Commailières ouest | 4600 m ² | 15 logements / ha | 7 |
| 8 | 1AUh Commailières est | 6800 m ² | 19 logements / ha | 13 |
| 9 | 1AUh rue du Maréchal Reille | 1,2 ha | 15 logements / ha | 18 |
| TOTAL | | 4,78 ha | 16,9 logements / ha | 81 |

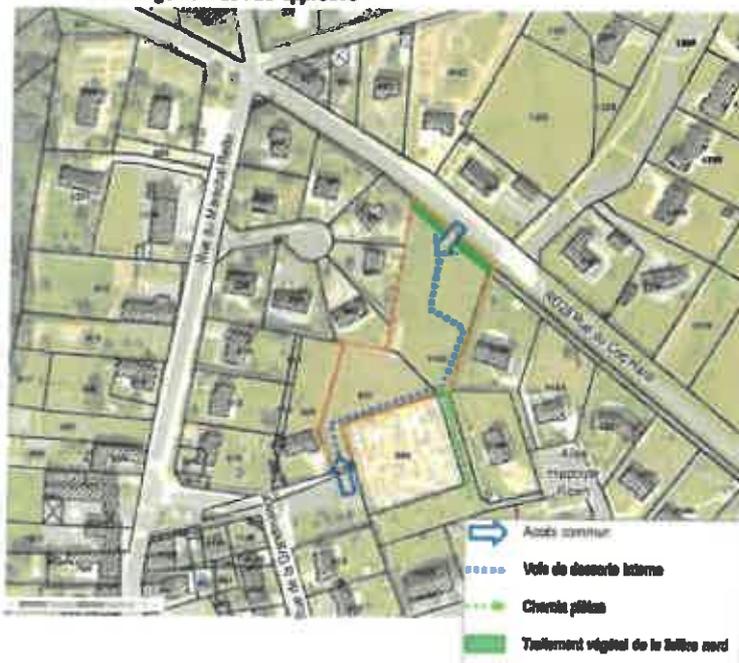
2- Modification des principes d'aménagement au sein de 2 secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation

A) Modification des principes de densité de l'OAP n°4 (Arrière du cimetière)

Le secteur OAP n°4 constitue un secteur de densification de l'enveloppe urbaine de Cérilles localisé sur les arrières du cimetière. Sur 3300m², l'OAP modifiée prévoit la création de 8 logements soit une densité d'environ 24 logements/ha.

Pour cadrer l'aménagement du secteur, l'OAP prévoit certains principes d'aménagement :

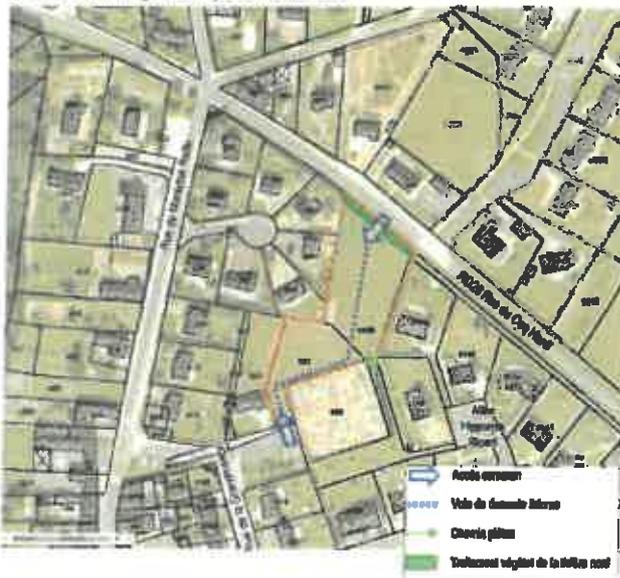
Schéma d'aménagement du PLU approuvé



Dans le cadre de la modification, les élus souhaitent :

- simplifier le principe de desserte au cœur de la parcelle 1162 sans remettre en cause la possibilité d'une continuité de voirie sur la parcelle voisine,
- inscrire dans le texte de l'OAAP la possibilité d'un aménagement de cette zone en une ou plusieurs tranches successives. La création d'une opération sur l'ensemble de la zone est aujourd'hui bloquée du fait de la rétention foncière de la parcelle 821 au sud. L'intégration de ce principe doit permettre l'aménagement même partiel d'un secteur de densification proche du cœur de bourg dès lors que cet aménagement partiel ne remet pas en cause l'aménagement du reste de la zone.

