



REVISION ALLEGEE N°1

Département d'Indre-et-Loire
COMMUNE DE CERELLES

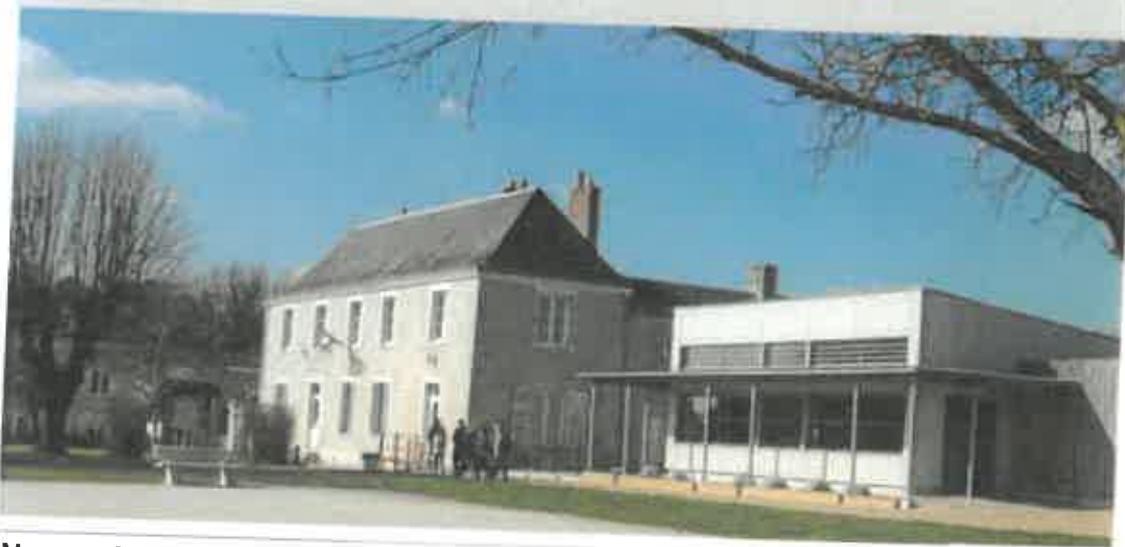


Révision du Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT

REVISION ALLEE N°1 – ARRET DE PROJET



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire en date du 9 décembre 2020

Le Président ,



SOMMAIRE

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME	1
TITRE I – LES ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	21
TITRE II – LES ZONES A URBANISER	27
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh	29
TITRE III – LA ZONE AGRICOLE	37
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	39
TITRE IV – LA ZONE NATURELLE	49
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	51

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

A intégrer lors de l'adoption de l'arrêté du ministre en charge de l'urbanisme

TITRE I – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale dense du centre-bourg de Cérelles, caractérisée par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

• *Risques :*

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières
- Industrie
- Entrepôt

ARTICLE UA 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UA1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) et de ne pas générer de nuisances (odeur, bruit, etc.)

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles et l'aménagement des constructions existantes devront contribuer à préserver le front bâti caractérisant le cœur de bourg (soit par la construction elle-même, en façade ou en pignon, soit par un mur).

Des ruptures dans le front bâti pourront être admises uniquement dans le cas de la création d'un accès à la parcelle ou de la création d'ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

Lorsque le front bâti est assuré en bordure de voie ou d'emprise ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des constructions sur la parcelle est libre.

2- Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction nouvelle ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE UA 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, la teinte des façades devra être de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas/verrières pourront être de même teinte ou de teinte foncée.

Des teintes vives ou soutenues pourront être admises pour les façades commerciales ou pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les abris de jardins jusqu'à 12m² ne sont pas soumis à des règles de couleur de façade, à l'exception du blanc pur qui reste interdit.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

En cas de rénovation d'une construction existante, les éléments de modénatures et détails architecturaux (encadrement des ouvertures, corniches, etc.) devront être conservés voire restaurés.

Ouvertures :

En façade sur rue ou lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les ouvertures des façades respecteront une dimension plus haute que large. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines, aux constructions à usage commercial ou professionnel, aux garages.

Menuiseries:

Les couleurs des menuiseries et des volets, tant en façade qu'en toiture, devront être de teinte claire.

Les volets roulants dont le coffre est apparent sont interdits.

2- Toitures

Les toitures des constructions principales d'habitation devront respecter des pentes comprises entre 35° et 50°. En cas de restauration ou extension, la pente pourra être différente à condition de respecter la pente initiale de la construction.

Les toitures-terrasses (sauf toitures végétalisées) sont interdites pour les habitations. Elles seront admises pour les constructions annexes ou dans le cas d'une extension.

Pour les abris de jardins jusqu'à 12m², les matériaux ondulés ou brillants sont interdits.

Pour les autres constructions, les matériaux de toiture seront les suivants:

- Ardoses naturelles ou artificielles d'aspect et de forme identiques
- Tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction. Ils ne feront pas saillie dans le pan de toit. Les joints devront être de couleur noire.

Les lucarnes dites « rampantes » ou « en chien-assis » sont interdites.

3- Clôtures

Les murs de clôture existants réalisés en matériaux traditionnels (murs anciens en pierre) sont à conserver. Si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour la création d'un accès.

En limite de la voirie, les clôtures seront réalisées:

- Soit en mur plein réalisé en pierre jointoyées ou en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment principal,
- Soit par un muret surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté côté parcelle privée.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas règlementées.

Les piliers et portails ne sont pas compris dans la hauteur de la clôture.

4- Installations diverses

L'implantation des pompes à chaleur, récupérateur d'eau pluviales, ... se fera préférentiellement de manière à limiter les nuisances sonores et visuelles pour le voisinage.

ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Adaptation au sol:

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de

terres n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés riveraines

2- Plantations :

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction de ces éléments.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès:

Tout terrain enclavé est Inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

2- Voirie:

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les rejets de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à

l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

UA

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB correspond à la zone d'extension de l'urbanisation du centre-bourg, à vocation principale d'habitat. Elle inclue également la zone urbanisée de Langonnerie. Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées). Elle se caractérise par du bâti à dominante pavillonnaire.

Au sein de la zone UB, plusieurs secteurs de densification sont identifiés sur les plans de zonage par une trame et par une dénomination particulières (secteurs d'OAP).

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

• *Risques :*

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières
- Industrie
- Entrepôt

ARTICLE UB 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UB1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) et de ne pas générer de nuisances (odeur, bruit, etc.)

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions doivent respecter les principes d'aménagement et de programmation adoptés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. dossier OAP n°3).

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, le nombre de logements prévus au sein de chaque secteur devra être compatible avec la densité affichée au sein du tableau de programmation figurant dans les OAP (cf. dossier OAP n°3).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction nouvelle ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE UB 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, la teinte des façades devra être de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas/verrières pourront être de même teinte ou de teinte foncée. Des teintes vives ou soutenues pourront être admises pour les façades commerciales ou pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les abris de jardins jusqu'à 12m² ne sont pas soumis à des règles de couleur de façade, à l'exception du blanc pur qui reste interdit.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) pourront être autorisées, sous réserve d'une justification architecturale.

2- Toitures

Pour les abris de jardins jusqu'à 12m², les matériaux ondulés ou brillants sont interdits.

Pour les autres constructions, les matériaux de toiture seront les suivants:

- Ardoises naturelles ou artificielles d'aspect et de forme identiques
- Tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture

terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), sous réserve d'une justification architecturale.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction. Ils ne feront pas saillie dans le pan de toit. Les joints devront être de couleur noire.

Les lucarnes dites « rampantes » ou « en chien-assis » sont interdites.

3- Clôtures

En limite de voirie, les clôtures seront réalisées:

- Soit en mur plein réalisé en pierre jointoyées ou en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment principal, ne dépassant pas 1,60 mètre,
- Soit par un muret surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, ne dépassant pas 1,60 mètre,
- Soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté côté parcelle privée, ne dépassant pas 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas réglementées.

Les piliers et portails ne sont pas compris dans la hauteur de la clôture.

4- Installations diverses

L'implantation des pompes à chaleur, récupérateur d'eau pluviales, ... se fera préférentiellement de manière à limiter les nuisances sonores et visuelles pour le voisinage.

ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Adaptation au sol:

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de terres n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés riveraines

2- Plantations :

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

3- Haies à préserver :

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un tracé particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'une suppression autorisée, elle devra être compensée par la replantation d'un linéaire au moins équivalent.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction de ces éléments.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès:

Tout terrain enclavé est Inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

2- Voirie:

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les rejets de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à

l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UC est une zone destinée à l'implantation des activités artisanales. Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'Instruction des autorisations du sol

• *Risques :*

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UC, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

ARTICLE UC 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UC1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité,
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage et /ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - que leur surface soit limitée à 30m² de surface de plancher, sans pouvoir excéder 10% de l'emprise au sol du bâtiment d'activité.

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD28.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Adaptation au sol:

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

2- Plantations:

Des plantations devront être réalisées sur les parcelles existantes en façades nord et ouest de la zone UC comme indiqué par une trame spécifique sur les documents graphiques.

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction de ces éléments.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****1- Accès:**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

2- Voirie:

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les eaux de process industriel devront être déconnectées du réseau public d'eau potable.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Notamment, les eaux usées liées au process industriel devront être traitées avant tout rejet au réseau public d'assainissement.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter

les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

TITRE II – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, éventuellement accompagnées de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

La zone 1AUh est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

■ Destination de la zone

La zone 1AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

• Risques :

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

Une partie de la zone est concerné par un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines. Au lieu-dit Le Petit Vouvray, conformément à l'étude du syndicat intercommunal « Cavités 37 » annexée au rapport de présentation, les dispositions suivantes s'appliquent :

En zone orange: si la constructibilité des terrains est éventuellement envisageable, toute construction devra au préalable être assortie d'une étude géotechnique qui comportera un volet « recherche de cavités souterraines » basé sur des sondages profonds exécutés au droit des ouvrages.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone 1AUh, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières
- Industrie
- Entrepôt

ARTICLE 1AUh 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUh1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) et de ne pas générer de nuisances (odeur, bruit, etc.)

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions doivent respecter les principes d'aménagement et de programmation adoptés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. dossier OAP n°3). Elles devront s'intégrer dans un projet d'un seul tenant envisagé sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AUh 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, le nombre de logements prévus au sein de chaque secteur devra être compatible avec la densité affichée au sein du tableau de programmation figurant dans les OAP (cf. dossier OAP n°3).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUh 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction nouvelle ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE 1AUh 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

1- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, la teinte des façades devra être de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas/verrières pourront être de même teinte ou de teinte foncée. Des teintes vives ou soutenues pourront être admises pour les façades commerciales ou pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les abris de jardins jusqu'à 12m² ne sont pas soumis à des règles de couleur de façade, à l'exception du blanc pur qui reste interdit.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des façades utilisant des bales vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) pourront être autorisées, sous réserve d'une justification architecturale.

2- Toitures

Pour les abris de jardins jusqu'à 12m², les matériaux ondulés ou brillants sont interdits.

Pour les autres constructions, les matériaux de toiture seront les suivants:

- Ardoises naturelles ou artificielles d'aspect et de forme identiques
- Tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), sous réserve d'une justification architecturale.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction. Ils ne feront pas saillie dans le pan de toit. Les joints devront être de couleur noire.

Les lucarnes dites « rampantes » ou « en chien-assis » sont interdites.

3- Clôtures

En limite de voirie, les clôtures seront réalisées:

- Soit en mur plein réalisé en pierre jointoyées ou en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment principal, ne dépassant pas 1,60 mètre,
- Soit par un muret surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, ne dépassant pas 1,60 mètre,
- Soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté côté parcelle privée, ne dépassant pas 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas réglementées.

Les piliers et portails ne sont pas compris dans la hauteur de la clôture.

4- Installations diverses

L'implantation des pompes à chaleur, récupérateur d'eau pluviales, ... se fera préférentiellement de manière à limiter les nuisances sonores et visuelles pour le voisinage.

ARTICLE 1AUh 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Adaptation au sol:

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de terres n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés riveraines

2- Plantations :

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

ARTICLE 1AUh 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction de ces éléments.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE 1AUh 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****1- Accès:**

Tout terrain enclavé est Inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

2- Voirie:

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUh 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les rejets de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à

l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

1AUh

TITRE III – LA ZONE AGRICOLE

A

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

Elle comprend un sous-secteur :

- le secteur Ac destiné à couvrir les espaces à vocation d'activités localisés au sein de la zone à dominante agricole. Ce secteur n'admet pas la réalisation de nouvelles constructions à usage d'activités.

■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

• Risques :

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

Une partie de la zone est concerné par un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines. Au lieu-dit Le Petit Vouvray, conformément à l'étude du syndicat intercommunal « Cavités 37 » annexée au rapport de présentation, les dispositions suivantes s'appliquent :

En zone rouge : toute construction est interdite, des effondrements de terrain étant susceptibles de se produire de manière inopinée.

En zone orange : si la constructibilité des terrains est éventuellement envisageable, toute construction devra au préalable être assortie d'une étude géotechnique qui comportera un volet « recherche de cavités souterraines » basé sur des sondages profonds exécutés au droit des ouvrages.

• Nuisances :

Une partie de la zone est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 250 mètres de part et d'autre l'autoroute A28, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.

- **Protection de la ressource en eau :**

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de *Langermerie*. Les usages du sol admis dans la zone doivent respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Sont notamment interdits : les parcs photovoltaïques au sol.

Dispositions particulières applicables au secteur Ac :

Au sein du secteur Ac, toute construction ou installation est interdite quelque soit son usage ou sa destination. Il en est de même pour toute nature d'activités ou aménagement à l'exception de ceux spécifiquement mentionnés à l'article A2.

ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions particulières applicables à la zone A

Sont autorisées :

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

La reconstruction à l'identique après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole.

1) Dans le cadre d'une exploitation agricole :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux CUMA agréés,
- Les constructions ou installations nécessaires liées et/ou complémentaires à l'exploitation agricole (bâtiments de transformation ou conditionnement, local de vente des produits de l'activité agricole, bureaux, ...) sous réserve qu'elles soient implantées à une distance

maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors :
 - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance du site d'exploitation lié au logement,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place.

2) En dehors des exploitations agricoles :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'extension des constructions d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) à condition que cette extension n'excède pas:
 - 30m² pour les constructions de 100m² ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU
 - 30% de l'emprise au sol de la construction pour les constructions de plus de 100m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU
 - et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- Les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise au sol totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² par rapport à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne comporte qu'un niveau.
- Les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés en bleu sur les documents graphiques, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans tous les cas, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Dispositions particulières applicables au secteur Ac :

Sont autorisées :

- Le stockage et le transit de produits minéraux et des déchets non dangereux inertes
- Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour la création du merlon spécifiquement autorisé à l'article A6.

ARTICLE A 3 – MIXTE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD28.

Cette règle ne s'applique toutefois pas à l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction existante située à une distance inférieure à la règle mentionnée ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les implantations des constructions par rapport aux autres voies sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

Sauf pour les bâtiments d'activité agricole et les CUMA pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée, la hauteur des autres constructions nouvelles autorisées dans la zone ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE A 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

A. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES):

1- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, la teinte des façades devra être de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas/verrières pourront être de même teinte ou de teinte foncée.

Les abris de jardins jusqu'à 12m² ne sont pas soumis à des règles de couleur de façade, à l'exception du blanc pur qui reste interdit.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) pourront être autorisées, sous réserve d'une justification architecturale.

En cas de rénovation d'une construction existante, les éléments de modénatures et détails architecturaux (encadrement des ouvertures, corniches, etc.) devront être conservés voire restaurés.

Menuiseries:

Les couleurs des menuiseries et des volets, tant en façade qu'en toiture, devront être de teinte claire. Les volets roulants dont le coffre est apparent sont interdits.

2- Toitures

Pour les abris de jardins jusqu'à 12m², les matériaux ondulés ou brillants sont interdits.

Pour les autres constructions, les matériaux de toiture seront les suivants:

- Ardoises naturelles ou artificielles d'aspect et de formes identiques
- Tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), sous réserve d'une justification architecturale.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction. Ils ne feront pas saillie dans le pan de toit. Les joints devront être de couleur noire.

Les lucarnes dites « rampantes » ou « en chien-assis » sont interdites.

3- Clôtures

Les murs de clôture existants réalisés en matériaux traditionnels (murs anciens en pierre) sont à conserver. Si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour la création d'un accès.

B. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE (BATIMENTS AGRICOLES, CUMA, ...):

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux brillants, en toiture ou façade, est interdit.

Le blanc pur est interdit.

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières applicables à la zone A

1- Adaptation au sol :

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

2- Plantations :

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

3- Haies à préserver :

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un tracé particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'une suppression autorisée, elle devra être compensée par la replantation d'un linéaire au moins équivalent.

