



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



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

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 et une procédure de modification n°1 est conduite par la Communauté de communes Gâtine Chotelles - Pays de Racan.

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

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. »*

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

Ainsi, après notification de la modification aux Personnes Publiques Associées, la présente note de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation modifiées sont soumis à enquête publique.

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

NB : conformément à l'article 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

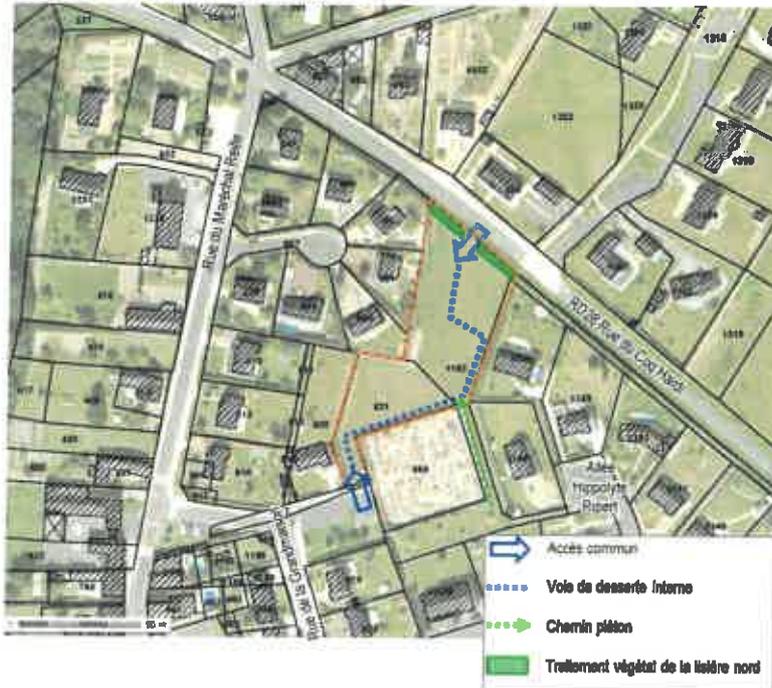
A) Modification des principes de desserte de l'OAP n°4 « Arrières du cimetière »

Le secteur OAP n°4 constitue un secteur de densification de l'enveloppe urbaine de Cérelles localisé sur les arrières du cimetière.

Sur 3300m², l'OAP modifiée prévoit la création de 8 logements soit une densité d'environ 24 logements/ha.

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

Schéma d'aménagement du PLU approuvé



Principes d'aménagement du PLU approuvé

ACCÈS ET LIAISONS DOUCES

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

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

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

INSERTION PAYSAGÈRE

La lisière urbaine avec la RD 28 sera végétalisée.

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

Dans le cadre de la modification, les élus souhaitent :

- simplifier le principe de desserte au cœur de la parcelle 1162 tout en excluant la possibilité de création de placettes en impasse et en imposant que cette voie de desserte principale relie les deux accès sur la RD28 et la place du cimetière.
- inscrire dans le texte de l'OAP la possibilité d'un aménagement de cette zone en une ou plusieurs tranches successives. La création d'une opération sur l'ensemble de la zone est aujourd'hui bloquée du fait de la rétention foncière de la parcelle 821 au sud. L'intégration de ce principe doit permettre l'aménagement même partiel d'un secteur de densification proche du cœur de bourg dès lors que cet aménagement partiel ne remet pas en cause l'aménagement du reste de la zone.

Schéma d'aménagement après modification



Principes d'aménagement après modification

AMENAGEMENT

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

ACCÈS ET LIAISONS DOUCES

Le secteur sera desservi par deux accès communs depuis la place du Cimetière et la RD28.

Une voirie, de type voirie partagée de faible largeur, reliera ces deux accès et permettra de desservir les lots.

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

INSERTION PAYSAGÈRE

La lisière urbaine avec la RD 28 sera végétalisée.

