

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 JUIN 2021 DELIBERATION

L'an deux mille vingt et un, le mercredi vingt-trois juin à 18 h 00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, salle Choisilles, sous la présidence de Monsieur Antoine TRYSTRAM.

Présents :

Beaumont-Louestault : M. Robert Jean-Paul ; Mme Frapier Sylvie
Bueil-en-Touraine : M. Bourdin Christian
Cerelles : M. Poulle Guy ; Mme Groux Gisèle
Charentilly : Mme Bouin Valérie ; M. Guyon Ghislain
Chemillé-Sur-Dême : M. Canon Eloi
Epeigné-Sur-Dême : M. Goué Stéphane
Marray : M. Boutillier Gilles
Neuillé-Pont-Pierre : M. Jollivet Michel ; Mme Six Sylvie ; M. Savard Didier
Neuvy-Le-Roi : M. Thélisson Flavien
Pernay : M. Peninon Jean-Pierre ; Mme Barthélémy Karine
Rouziers-de-Touraine : M. Behaegel Philippe ; Mme Dreux Danielle
St-Antoine-du-Rocher : Mme Pain Claude ; M. Grousset Francis ; M. Travers Laurent (arrivé à 18h20)
St-Aubin-le-Dépeint : M. Durand Benoit
St-Christophe-Sur-Le-Nais : Mme Lemaire Catherine ; M. Albert De Rycke Thierry
St-Paterne-Racan : M. Lapeau Eric (Arrivé à 18h30) ; Mme Soulier Karine
St-Roch : M. Alain Anceau (Arrivé à 18h30)
Semblançay : M. Trystram Antoine (Arrivé à 18h26) ; Mme Hendrick Elsa ; Mme Plou Peggy
Sonzay : M. Verneau Jean-Pierre
Villebourg : M. Fromont Christophe

Excusés : M. Boivin Patrick (suppléé par Mr Boutillier); M. Descloux Didier (suppléé par Mr Bourdin),
Mr.Desjonqueres Vincent, Mme Jeudi Nicole, Mme Goubard Angélique

Pouvoirs :

Date de la convocation : 16 juin 2021

Secrétaire de séance : Commune de Pernay – M. Peninon

Elus	: 35
Présents	: 32
Votants	: 32
Pour	: 32
Blancs	:
Nuls	:

Réf : C109-2021

URBANISME –PLU

Approbation des procédures de révision allégée n°1, de modification 1 et 2 du PLU de la commune de CERELLES

Monsieur le Président expose les éléments suivants aux membres de l'assemblée :

1- Rappel concernant la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Cérelles

La procédure de révision allégée n°1 du PLU de Cérelles a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 4 mars 2020. Elle doit permettre de reclasser 2 parcelles appartenant à l'entreprise de granulats Solumat, situées sur le site d'exploitation de l'entreprise mais qui sont actuellement classées en zone A dans le PLU. 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. Le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée par délibération en date du 9 décembre 2020.

Le projet de révision allégée n°1 du P.L.U. a fait l'objet :

- d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Centre Val de Loire. Par décision n°2020-2915 en date du 17 septembre 2020, la MRAe a décidé de ne pas soumettre la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Corcoué sur Logne à évaluation environnementale. Cette décision était jointe au dossier d'enquête publique,
- d'un avis défavorable à la majorité de la CDPENAF le 3 février 2021 concernant la création du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Ac. Cet avis était joint au dossier d'enquête publique.
- d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Le procès-verbal de cet examen conjoint était joint au dossier d'enquête publique.
- d'observations de la part de la Préfète d'Indre-et-Loire par le service de la DREAL unité interdépartementale d'Indre-et-Loire et du Loir-et-Cher. Ces observations étaient jointes au dossier d'enquête publique.

2- Rappel concernant la procédure de modification n°1 du PLU de Cérelles

La procédure de modification n°1 du PLU de Cérelles a été lancée afin de permettre l'identification de 2 bâtiments sur les documents graphiques et leur changement de destination vers l'habitat en complément des 11 bâtiments identifiés lors de l'approbation du PLU de Cérelles en 2017.