Schéma d'aménagement après modification



Principes d'aménagement après modification

AMENAGEMENT

L'aménagement de la zone pourra être réalisé en une ou plusieurs tranches successives dès lors que l'aménagement global du secteur n'est pas remis en cause.

ACCÈS ET LIAISONS DOUCES

Le secteur sera desservi par un ou plusieurs accès communs depuis la place du Cimetière et/ou la RD28.

Une voirie, de type voirie partagée de faible largeur, permettra de desservir les lots. Une placette sera éventuellement aménagée en partie terminale si la réalisation de deux accès ne s'avère pas faisable.

Une liaison piétonne sera aménagée sur la partie est du cimetière, pour permettre de rejoindre facilement le quartier depuis l'allée Hippolyte Rupert.

INSERTION PAYSAGÈRE

La limite urbaine avec la RD 28 sera végétalisée.

De préférence, par une haie arbustive et des arbres en mélange, type haie bocagère. Dans le cas de l'utilisation de grillage, celui-ci sera à grosses mailles pour permettre une transparence de la végétation.

B) Modification des principes de desserte de l'OAP n°8 « Rue des Commailères Est »

Le secteur de la rue des Commailères Est constitue un secteur d'extension au nord de l'agglomération de Cérilles.

Le secteur est étroitement imbriqué dans l'urbanisation et présente une configuration complexe, qui a notamment justifié de réduire la densité de logements sur ce secteur (cf. partie 1).

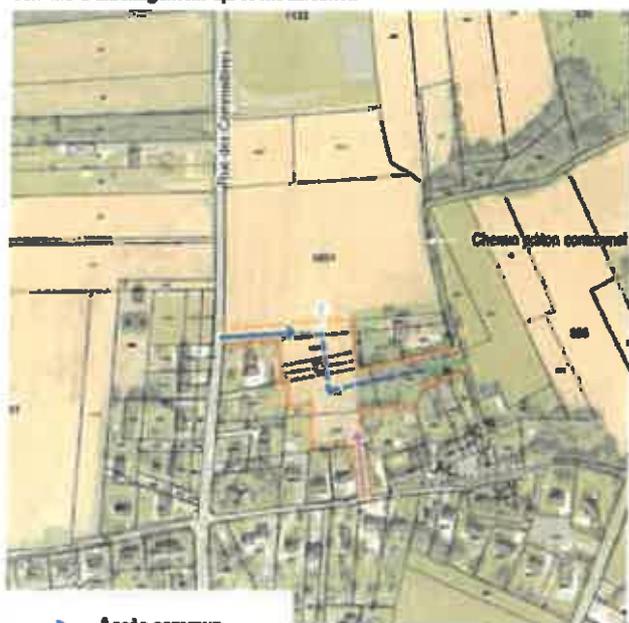
Outre cette réduction du nombre de logements, la commune souhaite modifier les principes d'aménagement de ce secteur pour exclure la création d'un accès commun sur l'allée de la Filandière au sud. L'emprise est trop étroite pour permettre la desserte d'une opération de 13 logements et cet accès serait source de nuisances pour les habitations existantes voisines. L'accès commun est ainsi requalifié en accès individuel (pour un lot) et la desserte de la zone s'organise uniquement depuis la rue des Commailères (entrée-sortie).