Dispositions particulières applicables au secteur Ac :**Merlons**

En bordure de la voie communale n°6, la réalisation ou le maintien d'un merlon est permise à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur et qu'il fasse l'objet de plantations d'espèces locales permettant d'assurer son intégration dans l'environnement.

L'implantation de merlons sur les autres limites du secteur Ac est interdite.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

Article non règlementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès:

Tout terrain enclavé est Inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Dispositions particulières applicables pour le secteur Ac :

La création de tout accès sur la voie communale n°6 est interdite.

2- Voirie:

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3- Chemnements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cependant, s'il existe déjà un réseau d'assainissement collectif, les constructions qui le requièrent sont obligées de s'y raccorder.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le

milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les rejets de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

A l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

TITRE IV – LA ZONE NATURELLE

N

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le secteur N_e, secteur naturel d'équipements sanitaires correspondant à la station d'épuration,
- Le secteur N_l, secteur naturel de loisirs correspondant au stade au nord de l'agglomération,
- Le secteur N_t, secteur naturel de tourisme, correspondant au site de La Gellinière.

■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

• *Risques :*

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

• *Nuisances :*

Une partie de la zone est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 250 mètres de part et d'autre l'autoroute A28, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.

• *Protection de la ressource en eau :*

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de *Langennerie*. Les usages du sol admis dans la zone doivent respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Sont notamment interdits : les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE N 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

La reconstruction à l'identique après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole,

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière,

L'adaptation et la réfection des constructions existantes,

L'extension des constructions d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) à condition que cette extension n'excède pas:

- . 30m² pour les constructions de 100m² ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU
- . 30% de l'emprise au sol de la construction pour les constructions de plus de 100m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU
- . et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,

Les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et

que leur emprise au sol totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau par rapport à la date d'approbation du PLU.

Les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Pour les bâtiments spécifiquement identifiés en bleu sur les documents graphiques, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans tous les cas, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Dispositions particulières applicables au secteur Ne :

Sont autorisées:

Les constructions et installations nécessaires au système d'assainissement collectif.

Dispositions particulières applicables au secteur Nt :

Sont autorisées:

Les constructions et installations nécessaires à l'activité existante (restauration, hébergement hôtelier ou touristique), dans la limite de 200m² d'emprise au sol et dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres d'un bâtiment auquel elles se rattachent.

Dispositions particulières applicables au secteur NI :

Sont autorisées:

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité du stade (vestiaires, sanitaires, ...), dans la limite de 100m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD28.

Cette règle ne s'applique toutefois pas à l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction existante située à une distance inférieure à la règle mentionnée ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les implantations des constructions par rapport aux autres voies sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

Dispositions particulières applicables au secteur Nt :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne pourra pas excéder la hauteur des bâtiments existants dans la zone.

ARTICLE N 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

A. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES):

4- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, la teinte des façades devra être de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas/verrières pourront être de même teinte ou de teinte foncée.

Les abris de jardins jusqu'à 12m² ne sont pas soumis à des règles de couleur de façade, à l'exception du blanc pur qui reste interdit.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des façades utilisant des bales vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) pourront être autorisées, sous réserve d'une justification architecturale.

En cas de rénovation d'une construction existante, les éléments de modénatures et détails architecturaux (encadrement des ouvertures, corniches, etc.) devront être conservés voire restaurés.

Menuiseries:

Les couleurs des menuiseries et des volets, tant en façade qu'en toiture, devront être de teinte claire. Les volets roulants dont le coffre est apparent sont interdits.

5- Toitures

Pour les abris de jardins jusqu'à 12m², les matériaux ondulés ou brillants sont interdits.

Pour les autres constructions, les matériaux de toiture seront les suivants:

- Ardoises naturelles ou artificielles d'aspect et de formes identiques
- Tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), sous réserve d'une justification architecturale.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction. Ils ne feront pas saillie dans le pan de toit. Les joints devront être de couleur noire.

Les lucarnes dites « rampantes » ou « en chien-assis » sont interdites.

6- Clôtures

Les murs de clôture existants réalisés en matériaux traditionnels (murs anciens en pierre) sont à conserver. Si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour la création d'un accès.

B. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE :

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux brillants, en toiture ou façade, est interdit.

Le blanc pur est interdit.

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

Boisements à préserver :

Les éléments de paysage (bois) figurant au plan par un tracé particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès:

Tout terrain enclavé est Inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

2- Voirie:

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cependant, s'il existe déjà un réseau d'assainissement collectif, les constructions qui le requièrent sont obligées de s'y raccorder.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les rejets de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

A l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.



DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

Communauté de communes de Gâtines Choisilles - Pays de Racan

**Révision allégée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme de Céréelles**

Note de présentation

MARS 2020



PREAMBULE

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

L'entreprise Solumat est installée dans la zone d'activités de la Bigottière à Céréelles. Cette entreprise est spécialisée dans la vente de matériaux pour l'aménagement extérieur et occupe pour se faire 3 parcelles dans et autour de la zone d'activités de la Bigottière.

Dans le cadre de la procédure de régularisation du dossier « Installation Classée pour l'Environnement » (ICPE), il apparaît que 2 des parcelles occupées d'une superficie globale d'environ 4,2 ha sont localisées en-dehors de la zone de la Bigottière et sont classées en zone A au sein du PLU de Céréelles. Cette extension sur l'espace agricole, antérieure à l'adoption du P.L.U., a été réalisée sans autorisation tout comme la création de mureaux de grande hauteur autour de ces mêmes parcelles.

Dans le cadre de la régularisation du dossier ICPE, il a été proposé d'apporter un certain nombre de mesures correctives pour aboutir à terme à une amélioration de la situation existante.

Parmi ces mesures correctives, il est proposé de procéder au reclassement des 2 parcelles actuellement en zone A dans une zone spécifique permettant de poursuivre leur usage actuel sans toutefois admettre leur constructibilité pour de nouvelles constructions.

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évaluation de nature à induire de graves risques de nuisance. »

L'objet de la présente procédure étant de réduire une zone agricole A, il y a lieu de procéder à une révision du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci pouvant prendre une forme allégée conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques

associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Dans le cas présent, le projet envisagé n'est pas susceptible d'impacter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, le projet n'étant pas destiné à permettre une extension de la zone d'activités de la Bigottière en vue de l'implantation de nouvelles constructions mais uniquement à prendre en compte une situation pré-existante à l'adoption du PLU et à chercher une amélioration globale de l'environnement en autorisant uniquement le stockage de matériaux non dangereux sans possibilité de création de nouvelles constructions et en réglementant l'implantation des merlons.

En conséquence, après concertation auprès de la population, le Conseil communautaire délibère pour arrêter le projet de révision allégué.

Celui-ci est alors soumis :

- à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.
- à une enquête publique.

Préalablement à l'arrêt du projet de révision allégué du PLU et en l'absence de zones Natura 2000 sur le territoire communal de Cérériel, le dossier fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) conformément à l'article R104-8 du code de l'urbanisme. Cette demande doit permettre à la MRAE de déterminer si les incidences générées par le projet sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et de nécessiter la réalisation d'une évaluation environnementale.

A l'issue de la procédure, le Conseil communautaire approuvera le dossier en prenant en compte les remarques éventuellement formulées par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion d'examen conjoint ou par la population lors de l'enquête publique.

1 - PRESENTATION DU SITE

1- Localisation

L'entreprise Solmat (anciennement Touraine Agrégats) est actuellement localisée dans la zone d'activités de la Bigottière, à environ 300 mètres au nord du bourg de Céréelles, en bordure de la route départementale n°28 (route de Neuillé-Pont-Pierre).

Elle occupe actuellement 3 parcelles :

- la parcelle 1102 en bordure de la RD 28 et de la voie communale n°6, d'une superficie d'environ 1,76 ha, classée en zone UC (secteur d'activités) au sein du P.L.U. de Céréelles,
- les parcelles 1356 et 1357 d'une superficie d'environ 4,18 ha, classées en zone A (agricole) au sein du P.L.U. de Céréelles.

Ces 2 parcelles sont localisées sur les arrières de la zone d'activités de la Bigottière par rapport à la RD28.

2- Caractéristiques et occupation des sols

Les parcelles 1356 et 1357, qui font l'objet de la présente procédure, sont actuellement occupées par des stockages de matériaux en lien avec la vocation de l'entreprise.

Une activité de concassage est également réalisée sur ces mêmes parcelles.

Les 2 parcelles sont entourées par un mur de grande hauteur (3 à 6 mètres de hauteur) sans paysagement et présent en bordure de la VC n°6 et de l'ensemble des limites des parcelles 1356 et 1357.

Il est à noter qu'au registre parcellaire graphique 2018, la parcelle 1357 et une portion de la parcelle 1356 sont reconnues comme ayant une vocation agricole, bien que les parcelles ne fassent l'objet d'aucune valorisation agricole à l'heure actuelle.

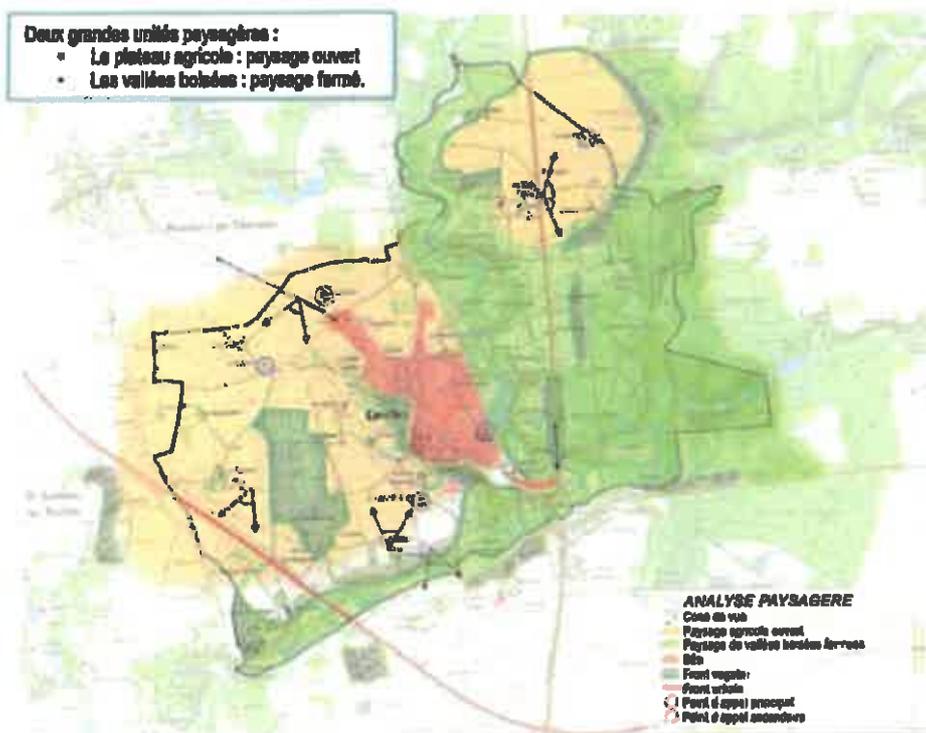


Situation des parcelles au regard du contact agricole communal



Source : IFG2018, Photo aérienne IGN

Analyse paysagère du territoire de Cérilles



3- Paysages

La carte d'analyse paysagère du territoire de Cérailles issue du rapport de présentation du PLU est présentée sur la page ci-contre.

Elle montre que le site de l'entreprise Sokmat est localisé sur le plateau agricole ouvert couvrant une large partie ouest du territoire communal et correspondant au plateau de Gêrins.

Le rapport de présentation relevait que « le plateau de Gêrins offre de vastes horizons rarement dépourvus de perspectives lointaines ou de références botées si bien que l'ambiance en est rarement monotone ».

De fait, la zone d'activités de la ligonnière est implantée sur un point haut du plateau, dominé par le château d'eau qui constitue un point de repère majeur dans un vaste paysage ouvert à la végétation peu dense.

Depuis la RD28 sur Cérailles, les vues s'orientent vers le nord mais surtout vers l'ouest où les lignes électriques haute tension dominent le paysage.

Château d'eau perçu depuis la RD2 au sud de Rozières de Touroin (2 km de distance)

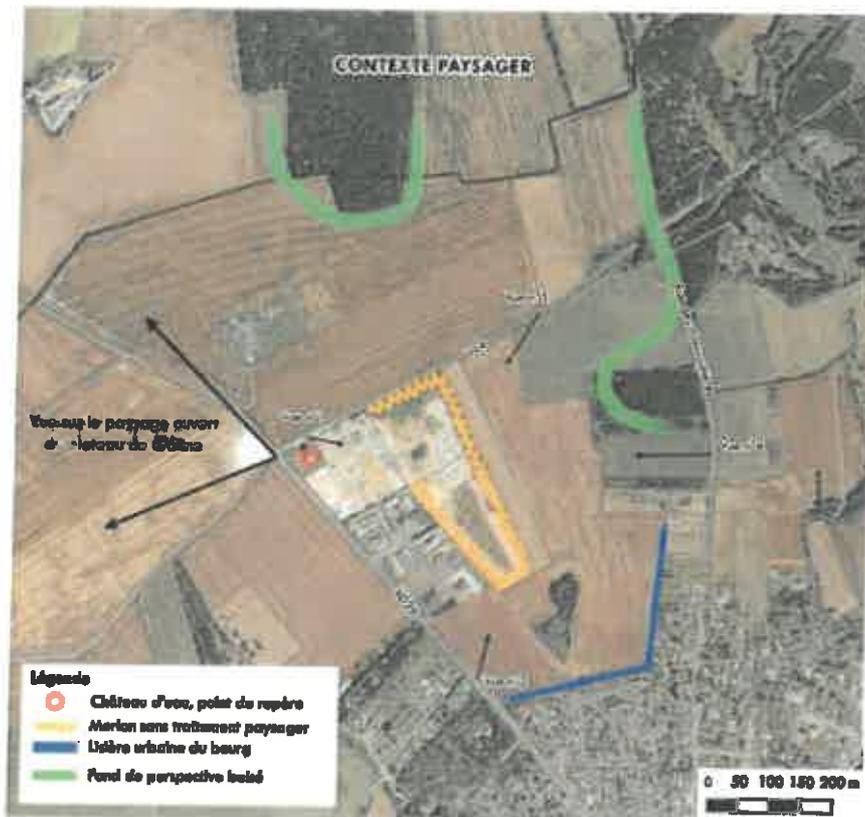


Au pied du château d'eau, les bâtiments de la zone d'activités apparaissent assez tardivement dans le paysage en raison de leur hauteur limitée.

Les parcelles 1356 et 1357 qui font l'objet de la révision dérogée, localisées sur les arrières de la zone d'activités sont invisibles depuis la voie départementale au droit de la zone d'activités.

Toutefois, les merlons implantés le long de la limite sud de la parcelle 1357 apparaissent clairement à la sortie du bourg de Cérailles (vue n°2). Il en va de même depuis la voie communale n°6 qui longe la limite nord de la zone d'activités (vue n°3) et depuis la rue des Camouillères à l'est (vue n°4).

S'ils contribuent à masquer les stockages de matériaux, ces merlons constituent des éléments peu valorisants en raison de leur hauteur et en raison de l'absence de tout traitement paysager permettant de favoriser leur intégration dans le paysage ouvert du plateau agricole.



RÉVISION ALBISSE N°1 - P.L.U. CÉBUS



4- Risques et nuisances

Suivant le site Georisques, le territoire de Cérilles est concerné par :

- un risque sismique d'aléa très faible sur l'ensemble de la commune,
- un risque de retrait-gonflement des argiles allant de moyen à fort (nouvelle cartographie au 1er janvier 2020). Les parcelles 1356 et 1357 sont plus spécifiquement localisées dans la zone d'aléa moyen (cf. carte en page suivante)
- un risque lié à la présence de cavités souterraines.

Il est précisé ici qu'une étude spécifique avait été menée durant la révision du P.L.U. en 2017. Cette étude, jointe au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme avait spécifiquement porté sur les secteurs proches des parcelles 1356 et 1357 en raison d'effondrements constatés à proximité, liés à la présence de cavités à une cinquantaine de mètres de la limite sud du site. L'étude avait conduit à la définition d'un aléa considéré comme moyen (zone orange) sur la parcelle 1357 et faible (zone jaune) sur la parcelle 1356 (cf. carte en page suivante).

- Un risque industriel lié aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'entreprise Solumat dont les parcelles exploitées sont concernées par la présente révision allégée étant une installation classée pour la protection de l'environnement.
- Un risque lié à une canalisation de transport de gaz. Il convient toutefois de préciser que cette canalisation traverse le territoire communal au nord, à plus de 1,5 km des parcelles concernées par la révision allégée.
- Un risque de potentiel faible concernant le radon sur l'ensemble du territoire communal.

Aucun secteur d'information des sols n'est par ailleurs identifié sur le territoire communal.