Le projet de modification n°1 du P.L.U. a fait l'objet :

- d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Centre Val de Loire. Par décision n°2020-2916 en date du 17 septembre 2020, la MRAe a décidé de ne pas soumettre la procédure de modification n°1 du PLU de Cérelles à évaluation environnementale. Cette décision était jointe au dossier d'enquête publique,
- d'une notification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

La commune a été destinataire :

- o de l'avis favorable de la DRAC,
- o de l'avis favorable du Pays Loire Nature en charge du SCOT.

Les avis reçus des Personnes Publiques Associées étaient joints au dossier d'enquête publique.

3- Rappel concernant la procédure de modification n°2 du PLU de Cérelles

La procédure de modification n°2 du PLU de Cérelles a été lancée afin de modifier les 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 en cause sensiblement les objectifs de construction ni la densité globale exprimée dans le PADD.

Le projet de modification n°1 du P.L.U. a fait l'objet :

- d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Centre Val de Loire. Par décision n°2021-3092 en date du 19 février 2021, la MRAe a décidé de ne pas soumettre la procédure de modification n°2 du PLU de Cérelles à évaluation environnementale. Cette décision était jointe au dossier d'enquête publique,
- d'une notification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

La commune a été destinataire :

- de l'avis défavorable de la DRAC,
- de l'avis favorable du Pays Loire Nature,
- de l'absence de remarques sur le projet de modification n°2 de la Préfecture d'Indre et Loire (DDT37).

Les avis reçus des Personnes Publiques Associées étaient joints au dossier d'enquête publique.

4- Enquête publique unique

Les 3 procédures ont été soumises à une enquête publique unique qui s'est déroulée du 24 mars au 26 avril 2021 inclus.

Durant cette enquête publique unique, 8 observations ont été formulées par la population :

- 4 observations sans lien direct avec l'objet des dossiers soumis à enquête publique,
- 3 observations relatives au projet de modification n°2,
- 1 observation relative au projet de révision alléguée n°1.

Ces observations ont été exposées dans un procès-verbal de synthèse transmis par le commissaire-enquêteur dans les 8 jours suivants la fin de l'enquête publique et auquel la collectivité a répondu dans le cadre d'un mémoire en réponse.

Le commissaire-enquêteur a ensuite remis son rapport et ses conclusions motivées. Ces conclusions font état :

- D'un avis favorable sans réserve à la révision alléguée n°1 du PLU de Cérelles,
- D'un avis favorable sans réserve à la modification n°1 du PLU de Cérelles,
- D'un avis favorable avec une réserve à la modification n°2 du PLU de Cérelles. La réserve, qui peut être levée, consiste en un examen approfondi des alternatives permettant de réaliser des voies d'accès traversantes dans les OAP des Commaillères et du cimetière.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à disposition du public à la mairie de Cérelles et à la Communauté de communes Gatine Choisilles – Pays de Racan ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes pendant un an.

5- Décision

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-43 ;

Vu le schéma de cohérence territorial du Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 4 février 2009,

Vu les avis reçus sur chaque projet et joints au dossier d'enquête publique,

Vu l'arrêté du M. le Président en date du 23 février 2021 soumettant à enquête publique les projets de révision alléguée n°1, modification n°1 et modification n°2 du 24 mars au 26 avril 2021 inclus,

Vu les différentes pièces soumises à l'enquête publique,

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur,

Entendu l'exposé de M. le Président,

Considérant que les avis reçus et joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et les rapports et conclusions du commissaire-enquêteur justifient d'apporter quelques adaptations aux projets de révision alléguée n°1 et de modification n°2 du PLU de Cérelles en vue de leur approbation par le conseil communautaire :

- Pour le projet de révision alléguée n°1 :
 - Modification du règlement de la zone Ac pour n'autoriser que le transit des produits minéraux et des déchets non dangereux et inertes et ne plus autoriser le stockage de ces matériaux,
 - Complément apporté au règlement de la zone Ac pour préciser que les déchets non dangereux et inertes proviendront de l'activité du BTP,

