



**DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE**

**Communauté de communes de Gâtines Choisilles - Pays de Racan**

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

**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 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 murets 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 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 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 allégée.

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 allégée du PLU et en l'absence de zones Natura 2000 sur le territoire communal de Céréelles, 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 Solumat (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 merlon 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.

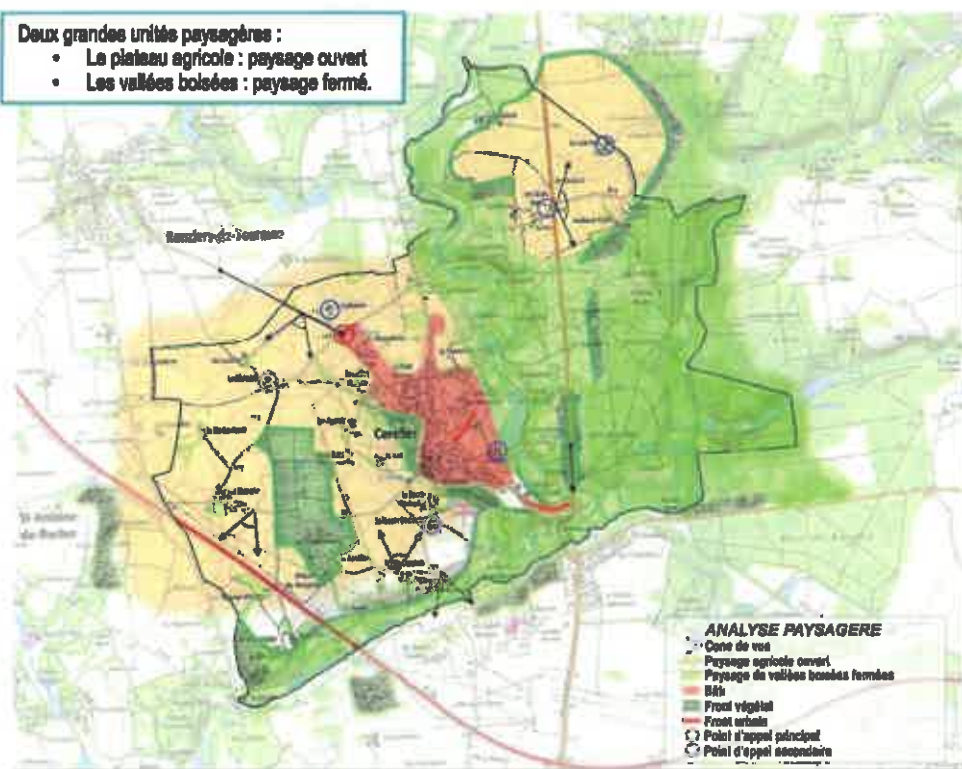


### Situation des parcelles au regard du contexte agricole communal



### Analyse paysagère du territoire de Cérilles

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



Source : Rapport de présentation du PLU  
de Cérilles, 2017  
ECCE TERRA

### 3- Paysages

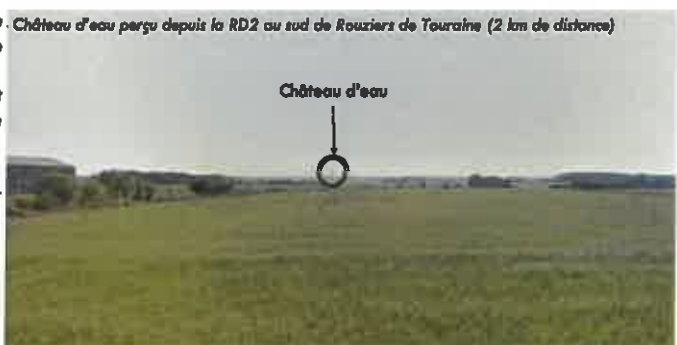
La carte d'analyse paysagère du territoire de Céréelles Issue du rapport de présentation du PLU est présentée sur la page ci-contre.

Elle montre que le site de l'entreprise Solumat est localisé sur le plateau agricole ouvert couvrant une large partie ouest du 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 boisés si bien que l'ambiance en est rarement monotone ».

De fait, la zone d'activités de la Bigottière 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 Céréelles, les vues s'orientent vers le nord mais surtout vers l'ouest où les lignes électriques haute tension dominent le paysage.