La commune n'est pas non plus concernée par un risque d'inondation même si plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles ont concerné la la territoire suite à des épisodes d'orages violents.

Enfin, dans le dossier départemental des risques majeurs d'Indre et Loire de 2005, la commune présente un risque faible en matière de feux de forêt.

En matière de nuisances, il convient de relever que l'entreprise Solumat exerce une activité de concassage sur les parcelles concernées par la révision allégée, activité qui peut être source de nuisances sonores y compris pour les autres activités installées dans la zone de la Bigottière. Cette activité peut également être source d'émanations de poussières.

Risque « retrait-gonflement des argiles »



Risque « mouvement de terrain lié à la présence de cavités »



- Une **zone rouge** : dans cette zone, des effondrements de terrain se sont produits de manière certaine et la présence de cavités souterraines est la source même de leur origine. L'effet mouvement de terrain est ainsi considéré comme élevé.
- Une **zone orange** : dans ce secteur, la présence de cavités souterraines est possible même si elle n'est pas avérée. L'effet mouvement de terrain est ainsi de niveau moyen.
- Une **zone jaune** : dans cette partie de plateau, la présence de cavités souterraines serait peu probable même si elle ne peut être exclue, en particulier si une cavité souterraine est réellement présente au droit du site.

3- Milieux naturels et biodiversité

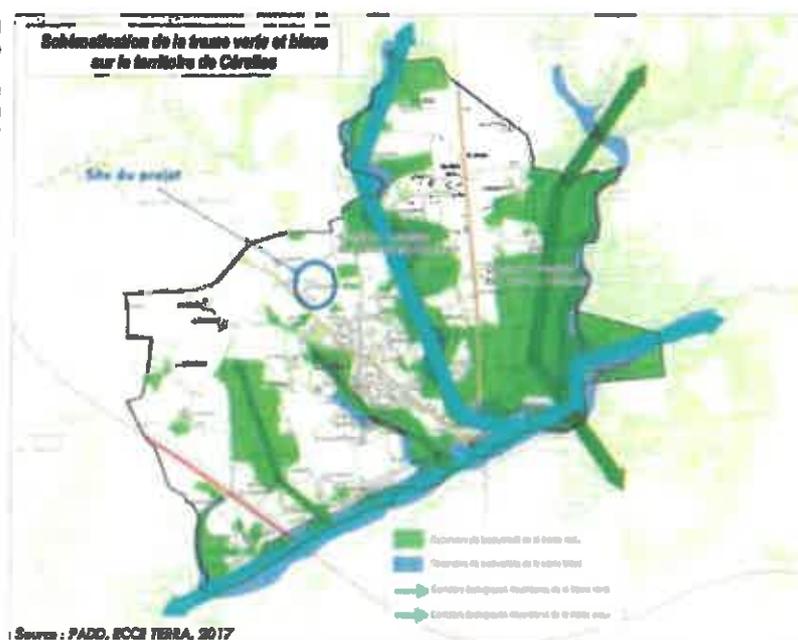
Le site n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserve Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régional (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il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

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la Trame Verte et Bleue du territoire communal avait été identifiée.

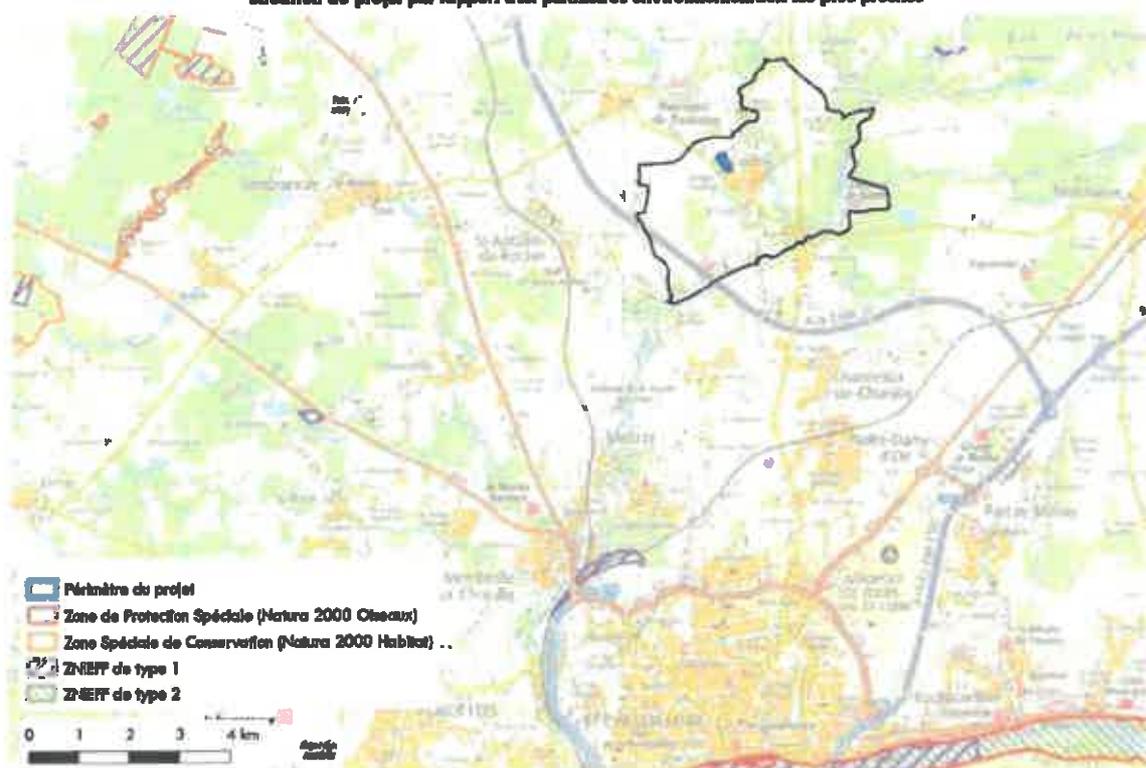
Il apparaît sur la cartographie ci-contre que le site concerné par la révision alléguée est localisé à l'extérieur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques rattachés à la Trame Verte et Bleue communal.

Le site est également localisé à l'extérieur des zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental des zones humides du département d'Indre et Loire.

Il est précisé ici qu'aucune étude plus approfondie concernant la présence de zones humides n'a été réalisée au droit et sur les parcelles concernées par le projet (arrêté du 24 juin 2008).



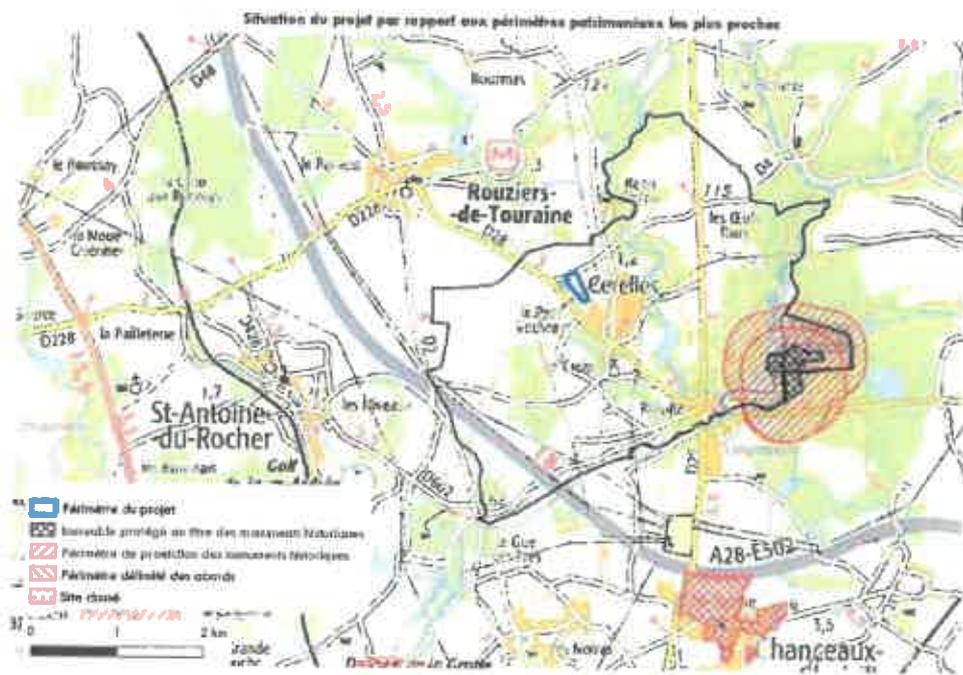
Situation du projet par rapport aux périmètres environnementaux les plus proches



6- Patrimoine

Le site objet de la révision allégée est localisé hors de tout périmètre de protection patrimonial (zone archéologique, périmètre de protection des monuments historiques, site classé ou inscrit, patrimoine UNESCO et zone de protection UNESCO, secteur patrimonial remarquable).

Le territoire communal est concerné à l'extrême sud-ouest par un site classé et un monument historique lié à la présence du château de Boudry.



7- Situation au regard du document d'urbanisme actuel

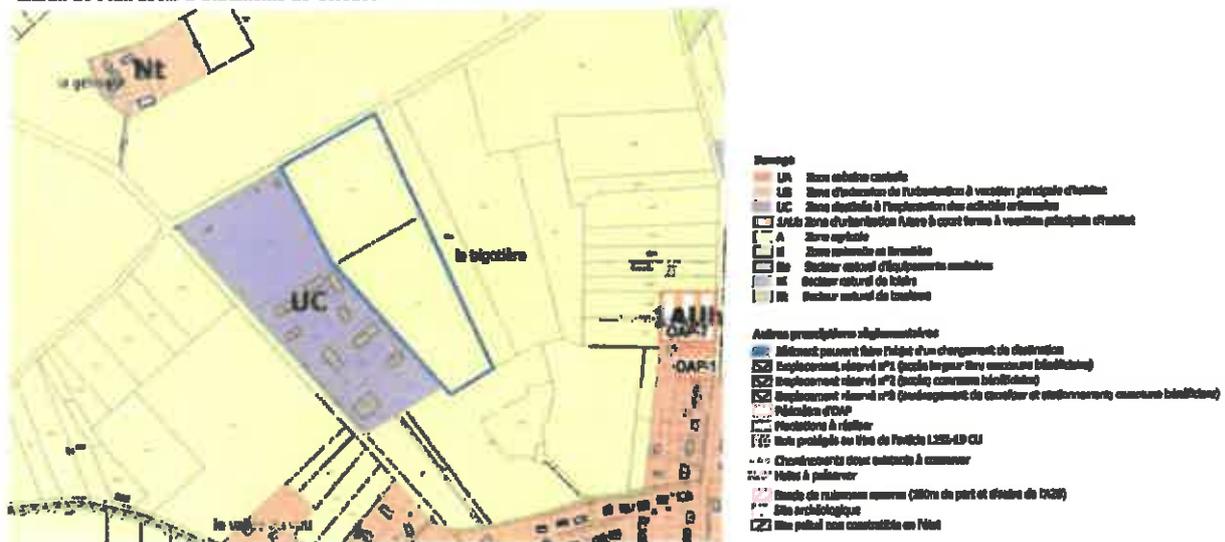
Les parcelles concernées par la révision alléguée sont actuellement classées en zone agricole A au sein du Plan Local d'Urbanisme de Céréales.

La zone agricole A est une zone dédiée au développement des activités agricoles du territoire incompatibles avec la vocation actuelle des parcelles (stockage de matériaux).

Les parcelles rattachées à la zone d'activités de la Bigottière font l'objet d'un classement en zone UC. En bordure de la RD28 et de la VC n°6, les documents graphiques prévoyaient la création de plantations destinées à faciliter l'intégration de la zone dans le paysage.

Il convient de noter que les parcelles 1356 et 1357 sont par ailleurs situées à environ 200 mètres de la zone UB couvrant les secteurs d'extension récente du bourg de Céréales et l'existence d'un secteur à vocation touristique Nt sur une propriété au nord de la zone.

Extrait du Plan Local d'Urbanisme de Céréales



8- Synthèse des enjeux

Le tableau ci-après synthétise les éléments de diagnostic identifiés sur les parcelles 1356 et 1357 qui font l'objet de la révision allégée et les enjeux qui en découlent.

Thématiques	Diagnostic	Enjeux
Localisation	Secteur situé en continuité de la zone d'activités de la Bigottière en lien avec une entreprise installée dans la zone	-
Occupation des sols	Parcelles occupées par du stockage de matériaux mais identifiées comme ayant une vocation agricole au registre parcellaire agricole 2018	Régulariser la situation des parcelles 1356 et 1357 au regard de leur vocation actuelle
Paysage	Une présence dans le paysage proche de la zone liée à la présence de merlons de grande hauteur et non paysagés en pourtour des parcelles 1356 et 1357	Maîtriser et limiter l'impact des merlons dans le paysage
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Un secteur principalement concerné par un risque lié à la présence de cavités à proximité - L'entreprise Solumat est une installation classée pour la protection de l'environnement - Des nuisances sonores et poussières générées par l'activité et notamment l'activité de concassage pratiquée sur les parcelles objets de la révision allégée 	<ul style="list-style-type: none"> - Rappeler l'existence du risque lié aux cavités proches et maîtriser les activités pratiquées sur les parcelles - Limiter l'activité de concassage à la seule parcelle située dans la zone d'activités
Milieux naturels et biodiversité	Pas de sensibilité écologique particulière	-
Patrimoine	Pas de sensibilité patrimoniale particulière	-
P.L.U.	Parcelles actuellement classées en zone A dans le P.L.U. ne permettant pas la vocation actuelle	Mettre en place un zonage compatible avec la vocation actuelle des parcelles tout en maîtrisant leur constructibilité

2- ADAPTATIONS APPORTÉES AU P.L.U.

Les adaptations apportées aux documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant.

1- Modifications apportées aux documents graphiques

Dans le cadre de la révision allégée, il est proposé de procéder au classement des parcelles 1356 et 1357 au sein d'une zone spécifique Ac, couvrant les espaces à vocation d'activités localisées dans la zone à dominante agricole.

La création de cette zone doit répondre à un double enjeu :

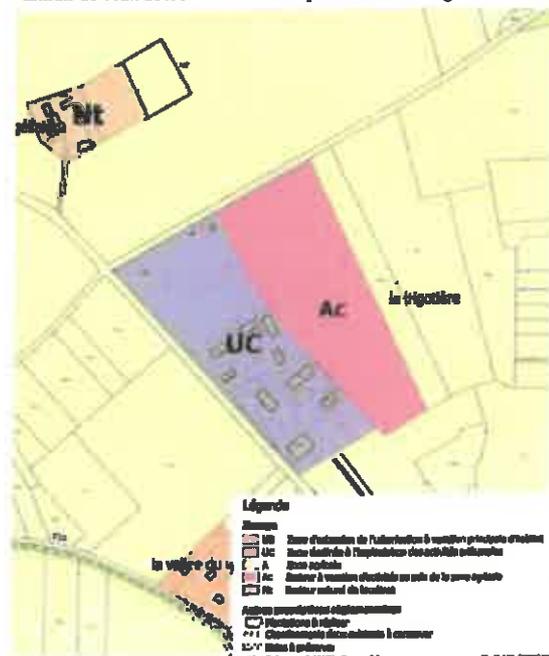
- reconnaître la seule vocation actuelle à usage de stockage de matériaux des parcelles 1356 et 1357,
- exclure la constructibilité de ces parcelles pour de nouvelles constructions justifiant ainsi le choix de ne pas intégrer ces parcelles au sein d'une zone urbaine constructible mais de faire le choix d'un sous-zonage de la zone agricole.

Bien que ce nouveau sous-secteur de la zone n'admette pas les nouvelles constructions et ne répondent pas en ce sens à la définition d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la collectivité fait le choix de soumettre la création de la zone Ac à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le zonage est également complété pour faire mention, en bordure de la voie communale n°6 au nord, de la création de plantations destinées à préserver le paysage perçu depuis la RD28 au nord.

NB : le règlement demande que ces plantations soient réalisées sur un merron d'une hauteur maximale de 3 mètres (cf. ci-après).

Extrait de Plan Local d'Urbanisme après révision allégée



2- Modifications apportées au règlement écrit

La zone Ac constitue un sous-secteur de la zone A pour lequel aucune règle n'existe actuellement dans le PLU de Cérilles.

La présente procédure doit permettre d'intégrer les règles spécifiques inhérentes à la création de la zone Ac en s'appuyant sur le règlement de la zone A. Le tableau ci-après fait apparaître en rouge les éléments ajoutés au règlement écrit du PLU de Cérilles.