- Complément apporté au règlement de la zone Ac pour autoriser les installations nécessaires et imposés dans le cadre du dossier « installations classées ».
 - Complément apporté au règlement de la zone Ac pour préciser que les plantations à réaliser sur le merlon devront être constituées d'arbustes bas et/ou de plantes rampantes et excluront la plantation d'arbres de grande hauteur.
 - Complément apporté au règlement de la zone Ac pour préciser que les tas de matériaux en transit autorisés ne devront pas excéder une hauteur de 4 mètres.
 - Complément apporté à la note de présentation pour intégrer un tableau d'évolution des surfaces des différentes zones.
- Pour le projet de modification n°2, afin de lever la réserve du commissaire-enquêteur dans ses conclusions :
 - Suppression du principe écrit permettant la création de placettes en impasse dans l'opération pour imposer que la zone soit desservie par une voie reliant les accès sur la RD 28 et la place du cimetière,
 - Reprise du schéma initial d'aménagement du secteur en imposant toutefois que la voie de desserte reliant la rue des Commaillères et l'allée de la Filonnière soit en sens unique afin de répartir les flux automobiles sur les deux accès et limiter ainsi les nuisances pour les habitations riveraines. Le principe de création d'une voie en impasse envisagé dans le projet de modification n°2 soumis à enquête publique est ainsi abandonné.

Considérant qu'au vu des avis reçus et joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des rapports et conclusions du commissaire-enquêteur, le projet de modification n°1 du PLU de Cérelles ne fait l'objet d'aucune modification par rapport à la version soumise à enquête publique.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- *Décide d'approuver la révision allégée n°1, la modification n°1 et la modification n°2 du PLU de Cérelles telle qu'elles sont annexées à la présente ;*
- *Autorise M. le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.*
- *Indique que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public à la mairie de Cérelles ainsi que dans les locaux de la Préfecture d'Indre-et-Loire et de la Direction départementale des Territoires,*
- *Indique que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Gâtine Choissilles – Pays de Racan et en mairie de Cérelles durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*
- La présente délibération sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité.*
- Elle fera également l'objet d'une publication sur le géoportail de l'urbanisme.*
- *Indique que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage à la Communauté de communes et en mairie, mention dans un journal, publication sur le géoportail de l'urbanisme).*


 Antoine RYSTRAM

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU 9 MAI 2017

L'an deux mil dix-sept, le neuf mai à 18 heures 30,
les membres du Conseil Municipal de
la Commune de Cerelles réunis en séance ordinaire
au lieu habituel de ses séances sur
Convocation de Monsieur POULLE Guy,



En exercice : 15
Présents : 11
Votants : 15

Date de convocation : 02 mai 2017

Présents: M. POULLE Guy, Mme GROUSBOIS Chantal, M. RAGOT Sylvain, M. MULTEAU Gérard, M. THOMAS Alain, Mme GROUX Gisèle, Mme TALBERT Maria, Mme DE SAINT SALVY Marie-Christine, M. GABORIT Frédéric, M. DESVAGES André, et M. BAUDE Théo.

Absents représentés : M. MACE David donne pouvoir à M. RAGOT Sylvain, M. GABORIAU Jacques donne pouvoir à M. POULLE Guy, Mme PONS Caroline donne pouvoir à Mme GROUSBOIS Chantal, Mme ROLSHAUSEN Monique donne pouvoir à M. DESVAGES André.

Secrétaire de séance : Mme GROUX Gisèle se présente et est élue secrétaire de séance à l'unanimité

N°2017-31. APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 septembre 2014 prescrivant la révision générale du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme ;

Vu le débat du conseil municipal sur les orientations du PADD en date du 25 janvier 2016,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2016 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal en date du 24 janvier 2017 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Considérant que les conclusions de la consultation des Personnes Publiques Associées justifient plusieurs modifications du plan local d'urbanisme **mentionnées à l'annexe 2A jointe à la présente délibération** ;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur et notamment son avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme (sous trois réserves prises en compte dans le dossier d'approbation) ;

Considérant que certaines demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique et s'inscrivant dans le cadre des orientations générales du PADD peuvent justifier quelques modifications du Plan Local d'Urbanisme **mentionnées à l'annexe 2B jointe à la présente délibération** ;

Considérant que certaines autres demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique mais ne s'inscrivant pas dans le cadre des orientations générales du PADD n'ont pu justifier de modifications du Plan Local d'Urbanisme **mentionnées à l'annexe 2B jointe à la présente délibération** ;

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de M. le Maire et de Mme GROUSBOIS Chantal Adjointe à l'urbanisme,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, Le Conseil Municipal DECIDE :

- d'APPROUVER le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;

- DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

- DIT que, conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Cérelles ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et dans les locaux de la Préfecture d'Indre-et-Loire.