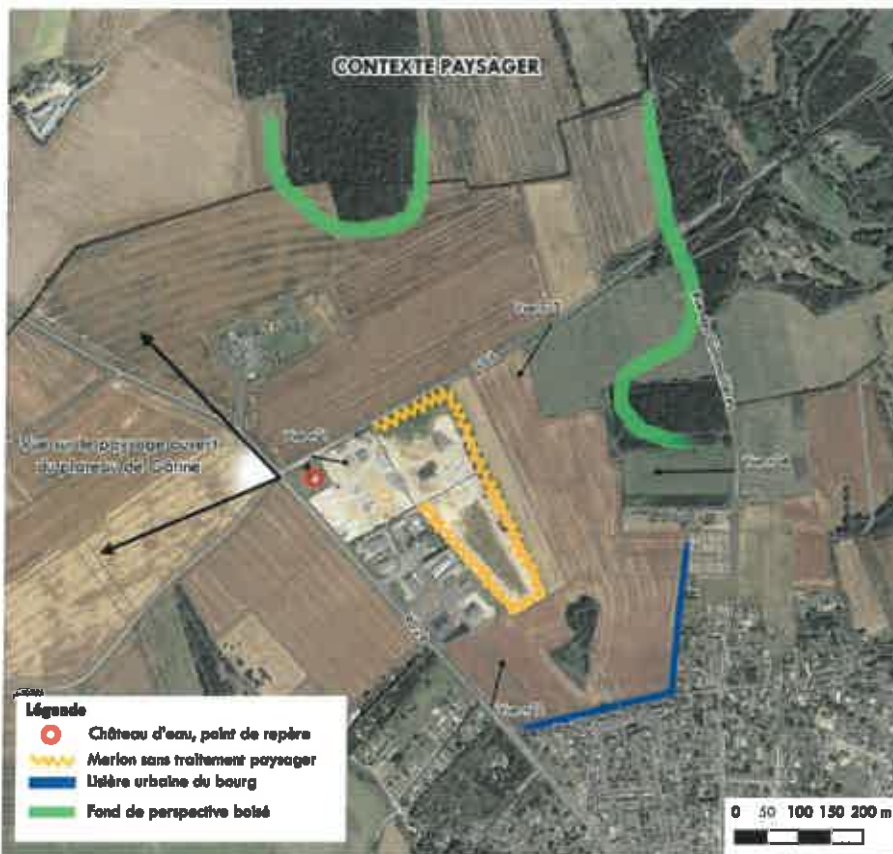


Au pied du château d'eau, les bâtiments de la zone d'activités apparaissent assez tardivement dans le paysage en raison de leur hauteur limitée.

Les parcelles 1356 et 1357 qui font l'objet de la révision allégée, 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 Céréelles (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 Commallières 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.



Vue n°1



Vue n°2



Vue n°3



Vue n°4





#### 4- Risques et nuisances

Suivant le site Georisques, le territoire de Céréelles 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 le territoire suite à des épisodes d'orages violents.

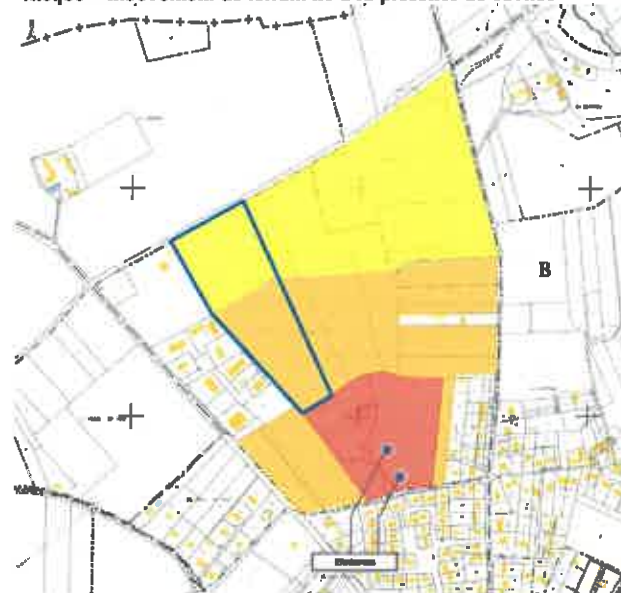
Enfin, dans le dossier départemental des risques majeurs d'Indre et Loire de 2005, la commune présente un risque faible en matière de feux de forêt.

