

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

PLU commune de CERELLES
Modifications n°1 et n°2 et
Révision allégée n°1
(37390)

Enquête effectuée du 24 mars au 26 avril 2021

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

établi par le commissaire enquêteur : François BEL

Partie I : Rapport d'enquête

Sommaire Partie I

I Généralités	3
1.1 Préambule et objet de l'enquête :	3
1.2 Cadre juridique :	3
1.3 Nature et caractéristiques du projet :	4
1.4 Composition du dossier :	4
1.5 Publicité préalable	6
II Objet de l'enquête.....	7
III Organisation et déroulement de l'enquête	9
3.1 Organisation de l'enquête et information du public	9
3.2 Déroulement de l'enquête	10
3.3 Clôture et transfert du registre et dossiers	11
3.4 Observations sur le projet et procès verbal de synthèse	11

Annexes de la Partie I :

A1 Arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête n°2021-01 PLU du 23 février 2021

A2 La décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date 26 janvier 2021 de désignation du commissaire enquêteur.

A3-1 à A 3-4 présentation des attestations de parution des annonces de l'enquête publique dans les éditions de la Nouvelle République.

A4 certificat de maintien des affichages tout au long de la tenue de l'enquête par le maire de Cerelles.

A5 Procès Verbal de synthèse des observations.

A6 Mémoire en réponse au procès verbal des observations.

PARTIE I RAPPORT D'ENQUÊTE

I Généralités

1.1 Préambule et objet de l'enquête :

La commune de Cérelles fait partie de la communauté de communes de Gâtine Choisilles-Pays de Racan.

Elle compte un peu plus de 1400 habitants au dernier décompte de l'INSEE.

Elle est située au nord de l'agglomération tourangelle et sans en être très proche elle subit l'influence de cette métropole sur la demande de logements.

L'adoption du Plan Local d'Urbanisme date du 9 mai 2017 et plusieurs aspects des dispositions de ce document sont visées par les modifications et la révision allégée sous enquête. Entre temps la compétence de l'urbanisme a échu à la communauté de communes mentionnée ci-dessus.

1.2 Cadre juridique :

Le cadre juridique est constitué des textes rappelés ci-dessous :

Le code général des collectivités territoriales,

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, L.300-6 R.153-13 et suivants,

L'attribution de la compétence de l'urbanisme aux communautés de communes est intervenue après la dernière réalisation du PLU de la commune qui date de 2017. C'est désormais la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan qui est responsable des procédures dans ce domaine.

Les textes qui régissent l'organisation de l'enquête publique comprennent notamment les articles du code de l'environnement L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants. Pour ce qui est de l'information relative à la concertation c'est surtout l'article R.123-8.

L'arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête n°2021-01 PLU du 23 février 2021 (6p). Annexe A1.

La décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date 26 janvier 2021 de désigner M. BEL François en qualité de commissaire enquêteur (dossier n°210005/45) (1p). Annexe A2.

1.3 Nature et caractéristiques du projet :

Pour ce qui concerne la modification n°1 du PLU l'objet est l'adaptation du document approuvé par le conseil municipal en date du 9 mai 2017 (PLU) afin de permettre l'identification de deux bâtiments sur les documents graphiques et leur changement de destination vers l'habitat conformément aux dispositifs de l'article L 7151-11 du code de l'urbanisme. Cette modification complète 11 bâtiments qui avaient fait l'objet d'une identification semblable lors de l'adoption du PLU.

Pour ce qui concerne la modification n°2 il s'agit de modifier les principes de programmation et d'aménagement au sein de certains secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sans que cela remette en cause sensiblement les objectifs de construction ni la densité globale exprimée dans le PADD. Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Pour ce qui concerne la révision allégée n°1 il s'agit de reclasser deux parcelles appartenant à l'entreprise de granulats SOLUMAT et situées sur le site d'exploitation de l'entreprise mais qui sont actuellement référencées en zone A. Ce reclassement permettra de poursuivre leur usage actuel, dans le cadre de la régularisation du dossier ICPE de cette entreprise, sans toutefois admettre leur constructibilité pour de nouvelles constructions. Cette révision s'inscrit en conformité avec l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

1.4 Composition du dossier :

Il comporte les éléments suivants :

- Le texte de l'arrêté communautaire de la communauté de communes Gâtine Choisilles-Pays de Racan n°2021-01 qui prescrit l'enquête publique unique relative aux projets de modification n°1 et n°2 et au projet de révision allégée n°1 du PLU de Cerelles. Daté de l'envoi en préfecture le 23 février 2021. 6 pages.
- La note de présentation non technique pour l'enquête publique. non datée, 4 pages.
- Les informations relatives à la concertation, mention des textes régissant l'enquête publique et façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure. 21 pages.
- Un avis d'enquête publique sur affichette blanche. Une page.
- Les copies des annonces légales de l'enquête parues dans la Nouvelle République les 2 et 26 mars, dimanche 7 mars et dimanche 28 mars.

Pour ce qui est de la modification n°1 :

Dans une sous chemise dédiée

- L'arrêté communautaire n°2020-03 prescription de la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Cerelles. Daté du 12 mars 2020 et signé de M. Antoine TRYSTRAM. Un recto-verso.
- La note de présentation correspondante, datée de mars 2020. Aux timbres de la communauté de communes Gâtine Choisilles-Pays de Racan, commune de Cerelles et Urbicube. 8 pages.
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre Val de Loire

n°2020-2916 qui dégage le projet de modification n°1 de toute soumission à une évaluation environnementale. 4 pages.

- L'avis de la DRAC pour la préfecture de Région, avis favorable au projet. daté du 26 novembre 2020. 2 pages.
- L'avis favorable de l'association Pays de Loire Nature de décembre 2020. Une page.