Schéma d'aménagement du PLU approuvé



MODIFICATION N°2 - P.L.U. CÉRILLES

Schéma d'aménagement après modification



-  Accès commun
-  Accès individuel
-  Voie de desserte
-  Liaison piétonne
-  Approche de voirie

MODIFICATION N°2 - P.L.U. CHÉLUS

Les principes d'aménagement écrits sont modifiés conformément aux nouveaux principes définis sur le schéma d'aménagement.

| Principes d'aménagement avant modification | Principes d'aménagement après modification |
|---|--|
| <p>ACCES ET VOIRIE Le secteur sera desservi par deux accès communs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'un au sud depuis la parcelle n°1026 Allée de la Flonnière ; • l'autre au nord depuis la rue des Commailières. <p>Ces accès communs pourront être distinctement soit à double sens soit à sens unique. Dans ce dernier cas, une emprise de voirie mixte de faible largeur sera privilégiée (type venelle avec caniveau central).</p> <p>Ces deux accès communs seront reliés par une voie de desserte interne du secteur. Il s'agira de la voie principale dont le traitement devra permettre de l'identifier comme tel. Afin de desservir les lots en profondeur côté Est, une voie secondaire terminée par une placette sera aménagée.</p> <p>Une accroche de voirie sera prévue au nord du secteur afin de laisser une possibilité d'évolution de l'urbanisation vers le nord en direction du stade.</p> <p>LIAISONS DOUCES L'ensemble du quartier sera irrigué par un maillage de liaisons douces. Plus particulièrement, un accès piéton sera prévu côté Est du secteur, afin de rejoindre le chemin communal en liaison.</p> <p>MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans un programme d'aménagement d'ensemble de la zone. Le programme de logements assurera une diversité de l'offre tant dans la taille des parcelles que dans la typologie de l'habitat : logements sociaux, intermédiaires, individuels groupés, ...</p> | <p>ACCES ET VOIRIE Le secteur sera desservi par un accès commun créé sur la rue des Commailières et la desserte s'organisera depuis une voie interne en impasse permettant d'irriguer l'ensemble du quartier. Seul un accès individuel pour un lot sera admis depuis l'accès existant sur l'allée de la Flonnière.</p> <p>Une accroche de voirie sera prévue au nord du secteur afin de laisser une possibilité d'évolution de l'urbanisation vers le nord en direction du stade.</p> <p>LIAISONS DOUCES L'ensemble du quartier sera irrigué par un maillage de liaisons douces. Plus particulièrement, un accès piéton sera prévu côté Est du secteur, afin de rejoindre le chemin communal en liaison.</p> <p>MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans un programme d'aménagement d'ensemble de la zone. Le programme de logements assurera une diversité de l'offre tant dans la taille des parcelles que dans la typologie de l'habitat : logements sociaux, intermédiaires, individuels groupés, ...</p> |

3- Intégration des définitions du lexique national de l'urbanisme dans le règlement écrit

En préambule du règlement, une partie dédiée au lexique national de l'urbanisme avait été laissée en attente lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Le lexique national de l'urbanisme a fait l'objet d'une publication en juin 2017. Il convient de compléter le règlement avec les définitions des termes contenues dans ce lexique pour renforcer l'information et la compréhension des règles par la population.

« Le présent lexique a pour objectif de définir un certain nombre de termes utilisés ou susceptibles d'être utilisés dans le présent règlement.

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façade**
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
- **Gabarit**
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
- **Voies ou emprises publiques**
La voie publique, qu'elle soit intégrée dans le domaine public ou dans un domaine privé, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne dépendent pas de la notion de voie ni d'équipement public.
- **Limites séparatives**
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.
En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Local accessoire**
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale et a la même destination que cette construction principale. »

4- 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°2 du Plan Local d'Urbanisme

La modification vise :

- à modifier les objectifs de logements dans certains secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation sans remettre en cause la densité moyenne de 17 logements/ha mentionnée dans le PADD ni l'objectif global de production de logements,
- à modifier certains principes d'aménagement sur deux secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation,
- à intégrer dans le règlement écrit le lexique national d'urbanisme.

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

L'intégration du lexique national d'urbanisme dans le règlement est sans impact sur l'environnement s'agissant d'apporter une information à la population et de faciliter la lecture et la compréhension du règlement.

• Incidences sur la qualité de l'air et le climat

Considérant la nature des adaptations apportées au PLU et considérant qu'elle n'induit pas la création d'un nombre supplémentaire important de logements, les conséquences de la modification sur le climat et la qualité de l'air induits notamment par les déplacements automobiles de la population implantés sur la commune sont très limitées.