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 certains et la présence de cavités souterraines est ici avérée même si leur origine est inconnue. L'état 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'état mouvement de terrain est ainsi de niveau moyen.
- Une **zone jaune** : dans cette partie du plateau, la présence de cavités souterraines semble peu probable même si elle ne peut être exclue, en particulier si une carrière souterraine est réellement présente au droit du site.

### 5- Milieux naturels et biodiversité

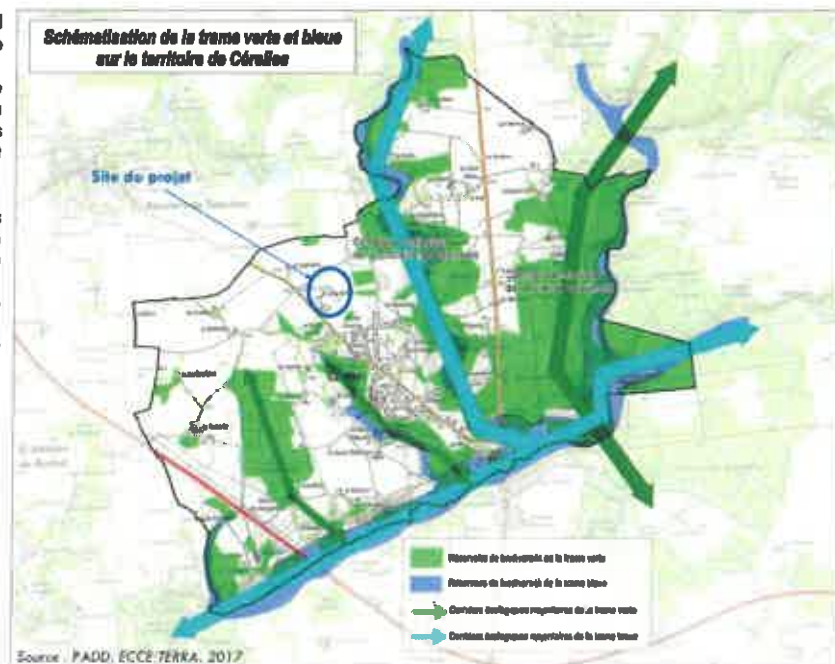
Le site n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régional (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).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

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

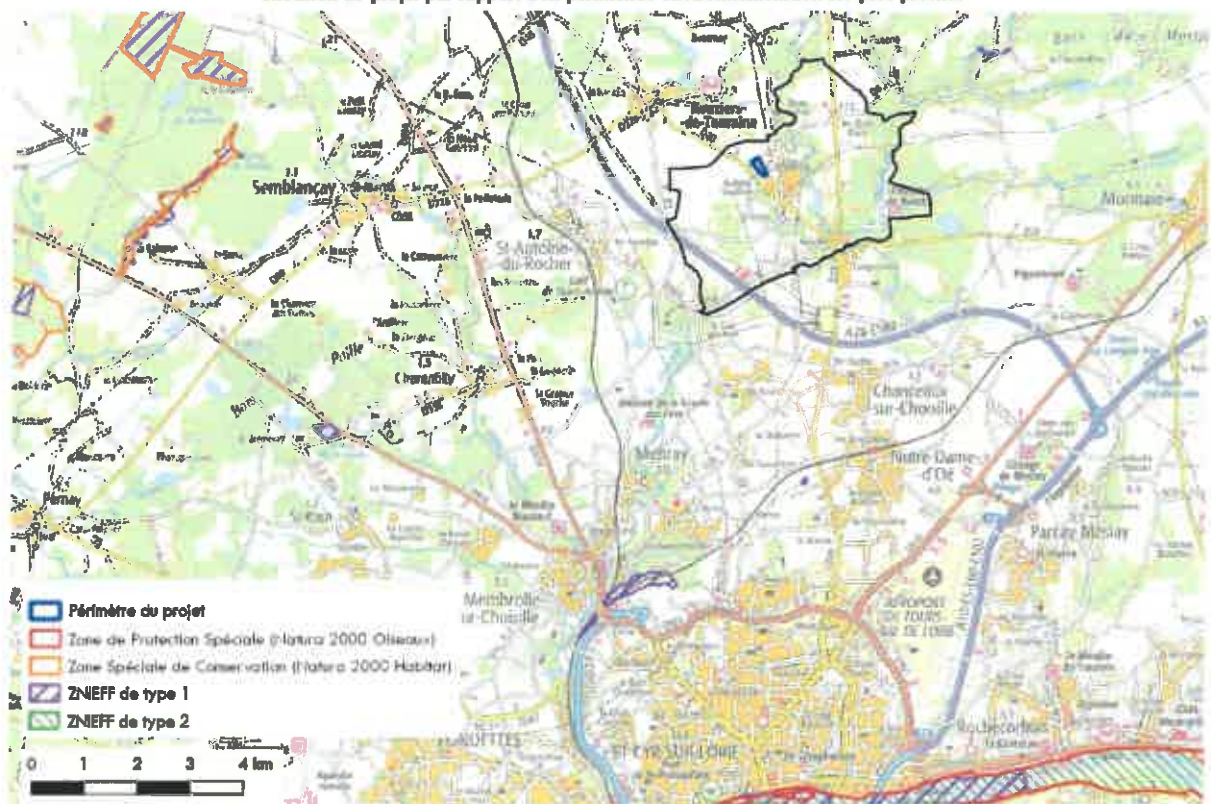
Il apparaît sur la cartographie ci-contre que le site concerné par la révision allégée est localisé à l'extérieur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques rattachés à la Trame Verte et Bleue communale.