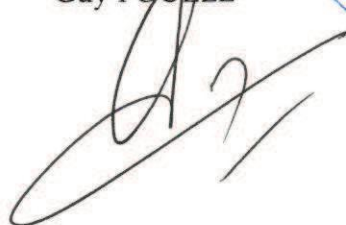
- DIT que la délibération, conformément à l'article L. 153-24 du code de l'urbanisme et compte tenu que le territoire de Cérelles est couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé et sera exécutoire dès:

- sa transmission au Préfet;

- l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Pour extrait certifié conforme
A Cerelles, le 11 mai 2017

Le Maire,
Guy POULLE



Certifié exécutoire
Transmis en Préfecture le 15/05/2017
Publié ou notifié le 11/05/2017

**ANNEXE N°2A A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 9 MAI 2017**

**ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES SUR LE DOSSIER D'ARRET DE PROJET DU PLU**

**SYNTHESE DES MODIFICATIONS A APPORTER EN VUE DE
L'APPROBATION DU PLU**



AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – Préfet d'Indre-et-Loire / DDT (avis favorable)

Observations formulées dans l'avis	Modifications apportées au dossier de PLU en vue de son approbation
<i>Courrier de l'avis</i>	
Les objectifs du PADD sont compatibles avec les spécificités du territoire communal et de son environnement et sont conformes aux objectifs de développement durable énoncés dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme.	Aucune
L'évolution de la population prévue sur Céréelles est compatible avec les objectifs de développement fixés au SCoT NOT	Aucune
<i>Annexe : Avis détaillé</i>	
<u>Les servitudes d'utilité publique</u> : il y a lieu de mettre à jour la liste des SUP en indiquant la nouvelles SUP de canalisations de transport de gaz qui n'était pas encore instituée au moment de l'arrêt de projet.	Complément apporté à la liste des servitudes (dossier 6.2). Mise à jour des plans des servitudes (conjointement avec la DDT 37/SUH/UPE)
<u>Eau destinée à la consommation humaine</u> : il est nécessaire de compléter le dossier de PLU concernant l'incidence du projet sur la qualité et la quantité de l'eau distribuée.	Le sujet est déjà traité dans le Volet 4 du rapport de présentation « incidences des orientations du plan sur l'environnement », page 140. Le rapport de présentation est complété en précisant que « la mise en œuvre du P.L.U. et notamment de son projet d'habitat et d'accroissement de la population communale va nécessairement conduire à une augmentation de la consommation en eau potable. Toutefois, le projet tel qu'il est mis en place dans le cadre du P.L.U. devrait conduire à une augmentation des besoins en eau dans des proportions raisonnables et maîtrisables à l'échelle du réseau existant. Depuis le 1 ^{er} janvier 2017, la commune de Céréelles est alimentée en eau par le biais du SIAEP de Semblançay. La ressource en eau est située sur la commune de Chanceaux sur Choissille, avec la présence d'un forage au niveau de la couche