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p>Caractère de la zone La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.</p> <p>Elle comprend un sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur Ac destiné à couvrir les espaces à vocation d'activités localisés au sein de la zone à dominante agricole. Ce secteur n'admet pas la réalisation de nouvelles constructions à usage d'activités. <p>Objectifs de la zone La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.</p>	<p>L'introduction du règlement de la zone A est complétée pour faire mention de la création du sous-secteur Ac dont la définition est rappelée.</p>
<p>Article A1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOUS-NATURE D'ACTIVITES INTERDITES Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Sont notamment interdites : les parcs photovoltaïques au sol.</p> <p>Dispositions particulières applicables au secteur Ac : Au sein de la zone Ac, toute construction ou installation est interdite quelque soit son usage ou sa destination. Il en est de même pour toute nature d'activités ou aménagement à l'exception de ceux spécifiquement mentionnés à l'article A2.</p>	<p>L'article portant sur les occupations et utilisations du sol interdites rappelle l'inconstructibilité du secteur Ac. Certains aménagements restent toutefois possibles et sont exhaustivement énumérés à l'article 2.</p>

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p>Article A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p><i>Disposition particulières applicables à la zone A</i></p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne seraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, • La reconstruction à l'identique après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, <p>(...)</p> <p><i>Dispositions particulières applicables au secteur Ac :</i></p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stockage et le transit de produits minéraux et des déchets non dangereux inertes • Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour la création du marlon spécifiquement autorisé à l'article A6. 	<p>L'article 2 établit une distinction claire entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement applicable à la zone A qui reste inchangé, - le règlement applicable au sous-secteur Ac au sein duquel la liste des aménagements possibles reste limitée à la vocation souhaitée des parcelles tout en excluant la possibilité de création de nouvelles constructions ainsi que le maintien de l'activité de conchage existante
<p>Article A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p> <p>Article non réglementé</p>	<p>Article inchangé</p>

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p>Article A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1- Implantation des constructions Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD26. Cette règle ne s'applique toutefois pas à l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction existante située à une distance inférieure à la règle mentionnée ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante. Les implantations des constructions par rapport aux autres voies sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.</p> <p>2- Hauteur des constructions Sauf pour les bâtiments d'activité agricole et les CUMA pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée, la hauteur des autres constructions nouvelles autorisées dans la zone ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles. Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.</p>	<p>Article inchangé En l'absence de toute possibilité de réaliser de nouvelle construction, il n'y a pas lieu de définir une règle d'implantation et de hauteur maximale des constructions pour le secteur Ac</p>
<p>Article A5 : INSERTION ARCHITECTURALE URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTALE</p> <p>Rappel : les dispositions de l'article L111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.</p> <p>A. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES) (...)</p> <p>B. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE (BATIMENTS AGRICOLES, CUMA, ...): Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux brillants, en toiture ou façade, est interdit. Le blanc pur est interdit.</p>	<p>Article inchangé En l'absence de toute possibilité de réaliser de nouvelle construction, il n'y a pas lieu de définir de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions pour le secteur Ac</p>

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p>Article A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Dispositions particulières applicables à la zone A</i></p> <p>1- Adaptation au sol : Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.</p> <p>2- Plantations : Les haies monospécifiques de parasites tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites. Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets.</p> <p>3- Haies à préserver : Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un tracé particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Dans le cas d'une suppression autorisée, elle devra être compensée par la replantation d'un linéaire au moins équivalent.</p> <p><i>Dispositions particulières applicables au secteur Ac :</i></p> <p>Merlons En bordure de la voie communale n°6, la réalisation ou le maintien d'un merlon est permise à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur et qu'il fasse l'objet de plantations d'espèces locales permettant d'assurer son intégration dans l'environnement. L'implantation de merlons sur les autres limites du secteur Ac est interdite.</p>	<p>L'article 6 établit une distinction claire entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement applicable à la zone A qui reste inchangé, - le règlement applicable au sous-secteur Ac qui réglemente spécifiquement les règles d'implantation et de plantation des merlons.

PLU après révision allégué n°1	Justifications des règles définies
<p>Article A7 : STATIONNEMENT Article non réglementé</p>	<p>Article inchangé</p>
<p>Article A8 : DESSERTE POUR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <p>1- Accès Tout terrain enclavé est inconstructible. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles nationales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. <i>Dispositions particulières applicables pour le secteur Ac :</i> La création de tout accès sur la voie communale n°6 est interdite.</p> <p>2- Voies Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>3- Cheminement d'eau Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>L'article 8 est complété concernant les accès afin d'exclure la création de tout nouvel accès sur la voie communale n°6 dans un souci de sécurité des usagers. L'accès aux parcelles 1356 et 1357 devra en conséquence être maintenu depuis la parcelle 1102 localisée au sein de la zone UC.</p>
<p>Article A9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>1- Eau potable {...}</p> <p>2- Eaux usées {...}</p> <p>3- Eaux pluviales {...}</p> <p>4- Electricité et communications numériques {...}</p>	<p>Article inchangé En l'absence de toute possibilité de réaliser de nouvelle construction, il n'y a pas lieu de définir une règle de desserte des constructions par les réseaux.</p>

3- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la révision allégée du P.L.U. et les adaptations apportées aux documents réglementaires du P.L.U. impactent l'environnement au sens large.

1- Rappel de l'objet de la révision allégée n°1 de Plan Local d'Urbanisme

La révision allégée n°1 consiste à intégrer 2 parcelles d'une superficie globale d'environ 4,2 ha, actuellement localisées en zone A du P.L.U., au sein d'un sous-secteur Ac destiné à reconnaître leur usage actuel pour le stockage et le transit de matériaux tout en excluant la création de nouvelles constructions et en réglementant les implantations de merlons en pourtour des parcelles.

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 révision allégée n'induit pas de modification de la vocation des parcelles qui conserve leur usage actuel. Le stockage et le transit de matériaux sur les parcelles 1356 et 1357 est susceptible de générer des poussières pouvant porter atteinte à la qualité de l'air pour les parcelles les plus proches mais également, suivant la force et la direction des vents, pour les habitations rattachées au bourg (environ 200 mètres). L'interdiction de réalisation de l'activité de concassage au sein du secteur Ac permettra de réduire une partie des émanations de poussières.

Parallèlement, la suppression imposée des merlons localisés en limite des parcelles 1356 et 1357 notamment au sud et à l'ouest va conduire à la disparition d'un obstacle à la dispersion des poussières. Dans le cadre de la régularisation de son dossier ICPE, l'exploitant devra apporter toutes les réponses nécessaires quant à la gestion de cette problématique.

La révision allégée n'est en revanche pas susceptible d'influer négativement ou positivement sur le climat, les activités actuelles étant maintenues en l'état.

• Incidences sur la topographie

La révision allégée va conduire à imposer la suppression ou la limitation de la hauteur des merlons existants en pourtour de la zone et de retrouver ainsi la topographie initiale du site.

Cette modification topographique reste pour autant très limitée à l'échelle du territoire communal et est sans incidence significative.

• Incidences sur l'hydrologie

Le projet de révision allégée n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur l'hydrologie de la commune :

- pas d'imperméabilisation supplémentaire des sols programmée et susceptible de générer une augmentation des débits d'eaux pluviales lors d'un événement pluvieux,
- pas de création de dispositifs d'assainissement non collectif du fait de l'interdiction de création de nouvelle construction.

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

En l'absence de toute possibilité de création de nouveaux bâtiments, les besoins en eau potable ne sont pas susceptibles d'augmenter du fait de la révision allégée du PLU, qui est donc sans impact sur la ressource en eau potable.

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

La modification du zonage destinée à prendre en compte une situation existante ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels, la zone Ac se positionnant sur des espaces localisés en continuité d'une zone d'activité et dépourvue de sensibilités écologiques fortes (aucun milieu naturel sensible inventorié, aucune zone humide, hors Trame Verte et Bleue). Par ailleurs, l'usage actuel des parcelles (stockage et transit de matériaux) est peu propice au développement de la biodiversité.

Situation du projet par rapport aux zones impliquant une importance particulière pour l'environnement

Le périmètre des projets n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves 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 (ZNEFF).

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 (prise en compte d'une situation pré-existante à l'adoption du PLU), 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 réaffectation du 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**

La révision allégée est sans impact sur le patrimoine de la commune, le site se positionnant hors de toute zone de sensibilité archéologique et de tout périmètre de protection patrimonial.

Il est en revanche susceptible d'avoir un impact positif sur le paysage communal en imposant la suppression des mureaux non paysagés existants, localisés en pourtour du site et qui présentent aujourd'hui l'impact le plus fort dans le paysage. En bordure de la VC n°6, le mureau existant sera maintenu mais devra être planté, facilitant par ce biais l'insertion du site dans le paysage ouvert du plateau agricole de Céréailles.

- **Incidences sur l'activité agricole**

Au regard de l'usage actuel des parcelles (stockage et transit de matériaux), la révision allégée n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le parcellaire valorisé par les exploitations agricoles du territoire.

Il convient cependant de relever que le registre parcellaire agricole 2018 fait état d'une valorisation agricole complète de la parcelle 1357 et partielle de la parcelle 1356. La régularisation des données relatives aux parcelles exploitées serait souhaitable afin de correspondre à la réalité de l'usage des 2 parcelles concernées par la révision allégée.

- **Incidences sur les risques**

Le site est principalement concerné par :

- le risque de retrait-gonflement des argiles qui est sans impact considérant l'impossibilité de création de nouvelles constructions dans le secteur Ac.
- le risque lié à la présence de cavités. Les parcelles 1356 et 1357 sont localisées dans des zones d'aléa faible ou moyen identifiées dans le cadre d'une étude spécifique menée en parallèle de la révision générale du PLU. En l'absence de toute possibilité de construction, l'impact de ce risque apparaît comme modéré. Des études plus précises pourraient permettre de lever tout doute et de s'assurer de la stabilité des sols.

- **Incidences sur les déplacements**

En l'absence de modification de la vocation actuelle des parcelles, la révision alléguée n'est pas susceptible d'induire un accroissement des déplacements et notamment un accroissement du nombre de poids-lourds accidentant au site.

- **Incidences sur les nuisances**

Les principales nuisances du site sont liées :

- aux émanations de poussières (cf. ci-avant),
- aux nuisances sonores générées par l'activité de concassage. Sur ce point, il est précisé que le règlement de la zone Ac interdit toute nature d'activités non spécifiquement autorisée à l'article 2 du règlement. Cet article exclut de ce fait la poursuite de l'activité de concassage en place sur les parcelles objets de la révision alléguée, activité qui devra être déplacée sur la parcelle 1102 localisée en zone UC. Cela contribuera à éloigner l'activité génératrice de bruit des habitations les plus proches et des autres activités présentes dans la zone.

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 04 mars 2020
DELIBERATION**

L'an deux mille vingt, le quatre mars à 18h00 heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, salle Choisilles, sous la présidence de Monsieur Antoine TRYSTRAM.

Présents :

Beaumont -Lowestault : Mme Côme Catherine ; M. Robert Jean-Paul
Bueil en Touraine : M. Tondreau Rémi (Départ à 20h15)
Cérelles : M. Poulle Guy ; Mme Groux Gisèle.
Charentilly : M. Lehagro ; M. Boullenger Jacques
Chemillé Sur Dême : M. Canon Eloi.
Epeigné Sur Dême : M. Terpreau Patrice.
Marray : M. Boivin Patrick
Neuilly Pont Pierre : M. Jollivet Michel ; M. Balaguer Jean-Michel ; Mme Roy Anne (Arrivée à 19h20)
Newvy Le Roi : M. Cintrat Patrick ; Mme Haslé Paule (Arrivée à 18h20 et départ à 20h)
Perray : M. Péninon Jean-Pierre
Rouziers de Touraine : M. Behsegel Philippe.
St Antoine du Rocher : Mme Robbe Francine.
St Aubin le Dépeint : M. Durand Benoît.
St Christophe Sur Le Nais : Mme Lemaire Catherine ; M. Couratin Emmanuel
St Paterne Racan : M. Poupée Jean-Pierre ; M. Fontenay Jean-Paul ; M. Lapleau Eric.
St Roch : M. Anceau Alain ; Mme Jeudi Nicole.
Semblançay : M. Trystram Antoine ; Mme Billon Monique
Souzy : M. Verneau Jean-Pierre ; Mme Degousse Huguette.
Villebourg :

Excusés : M. Heroux Jean-Luc ; M. Wozny Philippe ; Mme Dupuis Brigitte ; M. Meulot André

Pouvoirs : M. Heroux à M. Robert ; M. Wozny à M. Péninon ; Mme Dupuis à Mme Lemaire ; Mme Haslé à M. Cintrat ; Mme Roy à M. Jollivet

Date de convocation : 26 février 2020

Secrétaire de séance : Commune de Bueil en Touraine

Elus	:	
Présents	:	
Votants	:	
Pour	:	
Contre	:	
Abstention	:	

Réf : C38-2020

URBANISME - PLU

Prescription de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cérelles

(Annule et remplace les délibérations C130 et 182/2019)

Monsieur le Président rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cérelles a été approuvé par délibération du conseil municipal du 9 mai 2017.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'envisager une évolution ponctuelle de ses dispositions par le biais d'une révision. Dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il convient de prescrire une procédure de révision dite « allégée ».

En effet, conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, lorsque « la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ou qu'elle est de nature à induire de graves risques de nuisance sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ». Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Dans le cadre de cette révision allégée, il convient de définir les objectifs de la révision ainsi que les modalités de concertation, conformément aux articles L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme.

1- Les objectifs poursuivis par la révision allégée

La révision allégée doit permettre de prendre en compte et d'intégrer dans le PLU les espaces de stockage existants de l'entreprise Solumat dans la continuité du site d'activités de l'entreprise localisée dans la zone d'activités de la Bigottière.

2- Les modalités de la concertation

Afin de définir les modalités de la concertation, il est proposé au Conseil Municipal de délibérer sur les modalités suivantes relatives à la phase de concertation préalable :

- Réalisation d'une exposition publique en mairie de Cérelles sous la forme d'un panneau de présentation du projet de révision allégée pendant une durée minimale de 15 jours.
- Mise à disposition de la note de présentation de la révision allégée durant la même période que celle de l'exposition publique avec un registre permettant au public de faire part de ses observations et remarques.
- Une information sur les dates de mise à disposition du public sera publiée par voie d'affichage au siège de la Communauté de communes et à la mairie de Cérelles.

Le bilan de la concertation sera tiré lors de la séance du conseil communautaire arrêtant le projet de révision allégée du PLU.

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants,

Vu les articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation

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 de procéder à des adaptations du PLU portant sur les points suivants :

- Création d'un STECAL Ac sur les parcelles B1356 et B1357 destiné à permettre le stockage de matériaux sans possibilité de construction.

Le conseil communautaire, à l'unanimité, décide de :

- **PRESCRIRE la révision allégée du PLU de Céréelles, conformément aux dispositions de l'article L.153-32 du code de l'urbanisme,**
-
- **FIXER les objectifs ci-dessus exposés,**
-
- **DEFINIR les modalités de concertation suivantes :**
 - **Réalisation d'une exposition publique en mairie de Céréelles sous la forme d'un panneau de présentation du projet de révision allégée pendant une durée minimale de 15 jours.**
 - **Mise à disposition de la note de présentation de la révision allégée durant la même période que celle de l'exposition publique avec un registre permettant au public de faire part de ses observations et remarques.**
 - **Une information sur les dates de mise à disposition du public sera publiée par voie d'affichage au siège de la Communauté de communes et à la mairie de Céréelles**
 - **La délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme en application de l'article L.153-11 du même code.**
 - **Conformément aux articles R.153-20 et 21 du code de l'urbanisme, la délibération 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. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales et copie de la délibération sera adressée au préfet du département d'Indre et Loire.**

Acte rendu exécutoire
Par l'envoi en Préfecture
Le 10 mars 2020
Et la publication le 10 mars 2020

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

087-200078287-20200304-C98-2020-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/03/2020

Le Président,
M. Antoine TRAM



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 9 DECEMBRE 2020 DELIBERATION

L'an deux mille vingt, le neuf décembre à 18h30 heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté de Communes, salle Choisilles, sous la présidence de M. Antoine TRYSTRAM

Présents :

Beaumont-Louestault : M. Robert Jean-Paul ; Mme Frapier Sylvie ; M. Desjonquères Vincent
Buell-en-Touraine : M. Descloux Didier
Cerelles : M. Poulle Guy ; Mme Groux Gisèle
Charentilly : Mme Bouin Valérie ; M. Guyon Ghislain
Chemillé-sur-Dême : M. Canon Eloi
Epeigné-sur-Dême : M. Goué Stéphane
Marray : M. Boutillier Gilles
Neuillé-Pont-Pierre : M. Jollivet Michel ; Mme Six Sylvie ; M. Savard Didier
Neury-Le-Rol : M. Thélisson Flavien
Pernay : M. Peninon Jean-Pierre ; Mme Barthélémy Karine
Rouziers-de-Touraine : M. Behaegel Philippe ; Mme Dreux Danièle
St-Antoine-du-Rocher : Mme Pain Claude ; M. Grousset Francis ; M. Travers Laurent
St-Aubin-le-Dépeint :
St-Christophe-sur-Le-Nais : Mme Lemaire Catherine ; M. Albert De Rycke Thierry
St-Paterne-Racan : M. Lapleau Eric ; Mme Soulier Karine
St-Roch : M. Anceau Alain ; Mme Jeudi Nicole
Semblançay : M. Trystram Antoine ; Mme Hendrick Elsa ; Mme Plou Peggy
Sonzay : M. Verneau Jean-Pierre
Villebourg : M. Fromont Christophe

Excusés : M. Boivin Patrick ; M. Durand Benoit ; Mme Goubard Angélique

Pouvoirs : M. Durand à M. Trystram ; Mme Goubard à M. Verneau

Date de la convocation : 2 décembre 2020

Secrétaire de séance : Chemillé-sur-Dême : M. Canon Eloi

Elus	: 35
Présents	: 33
Votants	: 35
Pour	: 35
Blancs	:
Nuls	:

Réf : C 232-2020

URBANISME – PLU

Bilan de la concertation

Et arrêt de projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Cerelles

Monsieur le Président présente les éléments suivants :

Éléments de synthèse

Par délibération en date du 4 mars 2020, le conseil communautaire a prescrit une procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cérilles approuvé le 9 mai 2017.