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

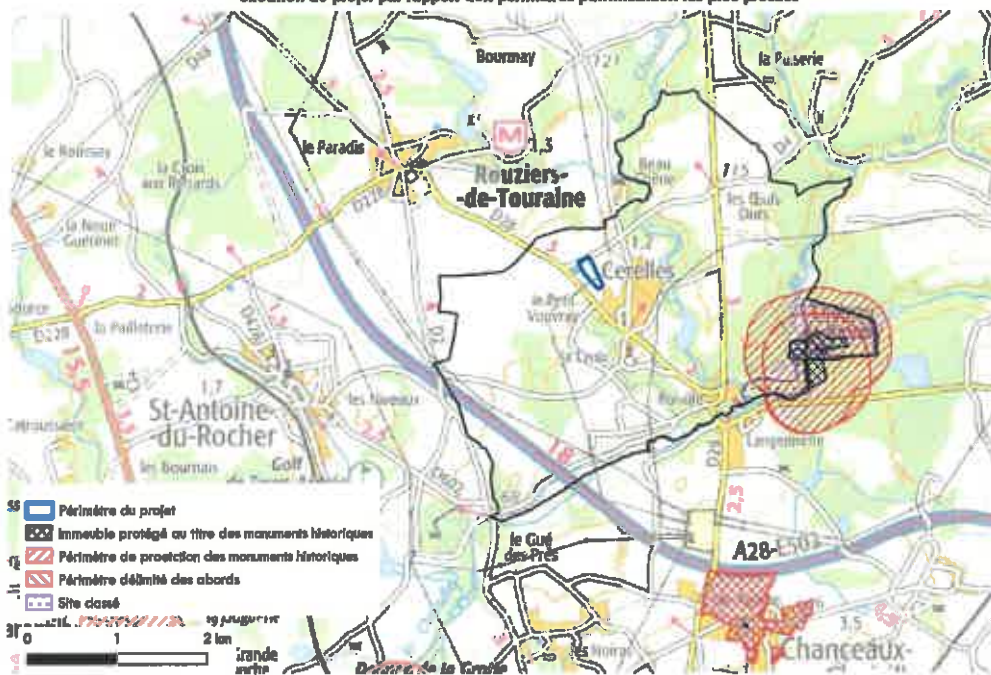


## 6- Patrimoine

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 Baudry.