Pour ce qui est de la modification n°2 :

Dans une sous chemise dédiée

- L'arrêté communautaire n°2020-20 prescription de la modification 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cerelles. Daté du 3 décembre 2020 et signé de M. Antoine TRYSTRAM. Un recto-verso
- La note de présentation correspondante, datée de novembre 2020. Aux timbres de la communauté de communes Gâtine Choisilles-Pays de Racan, commune de Cerelles et Urbicube. 14 pages.
- Le document n°3 de la révision du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation au timbre de l'agence ECCE TERRA. 25 pages.
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre Val de Loire n°2021-3092 qui dégage le projet de modification n°2 de toute soumission à une évaluation environnementale. 4 pages
- L'avis de la DRAC pour la préfecture de Région, avis défavorable au projet. daté du 7 janvier 2021. 2 pages.
- Le texte d'un courriel de M. Julien URSELY émanant de la DDT 37/SUD/UP en date du 5 janvier 2021. Il y indique l'absence de remarques de son service sur le projet au nom de la préfète d'Indre et Loire. ½ page.
- L'avis favorable de l'association Pays de Loire Nature de février 2021. Deux pages.

Pour ce qui est de la révision allégée n°1 :

Dans une sous chemise dédiée

- La prescription de révision allégée du PLU de la commune de Cerelles Ref C 3862020 par le conseil communautaire de la communauté de communes Gâtine Choisilles-Pays de Racan par délibération en son conseil du 4 mars 2020. En annulation et remplacement des délibérations C130 et 182/2019. 3 pages.
- Le bilan de concertation et arrêté de projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Cerelles Ref C232-2020 par le conseil communautaire de la communauté de communes Gâtine Choisilles-Pays de Racan par délibération en son conseil communautaire le 9 décembre 2020. 3 pages. Plus annexe projet de note de présentation détaillée dans le point suivant.
- La note de présentation correspondante, datée de mars 2020. Aux timbres de la communauté de communes Gâtine Choisilles-Pays de Racan, commune de Cerelles et Urbicube. 24 pages.
- Le document n°5 de la révision du PLU : Règlement au timbre de l'agence ECCE TERRA. 58 pages. Accompagné d'un document graphique de situation relatif au site concerné à proximité du bourg.
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre Val de Loire n°2020-2915 qui dégage le projet de révision allégée n°1 de toute soumission à une évaluation environnementale après examen au cas par cas. 5 pages

- Les observations de la DDT SUDT pour le compte de la préfète d'Indre et Loire par le service de la DREAL unité interdépartementale de l'Indre et Loire et du Loir et Cher. Daté du 18 janvier 2021. 4 pages.
- Le compte rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Cerelles. Daté du 18 janvier 2021. 2 pages.
- L'extrait du procès verbal de réunion de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF). Sous le timbre de la préfète de l'Indre et Loire, DDT, en vue de la création d'un STECAL. 3 pages.

Avis du commissaire enquêteur : l'ensemble du dossier est complet il est présenté de façon commode. Il permet la compréhension des projets par le public Les documents sont maniables et faciles à consulter. Ils sont bien distingués les uns des autres pour chacun des trois projets.

1.5 Publicité préalable

Les avis d'enquête publique ont été apposés sur les panneaux d'affichage de la mairie avant le démarrage de l'enquête publique ainsi que sur les panneaux municipaux à proximité des lieux concernés par les modifications visées dans l'enquête. Les panneaux ont également été apposés au siège de la communauté de communes.

Lieux d'affichage communal : panneau devant mairie, commerce le p'tit st pierre, ZA la bigottière, la roderie, le buisson, place du souvenir, RDN°28, rue du petit vouvray, angle de la rue des commaillères et allée de la fillonnière

Les annonces de l'enquête sont parues dans la presse dans deux éditions du quotidien La Nouvelle République avant le démarrage de l'enquête et pendant l'enquête aux dates ci-dessous.

Le mardi 2 mars 2021 dans l'édition ordinaire du quotidien pour l'Indre et Loire,
 Le dimanche 7 mars 2021 dans l'édition du dimanche,
 Le vendredi 26 mars 2021 dans l'édition ordinaire,
 Le dimanche 28 mars 2021 dans l'édition du dimanche

Les annexes A3-1 à A 3-4 présentent les attestations de parution de ces annonces.

Enfin le site internet de la commune mentionne le projet en page d'accueil et invite le visiteur à prendre connaissance du dossier en ligne, il en va de même pour le site de la CC Gâtine Choisilles-Pays de Racan.

Avis du commissaire enquêteur : l'information par voie de presse et d'affichage a été effectuée par les canaux accessibles à cet effet et dans les délais requis. Le site de la commune invite à consulter commodément le dossier.

II Objet de l'enquête

Les documents exposent en détail les divers aspects des projets ils sont résumés ci-après.

Pour ce qui est de la modification n°1 :

Dans le cadre du respect des dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme le projet vise deux bâtiments en plus des 11 qui avaient déjà été pris en compte lors de l'adoption du PLU en 2017. Il s'agit d'autoriser leur changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier ou touristique.

Les critères appliqués lors du travail d'identification consistent d'abord à exclure les bâtiments participant à l'activité agricole, et anciens bâtiments agricoles.

La valeur architecturale des bâtiments a été examinée, la qualité de la desserte viaire et pour les réseaux divers a été prise en compte, y compris les aspects d'assainissement.

Ainsi ont été retenus « La Roderie », dépendance d'habitation située à 25 m du bâtiment et proche de gîtes existants, dans une zone A du PLU. Pour une emprise au sol de 426 m². sans exploitation agricole en activité dans le hameau. Présence de desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité, pas d'assainissement collectif, présence à proximité d'un plan d'eau pour assurer la sécurité incendie.

Et « Le Buisson » dépendance d'une habitation, à 5 m du bâtiment, située en zone A et pour une emprise au sol de 130 m². Absence d'exploitation agricole en activité dans le hameau, desserte par les réseaux d'eau potable et électricité, assainissement non collectif, présence d'une bache incendie dans le hameau.

Pour ce qui est de la modification n°2 :

L'objectif est de faciliter la mise en œuvre de certaines opérations actuellement bloquées par des objectifs de production de logements trop importants au regard de la configuration des parcelles.