Il est rappelé que cette procédure de révision allégée prévue à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme peut être mise en œuvre lorsque, sans porter atteinte aux orientations du PADD :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette révision allégée doit permettre de prendre en compte et d'intégrer dans le plan local d'urbanisme les espaces de stockage existants de l'entreprise Solumat dans la continuité du site d'activités de l'entreprise localisée dans la zone d'activités de la Bigottière. Elle doit également veiller à encadrer le développement de cette activité dans le sens d'une amélioration et d'une meilleure prise en compte de l'environnement. La notice de présentation de la révision allégée précise les adaptations apportées en ce sens au plan local d'urbanisme :

- Reclassement des parcelles concernées d'une superficie globale de 4,2 ha dans une zone Ac (au lieu de la zone A) interdisant toute construction, installation ou nature d'activités autres que le stockage et le transit de produits minéraux et des déchets non dangereux inertes,
- Obligation de suppression des merlons existants en pourtour du site à l'exception d'un merlon paysager le long de la voie communale n°6 limité à 3 mètres de hauteur.

La notice de présentation présente également les principales incidences de ce projet sur l'environnement. Celles-ci restent modérées et peuvent même être considérées comme positives sur certains aspects notamment en termes de paysage.

Suite à une demande d'examen au cas par cas et par décision n°2020-2915 du 17 septembre 2020, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé de ne pas soumettre la procédure de révision allégée n°1 à évaluation environnementale.

Bilan de la concertation

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une concertation doit être mise en œuvre lorsque le plan local d'urbanisme est révisé.

La délibération communautaire, il a été défini les modalités de concertation suivantes :

- Réalisation d'une exposition publique en mairie de Cérilles sous la forme d'un panneau de présentation du projet de révision allégée pendant une durée minimale de 15 jours.
- Mise à disposition de la note de présentation de la révision allégée durant la même période que celle de l'exposition publique avec un registre permettant au public de faire part de ses observations et remarques.
- Une information sur les dates de mise à disposition du public sera publiée par voie d'affichage au siège de la Communauté de communes et à la mairie de Cérilles.

L'exposition publique et la mise à disposition de la note de présentation se sont déroulées en mairie de Cérilles du 5 au 23 octobre 2020. Un registre de concertation a été mis à la disposition de la population

afin de recueillir ces observations. Les habitants avaient également la possibilité de faire part de leurs observations par mail.

L'information a été communiquée aux habitants conformément aux modalités définies et également via le site internet de la mairie de Céréelles.

Aucun mail n'a été reçu dans le cadre de la concertation et le registre de concertation fait état d'une seule observation :

- *« Merci de nous expliquer la différence entre les merlons et des tas de matières inertes. Nous craignons que cette société se contente d'étaler les merlons actuels au lieu de les évacuer. Ils peuvent très bien transformer les merlons et tas de matières ».*

En réponse à cette observation, il est possible de rappeler que l'entreprise est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) et que son activité est de ce fait étroitement encadrée par la loi sous le contrôle des services de l'Etat. Le dossier ICPE en cours auprès de la DREAL Centre – Val de Loire imposera le respect de certaines prescriptions en cohérence avec le PLU de Céréelles révisé. Le PLU ne dispose en revanche pas d'outils pour s'assurer de ou imposer l'évacuation des matériaux.

Suite de la procédure

Suite à l'arrêt du projet, la révision allégée fera l'objet d'un examen conjoint en présence des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme. M. le Maire de Céréelles (ou son représentant) sera convié à cet examen conjoint.

Il sera également soumis pour avis à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), cette révision ayant pour objet la réduction de la zone A en vue de créer un secteur sans lien avec l'activité agricole.

Le projet sera ensuite soumis à une enquête publique d'une durée d'un mois. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les PPA, la décision de la CDPENAF ainsi que la décision de la MRAE susmentionnée seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, la révision allégée éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera approuvée par le conseil communautaire.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-34,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Céréelles approuvé le 9 mai 2017,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 4 mars 2020 prescrivant la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Céréelles et définissant les modalités de concertation,

Vu la décision n°2020-2915 du 17 septembre 2020 de la Mission Régionale d'autorité environnementale,

Considérant que la concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies par le conseil communautaire,

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

• *Tire le bilan de la concertation tel que mentionné ci-dessus et clôt la concertation sur le projet de révision allégée n°1*

• *Arrête le projet de révision allégée n°1 du PLU de Céréelles,*

• *Soumet pour avis, dans le cadre d'un examen conjoint, le projet arrêté de révision allégée n°1 du PLU de Céréelles conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, à :*

- *La Préfecture d'Indre et Loire et les services de l'Etat,*
- *Le Conseil régional,*
- *Le Conseil départemental,*
- *La Chambre d'agriculture, la Chambre de commerce et d'industries et la Chambre des Métiers et de l'artisanat,*
- *Le Pays Loire Nature en charge de la révision du SCOT,*
- *L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO),*

- o **Le Centre Régional de la Propriété Forestière Ile de France-Centre-Val de Loire,**
- o **M. le Maire de Céréelles.**

- **Soumet pour avis le projet de révision allégée à la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,**

Le dossier du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil communautaire est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Gâtine Choisilles et Pays de Racan et en mairie de Céréelles.

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Gâtine Choisilles et Pays de Racan et en mairie de Céréelles pendant un mois.

**Acte rendu exécutoire
Par l'envoi en Préfecture
Le 15 décembre 2020
Et la publication le 15 décembre 2020.**

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

D37-200073237-20201208-C382-2020-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2020

Affichage : 16/12/2020

**Le Président,
Monsieur Antoine TRYSTRAM**





DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

Communauté de communes de Gâtines Choissilles - Pays de Racan

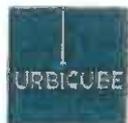
**Révision allégée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme de Cérelles**

Note de présentation

ARRÊT DE PROJET

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 16 décembre 2020

Le Président,



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 révision allégée, une procédure de modification du PLU de Cérilles est conduite par la Communauté de communes.

L'entreprise Solmat est installée dans la zone d'activités de la Bigottière à Cérilles. Cette entreprise est spécialisée dans la vente de matériaux pour l'aménagement extérieur et occupe pour ce faire 3 parcelles dans et autour de la zone d'activités de la Bigottière.

Dans le cadre de la procédure de régularisation du dossier « Installation Classée pour l'Environnement » (ICPE), il apparaît que 2 des parcelles occupées d'une superficie globale d'environ 4,2 ha sont localisées en-dehors de la zone de la Bigottière et sont classées en zone A au sein du PLU de Cérilles. Cette extension sur l'espace agricole, antérieure à l'adoption du P.L.U., a été réalisée sans autorisation tout comme la création de murs de grande hauteur autour de ces mêmes parcelles.

Dans le cadre de la régularisation du dossier ICPE, il a été proposé d'apporter un certain nombre de mesures correctives pour aboutir à terme à une amélioration de la situation existante.

Pour ces mesures correctives, il est proposé de procéder au redonement des 2 parcelles actuellement en zone A dans une zone spécifique permettant de poursuivre leur usage actuel sans toutefois admettre leur constructibilité pour de nouvelles constructions.

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection dédicée 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. »

L'objet de la présente procédure étant de réduire une zone agricole A, il y a lieu de procéder à une révision du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci pouvant prendre une forme allégée conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection dédicée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen simplifié de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques

associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Dans le cas présent, le projet envisagé n'est pas susceptible d'imposer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, le projet n'étant pas destiné à permettre une extension de la zone d'activités de la Régillère en vue de l'implantation de nouvelles constructions mais uniquement à prendre en compte une situation pré-existante à l'adoption du PLU et à chercher une adéquation globale de l'environnement en autorisant uniquement le stockage de matériaux non dangereux sans possibilité de création de nouvelles constructions et en réglementant l'implantation des ateliers.

En conséquence, après concertation auprès de la population, le Conseil communautaire délibère pour arrêter le projet de révision allégué.

Celui-ci est alors soumis :

- à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 de code de l'urbanisme.
- à une enquête publique.

Préalablement à l'arrêt de projet de révision allégué du PLU et en l'absence de zones Natura 2000 sur le territoire communal de Cérilles, le dossier fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) conformément à l'article R104-8 du code de l'urbanisme. Cette demande doit permettre à la MRAE de déterminer si les incidences générées par le projet sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et de nécessiter la réalisation d'une évaluation environnementale.

A l'issue de la procédure, le Conseil communautaire approuvera le dossier en prenant en compte les remarques éventuellement formulées par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion d'examen conjoint ou par la population lors de l'enquête publique.

1. PRESENTATION DU SITE

1- Localisation

L'entreprise Schmet (anciennement Touraine Agrégats) est actuellement localisée dans la zone d'activité de la Bigonnière, à environ 300 mètres au nord du bourg de Cérilles, en bordure de la route départementale n°28 (route de Neuillé-Pont-Pierre).

Elle occupe actuellement 3 parcelles :

- la parcelle 1102 en bordure de la RD 28 et de la voie communale n°6, d'une superficie d'environ 1,76 ha, classée en zone UC (secteur d'activité) au sein du P.L.U. de Cérilles,
- les parcelles 1356 et 1357 d'une superficie d'environ 4,18 ha, classées en zone A (agricole) au sein du P.L.U. de Cérilles.

Ces 2 parcelles sont localisées sur les arrières de la zone d'activité de la Bigonnière par rapport à la RD28.

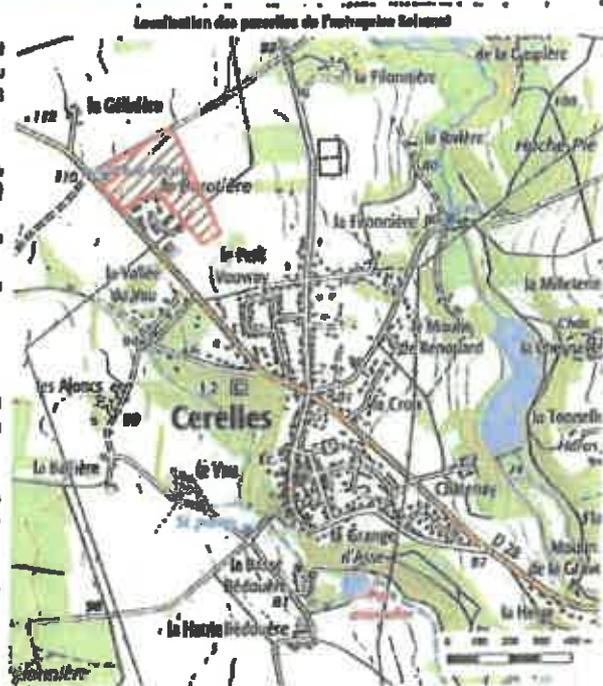
2- Caractéristiques et occupation des sols

Les parcelles 1356 et 1357, qui font l'objet de la présente procédure, sont actuellement occupées par des stockages de matériaux en lien avec la vocation de l'entreprise.

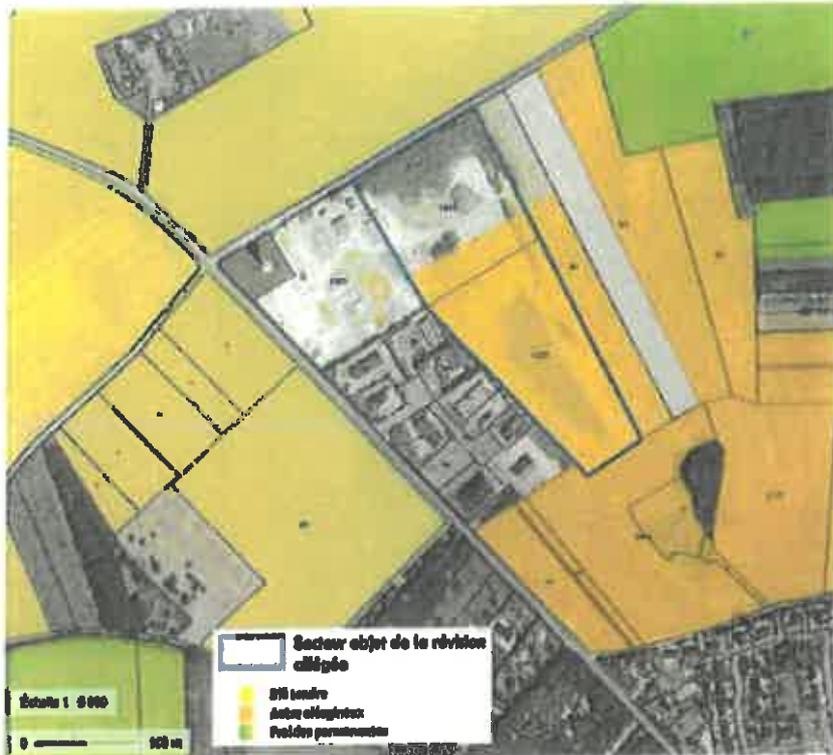
Une activité de concassage est également réalisée sur ces mêmes parcelles.

Les 2 parcelles sont entourées par un mur de grande hauteur (3 à 6 mètres de hauteur) sans paysagement et présent en bordure de la VC n°6 et de l'ensemble des bûches des parcelles 1356 et 1357.

Il est à noter qu'en registre parcellaire graphique 2018, la parcelle 1357 et une portion de la parcelle 1356 sont reconnues comme ayant une vocation agricole, bien que les parcelles ne fassent l'objet d'aucune valorisation agricole à l'heure actuelle.



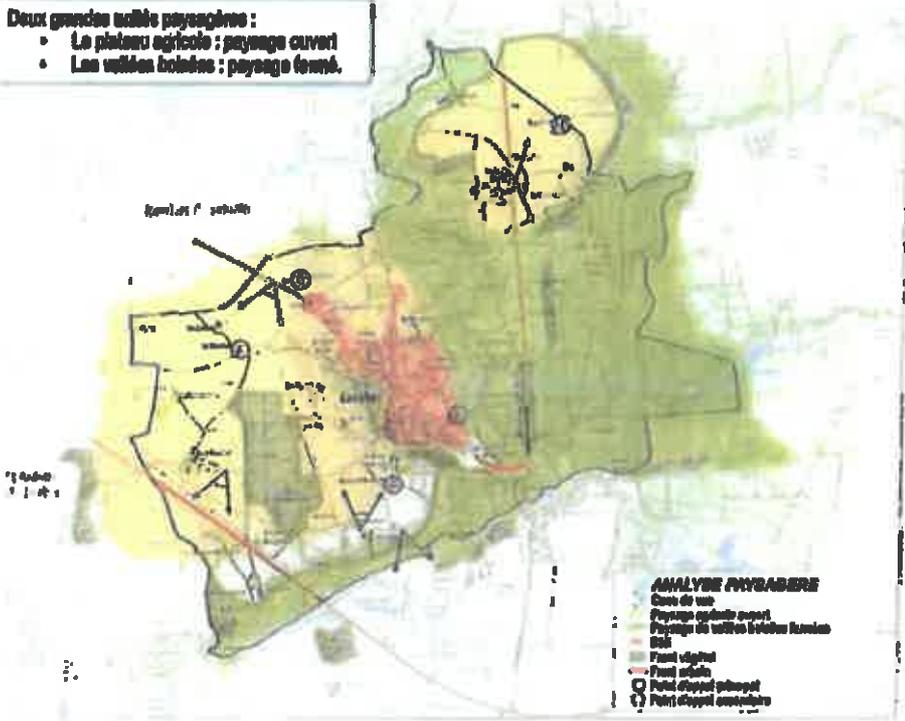
Situation des parcelles au regard du contexte agricole communal



ÉVALUATION N°1 - P.L.U. CHARENTAIS

Analyse paysagère du territoire de Cierelles

- Deux grandes unités paysagères :**
- Le plateau agricole : paysage ouvert
 - Les vallées boisées : paysage fermé.