Situation du projet par rapport aux périmètres patrimoniaux les plus proches



### 7- Situation au regard du document d'urbanisme actuel

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

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 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 Céréelles 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 Céréelles



Zonages	
LA	Zone urbaine centrale
UB	Zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat
UC	Zone destinée à l'implantation des activités artisanales
LAUB	Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat
A	Zone agricole
N	Zone naturelle et forestière
Ns	Secteur naturel d'équipements sportifs
Nt	Secteur naturel de loisirs
Nt	Secteur réservé de tourisme

Autres prescriptions réglementaires	
[Bouton]	Bâtiment pouvant être l'objet d'un changement de destination
[Carré]	Emplacement réservé n°1 (école; largeur 8m; commune bénéficiaire)
[Carré]	Emplacement réservé n°2 (école; commune bénéficiaire)
[Carré]	Emplacement réservé n°3 (aménagement de carrefour et stationnement; commune bénéficiaire)
[Carré]	Plantations d'OAP
[Carré]	Plantations à réaliser
[Carré]	Bate protégés au titre de l'article L151-19 CU
[Carré]	Chemins ruraux deux côtés à conserver
[Carré]	Hols à préserver
[Carré]	Bords de rivières sensibles (250m de part et d'autre de l'axe)
[Carré]	Sites archéologiques
[Carré]	Sites pollués non constructibles en l'état

### 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"> <li>- Un secteur principalement concerné par un risque lié à la présence de cavités à proximité</li> <li>- L'entreprise Solumat est une installation classée pour la protection de l'environnement</li> <li>- Des nuisances sonores et poussières générées par l'activité et notamment l'activité de concassage pratiquée sur les parcelles objets de la révision allégée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappeler l'existence du risque lié aux cavités proches et maîtriser les activités pratiquées sur les parcelles</li> <li>- Limiter l'activité de concassage à la seule parcelle située dans la zone d'activités</li> </ul>
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-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 :

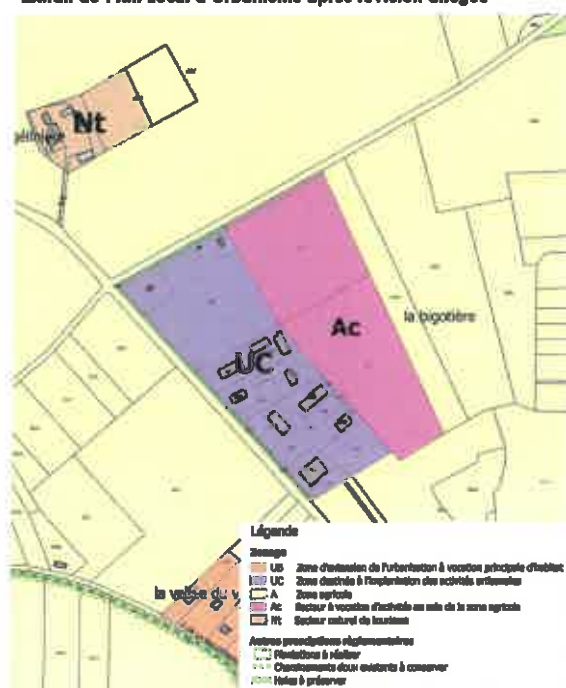
- reconnaître la seule vocation actuelle à usage de stockage de matériaux des parcelles 1356 et 1357,
- exclure la constructibilité de ces parcelles pour de nouvelles constructions justifiant ainsi le choix de ne pas intégrer ces parcelles au sein d'une zone urbaine constructible mais de faire le choix 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 stricte 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), cette zone ayant une vocation autre que celle de la zone A agricole.

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 merlon d'une hauteur maximale de 3 mètres (cf. ci-après).

Extrait du Plan Local d'Urbanisme après révision allégée





**Tableau d'évolution des surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme**

Nom de zones et secteurs	Surfaces avant révision allégée n°1 (en ha)	Surfaces après révision allégée n°1 (en ha)	Evolution (en ha)
UA	3	3	-
UB	53,6	53,6	-
UC	4,6	4,6	-
TAUh	2,25	2,25	-
A	733	728,8	-4,2 ha
Ac	-	4,2 ha	+4,2 ha
N	429	429	-
Ne	0,5	0,5	-
NI	1,7	1,7	-
Nr	1,1	1,1	-
<b>Surface totale du territoire</b>	<b>1230</b>	<b>1230</b>	<b>-</b>

## 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 Céréelles.

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 Céréelles.