	géologique du Turonien d'une profondeur de 40 mètres ».
<u>Qualité de l'air atmosphérique</u> : il convient de faire un état initial de la qualité de l'air au droit de la commune et d'évaluer les incidences du projet en termes de rejets atmosphériques.	Le rapport de présentation est complété : → Partie 2.2 : ajout d'un paragraphe sur la qualité de l'air en s'appuyant sur les données du site internet Lig'Air (données statistiques annuelles de la qualité de l'air à l'échelle de la commune pour les années 2013 et 2014) → Partie 4.1 : ajout d'un paragraphe sur l'impact du projet en termes de rejets atmosphériques : « <i>Incidences du PLU</i> : Les projets d'évolution urbaine en matière d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air. Seules des augmentations infimes des gaz à effets de serre seront imputables à l'augmentation du trafic automobile lié au projet de nouvelles constructions d'habitation (environ 90 nouveaux logements projetés à l'échelle des 10 prochaines années). Pour rappel, le projet ne prévoit pas d'extension de la zone d'activités de La Bigottière. <i>Mesures compensatoires</i> : Les incidences du plan sur les rejets atmosphériques et donc sur le climat étant infimes, il n'est pas prévu de mesures compensatoires spécifiques au sein du P.L.U. Toutefois, il est à noter que le développement des nouveaux quartiers d'habitat au plus près des pôles d'attractivité générant des déplacements quotidiens pourra permettre de limiter l'usage de l'automobile. Ceci sera favorisé par un confortement des liaisons douces dans le bourg ».
<u>Sites et sols pollués</u> : le rapport de présentation devra préciser qu'aucun site BASOL ni aucune ICPE ne sont localisés sur la commune.	Complément apporté au rapport de présentation, partie 2.2
<u>Espaces naturels et forestiers</u> : au vu de l'ensemble des boisements présents sur la commune (+ arbres isolés et haies) pouvant présenter un intérêt, il convient de s'assurer que les protections mises en place sont suffisantes. La commune doit vérifier ce point et le compléter le cas échéant par l'instauration de protections complémentaires (EBC ou éléments de paysage à protéger)	Le rapport de présentation est complété dans sa partie 3.2 par l'exposé des motifs de la collectivité de ne pas classer les boisements en EBC. Les élus réétudient l'opportunité d'un classement de certains bois au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (déclaration préalable), sauf pour les bois soumis à un Plan simple de gestion. Il est ainsi décidé d'appliquer une telle protection pour les boisements situés sur les arrières du centre-bourg ancien, pour leur intérêt paysager et pour leur rôle dans la stabilité du sol. Il est rappelé que cette protection est souple et permet l'entretien des boisements.

Remarques diverses sur le rapport de <u>présentation</u> : il ne fait pas état des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU prévu à l'article R151-4 CU.	Le rapport de présentation est complété sur ce point. <u>Article R151-4</u> <i>Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27</i> <u>Article L153-27</u> <i>Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, [...] le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 [...]. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.</i>
Remarques diverses sur le <u>règlement</u> : Par rapport au rapport du syndicat intercommunal CAVITE 37 présent dans le rapport de présentation et indiquant en rouge ou orange les zones correspondant respectivement à un aléa important ou moyen d'effondrement : le règlement du PLU sur les zones impactées doit être complété en reprenant les dispositions indiquées. La station d'épuration classée en zone Ne sur la carte ne semble pas inclure l'ensemble de la station.	Le règlement est complété : « <u>En zone rouge</u> : toute construction est interdite, des effondrements de terrain étant susceptibles de se produire de manière inopinée <u>En zone orange</u> : si la constructibilité des terrains est éventuellement envisageable, toute construction devra au préalable être assortie d'une étude géotechnique qui comportera un volet « recherche de cavités souterraines » basé sur des sondages profonds exécutés au droit des ouvrages ». Le périmètre du secteur Ne est revu au sein des documents graphiques.

AVIS DE LA CDPENAF (AVIS FAVORABLE)

Observations formulées dans l'avis	Modifications à apporter au dossier de PLU en vue de son approbation
Etudier l'opportunité de créer des protections au titre de l'article L151-9 CU ou au titre des EBC pour quelques espaces boisés qui le mériterait	<i>Cf. réponse donnée à l'avis des services de l'Etat.</i>
Confirmer le périmètre de la zone d'activités UC d'une surface de 4,6 hectares	Surface confirmée, pas d'erreur. <i>La surface d'entrepôt de gravats sur les arrières de l'entreprise « Touraine agrégats » ne fait pas partie de la zone d'activités (parcelle n°1356)</i>
Ajouter au rapport de présentation un tableau des surfaces comparatives POS/PLU	Le rapport de présentation est complété page 128.
Le secteur Ne de la station d'épuration doit être ajusté au périmètre réel du terrain mobilisé pour cet équipement	Le périmètre du secteur Ne est modifié sur les documents graphiques.