Sur le secteur de la rue des Commailères, la modification de l'organisation de la desserte avec un accès commun unique sur la rue des Commailères va conduire à concentrer les flux automobiles sur cette voie. Toutefois, la réduction du nombre de logements à réaliser sur ce secteur (13 logements au lieu de 17) va réduire le nombre de véhicules potentiels sur ce secteur éloigné du cœur de bourg au profit d'une plus forte densification d'espaces intra-urbains plus proches du cœur de bourg et au sein desquels le recours à des modes actifs de déplacements (pédon, vélos) sera favorisé par cette proximité.

• Incidences sur la topographie

La modification engagée portant sur les objectifs de logements au sein des secteurs urbanisés et urbanisables et la modification de principes d'accès est sans impact sur la topographie communale.

• Incidences sur l'hydrologie

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

- les secteurs concernés sont d'ores et déjà susceptibles de conduire à une imperméabilisation des sols. La modification des objectifs de logements dans les différents secteurs ne devraient pas modifier sensiblement ce phénomène (imperméabilisation plus forte ou moins forte suivant les secteurs).
- l'ensemble des secteurs concernés est localisé à l'écart du réseau hydrographique communal,
- les constructions à réaliser dans les secteurs d'urbanisation sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

- **Incidences sur la ressource en eau potable**
L'augmentation du nombre global de logements (+1 logement) va entraîner une légère augmentation de la consommation 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 secteurs d'urbanisation.
- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**
L'analyse des incidences 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 du projet par rapport aux zones portant une importance particulière pour l'environnement

Le périmètre des secteurs d'urbanisation future n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelles Régionales (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 (modification des objectifs de logements au sein de secteurs d'ores et déjà urbanisables dans le PLU), aucune incidence directe supplémentaire 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 modification du PLU 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**
L'augmentation légère de la densité sur quelques secteurs et la modification des principes d'accès sur le secteur de la rue des Camailières n'aura pas d'impact majeur supplémentaire sur le cadre paysager communal. Les secteurs sont tous positionnés dans ou en continuité immédiate du bourg de Cérailles.
Ils sont également localisés à l'extérieur de tout périmètre de protection d'un monument historique, d'un site classé ou inscrit ou d'un site archéologique.
- **Incidences sur l'activité agricole**
L'augmentation légère de la densité permet une optimisation des surfaces constructibles inscrites au PLU et peut ainsi contribuer à modérer les besoins en surfaces de développement en extension.
Les différents secteurs concernés sont localisés à l'écart de toute exploitation agricole.

- **Incidences sur les déplacements**

L'augmentation de population induite par la nouvelle répartition des logements entre les différents secteurs reste marginale.

Il est à noter que la densité a été renforcée sur des secteurs localisés dans l'enveloppe urbaine et réduits sur des secteurs périphériques plus éloignés du cœur de bourg. Cela permet de renforcer le poids de population dans des secteurs proches du cœur de bourg et de favoriser les déplacements doux pour un plus grand nombre d'habitants.

- **Incidences sur les nuisances**

La modification engagée n'est pas susceptible de générer de nuisances graves pour la population.

Sur le secteur de la rue des Connalères, la modification du principe d'accès sur l'allée de la Filonnière permettra de préserver les habitations existantes des nuisances induites par des entrées et/ou sorties automobiles nombreuses sur l'allée via un accès à l'emprise réduite.

- **Incidences sur les risques**

Les différents secteurs urbanisables sont localisés à l'écart de toute zone soumise à risque majeur sur le territoire.

Ces secteurs restent cependant soumis :

- à un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible,
- à un risque sismique d'aléa très faible.

mais que ces risques n'ont un impact sur l'aménagement des secteurs concernés.

L'aménagement des différents secteurs n'est pas par ailleurs susceptible de générer de risques ou d'aggraver les risques existants.



