



DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

Communauté de communes de Gâtines Choissilles - Pays de Racan

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

Note de présentation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 23 juin 2021

Le Président,



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

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

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

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

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

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

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

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

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

« I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

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

(...)

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

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

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

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

Suite à cette première phase de travail, n'ont été retenus que les bâtiments présentant un potentiel de réhabilitation suffisant c'est-à-dire présentant une emprise au sol minimale de 80m², surface jugée raisonnable et confortable pour accueillir une habitation sans devoir envisager une extension qui serait susceptible d'altérer la qualité du bâti.

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

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

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

Le Buisson

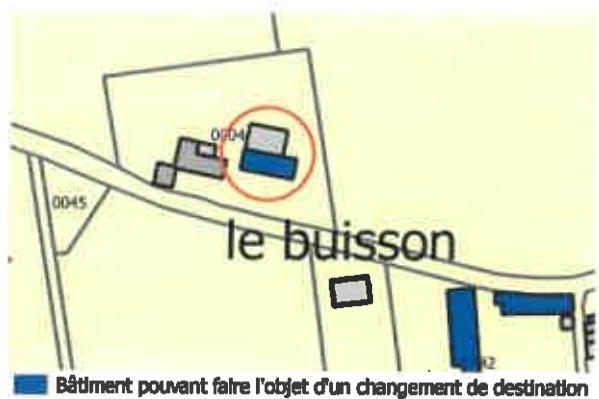
- Zone du PLU : zone A
- Dépendance d'une habitation (à 5 mètres du bâtiment)
- 130 m² d'emprise au sol
- Absence d'exploitation agricole en activité dans le hameau du Buisson
- Desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité
- Assainissement non collectif
- Présence d'une bache incendie dans le hameau du Buisson

Localisation par rapport au bourg de Cérilles



MODIFICATION N°1 - P.L.U. CÉRILLES

Extrait du document graphique modifié



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

Photo du bâtiment identifié sur le document graphique



Impacts de la modification sur l'environnement

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la modification du P.L.U. dans son ensemble impacte l'environnement au sens large. Pour rappel, la procédure de modification n°1 du P.L.U. de Céréilles a fait l'objet d'une décision n°2020-2916 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 modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

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

- **Incidences sur la topographie**

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

- **Incidences sur l'hydrologie**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La réalisation 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**

S'agissant de permettre la transformation de bâtiments existants, la modification n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le paysage de la commune.

Elle peut en revanche avoir un impact positif sur le patrimoine de la commune puisqu'en permettant le changement de destination de 2 bâtiments d'intérêt patrimonial de la commune, la modification contribue à leur valorisation et ainsi à leur préservation.

- **Incidences sur l'activité agricole**

L'identification des bâtiments a été réalisée en tenant compte de la localisation des exploitations agricoles en activité du territoire.

Les 2 bâtiments identifiés sont localisés à l'écart des exploitations agricoles de la commune. Par ailleurs, la préexistence d'habitations à proximité des bâtiments susceptibles de changer de destination permet de limiter les risques d'impact nouveau pour l'activité agricole notamment les impacts liés au recul d'épandage.

- **Incidences sur les déplacements**

L'aménagement des 2 bâtiments induisant une augmentation de la population va également conduire à une augmentation du trafic routier sur le réseau de voies communales et départementales. Cette augmentation restera cependant extrêmement modérée au regard du nombre de bâtiments identifiés et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les déplacements notamment automobiles sur le territoire.

- **Incidences sur les nuisances**

L'usage programmé des 2 bâtiments (habitat ou hébergement touristique) n'est pas susceptible de générer de nuisances graves sur le territoire.

Par ailleurs, les 2 bâtiments sont localisés hors de toute zone soumise à des nuisances même s'il convient de noter que le bâtiment du Buisson est localisé à environ 650 mètres du tracé de l'autoroute A26.

▪ **Incidences sur les risques**

Le bâtiment identifié à la Roderie est localisé au sein de la servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation aux abords de la canalisation de transports de gaz entre Genneteil et Chemery. Cette servitude est règlementée par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2016. Ces servitudes visent à limiter l'usage du sol pour les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et les Immeubles de grande hauteur (IGH). L'usage permis du bâtiment pouvant changer de destination ne permet pas d'envisager la création d'un ERP de plus de 100 personnes. Le bâtiment ne constitue pas non plus un Immeuble de grande hauteur. La servitude est donc sans impact sur le changement de destination du bâtiment.

Extrait du plan des servitudes



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

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