AVIS DU DEPARTEMENT

Observations formulées dans l'avis	Modifications à apporter au dossier de PLU en vue de son approbation
Le Conseil départemental informe la collectivité que la maîtrise d'ouvrage des aménagements souhaité par la collectivité (aires de covoiturage, aménagement de carrefour, ...) n'incombera pas au Conseil départemental.	Aucune

AVIS DU SCOT - PAYS LOIRE NATURE (AVIS FAVORABLE)

Observations formulées dans l'avis	Modifications à apporter au dossier de PLU en vue de son approbation
<i>Compatibilité au regard de la préservation et valorisation des espaces agro naturels</i>	
Intégrer dans les OAP un principe de mise en place d'espaces végétalisés (masques végétaux pour marquer les limites de l'urbanisation) au sein des nouvelles opérations. En effet, seules les OAP 4 et 5 situées en frange d'une RD font l'objet d'orientation sur les paysages et la biodiversité. Au niveau des OAP en lisière des zones agricoles et naturelles, aucuns accompagnements végétaux et paysagers ne sont présentés. Ces derniers amélioreraient la qualité des projets urbains et réduiraient l'impact paysager des lotissements surtout en entrée de ville. Au-delà, cet accompagnement végétal permettrait de protéger les nouveaux habitants des nuisances éventuelles liées à l'activité agricoles à proximité.	Les OAP en lisière des zones agricoles et naturelles sont complétées dans ce sens.

<i>Compatibilité vis-à-vis de l'exposition aux risques et nuisances</i>	
<u>Ressource en eau</u> : Ajouter dans le rapport de présentation un diagnostic plus complet de la capacité d'assainissement de la commune.	Le rapport de présentation est complété partie 1.6 en se basant sur les données du schéma de zonage d'assainissement réalisé par HYDRATOP.
Dans les OAP, l'inscription d'un principe de récupération des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation des sols serait un plus.	Les OAP dites « thématiques » incluent déjà un paragraphe sur la gestion de l'eau, parlant de ces principes. En conséquences : Pas de compléments à apporter.
<u>Risques d'inondation</u> : Ajouter une cartographie du risque (léger) de remontée de nappes dans le rapport de présentation (pour une simple information aux tiers).	Le rapport de présentation est complété partie 2.2.
<u>Risque de mouvements de terrain</u> : Par rapport au diagnostic réalisé par le syndicat CAVITES 37 : modifier le zonage réglementaire afin que le nouveau secteur ouvert à l'urbanisation au nord de la commune soit identifié comme terrain devant faire l'objet d'une étude géotechnique avant tout aménagement.	Reprise de l'avis des services de l'Etat : ajout de dispositions dans le règlement écrit.
<u>Sites pollués</u> : Compléter le rapport de présentation avec une carte de localisation des sites pollués.	Le rapport de présentation est complété par le tableau issu du site internet basias.fr donnant l'adresse des sites.
Modifier la trame d'identification des sites pollués sur les plans réglementaires (confusion avec le secteur Nt)	Les documents graphiques sont modifiés dans ce sens.
<u>Energies renouvelables</u> : Compléter le rapport de présentation avec une analyse du potentiel éolien et des possibilités de développement des énergies renouvelables sur le territoire.	Le rapport de présentation est complété, partie 2.2. → Reprise des informations du PAC de l'Etat p.10/11
Au sein du règlement écrit, mieux cadrer l'insertion de certaines technologies de production d'énergies renouvelables ou d'autres visant la réduction des consommations d'énergie comme les châssis de toit solaire présentant souvent une forme de saillie dans le pan du toit.	Le règlement écrit est complété dans ce sens.
<u>Nuisances sonores</u> : suggérer la création de règles d'implantation préférentielle comme par exemple pour les pompes à chaleur.	Le règlement écrit est complété dans ce sens.
<i>Compatibilité vis-à-vis du développement d'un habitat économe et solidaire</i>	
<u>Diversification de la production de logements</u> : Intégrer dans le règlement plus de flexibilité pour la construction de logements collectifs ou semi-collectifs dont la hauteur dépasserait celles des constructions individuelles. La mise en place d'une exception à la règle de hauteur édictée serait souhaitable.	Pas de modifications apportées au règlement : la commission communale ne souhaite aller plus haut que l'existant. Le règlement du PLU arrêté autorise une hauteur jusqu'à R+1+combles ce qui permet la réalisation de petits collectifs. Cette hauteur est jugée suffisante pour permettre une diversification des logements.