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

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

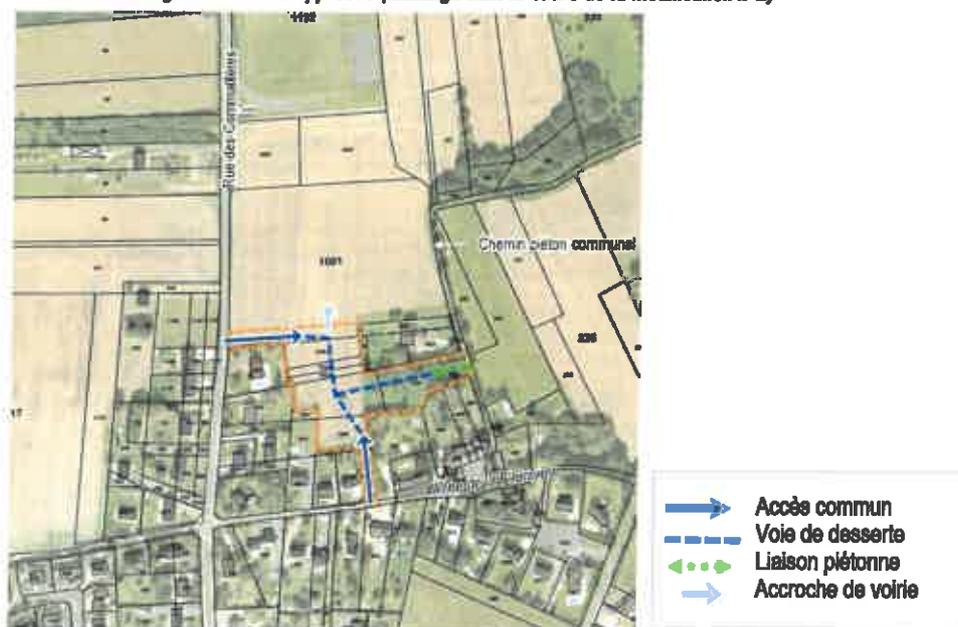
Le secteur de la rue des Commailères Est constitue un secteur d'extension au nord de l'agglomération de Céréelles.

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

Outre cette réduction du nombre de logements, la commune souhaite modifier les principes d'aménagement de ce secteur pour imposer que la voie reliant les accès sur la rue des Commailères et l'allée de la Filonnière soit en sens unique. L'emprise de l'accès sur l'allée de la Filonnière est en effet trop étroite pour permettre un accès à double sens et cet accès serait source de nuisances pour les habitations existantes voisines.

Ainsi, tout en conservant le schéma d'aménagement existant dans le PLU approuvé, les principes écrits sont modifiés (cf. page suivante).

Schéma d'aménagement du PLU approuvé (inchangé dans le cadre de la modification n°2)



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

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

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

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

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

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

- **Annexe**

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

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

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

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

- **Construction existante**

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

- **Emprise au sol**

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

- **Extension**

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

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

4- 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.

1- Rappel de l'objet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

La modification vise :

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

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

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

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

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

Sur le secteur de la rue des Commailières, la réduction du nombre de logements à réaliser sur ce secteur (13 logements au lieu de 17) va réduire le nombre de véhicules potentiels sur ce secteur éloigné du cœur de bourg au profit d'une plus forte densification d'espaces intra-urbains plus proches du cœur de bourg et au sein desquels le recours à des modes actifs de déplacements (piétons, vélos) sera favorisé par cette proximité.

• Incidences sur la topographie

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

• Incidences sur l'hydrologie

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

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

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

L'augmentation du nombre global de logements (+1 logement) va entraîner une légère augmentation de la consommation d'eau potable. Le poids de population nouvelle générée reste toutefois très limitée et maîtrisable à l'échelle de la source d'alimentation en eau potable desservant les secteurs d'urbanisation.

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

L'analyse des incidences ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels, ces projets se positionnant sur des espaces localisés en continuité d'habitats 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 secteurs d'urbanisation future 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 (ZNIEFF).

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

Etant donné l'éloignement des ZSC « Complexe du Changeon et de la Roumer » (8,5 km) et « Vallée de la Loire » (10 km) et la nature des adaptations apportées au PLU (modification des objectifs de logements et de principes d'aménagement au sein de secteurs d'ores et déjà urbanisables dans le PLU), aucune incidence directe supplémentaire de destruction ou de dégradation n'est attendue sur les habitats naturels, les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire situés dans le périmètre des sites Natura 2000.

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

- **Incidences sur le cadre paysager et patrimonial**

L'augmentation légère de la densité sur quelques secteurs et la modification des principes d'accès et de desserte dans les OAP n'aura pas d'impact majeur supplémentaire sur le cadre paysager communal. Les secteurs sont tous positionnés dans ou en continuité immédiate du bourg de Céréilles. Ils sont également localisés à l'extérieur de tout périmètre de protection d'un monument historique, d'un site classé ou inscrit ou d'un site archéologique.

- **Incidences sur l'activité agricole**

L'augmentation légère de la densité permet une optimisation des surfaces constructibles inscrites au PLU et peut ainsi contribuer à modérer les besoins en surfaces de développement en extension.

Les différents secteurs concernés sont localisés à l'écart de toute exploitation agricole.

- **Incidences sur les déplacements**

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

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

- **Incidences sur les nuisances**

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

Sur le secteur de la rue des Commailères, la modification des principes de desserte par la création d'une voie à sens unique permettra de modérer les nuisances pour les habitations riveraines en répartissant les flux automobiles sur les 2 accès programmés.

- **Incidences sur les risques**

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

Ces secteurs restent cependant soumis :

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

sans que ces risques n'aient un impact sur l'aménagement des secteurs concernés.

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