Source : Rapport de présentation du PLU de Cierelles, 2017
ECCZ TERRA

3- Paysages

La carte d'analyse paysagère du territoire de Cérailles issue du rapport de présentation du PLU est présentée sur la page ci-contre. Elle montre que le site de l'entreprise Solimat est localisé sur le plateau agricole ouvert couvrant une large partie ouest de territoire communal et correspondant au plateau de Gâtine.

Le rapport de présentation relevait que « le plateau de Gâtine offre de vastes horizons rarement dépourvus de perspectives lointaines ou de références balades ni bien que l'ambiance en est rarement monotone ». De fait, la zone d'activités de la Bilgottière est implantée sur un point haut du plateau, dominé par le château d'eau qui constitue un point de repère majeur dans un vaste paysage ouvert à la végétation peu dense.

Depuis la RD26 sur Cérailles, les vues s'orientent vers le nord mais surtout vers l'est où les lignes électriques haute tension dominent le paysage.

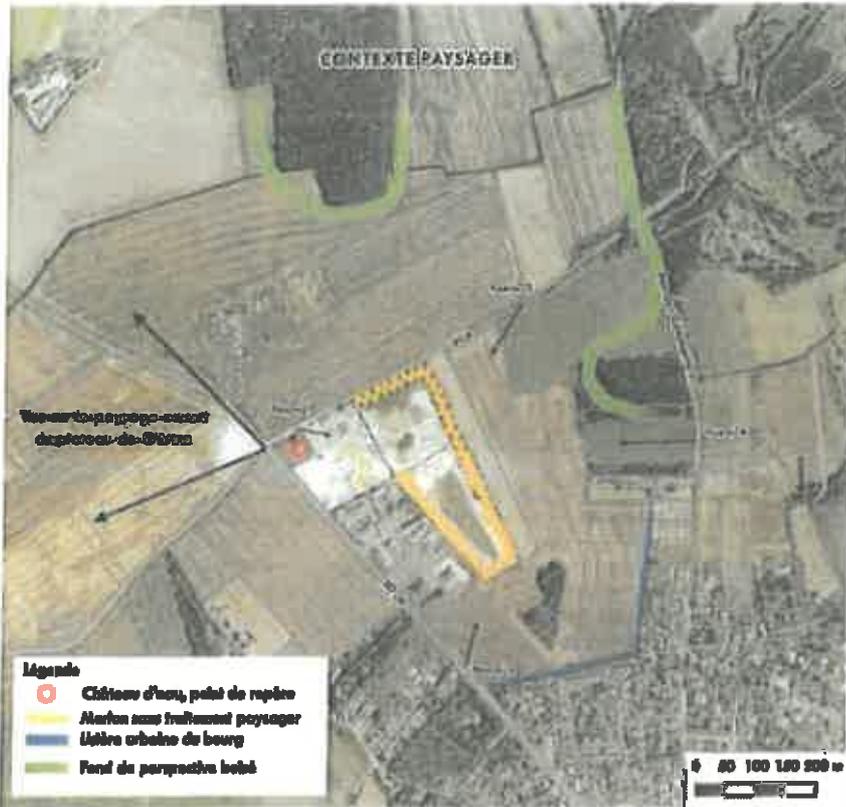


Au pied du château d'eau, les bâtiments de la zone d'activités apparaissent assez rarement dans le paysage en raison de leur hauteur limitée.

Les parcelles 1356 et 1357 qui font l'objet de la révision alléguée, localisées sur les arrières de la zone d'activités sont invisibles depuis la voie départementale au droit de la zone d'activités.

Toutefois, les marais implantés le long de la limite sud de la parcelle 1357 apparaissent clairement à la sortie du bourg de Cérailles (vue n°2). Il en va de même depuis la voie communale n°6 qui longe la limite nord de la zone d'activités (vue n°3) et depuis la rue des Conseillers à l'est (vue n°4).

S'ils contribuent à masquer les stockages de matériaux, ces marais constituent des éléments peu valorisants en raison de leur hauteur et en raison de l'absence de tout traitement paysager permettant de favoriser leur intégration dans le paysage ouvert du plateau agricole.



Vue n°1



Vue n°2



Vue n°3



Vue n°4



4- Risques et nuisances

Suivant le site Géorisques, le territoire de Cérailles est concerné par :

- un risque sismique d'aléa très faible sur l'ensemble de la commune,
- un risque de retrait-gonflement des argiles allant de moyen à fort (nouvelle cartographie au 1er janvier 2020). Les parcelles 1356 et 1357 sont plus spécifiquement localisées dans la zone d'aléa moyen (cf. carte en page suivante)
- un risque lié à la présence de cavités souterraines.
Il est précisé ici qu'une étude spécifique avait été menée durant la révision du P.L.U. en 2017. Cette étude, jointe au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme avait spécifiquement porté sur les secteurs proches des parcelles 1356 et 1357 en raison d'affaissements constatés à proximité, liés à la présence de cavités à une dizaine de mètres de la limite sud du site. L'étude avait conduit à la définition d'un aléa considéré comme moyen (zone orange) sur la parcelle 1357 et faible (zone jaune) sur la parcelle 1356 (cf. carte en page suivante).
- Un risque industriel lié aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'entreprise Solmat dont les parcelles exploitées sont concernées par la présente révision allégée étant une installation classée pour la protection de l'environnement.
- Un risque lié à une canalisation de transport de gaz. Il convient toutefois de préciser que cette canalisation traverse le territoire communal au nord, à plus de 1,5 km des parcelles concernées par la révision allégée.
- Un risque de potentiel faible concernant le radon sur l'ensemble du territoire communal.

Aucun secteur d'information des sols n'est par ailleurs identifié sur le territoire communal.

La commune n'est pas non plus concernée par un risque d'inondation même si plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles ont concerné le territoire suite à des épisodes d'orages violents.

Enfin, dans le cadre départemental des risques majeurs d'Indre et Loire de 2005, la commune présente un risque faible en matière de faux de forêt.

En matière de nuisances, il convient de relever que l'entreprise Solmat exerce une activité de concassage sur les parcelles concernées par la révision allégée, activité qui peut être source de nuisances sonores y compris pour les autres activités industrielles dans la zone de la Bigottière. Cette activité peut également être source d'émissions de poussières.

Risque et retrait-gonflement des argiles 2



Risque et mouvement de terrain lié à la présence de cavités 2



- Une **zone rouge** : dans cette zone, des affaissements de terrain se sont produits de manière certaine et la présence de cavités souterraines est la seule raison et leur origine est incertaine. L'effet mouvement de terrain est ainsi caractérisé comme élevé.
- Une **zone orange** : dans ce secteur, la présence de cavités souterraines est possible même si elle n'est pas avérée. L'effet mouvement de terrain est ainsi de niveau moyen.
- Une **zone jaune** : dans cette partie de plan, la présence de cavités souterraines semble peu probable même si elle ne peut être exclue, en particulier si une cavité souterraine est clairement présente au droit de site.

B- Milieux naturels et biodiversité

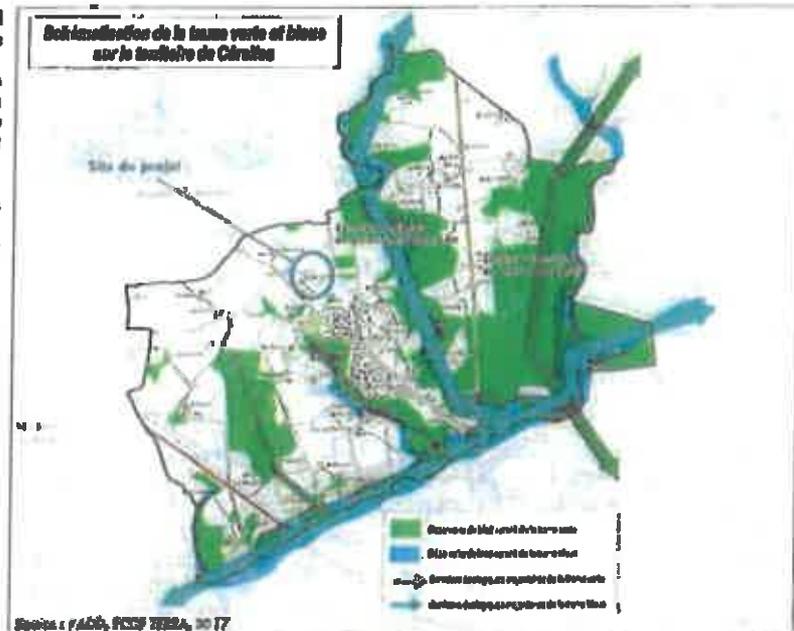
Le site n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserve Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régional (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIFF). Il 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 Foueslat du territoire communal. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (n°2402007) « Complexe du Champagnon et de la Romar ». La vallée de la Loire, zone Natura 2000 également, est quant à elle localisée à une distance de kilomètres au sud.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la Trame Verte et Bleue du territoire communal avait été identifiée.

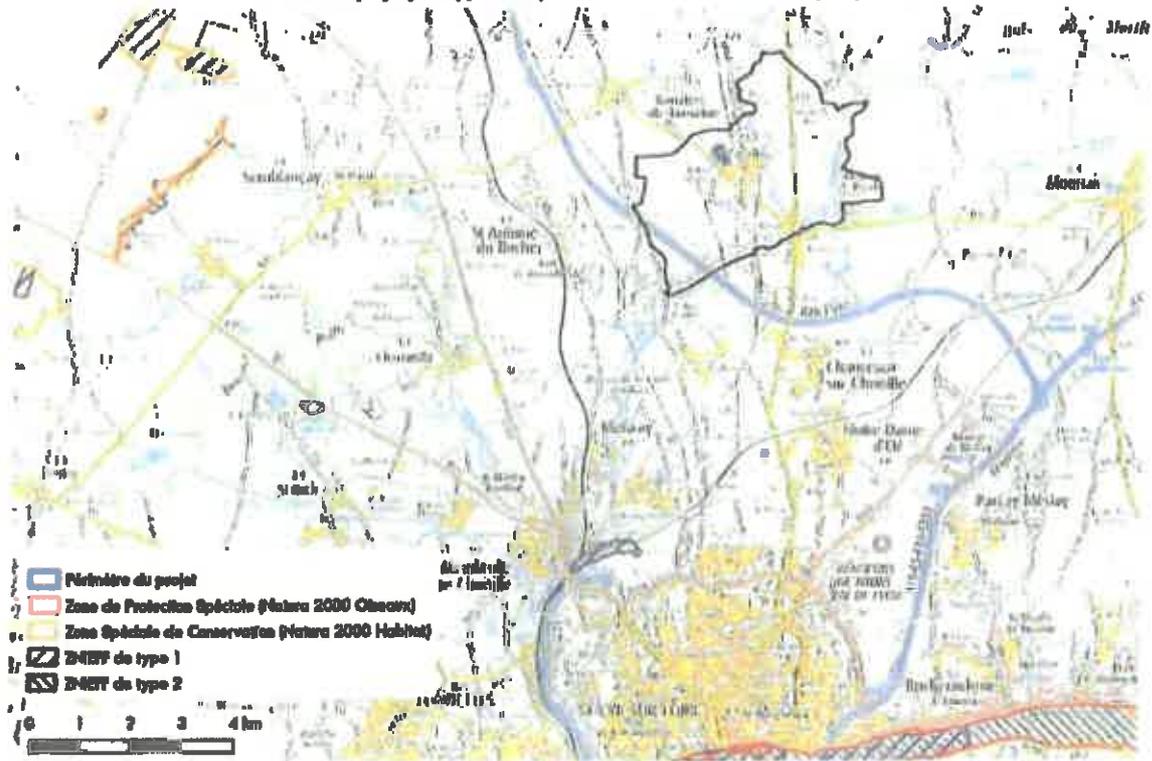
Il apparaît sur la cartographie ci-contre que le site concerné par la révision alléguée est localisé à l'extérieur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques rattachés à la Trame Verte et Bleue communal.

Le site est également localisé à l'extérieur des zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental des zones humides du département d'Indre et Loire.

Il est précisé ici qu'aucune étude plus approfondie concernant la présence de zones humides n'a été réalisée au droit et sur les parcelles concernées par le projet (arrêté du 24 juin 2008).



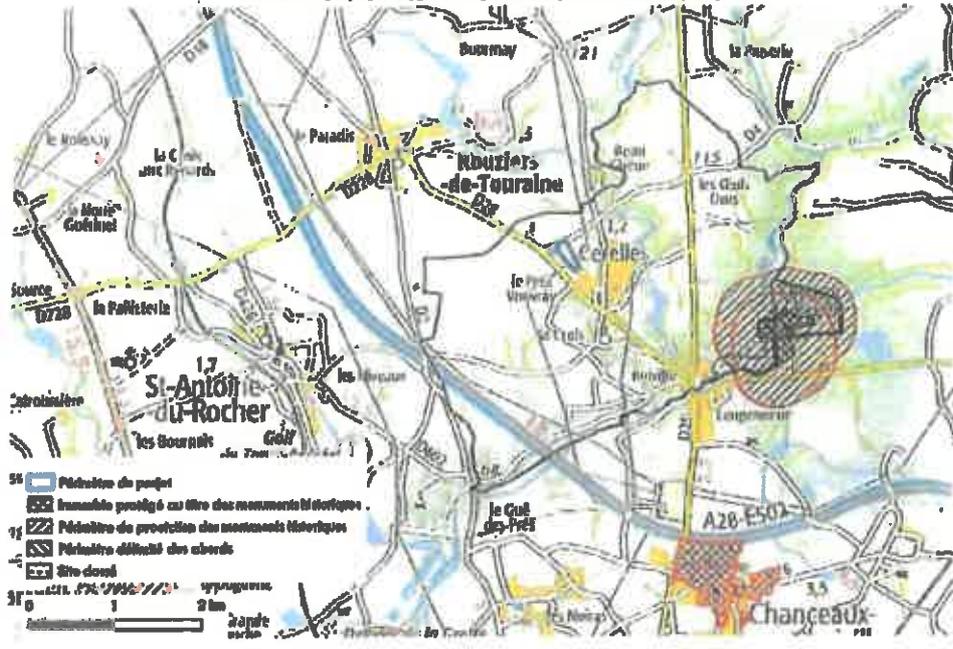
Situation du projet par rapport aux périmètres environnementaux les plus proches



6- Patrimoine

Le site objet de la révision alléguée est localisé hors de tout périmètre de protection patrimonial (zone archéologique, périmètre de protection des monuments historiques, site classé ou inscrit, patrimoine UNESCO et zone de protection UNESCO, secteur patrimonial remarquable).
 Le territoire communal est concerné à l'extrême sud-ouest par un site classé et un monument historique lié à la présence du château de Baudry.

Situation du projet par rapport aux périmètres patrimoniaux les plus proches



BOUVON AMÉNAGE N°1 - P.L.U. CIBRIS

7- Situation au regard du document d'urbanisme actuel

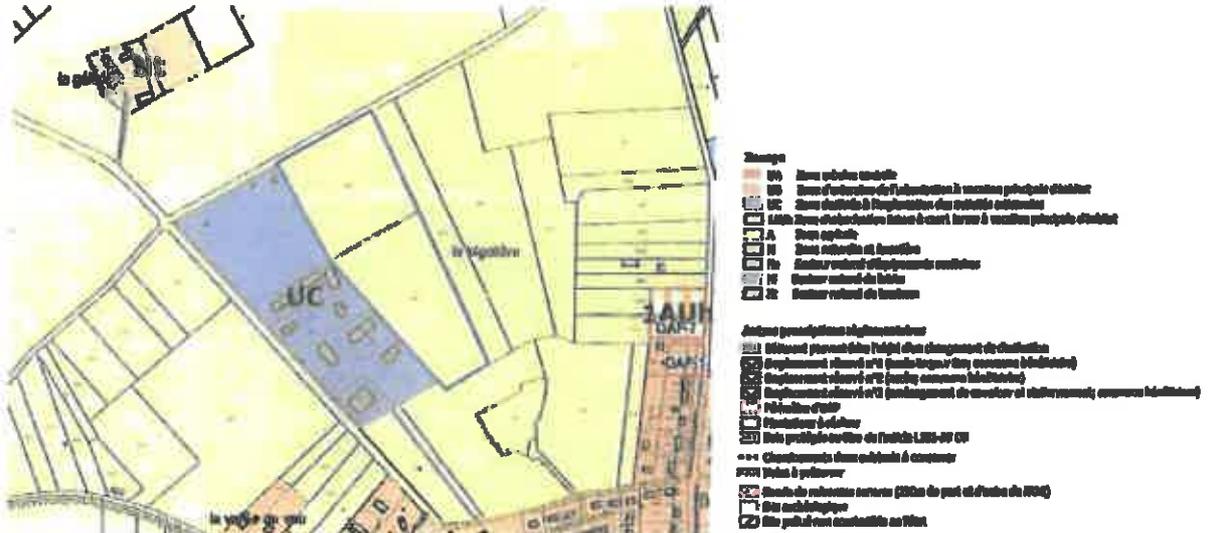
Les parcelles concernées par la révision alléguée sont actuellement classées en zone agricole A au sein du Plan Local d'Urbanisme de Cérrolles.