Au niveau des OAP, ajouter la mise en place d'orientations tendant à la création de logements variés.	Les OAP dites « thématiques » incluent déjà un paragraphe sur l'introduction de la mixité par les formes urbaines, parlant de ces principes. En outre, les OAP des secteurs 8 et 9 intègrent particulièrement un principe de mixité urbaine et sociale. En conséquence : Pas de compléments à apporter.
<u>Services et équipements</u> : Ajouter un schéma d'organisation des voies douces sur le territoire dans le rapport de présentation.	Le rapport de présentation est complété, partie 2.3
<i>Compatibilité vis-à-vis du développement économique</i>	
Compléter le rapport de présentation en détaillant mieux l'état du tissu commercial de Cérelles (type et nombre).	Le rapport de présentation est complété, partie 1.5 : présence d'un bar-tabac-restaurant-épicerie, Place Saint Pierre.
A la marge, la mise en place d'un DPU commercial peut-être un bon moyen pour éviter la fermeture des derniers commerces.	La commune est déjà propriétaire du local commercial.
<i>Corrections diverses</i>	
Erreurs ou coquilles dans le rapport de présentation	Le rapport de présentation est corrigé.

**ANNEXE N°2B A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 9 MAI 2017**

**ETUDES DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE
A L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE DOSSIER D'ARRET DE
PROJET DU PLU**

**SYNTHESE DES MODIFICATIONS A APPORTER EN VUE DE
L'APPROBATION DU PLU**



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conclusion de l'avis	Modifications apportées au dossier de PLU en vue de son approbation
AVIS FAVORABLE au projet de PLAN LOCAL D'URBANISME proposé par la commune de CERELLES en y mettant néanmoins, 3 RESERVES	
Que la rédaction de l'article A2- titre III du règlement (page 37) en son chapitre I section 1 : Destination, sous-destinations et nature d'activités soumises à des conditions particulières, soit revue	Prise en compte dans le règlement écrit : précision quant aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (identifiés en bleu sur les plans)
Que la superficie de la zone concernée par le STECAL secteur Ne, secteur naturel d'équipements sanitaires, concernant la station d'épuration soit effectivement agrandie pour prendre en compte la demande de l'autorité environnementale dans son avis	Prise en compte sur les documents graphiques
Que le projet d'OAP 4 soit revu afin qu'il puisse y être prévu un accès à partir de la RD 28	Prise en compte dans les OAP

OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Observations du public	Prise en compte dans le PLU en vue de son approbation
Concernant les inquiétudes relatives à la densification retenue dans le projet de PLU	Aucune modification n'a été retenue en vue de l'approbation du PLU, considérant que les demandes ne s'inscrivent pas dans le cadre des orientations générales du PADD.
Concernant les demandes de classement en zone U pour des terrains classés en zone A dans le projet de PLU	Vis-à-vis de l'avis favorable du commissaire enquêteur sur certaines requêtes portant sur la constructibilité de terrains « <i>proches voire voisins immédiats de terrains classés en zone U</i> » : ces demandes remettent en cause l'économie générale

	du projet en allant à l'encontre des orientations du PADD, particulièrement des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. En conséquence le Conseil municipal ne peut donner une suite favorable aux demandes de constructibilité visées ci-dessus.
Concernant les demandes relatives au changement de destination d'anciens bâtiments	Les demandes d'identification de bâtiments pour les lieux-dits de l'Hereau et de Baudry sont prises en compte, considérant qu'elles s'inscrivent dans le cadre des orientations générales du PADD.