L'objectif est de prendre en compte de façon améliorée les orientations thématiques suivantes :

- Rendre accessible et organiser les déplacements en favorisant les modes doux,
- Introduire de la mixité par les formes urbaines,
- Encourager la construction d'un bâti économe en espace,
- Encourager la construction d'habitat selon les critères bioclimatiques,
- Renouveler la gestion de l'eau,
- Optimiser la gestion des espaces.

Ces objectifs sont déclinés pour les 9 OAP concernées.

Au final il apparaît que la densité de logements est en légère augmentation pour se rapprocher de la densité moyenne de 17 logements par hectare. Le nombre global de logements à produire reste globalement identique que dans la version précédente du PLU (81 logements au lieu de 80)

La récapitulation des OAP est la suivante :

numero	Secteur d'OAP	surface	Densité mini à respecter/ha	Nbre minimum logements à créer
1	Rue des Commaillères	1800m ²	25	5
2	La Mulatière	10°000m ²	15	15
3	Rue du Gué Bolin	3700m ²	15	5
4	Arrière du cimetière	3300m ²	24	8
5	La Poissonnière	3800m ²	21	8
6	Le Petit Vouvray	1800m ²	11	2
7	1 AUh Commaillères ouest	4600m ²	15	7
8	1 AUh Commaillères est	6800m ²	19	13
9	1 AUh Maréchal Reille	12°000m ²	15	18
total				81

Pour chacune il est procédé à un état des lieux (localisation, occupation du sol, relief, accès, réseaux), à la présentation des principes d'aménagement notamment en matière d'accès et d'insertion paysagère. Le tout est suivi d'un schéma détaillé d'aménagement sous forme graphique pour chacune.

Les impacts des modifications de ces aménagements sur l'environnement sont globalement passés en revue :

- sur la qualité de l'air et le climat,
- sur la topographie,
- sur l'hydrologie,
- sur les ressources en eau potable,
- sur les milieux naturels et la biodiversité,
- situation vis-à-vis des zones présentant une importance particulière pour l'environnement,
- sur le cadre paysager et patrimonial,
- sur l'activité agricole,
- sur les déplacements,
- sur les nuisances,
- sur les risques.

Pour ce qui est de la révision allégée n°1:

L'objet de la procédure est de réduire la zone agricole de en reclassant deux parcelles afin de maintenir l'utilisation des parcelles concernées à destination de stockage de matériaux par l'entreprise qui en est propriétaire sans toutefois ouvrir quelque possibilité que ce soit de réaliser sur ces parcelles des constructions qui l'éloigneraient de son caractère agricole. A ce titre il ne peut s'agir d'une création de STECAL.

Le dossier souligne la nécessité de cette régularisation pour satisfaire les exigences du statut d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de l'établissement.

Le préambule du document présente les éléments de justification et de déroulement de la procédure.

Dans une première partie on suit une présentation du site avec documents cartographiques, les

caractéristiques d'occupation des sols en particulier du point de vue du contexte agricole communal, l'analyse paysagère du territoire de la commune vis-à-vis de ce projet, la présentation des risques et nuisances, la situation du point de vue des milieux naturels et de la biodiversité, du patrimoine et vis-à-vis du document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Des tableaux dressent la synthèse des enjeux à partir des diagnostics posés sur les parcelles concernées,

Une deuxième partie présente les adaptations apportées au PLU: documents graphiques et règlement écrit en cinq tableaux.

Pour l'essentiel il s'agit de régulariser la situation des deux parcelles classées agricoles et qui, dès avant le précédent PLU étaient utilisées à un usage de stockage de matériaux que commercialise l'entreprise sans respect pour le classement agricole.

Enfin en troisième partie les incidences sur l'environnement du projet sont passées en revue.

III Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Organisation de l'enquête et information du public

Le contact a été pris avec le service de l'urbanisme de la communauté de communes de Gâtine Choisilles – Pays de Racan, précisément Madame Valérie ARCHAMBAULT ainsi que la secrétaire générale de la mairie de Cerelles : Madame Alexandra ROBERT.

La période de l'enquête a été choisie va du Mercredi 24 mars à 9 heures au lundi 26 avril à 17 heures. Soit pour une durée de 34 jours.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Cerelles.

Information du public :

Des affichettes annonçant la tenue de l'enquête ont été apposées au moins quinze jours avant son démarrage sur le panneau d'affichage proche de la mairie et dans divers lieux de la commune particulièrement concernés par les projets. Voir la liste ci-dessus au § 1.5.

Les parutions dans la presse locale ont été effectuées dans les délais et en nombre requis comme indiqué ci-dessus au paragraphe 1.5 également.

Avis du commissaire enquêteur : L'information effective du public a résulté des avis de presse et avis apposés sur les panneaux d'information municipaux ainsi que sur les lieux concernés par les projets, tous ces éléments témoignent du respect des obligations d'enquête et du souci d'information aussi large que possible de l'existence des projets de modification et de révision.

Le dossier du projet et les pièces qui l'accompagnent ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête à la mairie et sont restés accessibles aux heures ouvrables de la mairie. Le registre

d'enquête a été ouvert par le président de la communauté de communes et signé et paraphé par mes soins le 24 mars au matin, avant la période d'accueil du public qui commençait immédiatement après.

Le dossier était également consultable en ligne sur le site de la mairie de Cerelles ainsi que sur le site de la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan.

En outre un poste informatique était disponible en mairie de Cerelles pour consultation aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.

Les dates de permanence du commissaire enquêteur ont été arrêtées aux jours et heures suivants :

Mercredi 24 mars de 9 h à 12 h,

Lundi 26 avril de 14 h à 17 h.

Les mesures sanitaires nécessaires pour faire face à l'épidémie du COVID19 ont été mises en place durant toute la durée de l'enquête. Notamment nettoyage des salles, utilisation de gel hydroalcoolique, port obligatoire du masque pour toute visite en mairie. L'espace de consultation du dossier et le lieu de rencontre du commissaire enquêteur ont permis de respecter la distanciation physique des participants.