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°2
du plan local d'urbanisme (PLU) de Céréelles (37)**

n° : 2021-3092

Décision délibérée n°2021-3092 en date du 19 février 2021

**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 19 février 2021,

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 les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août et du 21 septembre 2020 ;

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

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2021-3092 (y compris ses annexes) relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Céréelles (37), reçue le 16 décembre 2020 ;

Vu la décision tacite, née le 17 février 2021, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 15 janvier 2021 ;

Vu la délibération de Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, François LEFORT et Caroline SERGENT, membres de la MRAe ;

Considérant que la modification n°2 du PLU de Céréelles (37) a pour objet :

- la modification à la marge des objectifs de programmation sur certains secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
- la modification des principes de desserte des OAP n°4 « Arrières du cimetière » et n°8 « Rue des Commailles Est »,
- l'intégration des définitions du lexique national de l'urbanisme dans le règlement écrit ;

Considérant que la modification ne remet pas cause les objectifs de construction et la densité exprimée dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, à savoir environ 17 logements à l'hectare pour un total de 81 logements, soit un logement supplémentaire par rapport aux objectifs initiaux du PLU ;

Considérant que les adaptations prévues 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 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 plan local d'urbanisme de Cérelles (37) 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^{er}

La décision tacite, née le 17 février 2021, soumettant à évaluation environnementale la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cérelles (37) est rapportée.

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°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cérelles (37), présentée par la communauté de communes Gâtine Choissilles – Pays de Racan, n° 2021-3092, 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 de Cérelles (37) 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 de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 19 février 2021,

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
CS98407
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.

Décision n° 2021-3092 du 19 février 2021 – Plan local d'urbanisme de Céréelles (37)



Communauté de Communes
Gâtine-Choisille-Pays de Racan
Le chêne Baudet
37360 St Antoine du Rocher

AMBILLOU, le 05 février 2021

Référence : EL/GM/Février 02_21_04

Objet : Avis compatibilité modification n°2 PLU de Céréelles

À l'attention de Monsieur le Président

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Céréelles, le 10 décembre 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 :

- La modification des principes de programmation et d'aménagement au sein de certains secteurs soumis à OAP
- Intégration de définitions issues du lexique de l'urbanisme dans le règlement écrit.

1- Modification des principes de programmation des OAP

Tout d'abord, la modification du PLU envisagée, modifie le nombre et donc la densité de logements à l'hectare par opération d'aménagement. Ce jeu d'augmentation et de réduction du nombre de logements en fonction des sites soumis à OAP n'a quasiment aucun impact sur la densité globale des opérations (passage de 16,7 à 16,9 logements par hectare). Par conséquent, ce premier élément de modification ne donne lieu à aucune incompatibilité avec le SCoT en vigueur.

Ensuite, le projet de modification n°2 du PLU tend à simplifier le principe de desserte de l'OAP n°4 (Cimetière) et de l'OAP n°8 (Commaillères Est). Ces éléments n'ont aucun impact sur la compatibilité du PLU avec les Orientations du SCoT en vigueur.

2- Intégration de définitions issues du lexique de l'urbanisme

Ces définitions issues du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, ont pour but de venir clarifier certaines notions utilisées dans les Plans Locaux d'Urbanisme, souvent sujet à discussions et interprétations mouvantes.

L'intégration de ces définitions dans le règlement du PLU est un plus dans la compréhension de celui-ci par tous. Cet ajout de nature réglementaire n'est pas du ressort du SCoT, ainsi il n'a pas vocation à se prononcer sur ce sujet.

La modification n°2 du PLU de Céréelles envisagée est donc compatible avec les orientations du SCoT en vigueur.

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

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

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

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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction régionale
des affaires culturelles**

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

Tours, le 07/01/2021

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 Gâtines et Choisilles - Pays de
Racan

6 rue du Chêne-Baudet

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

OBJET : Modification n°2 du PLU de Céréilles
REF. : RGB/CGM/n° 2021 - 1

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 10 décembre, vous m'avez transmis les pièces concernant la *Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Céréilles* et je vous en remercie.

Cette modification porte sur les principes de programmation et d'aménagement au sein de certains secteurs d'Orientation d'aménagement et de programmation.