La zone agricole A est une zone dédiée au développement des activités agricoles de territoire incompatible avec la vocation actuelle des parcelles (stockage de matériaux).

Les parcelles rattachées à la zone d'activités de la Bigottière font l'objet d'un classement en zone UC. En bordure de la RD28 et de la VC n°6, les documents graphiques prévoient la création de plantations destinées à faciliter l'intégration de la zone dans le paysage.

Il convient de noter que les parcelles 1356 et 1357 sont par ailleurs situées à environ 200 mètres de la zone UB couvrant les secteurs d'extension récente du bourg de Cérrolles et l'existence d'un secteur à vocation touristique N1 sur une propriété au nord de la zone.

Extrait de Plan Local d'Urbanisme de Cérrolles



8- Synthèse des enjeux

Le tableau ci-après synthétise les éléments de diagnostic identifiés sur les parcelles 1356 et 1357 qui font l'objet de la révision allégée et les enjeux qui en découlent.

Thématiques	Diagnostic	Enjeux
Localisation	Secteur situé en continuité de la zone d'activités de la Bigottière en lien avec une entreprise installée dans la zone	-
Occupation des sols	Parcelles occupées par du stockage de matériaux mais identifiées comme ayant une vocation agricole au registre parcellaire agricole 2018	Régulariser la situation des parcelles 1356 et 1357 au regard de leur vocation actuelle
Paysage	Une présence dans le paysage proche de la zone liée à la présence de murs de grande hauteur et non paysagés en pourtour des parcelles 1356 et 1357	Maîtriser et limiter l'impact des murs dans le paysage
Risques et nuisances	- Un secteur principalement concerné par un risque lié à la présence de cavités à proximité - L'entreprise Solumat est une installation classée pour la protection de l'environnement - Des nuisances sonores et poussières générées par l'activité et notamment l'activité de concassage pratiquée sur les parcelles objets de la révision allégée	- Rappeler l'existence du risque lié aux cavités proches et maîtriser les activités pratiquées sur les parcelles - Limiter l'activité de concassage à la seule parcelle située dans la zone d'activités
Milieux naturels et biodiversité	Pas de sensibilité écologique particulière	-
Patrimoine	Pas de sensibilité patrimoniale particulière	-
P.L.U.	Parcelles actuellement classées en zone A dans le P.L.U. ne permettant pas la vocation actuelle	Mettre en place un zonage compatible avec la vocation actuelle des parcelles tout en maîtrisant leur constructibilité

2- ADAPTATIONS APORTEES AU P.L.U.

Les adaptations apportées aux documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-dessous.

Extrait du Plan Local d'Urbanisme après révision allégée

1- Modifications apportées aux documents graphiques

Dans le cadre de la révision allégée, il est proposé de procéder au classement des parcelles 1356 et 1357 au sein d'une zone spécifique Ac, couvrant les espaces à vocation d'activités locales dans la zone à destination agricole.

La création de cette zone doit répondre à un double enjeu :

- reconnaître la seule vocation actuelle à usage de stockage de matériaux des parcelles 1356 et 1357,

- encadrer la constructibilité de ces parcelles pour de nouvelles constructions justifiant ainsi le choix de ne pas intégrer ces parcelles au sein d'une zone urbaine constructible mais de faire le choix d'un sous-zonage de la zone agricole.

Même que ce nouveau sous-sector de la zone n'admette pas les nouvelles constructions et ne répondent pas en ce sens à la définition stricte d'un « secteur de telle et de telle capacité d'accueil limitée » (SECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, la collectivité fait le choix de soumettre la création de la zone Ac à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), cette zone ayant une vocation autre que celle de la zone A agricole.

Le zonage est également complété pour faire mention, au bordure de la voie communale n°6 au nord, de la création de plantations destinées à préserver le paysage paysan depuis la RD20 au nord.

NB : le règlement demande que ces plantations soient réalisées sur un mètre d'une hauteur maximale de 3 mètres (cf. ci-après).



2- Modifications apportées au règlement écrit

La zone Ac constitue un sous-secteur de la zone A pour lequel aucune règle n'existe actuellement dans le PLU de Cérilles.

La présente procédure d'act permet de intégrer les règles spécifiques inhérentes à la création de la zone Ac en s'appuyant sur le règlement de la zone A. Le tableau ci-après fait apparaître en rouge les éléments ajoutés au règlement écrit du PLU de Cérilles.

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p>Caractères de la zone La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.</p> <p>Elle comprend un sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> le secteur Ac destiné à couvrir les espaces à vocation d'activités locales au sein de la zone à dominante agricole. Ce secteur n'admet pas la réalisation de nouvelles constructions à usage d'activités. <p>Objectifs de la zone La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.</p>	<p>L'introduction du règlement de la zone A est complétée pour faire mention de la création du sous-secteur Ac dont la définition est rappelée.</p>
<p>Article A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOIS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Sont notamment interdites : les parcs photovoltaïques au sol.</p> <p>Dispositions particulières applicables au secteur Ac : Au sein de la zone Ac, toute construction ou installation est interdite quelque soit son usage ou sa destination. Il en est de même pour toute nature d'activités ou aménagement à l'exception de ceux spécifiquement mentionnés à l'article A2.</p>	<p>L'article portant sur les occupations et utilisations de sol interdites rappelle l'inamovibilité du secteur Ac. Certains aménagements restent toutefois possibles et sont exhaustivement énumérés à l'article 2.</p>

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p>Article A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Dispositions particulières applicables à la zone A</p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, • La reconstruction à l'identique après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, <p>{...}</p> <p>Dispositions particulières applicables au secteur As :</p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stockage et le transit de produits minéraux et des déchets non dangereux inertes; • Les effoulements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour la création de voies spécifiquement autorisés à l'article A6. 	<p>L'article 2 établit une distinction claire entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement applicable à la zone A qui reste inchangé, - le règlement applicable au sous-secteur As au sein duquel la liste des aménagements possibles reste limitée à la vocation existante des parcelles tout en excluant la possibilité de création de nouvelles constructions ainsi que le maintien de l'activité de concassage existante
<p>Article A3 : AMENTE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p> <p>Article non réglementé</p>	<p>Article inchangé</p>

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p>Article A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1- Implantation des constructions Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD26. Cette règle ne s'applique toutefois pas à l'extension, la surélévation, la reconstruction après débris d'une construction existante située à une distance inférieure à la règle mentionnée ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante. Les implantations des constructions par rapport aux autres voies sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.</p> <p>2- Hauteur des constructions Sauf pour les bâtiments d'activité agricole et les CUMA pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée, la hauteur des autres constructions nouvelles autorisées dans la zone ne pourra pas excéder le module RdC + 1 + combles. Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.</p>	<p>Article inchangé En l'absence de toute possibilité de réaliser de nouvelle construction, il n'y a pas lieu de définir une règle d'implantation et de hauteur maximale des constructions pour le secteur Ac.</p>
<p>Article A5 : INSERTION ARCHITECTURALE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</p> <p>Rappel : les dispositions de l'article L111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.</p> <p>A. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES): (...)</p> <p>B. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE (BATIMENTS AGRICOLES, CUMA, ...): Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laqués apparents. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux brillants, en toiture ou façade, est interdit. Le blanc pur est interdit.</p>	<p>Article inchangé En l'absence de toute possibilité de réaliser de nouvelle construction, il n'y a pas lieu de définir de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions pour le secteur Ac.</p>

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p>Article A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Dispositions particulières applicables à la zone A</i></p> <p>1- Adaptation au sol : Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.</p> <p>2- Plantations : Les haies monopécifiques de paratane tels que thuyas ou lauriers palmees sont interdites. Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (brusqueau, cyprès, noisetier, platane, châta, ...) à quelques sujets.</p> <p>3- Haies à préserver : Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un tracé particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Dans le cas d'une suppression autorisée, elle devra être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent.</p> <p><i>Dispositions particulières applicables au secteur Ac :</i></p> <p>Merlons En bordure de la voie communale n°6, la réalisation ou le maintien d'un merlon est permise à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur et qu'il fasse l'objet de plantations d'espèces locales permettant d'assurer son intégration dans l'environnement. L'implantation de merlons sur les autres limites du secteur Ac est interdite.</p>	<p>L'article 6 établit une distinction claire entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement applicable à la zone A qui reste inchangé, - le règlement applicable au sous-secteur Ac qui réglemente spécifiquement les règles d'implantation et de plantation des merlons.

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p>Article A7 : STATIONNEMENT Article non réglementé</p>	<p>Article inchangé</p>
<p>Article A8 : DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>1- Accès: Tout terrain enclavé est inconstructible. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection de la vie, la commodité de circulation. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p><i>(Modification substantielle soumise pour le dossier de PLU)</i> La création de tout accès sur la voie communale n°6 est interdite.</p> <p>2- Voies: Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>3- Charonnements doux: Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>L'article 8 est complété concernant les accès afin d'encadrer la création de tout nouvel accès sur la voie communale n°6 dans un souci de sécurité des usagers. L'accès aux parcelles 1356 et 1357 devra en conséquence être maintenu depuis la parcelle 1102 localisée en sein de la zone UC.</p>
<p>Article A9 : DESERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>1- Eau potable (...)</p> <p>2- Eaux usées (...)</p> <p>3- Eaux pluviales (...)</p> <p>4- Electricité et communications numériques (...)</p>	<p>Article inchangé En l'absence de toute possibilité de réaliser de nouvelles constructions, il n'y a pas lieu de définir une règle de desserte des constructeurs par les réseaux.</p>

3- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la révision alléguée du P.L.U. et les adaptations apportées aux documents réglementaires du P.L.U. impactent l'environnement au sens large.

Pour rappel, la procédure de révision alléguée n°1 du P.L.U. de Cérailles a fait l'objet d'une décision n°2020-2915 en date du 17 septembre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale.

1- Rappel de l'objet de la révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

La révision alléguée n°1 consiste à intégrer 2 parcelles d'une superficie globale d'environ 4,2 ha, actuellement localisées en zone A du P.L.U., au sein d'un secteur Au destiné à reconnaître leur usage actuel pour le stockage et le transit de matériaux tout en excluant la création de nouvelles constructions et en réglementant les implantations de murs en pourtour des parcelles.

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 révision alléguée n'inclut pas de modification de la vocation des parcelles qui conserve leur usage actuel. Le stockage et le transit de matériaux sur les parcelles 1356 et 1357 est susceptible de générer des poussières pouvant porter atteinte à la qualité de l'air pour les parcelles les plus proches mais également, selon la force et la direction des vents, pour les habitations rattachées au bourg (environ 200 mètres). L'interdiction de réalisation de facilité de concassage au sein du secteur Au permettra de réduire une partie des émissions de poussières.

Parallèlement, la suppression imposée des murs localisés en limite des parcelles 1356 et 1357 notamment au sud et à l'ouest va conduire à la dispersion d'un obstacle à la dispersion des poussières. Dans le cadre de la régularisation de son dossier ICPE, l'exploitant devra apporter toutes les réponses nécessaires quant à la gestion de cette problématique.

La révision alléguée n'est en revanche pas susceptible d'influer négativement ou positivement sur le climat, les activités actuelles étant maintenues en l'état.

• Incidences sur la topographie

La révision alléguée va conduire à imposer la suppression ou la limitation de la hauteur des murs existants en pourtour de la zone et de retrouver ainsi la topographie initiale du site.

Cette modification topographique n'est pour autant très limitée à l'échelle du territoire communal et est sans incidence significative.

• Incidences sur l'hydrologie

Le projet de révision alléguée n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur l'hydrologie de la commune :

- pas d'imperméabilisation supplémentaire des sols programmée et susceptible de générer une augmentation des débits d'eaux pluviales lors d'un événement pluvieux,
 - pas de créations de dispositifs d'assainissement non collectif du fait de l'interdiction de créations de nouvelles constructions.
- **Incidences sur la ressource en eau potable**
En l'absence de toute possibilité de création de nouveaux bâtiments, les besoins en eau potable ne sont pas susceptibles d'augmenter du fait de la révision alléguée du PLU, qui est donc sans impact sur la ressource en eau potable.
 - **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**
La modification du zonage destinée à prendre en compte une situation existante ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels, la zone Aa se positionnant sur des espaces localisés en continuité d'une zone d'activités et dépourvus de sensibilité écologique forte (aucun milieu naturel sensible inventorié, aucune zone humide, hors Trame Verte et Bleue). Par ailleurs, l'usage actuel des parcelles (stockage et transit de matériaux) est peu propice au développement de la biodiversité.
- Situation du projet par rapport aux zones recouvertes une inscription 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 de Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régional (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNEFF).
- 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) et Complexe du Changean 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.
- Bont donné l'éloignement des ZSC et Complexe du Changean et de la Roumer » (8,5 km) et « Vallée de la Loire » (10 km) et la nature des adaptations apportées au PLU (prise en compte d'une situation pré-existante à l'adoption du PLU), 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 du projet n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) du complexe de Changean et de la Roumer et de la vallée de la Loire.
- **Incidences sur la cadre paysager et patrimonial**
La révision alléguée est sans impact sur le patrimoine de la commune, le site se positionnant hors de toute zone de sensibilité archéologique et de tout périmètre de protection patrimonial.
Il est en revanche susceptible d'avoir un impact positif sur le paysage communal en imposant la suppression des marionnes paysagées existantes, localisés en pourtour du site et qui présentent aujourd'hui l'impact le plus fort dans le paysage. En bordure de la VC n°6, la marionne existante sera maintenue mais devra être placée, facilitant par ce biais l'insertion du site dans le paysage ouvert de plateau agricole de Céréales.
 - **Incidences sur l'activité agricole**
Au regard de l'usage actuel des parcelles (stockage et transit de matériaux), la révision alléguée n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le parcelaire agricole par les exploitations agricoles du territoire.

Il convient cependant de relever que le registre parcellaire agricole 2018 fait état d'une valorisation agricole complète de la parcelle 1367 et partielle de la parcelle 1356. La régularisation des données relatives aux parcelles exploitées serait souhaitable afin de correspondre à la réalité de l'usage des 2 parcelles concernées par la révision alléguée.

• **Incidences sur les risques**

Le site est principalement concerné par :

- le risque de retrait-gonflement des argiles qui est sans impact considérable l'impossibilité de création de nouvelles constructions dans le secteur Ac.
- le risque B4 à la présence de cavités. Les parcelles 1356 et 1357 sont localisées dans des zones d'aléa faible ou moyen identifiées dans le cadre d'une étude spécifique menée au profit de la révision générale du PIA. En l'absence de tests ponctuels de construction, l'impact de ce risque apparaît comme modéré. Des études plus précises pourraient permettre de lever tout doute et de s'assurer de la stabilité des sols.

• **Incidences sur les déplacements**

En l'absence de modification de la vocation actuelle des parcelles, la révision alléguée n'est pas susceptible d'induire un accroissement des déplacements et notamment un accroissement du nombre de poids-lourds accidentés ou éjęs.

• **Incidences sur les nuisances**

Les principales nuisances du site sont liées :

- aux émanations de poussières (cf. ci-dessus),
- aux nuisances sonores générées par l'activité de concassage. Sur ce point, il est précisé que le règlement de la zone Ac interdit toute nature d'activités non spécifiquement autorisée à l'article 2 du règlement. Cet article interdit de ce fait la poursuite de l'activité de concassage en place sur les parcelles objets de la révision alléguée, activité qui devra être déplacée sur la parcelle 1102 localisée en zone UC. Cela contribuera à éloigner l'activité génératrice de bruit des habitations les plus proches et des autres activités présentes dans la zone.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

037-200073237-20201208-C283-2020-OE

Accusé certifié électronique

Réception par le prêt : 15/12/2020

Attaché : 15/12/2020



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 révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de
Cérelles (37)**

n° : 2020-2915

Décision n° 2020-2915 du 17 septembre 2020 – Révision allégée 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°202-2915 (y compris ses annexes) relative à la révision allégée 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 le projet de révision allégée n°1 du PLU de Céréelles prévoit le classement des parcelles n°1356 et n°1357 actuellement en zone agricole (A) dans un sous secteur agricole Ac (secteur à vocation d'activités au sein de la zone agricole), à proximité immédiate de la zone UC (zone destinée à l'implantation d'activités artisanales), sur une superficie totale d'environ 4,2 ha ;

Considérant que les dispositions du règlement écrit prennent en compte la sensibilité environnementale des lieux et prescrivent :

- l'inconstructibilité du sous secteur Ac ;
- un accès unique sur la voie communale n°6 depuis la parcelle 1102, au sein de la zone Uc ;
- un merlon planté d'une hauteur maximale de 3 m uniquement en bordure de la voie communale n°6, au nord du secteur Ac pour préserver le paysage perçu depuis la route départementale RD28 dans sa traversée au nord de la commune ;

Considérant que l'intégration de dispositions réglementaires du sous secteur Ac concernant la prévention de la dispersion des poussières vers les habitations vise à interdire la réalisation d'activités de concassage au sein des parcelles 1356 et 1357 et à y permettre

Décision n° 2020-2915 du 17 septembre 2020 – Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Céréelles (37)

seulement une activité de stockage et le transit de produits minéraux et de déchets non dangereux inertes ;

Considérant que les activités réalisées sur les parcelles n°1356 et 1357 sont soumises aux procédures des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), lesquelles détermineront la compatibilité des nuisances liées à l'activité avec le site d'implantation ;

Considérant qu'il est démontré dans le dossier que la modification projetée concerne des parcelles qui ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière faisant l'objet d'un référencement telle que site classé, site Natura 2000, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et qu'elle n'est pas susceptible de porter atteinte à l'état de conservation des sites Natura 2000 les plus proches ;

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 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 9 septembre 2020, soumettant à évaluation environnementale la révision allégée 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 révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Cérelles (37), présentée par la communauté de communes Gâtine Choissilles – Pays de Racan, n° 2020 – 2915, 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.