3.2 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 24 mars à 9 h au 26 avril à 17 h de l'année 2021.

Le dossier et le registre étaient à la disposition du public en mairie de Cerelles comme annoncé dans les documents de publicité, et le dossier accessible par voie électronique sur les sites de la mairie et de la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan.

Lors des permanences le dossier était disposé dans la salle du conseil municipal pour la consultation. Le poste informatique était accessible dans ce même espace.

Les précautions sanitaires n'ont à aucun moment représenté un frein pour l'accès au dossier.

Le registre qui avait été signé et paraphé par le commissaire enquêteur le 24 mars au matin était bien un document paginé et édité à cet effet. Chaque jour la date manuscrite a été inscrite.

La dernière permanence s'est déroulée le 26 avril et c'est à l'issue de cette permanence que j'ai clôturé le registre.

La participation du public s'est traduite par 8 observations toutes déposées dans le registre au cours des permanences que j'ai tenues, aucune observation n'est parvenue par les autres moyens mis à la disposition du public : ni par courrier, ni par courriel, ni par le dépôt d'observation en mairie à l'intention du commissaire enquêteur ou au registre en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur : La participation active du public manifeste clairement la réussite de l'information réalisée en direction des personnes intéressées par le projet.

3.3 Clôture et transfert du registre et dossiers

Le registre a été clôturé par mes soins le 26 avril à 17 heures, en présence de Mme Chantal GROSBOIS adjointe au maire et chargée du dossier. J'avais pu converser au cours de la permanence avec M. POULLE, maire de la commune.

J'ai conservé le registre, ainsi que le dossier du projet de modifications 1 et 2 et de révision allégée n°1 aux fins de rédiger mon rapport.

Les affichettes annonçant la tenue de l'enquête sont demeurées en place comme en atteste le maire au lendemain de la clôture de l'enquête Annexe A4

3.4 Observations sur le projet et procès verbal de synthèse

J'ai rédigé le procès verbal de synthèse des observations en regroupant les observations à caractère général tout d'abord puis en rapprochant entre elles celles qui avaient trait à l'un ou l'autre des projets visés par l'enquête unique. Certaines concernaient plusieurs de ces rubriques. Les observations sont référencées par des numéros qui ont été reportés dans le registre.

Le procès verbal figure en annexe A5 du rapport il comporte 3 pages.

Je l'ai transmis à Mesdames ARCHAMBAULT et ROBERT respectivement pour la communauté de communes Gâtine Choisilles-Pays de Racan et pour la commune de Cerelles en date du 28 avril 2021.

Le mémoire en réponse m'a été communiqué par Madame ROBERT avec l'aval de Mme ARCHAMBAULT le 5 mai 2021. Il figure en annexe A6 et reprend point par point le procès verbal de synthèse pour y apporter les réponses de la collectivité. 4 pages.

Compte tenu des éléments du présent rapport et selon l'usage, les conclusions motivées et l'avis font l'objet d'un document séparé pour chacun des projets soit donc trois documents.

A La Roche Clermault le 12 mai 2021



Le commissaire enquêteur
François BEL

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

PLU commune de CERELLES
Modifications n°1 et n°2 et
Révision allégée n°1
(37390)

Enquête effectuée du 24 mars au 26 avril 2021

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

établi par le commissaire enquêteur : François BEL

Partie II : Conclusions et avis sur la modification n°1

Sommaire de la Partie II

20.1 Cadre juridique	3
20.2 Objet de l'enquête.....	3
20.3 Déroulement de l'enquête	4
20.4 Procès Verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse de la CC Gâtine Choisilles – Pays de Racan et de la commune de Cerelles, conclusions motivées.....	4
20.5 Avis du commissaire enquêteur	6

Nota lorsqu'il est fait référence dans le texte à des annexes il s'agit de celles qui sont à la fin de la partie 1 du rapport

Partie II - CONCLUSIONS ET AVIS sur la modification n°1 du PLU de Cerelles.

20.1 Cadre juridique

Le cadre juridique est constitué des textes rappelés ci-dessous :

Le code général des collectivités territoriales,

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, L.300-6 R.153-13 et suivants,

L'attribution de la compétence de l'urbanisme aux communautés de communes est intervenu après la dernière réalisation du PLU de la commune qui date de 2017. C'est désormais la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan qui est responsable des procédures dans ce domaine.

Les textes qui régissent l'organisation de l'enquête publique comprennent notamment les articles du code de l'environnement L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants. Pour ce qui est de l'information relative à la concertation c'est surtout l'article R.123-8.

**L'arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête n°2021-01 PLU du 23 février 2021 (6p).
Annexe A1.**

La décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date 26 janvier 2021 de désigner M. BEL François en qualité de commissaire enquêteur (dossier n°210005/45) (1p). Annexe A2.

20.2 Objet de l'enquête

Pour ce qui est de la modification n°1 :

Dans le cadre du respect des dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme le projet vise deux bâtiments en plus des 11 qui avaient déjà été pris en compte lors de l'adoption du PLU en 2017. Il s'agit d'autoriser leur changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier ou touristique.

Les critères appliqués lors du travail d'identification consistent d'abord à exclure les bâtiments participant à l'activité agricole, et anciens bâtiments agricoles.

La valeur architecturale des bâtiments a été examinée, la qualité de la desserte viaire et pour les réseaux divers a été prise en compte, y compris les aspects d'assainissement.

Ainsi ont été retenus « La Roderie », dépendance d'habitation située à 25 m du bâtiment et proche de gîtes existants, dans une zone A du PLU. Pour une emprise au sol de 426 m². sans exploitation agricole en activité dans le hameau. Présence de desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité, pas d'assainissement collectif, présence à proximité d'un plan d'eau pour assurer la sécurité incendie.

Et « Le Buisson » dépendance d'une habitation, à 5 m du bâtiment, située en zone A et pour une emprise au sol de 130 m². Absence d'exploitation agricole en activité dans le hameau, desserte par les réseaux d'eau potable et électricité, assainissement non collectif, présence d'une bache incendie dans le hameau.