De manière générale, les modifications apportées visent à réaliser des voies en raquette dans les OAP. Le tissu urbain ancien de Céréilles devrait être pris en référence afin d'illustrer les attendus des OAP (réseau viaire, diversité des formes et tailles parcellaires, accroches du bâti, volumétrie, couleurs, typologie de clôture, etc.), afin de prendre en compte les caractéristiques locales. Cela permet de ne pas reproduire une urbanisation très consommatrice de foncier et éloignée du paysage urbain traditionnel de la commune. Dans le cas d'une desserte en impasse, qui doit rester exceptionnel, le traitement sous forme de placette urbaine par exemple, doit être étudié finement afin de préserver le cadre de vie, de présenter une composition urbaine tenant compte des qualités intrinsèques des sites et favorisant une qualité des nouveaux espaces publics.

Remarques sur les OAP :

- OAP « arrière du cimetière » : la desserte doit privilégier la traversée de l'îlot en évitant une « placette de retournement » telle que les voies en raquettes existantes au nord et au sud-est de cette zone (très consommatrice en foncier, avec un usage imperméable des sols très important et une nuisance due à la création d'une unique desserte circulante allers/retours).
- OAP « commailles » : la voie de desserte traversante entre la rue des Commailles et l'allée de la Filloillère devrait être maintenue. Les nuisances évoquées comme motif de la création d'un accès en impasse, seront au contraire d'autant plus importantes qu'elles seront reportées sur l'ensemble des constructions (double nuisance sonore avec des allers/retours sur une même

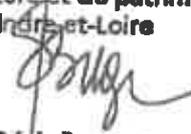
1 / 2

voie de desserte en impasse). Un accès à sens unique, traversant l'îlot, aurait dû être étudié. De plus, réserver allée de la Fillonière un accès à un seul lot, outre qu'il interdit une réflexion sur un aménagement urbain en cohérence avec l'identité communale pour le reste de l'OAP, créé une parcelle en drapeau avec une entrée imperméabilisée pour la desserte d'une unique construction.

En conséquence, les modifications demandées conduisent à un appauvrissement de la qualité urbaine ; j'émet donc un avis défavorable à la modification n° 2 du PLU.

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

Alexandra ROBERT

De: maire@mairie-cerelles.fr
Envoyé: mardi 5 janvier 2021 11:35
À: Alexandra ROBERT; chantalgrosbois@orange.fr
Objet: TR: avis ppa modification N°2 PLU Cerelles

De : URSELY Julien (Chargé d'études urb.) - DDT 37/SUDT/UP <julien.ursely@indre-et-loire.gouv.fr>
Envoyé : mardi 5 janvier 2021 10:52
À : maire@mairie-cerelles.fr; rag@gatine-racan.fr
Objet : avis ppa modification N°2 PLU Cerelles

bonjour,
Pour faire suite à la notification du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Cerelles, nous vous informons que nous n'avons pas de remarques à formuler.
cordialement,



Julien URSELY

Direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire
Service urbanisme et démarche de territoires
Unité urbanisme et planification
Chargé d'études urbanisme

61, Avenue de Grammont CS 74105 37041 TOURS Cedex 1

02.47.70.80.47



ARRETE COMMUNAUTAIRE N°2020-20

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION 2 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,

Vu la procédure de révision allégée du PLU de la commune de Cérelles actuellement en cours et la procédure de modification n°1, toutes deux conduites par la Communauté de Communes Gâtine Choisilles Pays de Racan,

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 également que l'article L153-41 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'RPCI lorsqu'il 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,**
- **Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,**
- **Appliquer l'article L131- 9 du présent code**

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 numéro 2 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 n°2 du PLU de la commune de Céréelles, portera sur une modification des objectifs de programmation sur certains secteurs concernés par orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sans que cela ne mette en cause sensiblement ni les objectifs de construction ni la densité globale exprimée au PADD, sur une modification des principes d'aménagement au sein de deux secteurs soumis à OAP, et une intégration des définitions du lexique national dans le règlement écrit

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 amendé 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 Choissilles - 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 3 décembre 2020

Le Président,
Antoine TRYSTRAM

Accusé de réception - Mairie de l'Indre

057-200078287-00201280-A2020-00-AR

Accusé certifié enlève-toin

Réception par le préfet : 01/12/2020

Affichage : 03/12/2020