Décision n° 2020-2915 du 17 septembre 2020 – Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Cérelles (37)

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
CS90407
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.



**COMMUNAUTE DE COMMUNES GATINE CHOISILLES – PAYS DE RACAN
REVISION ALLEGEE N°1 DU P.L.U. DE CERELLES**

REUNION DU 18 JANVIER 2021

**OBJET : EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE REVISION
ALLEGEE N°1 DU PLU DE CERELLES**

Participants :

Commune	
- Guy POULLE, Maire - Chantal GROSBOS, adjointe à l'urbanisme	
Personnes Publiques Associées présentes	
DDT37 Julien URSELY	DREAL Centre Val de Loire Jean-Louis MATHIEU Frédéric IPPOLITO
Bureau d'études	
URBICUBE Yann Grif	

Suite à l'arrêt du projet de révision allégée par le conseil communautaire le 9 décembre 2020 et conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées est organisée.

L'ensemble des Personnes Publiques Associées mentionné aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et M. le Maire de Cérelles ont été invités par la Communauté de communes et ont reçu le projet de révision allégée préalablement à la réunion. Les Personnes Publiques Associées étaient également invitées à faire part de leurs éventuelles observations par courrier en cas d'absence lors de la réunion. Au 18 janvier, aucun courrier d'observations n'avait été reçu par la Communauté de communes.

Le bureau d'étude procède à une présentation du projet de révision allégée.

Cette présentation appelle les observations suivantes de la part des personnes présentes :

- Le règlement de la zone Ac autorise le « stockage et le transit de produits minéraux et de déchets non dangereux et inertes ». La DREAL demande de limiter le règlement au seul transit puisque les matériaux entreposés n'ont pas vocation à rester sur site (pas de stockage). Par ailleurs, il serait utile de préciser dans le règlement que les déchets non dangereux inertes proviendront de l'activité du BTP.
- Le règlement interdit également tout aménagement autre que le stockage et le transit de matériaux. La DREAL précise que cela peut entrer en contradiction avec les contraintes pouvant être imposées dans le cadre du dossier d'enregistrement ICPE telles que l'édification d'une clôture ou l'aménagement de voies de circulation (sans obligation d'une imperméabilisation des sols) et d'ouvrages de collecte des eaux à traiter. Il apparaît donc nécessaire de modifier le règlement pour autoriser les aménagements également imposés par le dossier ICPE.

- La DDT interroge la commune sur l'existence d'une éventuelle servitude autour du château d'eau. Il est précisé qu'aucune servitude d'utilité publique n'est actuellement en place autour du château d'eau qui constitue un simple lieu de stockage d'eau.
- Concernant l'activité de concassage, M. le Maire précise que de nouveaux dispositifs de concassage avec arrosage automatique permettent d'éviter ou de limiter la projection de poussières. Il ne sait pas si ce dispositif sera utilisé par l'entreprise SOLUMAT.
- La DDT s'interroge sur les moyens disponibles pour imposer la suppression des merlons en pourtour des parcelles dans la mesure où le PLU n'est susceptible d'être utilisé que lorsqu'une autorisation du sol est déposée. Il apparaît qu'il conviendra que le dossier d'enregistrement ICPE fasse clairement mention des obligations de suppression des merlons en cohérence avec le PLU révisé de façon à pouvoir s'assurer que ces merlons seront effectivement supprimés.
- Concernant le merlon paysager autorisé en bordure de la voie communale n°6, la DDT s'interroge sur le type d'aménagements paysagers à réaliser. Le règlement n'impose effectivement pas de modalités quant à ce paysagement. Il conviendra de compléter le règlement pour préciser que celui-ci devra être réalisé sous la forme d'arbustes bas ou de plantes rampantes et d'interdire la plantation d'arbres de grande hauteur qui auront un impact dans le paysage ouvert du plateau agricole.
- La DREAL suggère également de définir une hauteur maximale pour les tas de matériaux en transit afin d'assurer au mieux leur insertion paysagère. Il est évoqué une hauteur entre 3 et 6 mètres à définir plus précisément suite à l'enquête publique.
- La DDT suggère d'intégrer dans la note de présentation de la révision allégée un tableau d'évolution des surfaces (+4,2 ha en Ac ; -4,2 ha en zone A).

DIFFUSION :

Le présent procès-verbal est transmis par courriel à la Communauté de communes Gâtine Choissilles – Pays de Racan et à la commune de Céréelles.
Ce procès-verbal sera joint au dossier d'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Céréelles.

A Angers, le 20 janvier 2021
Yann GRIT

Nos ref. : 2021-0099-F1
S3IC : 100.15384
Affaire suivie par : Frédéric IPPOLITO 
Tél. : 02.47.46.47.00.
Courriel : frederic.ippolito@developpement-durable.gouv.fr
Vérifié par : Christophe DECARREAUX

Parçay-Meslay, le **18 JAN. 2021**

Le Directeur régional

à

Direction Départementale des Territoires
SUDT

Objet : Contribution de l'Unité interdépartementale d'Indre-et-Loire et de Loir-et-Cher au vu de l'arrêt de projet de révision allégée n°1 du PLU de CERELLES.

En vue de la réunion des personnes publiques associées, relative à la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Céréelles prévue le 18 janvier 2021, l'inspection des installations classées vous fait part des observations suivantes.

Les éléments relatifs à cette contribution de l'Unité interdépartementale vous sont également communiqués par mail aux adresses suivantes :

ddt-sudt-patt@indre-et-loire.gouv.fr

julien.ursely@indre-et-loire.gouv.fr

1. Activités envisagées par la société SOLUMAT DU PAYS D'AURAY sur les parcelles 1356 et 1357 et situation constatée au 14/10/2020

L'exploitant de la société SOLUMAT DU PAYS D'AURAY (Ex TOURAINE AGREGATS) a déposé en préfecture le 03/09/2018 un dossier de demande d'enregistrement pour exercer les activités suivantes de la nomenclature des installations classées :

- rubrique 2517-1 sous le régime de l'enregistrement : Station de transit, regroupement ou tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes autres que ceux visés par d'autres rubriques.
- rubrique 2515-1.b) sous le régime de l'enregistrement : Installations de broyage, concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, lavage, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minéraux et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes,

ZA n° 2 «Les Allées»
25, rue des Allées
37210 PARÇAY-MESLAY
Tél. : 02.47.46.47.00.
Mél : ud32.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr
www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr



en vue de la production de matériaux destinés à une utilisation, à l'exclusion de celles classées au titre d'une autre rubrique ou de la sous-rubrique 2515-2.

Les activités présentées par l'exploitant dans le dossier précité sont :

- principalement le négoce de granulats diversifiés à destination des entreprises locales du BTP et des particuliers ;
- secondairement le recyclage des déchets de bétons et d'enrobés. Les déchets proviennent des chantiers BTP d'entreprises des environs : ce sont les déchets générés par les activités de construction, de réhabilitation (rénovation) et de démolition liées au secteur du bâtiment, ainsi que par les activités liées à la réalisation et à l'entretien d'ouvrages publics (routes, ponts, réseaux...).

Au vu du relevé des insuffisances établi par l'inspection des installations classées suite à l'examen du dossier de demande d'enregistrement précité, notamment l'incompatibilité du PLU avec les activités exercées et projetées, madame la Préfète d'Indre-et-Loire a demandé à l'exploitant, par courrier du 26/09/2018, de compléter son dossier de demande d'enregistrement.

À ce jour, l'exploitant :

- a été mis en demeure de régulariser sa situation administrative par arrêté préfectoral du 20/11/2017 pour les parcelles 1102 et 1356 où sont exercées des activités de transit de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes ;
- n'a pas complété son dossier de demande d'enregistrement compte-tenu de l'incompatibilité du PLU ;
- a été informé suite à la visite d'inspection réalisée le 14/10/2020 que l'inspection des installations classées a proposé à madame la Préfète d'Indre-et-Loire :
 - compte-tenu que les dispositions de l'arrêté préfectoral de mise en demeure du 20/11/2017 n'étaient pas respectées au jour de l'inspection, de prendre un arrêté préfectoral de fermeture des activités de transit de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes exercées sur la parcelle cadastrée n°1356 ainsi que la remise en état du site (à ce jour cet arrêté n'a pas été pris) ;
 - de le mettre en demeure, pour les activités exercées sur la parcelle n°1102 (broyage, concassage, criblage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minéraux et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes), sur la parcelle n°1356 (broyage, concassage, criblage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minéraux et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes) et sur la parcelle n°1357 (transit de matériaux minéraux ou de déchets non dangereux inertes) section B de la commune de Céréelles de régulariser sa situation administrative en réalisant les démarches administratives nécessaires pour pouvoir continuer ces activités ou en cessant ces activités et dans ce cas en procédant à la remise en état du site (à ce jour cet arrêté n'a pas été pris) ;
- bénéficie de la preuve de dépôt n°A-0-HSOXRGMKE, en date du 13/01/2020, relative à la déclaration initiale d'une installation classée relevant du régime de la déclaration, rubrique 2517, pour les activités qu'il exerce sur la parcelle 1102 classée en zone UC au sein du PLU de Céréelles.

2. Observations de l'inspection des installations classées

Article A2

Cet article précise : « Sont autorisées :

- *Le stockage et le transit de produits minéraux et des déchets non dangereux inertes*
- *Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour la création du merlon spécifiquement autorisé à l'article A6. »*

Observations de l'inspection :

- Au vu des éléments mentionnés au 1. du présent courrier, l'exploitant ne souhaite pas réaliser d'activité de stockage de produits ou déchets non dangereux inertes mais principalement du transit, car ces produits sont destinés à la vente.

L'activité de « stockage » de produits minéraux ou déchets non dangereux inertes, dépôt sans intention de procéder à leur enlèvement, ne fait pas partie des activités autorisées à la rubrique 2517 précitée.

- L'ajout d'une précision sur la nature des déchets non dangereux inertes qui seront autorisés à transiter sur le site permettra d'encadrer plus précisément cette activité (déchets de bétons et d'enrobés provenant du secteur d'activités du BTP comme précisé par l'exploitant dans son dossier de demande d'enregistrement précité).
- Dans son dossier de régularisation administrative l'exploitant devra justifier qu'il respecte les prescriptions applicables aux installations classées relevant de la rubrique 2517 précitée, notamment :
 - l'aménagement des voies de circulation et aires de stationnement des véhicules de manière à prévenir les envois de poussières ;
 - l'interdiction d'accès libre aux installations par des personnes étrangères à l'établissement.

L'article A2 ne mentionne pas, dans les dispositions particulières applicables au secteur Ac, les aménagements nécessaires aux respects de la réglementation applicables aux ICPE, notamment l'arrêté ministériel de prescriptions générales (AMPG) relatif aux installations précitées relevant de la rubrique 2517 de la nomenclature des installations classées.

- La hauteur maximale des stockages de produits minéraux ou déchets non dangereux inertes n'est pas spécifiée dans l'AMPG précité. Aussi, dans le cas où une hauteur maximale est souhaitée afin de faciliter l'intégration paysagère, une précision devra être apportée dans la révision du PLU.

3. Conclusion

L'inspection des installations classées est favorable au projet de révision allégée n°1 du PLU de Céréelles. Néanmoins, les aménagements nécessaires au respect de la réglementation applicable aux ICPE relevant de la rubrique 2517 « Transit de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes autres que ceux visés par d'autres rubriques » devront être permis sur le secteur Ac afin qu'une suite favorable puisse être donnée au dossier de régularisation administrative que devra déposer la société SOLUMAT pour l'exploitant de ses installations.

Pour le Directeur,
Le Chef de l'Unité interdépartementale
d'Indre-et-Loire et de Loire-et-Cher



Stéphane LE GAL

Copie à :

- DREAL Centre-Val de Loire / SRCT
- Préfecture 37 / SAIPP / Bureau de l'environnement

**PRÉFÈTE
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Dominique BERTHONNEAU
Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Unité Planification et Urbanisme

Tours, le

03 FEV. 2021

Tél. : 02.47.70.81.66
Courriel : ddb-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS**

Vote électronique du 21 janvier 2021

- 1 - OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION ALLÉGÉE DE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS
LE CADRE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME ET
L.112-14 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME**
- 1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Président de la Communauté de Communes
de Gâtine et Cholsilles – Pays de Racan**
- 1-2 - Adresse du pétitionnaire : Communauté de Communes
Le Chêne Baudet
37360 Saint-Antoine-du-Rocher**
- 1-3 - Référence du dossier : PLU de Céréelles**
- 1-4 - Objet du dossier : Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Céréelles – Création d'un
STECAL Ac de 4,2 hectares destiné au stockage temporaire de produits
minéraux et de déchets non dangereux**

81, avenue de Grammont
CS 24105
37041 Tours Cedex 1
Tél. : 02 47 70 80 80
Mél : diff@indre-et-loire.gouv.fr
www.indre-et-loire.gouv.fr

II - RÉGLEMENTATION APPLICABLE :

Textes de référence :

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51

Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014

Article L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

III - ONT PARTICIPÉ A LA PROCÉDURE DE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DE LA CDPENAF

Membres avec voix délibérative :

- Monsieur Xavier ROUSSET, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, Adjoint, représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Eric PRETESEILLE, Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Antoine REILLE, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques THIBault, représentant le porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé,

Pouvoirs :

- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité a donné son pouvoir à la représentante du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Franck MALLET)
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant des maires d'Indre-et-Loire (Anne MARQUENET-JOUZEAU)

IV- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la révision allégée du PLU de Céréelles : (avis simple)

- Considérant que le projet vise à créer un STECAL Ac, d'une superficie de 4,2 hectares destiné au stockage temporaire de produits minéraux et de déchets non dangereux, en zone agricole dite « A » du PLU de la commune Céréelles approuvé le 9 mai 2017,
- Considérant que la création du STECAL Ac sera contiguë à l'actuelle zone d'activités économiques « La Bigottière » et que le projet fait l'objet d'une procédure de régularisation au titre des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE),
- Considérant le procès verbal de mise en demeure de 2019 fait par la DREAL au titre de l'ICPE qui impose à la société la conformité aux aménagements demandés et confirmés par la cohérence avec le projet de modification du PLU (suppression des merlons, pas déchets inertes, pas d'imperméabilisation des sols même pour la voirie de rotation, hauteur maximale des stocks en transit),
- Considérant que la modification du PLU générera la contrainte de mise en conformité de l'ICPE dans le respect des consignes de la DREAL,

- Considérant que la modification du règlement ne permettra que le classement en zone Ac, donc à vocation agricole avec autorisation de transit de matériaux uniquement, en interdisant le stockage, suivant avis de la DREAL, et un maintien de la caractéristique perméable du site, donc un retour possible à l'agriculture en fin d'exploitation ICPE,
- Considérant le projet de règlement du STECAL Ac se limite au stockage de produits minéraux non dangereux, à la réalisation d'un merlon et n'autorise pas les nouvelles constructions à usage d'activités,
- Considérant que la création d'un STECAL Ac va générer de fait la réduction de la zone agricole,
- Considérant que le projet est de nature à porter atteinte à l'espace agricole.

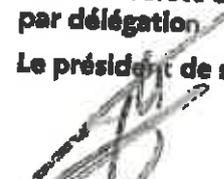
1 avis :

Le projet recueille 5 votes favorables, 7 votes défavorables et 1 abstention sur 13 votants au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL Ac.

La CDPENAF émet un avis **Défavorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL Ac de 4,2 hectares défini sur les plans graphiques.

Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et
par délégation

Le président de séance


Xavier ROUSSET