Par décision du 17 septembre 2020 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale statue que la modification n°1 du PLU de Cerelles n'est pas soumise à évaluation environnementale.

20.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 24 mars à 9 h au 26 avril à 17 h de l'année 2021.

Le dossier et le registre étaient à la disposition du public en mairie de Cerelles comme annoncé dans les documents de publicité, et le dossier accessible par voie électronique sur les sites de la mairie et de la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan.

Lors des permanences le dossier était disposé dans la salle du conseil municipal pour la consultation. Le poste informatique était accessible dans ce même espace.

Les précautions sanitaires n'ont à aucun moment représenté un frein pour l'accès au dossier.

Le registre qui avait été signé et paraphé par le commissaire enquêteur le 24 mars au matin était bien un document paginé et édité à cet effet. Chaque jour la date manuscrite a été inscrite.

La dernière permanence s'est déroulée le 26 avril et c'est à l'issue de cette permanence que j'ai clôturé le registre.

La participation du public s'est traduite par 8 observations toutes déposées dans le registre au cours des permanences que j'ai tenues, aucune observation n'est parvenue par les autres moyens mis à la disposition du public : ni par courrier, ni par courriel, ni par le dépôt d'observation en mairie à l'intention du commissaire enquêteur ou au registre en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Parmi ces 8 observations aucune ne concerne spécifiquement la modification n°1 du PLU de Cerelles.

Pour ce qui est des observations à caractère général il s'agit d'une demande à ce que soit évitée la construction de maisons à ossature métallique, et d'une invitation au respect du code civil sur l'abattage ou l'élagage des arbres trentenaires.

20.4 Procès Verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse de la CC Gâtine Choisilles – Pays de Racan et de la commune de Cerelles, conclusions motivées

Le procès verbal de synthèse figure en annexe A5 au rapport d'enquête partie I. Le mémoire en réponse au procès verbal en annexe A6.

Les éléments du procès verbal sont en caractère ordinaire et *les réponses de la collectivité en caractère gras italique.*

En réponse à l'observation à caractère général sur la construction de maisons à ossature métallique la collectivité indique : **« Ce point ne relève pas de l'objet de la modification. Il est précisé par ailleurs que le Plan Local d'Urbanisme n'a pas la possibilité de réglementer la structure des constructions réalisées mais uniquement leur aspect extérieur, leur hauteur ou leur implantation. Cette observation fera l'objet d'une réflexion pour définir si une adaptation des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions doit être envisagée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLU »**

Et en réponse à l'observation concernant les arbres trentenaires : **« La protection des arbres au titre de la prescription trentenaire relève de l'application du code civil et ne peut donc apparaître dans un document d'urbanisme régi quant à lui par le code de l'urbanisme. Comme mentionné dans l'observation, l'article 673 s'applique dans tous les cas et permet à un voisin d'exiger la taille des branches empiétant sur sa propriété. Au-delà de 30 ans, il n'est plus possible d'exiger de votre voisin l'abattage d'un arbre mais seulement la taille des branches »**

Parmi les personnes publiques associées consultées deux ont apporté une réponse concernant la modification n°1 du PLU. Les personnes publiques consultées sont la préfecture d'Indre et Loire, la chambre d'agriculture, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et artisanat, le conseil régional, le conseil départemental et Pays Loire Nature.

Il s'agit de la DRAC pour la préfecture de région et de Pays Loire Nature, le Pays dont la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan fait partie. Ces deux instances émettent un avis favorable, la DRAC insiste sur l'attention particulière qui devra être portée sur la qualité architecturale du projet par la prise en compte des spécificités de ce bâti traditionnel local. Toutefois le règlement du PLU de la zone A permet en grande partie de garantir cette préservation. Le Pays Loire Nature rappelle les exigences de sécurité incendie à respecter.

Toutes les étapes de la procédure ont été respectées et aucune observation ne manifeste de réticence ou d'opposition à l'adoption de cette modification. Le commissaire enquêteur de son côté n'a pas relevé de raison qui irait à l'encontre du projet non plus.

20.5 Avis du commissaire enquêteur

Au vu des conclusions motivées précédentes et fondées sur les observations reçues au cours de l'enquête, sur les avis des personnes publiques associées ainsi que sur les réponses de la Communauté de Communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan, je donne un avis favorable à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cerelles.

fait à La Roche Clermault
Le 12 mai 2021



Le commissaire enquêteur François BEL

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

PLU commune de CERELLES
Modifications n°1 et n°2 et
Révision allégée n°1
(37390)

Enquête effectuée du 24 mars au 26 avril 2021

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

établi par le commissaire enquêteur : François BEL

Partie III : Conclusions et avis sur la modification n°2

Sommaire de la Partie III

Partie III - CONCLUSIONS ET AVIS sur la modification n°2 du PLU de Cerelles	3
30.1 Cadre juridique	3
30.2 Objet de l'enquête	3
30.3 Déroulement de l'enquête.....	5
30.4 Procès Verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse de la CC Gâtine Choisilles – Pays de Racan et de la commune de Cerelles, conclusions motivées	5
30.5 Avis du commissaire enquêteur	7

Nota : lorsqu'il est fait référence dans le texte à des annexes il s'agit de celles qui sont à la fin de la partie 1 du rapport

Partie III - CONCLUSIONS ET AVIS sur la modification n°2 du PLU de Cerelles

30.1 Cadre juridique

Le cadre juridique est constitué des textes rappelés ci-dessous :

Le code général des collectivités territoriales,

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, L.300-6 R.153-13 et suivants,

L'attribution de la compétence de l'urbanisme aux communautés de communes est intervenu après la dernière réalisation du PLU de la commune qui date de 2017. C'est désormais la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan qui est responsable des procédures dans ce domaine.

Les textes qui régissent l'organisation de l'enquête publique comprennent notamment les articles du code de l'environnement L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants. Pour ce qui est de l'information relative à la concertation c'est surtout l'article R.123-8.

L'arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête n°2021-01 PLU du 23 février 2021 (6p). Annexe A1.

La décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date 26 janvier 2021 de désigner M. BEL François en qualité de commissaire enquêteur (dossier n°210005/45) (1p). Annexe A2.

30.2 Objet de l'enquête

Pour ce qui est de la modification n°2 :

L'objectif est de faciliter la mise en œuvre de certaines opérations actuellement bloquées par des objectifs de production de logements trop importants au regard de la configuration des parcelles.

L'objectif est de prendre en compte de façon améliorée les orientations thématiques suivantes :

- Rendre accessible et organiser les déplacements en favorisant les modes doux,
- Introduire de la mixité par les formes urbaines,

- Encourager la construction d'un bâti économe en espace,
- Encourager la construction d'habitat selon les critères bioclimatiques,
- Renouveler la gestion de l'eau,
- Optimiser la gestion des espaces.

Ces objectifs sont déclinés pour les 9 OAP concernées.

Au final il apparaît que la densité de logements est en légère augmentation pour se rapprocher de la densité moyenne de 17 logements par hectare. Le nombre global de logements à produire reste globalement identique que dans la version précédente du PLU (81 logements au lieu de 80)

La récapitulation des OAP est la suivante :

numero	Secteur d'OAP	surface	Densité mini à respecter/ha	Nbre minimum logements à créer
1	Rue des Commaillères	1800m ²	25	5
2	La Mulatière	10°000m ²	15	15
3	Rue du Gué Bolin	3700m ²	15	5
4	Arrière du cimetière	3300m ²	24	8
5	La Poissonnière	3800m ²	21	8
6	Le Petit Vouvray	1800m ²	11	2
7	1 AUh Commaillères ouest	4600m ²	15	7
8	1 AUh Commaillères est	6800m ²	19	13
9	1 AUh Maréchal Reille	12°000m ²	15	18
total				81

Pour chacune il est procédé à un état des lieux (localisation, occupation du sol, relief, accès, réseaux), à la présentation des principes d'aménagement notamment en matière d'accès et d'insertion paysagère. Le tout est suivi d'un schéma détaillé d'aménagement sous forme graphique pour chacune.

Les impacts des modifications de ces aménagements sur l'environnement sont globalement passés en revue :

- sur la qualité de l'air et le climat,
- sur la topographie,
- sur l'hydrologie,
- sur les ressources en eau potable,
- sur les milieux naturels et la biodiversité,
- situation vis-à-vis des zones présentant une importance particulière pour l'environnement,
- sur le cadre paysager et patrimonial,
- sur l'activité agricole,
- sur les déplacements,
- sur les nuisances,
- sur les risques.

Par décision n°2021-3092 du 19 février 2021 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale déclare ne pas soumettre à une évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU de Cerelles.

30.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 24 mars à 9 h au 26 avril à 17 h de l'année 2021.

Le dossier et le registre étaient à la disposition du public en mairie de Cerelles comme annoncé dans les documents de publicité, et le dossier accessible par voie électronique sur les sites de la mairie et de la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan.

Lors des permanences le dossier était disposé dans la salle du conseil municipal pour la consultation. Le poste informatique était accessible dans ce même espace.

Les précautions sanitaires n'ont à aucun moment représenté un frein pour l'accès au dossier.

Le registre qui avait été signé et paraphé par le commissaire enquêteur le 24 mars au matin était bien un document paginé et édité à cet effet. Chaque jour la date manuscrite a été inscrite.

La dernière permanence s'est déroulée le 26 avril et c'est à l'issue de cette permanence que j'ai clôturé le registre.

La participation du public s'est traduite par 8 observations toutes déposées dans le registre au cours des permanences que j'ai tenues, aucune observation n'est parvenue par les autres moyens mis à la disposition du public : ni par courrier, ni par courriel, ni par le dépôt d'observation en mairie à l'intention du commissaire enquêteur ou au registre en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Parmi ces 8 observations cinq concernent la modification n°2 du PLU de Cerelles.

Dont deux observations à caractère général il s'agit d'une demande à ce que soit évitée la construction de maisons à ossature métallique, et d'une invitation au respect du code civil sur l'abattage ou l'élagage des arbres trentenaires.

Et trois observations concernent plus spécifiquement cette modification, elles sont examinées ci-après.

30.4 Procès Verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse de la CC Gâtine Choisilles – Pays de Racan et de la commune de Cerelles, conclusions motivées

Le procès verbal de synthèse figure en annexe A5 au rapport d'enquête partie I. Le mémoire en réponse au procès verbal en annexe A6.

Les éléments du procès verbal sont en caractère ordinaire et *les réponses de la collectivité en caractère gras italique.*

L'observation n°4 s'inquiète de la localisation future d'un cheminement piéton en liaison avec les modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle se déclare aussi préoccupée, comme les deux observations suivantes par la teneur de la mixité prévue dans cette réalisation.

L'OAP prévoit la création d'un accès automobile pour un seul lot, qui ne devrait pas causer de nuisances importantes pour les habitations riveraines mais qui est indispensable pour desservir cette construction. La réalisation d'un cheminement piéton en complément de cet accès automobile n'est pas exclu mais sera à étudier lors de l'aménagement de la zone.

La demande évoque également le devenir d'une cave. Si la demande porte sur la cave présente dans l'emprise de la zone, il s'agit d'une construction en mauvais état qui sera sans doute amenée à être supprimée dans le cadre du projet.

Les observations n°2 et 3 interrogent sur l'objectif de mixité des logements prévus dans l'Orientation d'Aménagement de de Programmation vis-à-vis du caractère de maisons individuelles qui est mentionné dans le projet pour les futures constructions.

En lien avec l'observation formulée, la commune souhaite effectivement tenir compte du projet envisagé sur ce secteur et supprimer la référence à la réalisation de logements sociaux dans l'OAP du secteur des Commaillères Est, sur lequel l'accent sera mis sur la création d'un habitat individuel (libre, groupé).