PLU après révision alléguée n°1	Justifications des règles définies
<p><b>Caractère de la zone</b> 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"> <li>- le <b>secteur Ac</b> 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.</li> </ul> <p><b>Objectifs de la zone</b> 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 complété pour faire mention de la création du sous-secteur Ac dont la définition est rappelée.</p>
<p><b>Article A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS. NATURE D'ACTIVITES INTERDITES</b> Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Sont notamment interdits : les parcs photovoltaïques au sol.</p> <p><b>Dispositions particulières applicables au secteur Ac :</b> 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><b>Article A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p><u>Dispositions particulières applicables à la zone A</u></p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• La reconstruction à l'identique après sinistre, conformément à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme,</li> </ul> <p>{...}</p> <p><u>Dispositions particulières applicables au secteur Ac :</u></p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le transit de produits minéraux et des déchets non dangereux inertes issus de l'activité du BTP à la condition que les tas de matériaux autorisés n'excèdent pas 4 mètres de hauteur,</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour la création du merlon spécifiquement autorisé à l'article A6,</li> <li>• Les aménagements et installations imposés dans le cadre du dossier « installations classées pour la protection de l'environnement »</li> </ul>	<p>L'article 2 établit une distinction claire entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le règlement applicable à la zone A qui reste inchangé,</li> <li>- 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 concassage existante.</li> </ul>
<p><b>Article A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b></p> <p>Article non réglementé</p>	<p>Article inchangé</p>

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p><b>Article A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>1- Implantation des constructions</b></p> <p>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 viabilité ou la sécurité des usagers des voies.</p> <p><b>2- Hauteur des constructions</b></p> <p>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</p>	<p>Article inchangé</p> <p>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><b>Article A5 : INSERTION ARCHITECTURALE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</b></p> <p>Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.</p> <p><b>A. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES):</b></p> <p>(...)</p> <p><b>B. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE (BATIMENTS AGRICOLES, CUMA, ...):</b></p> <p>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</p> <p>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><b>Article A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><i>Dispositions particulières applicables à la zone A</i></p> <p><b>1- Adaptation au sol :</b>            Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.</p> <p><b>2- Plantations :</b>            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.</p> <p><b>3- Haies à préserver :</b>            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><b>Merlons</b>            En bordure de la voie communale n°6, la réalisation ou le maintien d'un merlon est permise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur,</li> <li>- qu'il fasse l'objet de plantations d'arbustes bas et/ou de plantes rampantes d'essences locales permettant d'assurer son intégration dans l'environnement.</li> </ul> <p>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"> <li>- le règlement applicable à la zone A qui reste inchangé,</li> <li>- le règlement applicable au sous-secteur Ac qui réglemente spécifiquement les règles d'implantation et de plantation des merlons.</li> </ul>

PLU après révision allégée n°1	Justifications des règles définies
<p><b>Article A7 : STATIONNEMENT</b> Article non réglementé</p>	Article Inchangé
<p><b>Article A8 : DESSERTE POAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b></p> <p><b>1- Accès:</b> 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. <i>Dispositions particulières applicables pour le secteur Ac :</i> La création de tout accès sur la voie communale n°6 est interdite.</p> <p><b>2- Voies:</b> 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><b>3- Cheminements doux:</b> 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>	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><b>Article A9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>1- Eau potable</b> (...)</p> <p><b>2- Eaux usées</b> (...)</p> <p><b>3- Eaux pluviales</b> (...)</p> <p><b>4- Electricité et communications numériques</b> (...)</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.

### 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.

Pour rappel, la procédure de révision allégée n°1 du P.L.U. de Cérelles 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 allégée n°1 du 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 la 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 rattachés 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 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 Ac se positionnant sur des espaces localisés en continuité d'une zone d'activités et dépourvus 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 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 (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 du Changeon et de la Roumer et de la vallée de la Loire.

- **Incidences sur le 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 merlons 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 merlon existant sera maintenu mais sa hauteur sera limitée à 3 mètres et il devra être planté, facilitant par ce biais l'insertion du site dans le paysage ouvert du plateau agricole de Céréelles. De la même façon, les tas de matériaux en transit ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur pour limiter leur impact dans le paysage.



- **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 allégée n'est pas susceptible d'induire un accroissement des déplacements et notamment un accroissement du nombre de poids-lourds accédant 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 allégée, 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.

