

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GATINE CHOISILLE
– PAYS DE RACAN

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE CERELLES

NOTE DE PRESENTATION NON
TECHNIQUE

Enquête publique unique régie par les articles L. 123-6 I. et R. 123-7 du code de l'environnement

I. COORDONNEES DES PERSONNES PUBLIQUES RESPONSABLES DES PROJETS

Les coordonnées des maîtres d'ouvrage ou des personnes responsables des éléments des plans et projets soumis à enquête publique sont :

Communauté de communes Gâtine Choisilles – Pays de Racan
« Le Chêne Baudet ».
37360 SAINT ANTOINE DU ROCHER

Mairie de Cérelles
37 rue du Maréchal Reille
37390 CERELLES

II. Objet de l'enquête publique unique

L'enquête publique unique porte sur 3 objets :

- Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cérelles destinée à permettre l'identification de 2 bâtiments sur les documents graphiques du PLU en vue de permettre leur changement de destination,
- Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Cérelles destinée à apporter quelques adaptations aux principes de programmation et d'aménagement pour certaines orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU,
- Le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cérelles destinée à procéder au reclassement des 2 parcelles actuellement en zone A dans une zone spécifique permettant de poursuivre leur usage actuel pour le transit de matériaux sans toutefois admettre leur constructibilité pour de nouvelles constructions et en règlementant les implantations de merlons en pourtour des parcelles.

III. PRESENTATION NON TECHNIQUE DES PROJETS

3.1. La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Céréelles

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols à l'échelle de la commune.

La modification n°1 du P.L.U. vise à permettre l'identification de 2 bâtiments situés au sein de la zone agricole sur les plans de zonage en vue de permettre leur changement de destination (transformation en habitation ou gîte notamment).

En effet, le code de l'urbanisme impose que, dans les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N), pour permettre le changement de destination d'un bâtiment, celui-ci doit être spécifiquement identifier (avec un symbole ou un code couleur particulier) sur les plans de zonage.

Pour définir si un bâtiment peut changer de destination ou non, le dossier s'est appuyé sur une liste de critères objectifs rappelés dans la notice de présentation et qui avait servi à identifier d'autres bâtiments lors de la révision générale du PLU.

Cette modification va ainsi permettre de favoriser la création d'un habitat en campagne sans remettre en cause l'espace agricole ou les milieux naturels s'agissant de bâtiments d'ores et déjà existants.

3.2. La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Céréelles

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols à l'échelle de la commune.

La modification n°2 porte plus spécifiquement sur les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU de Céréelles lors de la révision générale approuvée en 2017.

Les orientations d'aménagement de programmation sont un document comprenant une partie littérale (texte) et graphique (schéma) et qui définit les obligations devant être respectées par un aménageur dans le cadre de l'urbanisation de certains secteurs définis comme stratégiques pour le développement de la commune dans les années à venir. Elles portent ainsi sur des zones à urbaniser ou sur des secteurs non construits à l'intérieur du bourg.

L'objectif des orientations d'aménagement et de programmation est de s'assurer que l'aménagement à réaliser permettra d'intégrer au mieux la nouvelle urbanisation dans son environnement et permettra d'optimiser au maximum le potentiel constructible défini dans le PLU pour modérer notamment la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Dans le cadre de la modification n°2, il a été décidé d'apporter quelques adaptations aux orientations d'aménagement et de programmation applicables sur certains secteurs constructibles étant précisés que ces adaptations ne modifient pas globalement la densité moyenne de logements sur la commune et qu'elles doivent permettre également de tenir compte du contexte des secteurs concernés.

Les incidences sur l'environnement, s'agissant de secteurs situés dans le bourg ou à sa périphérie immédiate sont donc faibles.

3.3. La révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cérelles

L'entreprise Solumat est installée dans la zone d'activités de la Bigottière à Cérelles. 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 Cérelles. Cette extension sur l'espace agricole, antérieure à l'adoption du P.L.U., a été réalisée sans autorisation tout comme la création de merlons 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.

La révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme doit permettre d'intégrer ces mesures correctives dans le document d'urbanisme et de contribuer ainsi à améliorer la situation existante notamment en termes de paysage.