En réponse à l'observation à caractère général sur la construction de maisons à ossature métallique la collectivité indique : ***« Ce point ne relève pas de l'objet de la modification. Il est précisé par ailleurs que le Plan Local d'Urbanisme n'a pas la possibilité de réglementer la structure des constructions réalisées mais uniquement leur aspect extérieur, leur hauteur ou leur implantation. Cette observation fera l'objet d'une réflexion pour définir si une adaptation des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions doit être envisagée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLU »***

Et en réponse à l'observation concernant les arbres trentenaires : ***« La protection des arbres au titre de la prescription trentenaire relève de l'application du code civil et ne peut donc apparaître dans un document d'urbanisme régi quant à lui par le code de l'urbanisme. Comme mentionné dans l'observation, l'article 673 s'applique dans tous les cas et permet à un voisin d'exiger la taille des branches empiétant sur sa propriété. Au-delà de 30 ans, il n'est plus possible d'exiger de votre voisin l'abattage d'un arbre mais seulement la taille des branches »***

Les observations des personnes publiques associées sont apportées par trois d'entre elles parmi les personnes publiques consultées, à savoir : la préfecture d'Indre et Loire, la chambre d'agriculture, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et artisanat, le conseil régional, le conseil départemental et Pays Loire Nature.

Deux donnent un avis favorable: Pays Loire Nature et le service de la DDT37.

En revanche la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la préfecture de région insiste pour que dans l'OAP des « Commaillères » la voie traversante vers la rue de la Fillonnière soit maintenue. Un accès à sens unique traversant l'îlot aurait dû être étudié. Dans ce cas comme dans l'OAP « derrière le cimetière » la desserte traversante devrait être privilégiée.

Les aspects de minimisation des superficies artificialisées imperméabilisées sont la raison mise en avant dans l'avis de la DRAC c'est un argument qui pèse sur le plan environnemental

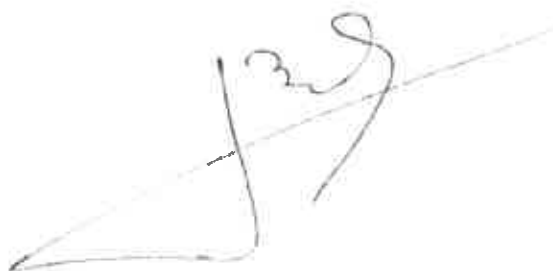
puisqu'il concerne la gestion des eaux en premier lieu.

Mais d'autre part cette remarque va tout à fait dans la direction d'une compréhension de la ville au moins comme lieu partagé si ce n'est comme réponse à l'exigence d'une mixité du projet. Cette compréhension est actuellement centrale dans la conception de l'urbanisme. Le commissaire enquêteur a eu l'occasion d'être confronté à de telles recommandations dans d'autres enquêtes et il s'avère que la fermeture en « impasses » ou l'adoption de voies non traversantes pour l'accès à des flots de construction est aux antipodes du développement de quartiers ouverts et permettant aux habitants de la ville le meilleur partage possible des infrastructures non seulement viaires mais des infrastructures auxquelles les voies donnent accès (équipements sportifs, culturels ou commerces).

30.5 Avis du commissaire enquêteur

Au vu des conclusions motivées mentionnées ci-dessus, fondées sur les observations reçues au cours de l'enquête et sur l'avis des personnes publiques associées, en particulier par la DRAC de la Préfecture de Région je donne un avis favorable avec réserve à la modification n°2 du PLU de Cerelles. La réserve qui peut être levée est un examen approfondi des alternatives permettant de réaliser des voies d'accès traversantes dans les OAP mentionnées ci-dessus.

fait à La Roche Clermault
Le 12 mai 2021



Le commissaire enquêteur François BEL

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

PLU commune de CERELLES
Modifications n°1 et n°2 et
Révision allégée n°1
(37390)

Enquête effectuée du 24 mars au 26 avril 2021

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

établi par le commissaire enquêteur : François BEL

Partie IV : Conclusions et avis sur la révision allégée n°1

Sommaire de la Partie IV

40.1 Cadre juridique	3
40.2 Objet de l'enquête.....	3
40.3 Déroulement de l'enquête	4
40.4 Procès Verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse de la CC Gâtine Choisilles – Pays de Racan et de la commune de Cerelles, conclusions motivées.....	5
40.5 Avis du commissaire enquêteur	6

Nota lorsqu'il est fait référence dans le texte à des annexes il s'agit de celles qui sont à la fin de la partie 1 du rapport

Partie IV CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS sur la révision allégée n°1 du PLU de Cerelles

40.1 Cadre juridique

Le cadre juridique est constitué des textes rappelés ci-dessous :

Le code général des collectivités territoriales,

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, L.300-6 R.153-13 et suivants,

L'attribution de la compétence de l'urbanisme aux communautés de communes est intervenu après la dernière réalisation du PLU de la commune qui date de 2017. C'est désormais la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan qui est responsable des procédures dans ce domaine.

Les textes qui régissent l'organisation de l'enquête publique comprennent notamment les articles du code de l'environnement L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants. Pour ce qui est de l'information relative à la concertation c'est surtout l'article R.123-8.

L'arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête n°2021-01 PLU du 23 février 2021 (6p). Annexe A1.

La décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date 26 janvier 2021 de désigner M. BEL François en qualité de commissaire enquêteur (dossier n°210005/45) (1p). Annexe A2.

40.2 Objet de l'enquête

Pour ce qui est de la révision allégée n°1:

L'objet de la procédure est de réduire la zone agricole de en reclassant deux parcelles afin de maintenir l'utilisation des parcelles concernées à destination de stockage de matériaux par l'entreprise qui en est propriétaire sans toutefois ouvrir quelque possibilité que ce soit de réaliser sur ces parcelles des constructions qui l'éloigneraient de son caractère agricole. A ce titre il ne peut s'agir d'une création de STECAL.

Le dossier souligne la nécessité de cette régularisation pour satisfaire les exigences du statut d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de l'établissement.

Le préambule du document présente les éléments de justification et de déroulement de la procédure.

Dans une première partie on suit une présentation du site avec documents cartographiques, les caractéristiques d'occupation des sols en particulier du point de vue du contexte agricole communal, l'analyse paysagère du territoire de la commune vis-à-vis de ce projet, la présentation des risques et nuisances, la situation du point de vue des milieux naturels et de la biodiversité, du patrimoine et vis-à-vis du document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Des tableaux dressent la synthèse des enjeux à partir des diagnostics posés sur les parcelles concernées,

Une deuxième partie présente les adaptations apportées au PLU: documents graphiques et règlement écrit en cinq tableaux.

Pour l'essentiel il s'agit de régulariser la situation des deux parcelles classées agricoles et qui, dès avant le précédent PLU étaient utilisées à un usage de stockage de matériaux que commercialise l'entreprise sans respect pour le classement agricole.

Enfin en troisième partie les incidences sur l'environnement du projet sont passées en revue.

Par décision n°2020-2915 du 17 septembre 2020 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale déclare ne pas soumettre à une évaluation environnementale le projet de révision allégée n°1 du PLU de Cerelles.

40.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 24 mars à 9 h au 26 avril à 17 h de l'année 2021.

Le dossier et le registre étaient à la disposition du public en mairie de Cerelles comme annoncé dans les documents de publicité, et le dossier accessible par voie électronique sur les sites de la mairie et de la communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan.

Lors des permanences le dossier était disposé dans la salle du conseil municipal pour la consultation. Le poste informatique était accessible dans ce même espace.

Les précautions sanitaires n'ont à aucun moment représenté un frein pour l'accès au dossier.

Le registre qui avait été signé et paraphé par le commissaire enquêteur le 24 mars au matin était bien un document paginé et édité à cet effet. Chaque jour la date manuscrite a été inscrite.

La dernière permanence s'est déroulée le 26 avril et c'est à l'issue de cette permanence que j'ai clôturé le registre.

La participation du public s'est traduite par 8 observations toutes déposées dans le registre au cours des permanences que j'ai tenues, aucune observation n'est parvenue par les autres moyens mis à la disposition du public : ni par courrier, ni par courriel, ni par le dépôt d'observation en mairie à l'intention du commissaire enquêteur ou au registre en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Parmi ces 8 observations une seule concerne le projet visé par la révision allégée n°1 du PLU.

Deux observations à caractère général ne semblent pas viser ce projet et des réponses leur ont été apportées dans les autres conclusions et avis de cette enquête unique.

40.4 Procès Verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse de la CC Gâtine Choisilles – Pays de Racan et de la commune de Cerelles, conclusions motivées

Le procès verbal de synthèse figure en annexe A5 au rapport d'enquête partie I. Le mémoire en réponse au procès verbal en annexe A6.

Les éléments du procès verbal sont en caractère ordinaire et *les réponses de la collectivité en caractère gras italique.*

La seule observation qui concerne ce projet est l'observation n°5. Elle rappelle l'avis donné parla CDPENAF et insiste pour que cet avis défavorable au projet soit pris en compte.

La collectivité rappelle que l'avis donné par le CDPENAF est un avis simple.

La prise en compte de cet avis signifierait l'abandon de la procédure de révision allégée et en conséquence, l'impossibilité pour l'entreprise de procéder à sa mise en conformité avec la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à laquelle elle est soumise. La poursuite de cette activité économique serait donc remise en cause à court terme sans aucune garantie que le terrain ne retrouve une vocation agricole. La procédure de révision allégée doit permettre de préserver au mieux les intérêts de chacun en prenant en compte la situation de l'entreprise et les enjeux portés par la collectivité.

Les observations des personnes publiques associées sont apportées par deux d'entre elles parmi les personnes publiques consultées, à savoir :la préfecture d'Indre et Loire, la chambre d'agriculture, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et artisanat, le conseil régional, le conseil départemental et Pays Loire Nature.

Il s'agit de la contribution de l'Unité interdépartementale d'Indre et Loire et du Loir et Cher de la DREAL (en date du 18 janvier 2021), et de celle de la CDPENAF (du 21 janvier 2021).

La DREAL souligne que l'inspection des installations classées est favorable au projet. Néanmoins les aménagements nécessaires au respect de la réglementation applicable devront être permis sur le secteur Ac pour qu'une suite favorable soit donnée au dossier de régularisation administrative que devra déposer la société SOLUMAT pour l'exploitation de ses installations. La réunion conjointe des personnes publiques associées sur le dossier le 18 janvier 2021 fait état de la présence de le DREAL et de la DDT37 ainsi que des représentants de la commune de Cerelles, et du bureau d'études URBICUBE. L'ensemble des modifications à prendre en compte est passé en revue.

La CDPENAF se prononce défavorablement à une légère majorité vis-à-vis du projet.

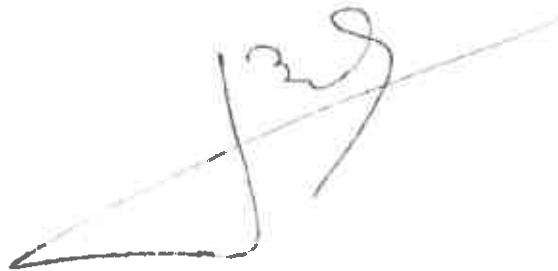
Le commissaire enquêteur prend en compte la préoccupation de la CDPENAF de ne pas réduire les surfaces agricoles. Toutefois il apparaît que la situation actuelle est gelée depuis de nombreuses années et que le blocage de la mise en conformité des surfaces ne conduira pas à leur restitution à un usage agricole. Les garanties annoncées pour un classement exceptionnel

des surfaces permettent de protéger ces surfaces contre d'ultérieurs aménagements à caractère non agricole irréversible.

40.5 Avis du commissaire enquêteur

Au vu des conclusions motivées mentionnées ci-dessus je donne un avis favorable à la révision allégée n°1 du PLU de Cerelles.

fait à La Roche Clermault
Le 12 mai 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. BEL', written over a faint horizontal line.

Le commissaire enquêteur François BEL