

PLU

CORMERY

DECLARATION DE PROJET N°1
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLU POUR LA CREATION D'UN PROJET DE
LOTISSEMENT SUR UNE FRICHE
INDUSTRIELLE A L'ENTREE NORD-EST DU
BOURG

VERSION Enquête Publique

Révision n°1 approuvée le 10
juillet 2006

Modification n°1 approuvée le
15 septembre 2011

Modification n°2 approuvée le
31 août 2016

SOMMAIRE

LES RAISONS DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 DU PLU DE CORMERY	3
LE CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET	5
1. CONTEXTE HISTORIQUE DU SITE DE L'ANCIENNE MEAC.....	5
2. L'OPPORTUNITE DE LA DEMOLITION DE CE BATIMENT	7
3. UN PROJET REPONDRA AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA COMMUNE	8
4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	14
5. LE PROJET ENVISAGE SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC	17
6. CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	19
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UN PROJET DE LOGEMENTS SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC.....	21
1. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PADD AVEC CE PROJET DE LOGEMENTS SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC	21
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT (GRAPHIQUE) AVEC CE PROJET SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC	25
3. LA MISE EN PLACE D'UNE OAP SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC	27
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA DECLARATION DE PROJET N°1	30
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	30
2. ARTICULATION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....	31
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	31
4. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET N°1.....	33
5. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION ET D'ACCOMPAGNEMENT MISES EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE CETTE DECLARATION DE PROJET N°1	36
6. ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DE DECLARATION DE PROJET N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT	37
7. RESUME NON TECHNIQUE	38
ANNEXES.....	40

LES RAISONS DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 DU PLU DE CORMERY

La commune de Cormery est située dans le département de l'Indre-et-Loire, à une vingtaine de minutes au sud de l'agglomération tourangelle. En 2015, elle compte 1.770 habitants (INSEE 2015 : population des ménages).

La commune appartient à la Communauté de Communes Loches Sud Touraine depuis le 1^{er} janvier 2017 née de la fusion des 4 Communautés de Communes du Pays de la Touraine Côté Sud. Elle est également intégrée au périmètre du SCoT Loches Développement approuvé en 2004 et encore en vigueur jusqu'à l'approbation du SCoT de Loches Sud Touraine (en cours d'élaboration).

La première révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cormery a été approuvée le 10 juillet 2006. Depuis, ce document a connu plusieurs évolutions :

- Une modification de droit commun n°1 approuvée le 15 septembre 2011 ;
- Une modification de droit commun n°2 approuvée le 31 août 2016, version à partir de laquelle sera appliquée cette procédure de Déclaration de Projet ;

Cette procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans une réflexion initiée il y a presque 10 ans par les élus communaux pour la reconversion d'une friche industrielle située à l'entrée Nord-Est du bourg. Les discussions engagées depuis quelques mois entre la municipalité et un porteur de projet privé aboutissent aujourd'hui à un projet de reconversion du site, prévoyant la démolition des bâtiments pour l'aménagement de lots à bâtir pour du logement.

Ce site industriel, en activité jusqu'à 2011, avait été désigné par le PLU de Cormery comme exclusivement dédié à l'activité économique. Or, ces règles d'urbanisme ne sont plus compatibles avec ce projet de reconversion.

Plusieurs pièces du PLU doivent ainsi être rendues compatibles dans le cadre de cette procédure de Déclaration de Projet :

- Le PADD pour une nouvelle vocation « logement » du site, au même titre que les 3 autres sites communaux de la route des Quarts, du Chaumenier et du Coteau ;
- Le document d'OAP pour définir sur le site concerné par cette reconversion une nouvelle orientation d'aménagement et programmation ;
- Du règlement graphique afin de :
 - Modifier le zonage prévu sur la zone et y appliquer les mêmes règles que sur les autres sites de développement démographique de la commune ;
 - Réduire l'emprise de zone N et d'Espaces Boisés Classés sur les surfaces actuellement bétonnées du site, qui seront intégrées à ce projet de lots à bâtir ;

Extrait de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

LE CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET

1. CONTEXTE HISTORIQUE DU SITE DE L'ANCIENNE MEAC

L'HISTOIRE DE CE SITE INDUSTRIEL, EN ENTREE NORD-EST DU BOURG

Au cours des années 80, une entreprise installe son bâtiment sur cet ancien site d'extraction de pierres de calcaire, à l'entrée nord-est du bourg. Des vestiges de cette activité d'extraction sont encore visibles aujourd'hui et prennent la forme de petites falaises abruptes.

Site industriel à l'entrée Nord-Est du bourg



Vestiges d'une ancienne activité d'extraction de pierres de calcaire



Plusieurs activités s'y sont ensuite succédées dans ce bâtiment pour qu'au cours des années 90 il soit investi par une entreprise de fabrication d'engrais, le Groupe MEAC. C'est en 2011 que le Groupe MEAC décide de quitter les lieux et de mettre en vente le bâtiment.

L'ARRET DE L'ACTIVITE ET L'ACHAT DU SITE PAR LA COMMUNE

A la vente du bâtiment en 2011, la commune se porte acquéreur prioritaire en décidant d'y exercer son Droit de Prémption Urbain (cf : annexe 1 délibération pour l'exercice du DPU sur le site de l'ancienne MEAC).

Pour la municipalité, ces bâtiments vieillissants ne doivent plus être investis par des entreprises de dimensions industrielles. En effet, celles-ci sont génératrices de trop nombreuses nuisances, notamment lorsque des poids lourds en provenance de la RD 943 (Tours-Châteauroux) doivent accéder au site en empruntant les petites rues étroites du centre-bourg, dégradant sur leurs passages les revêtements inadaptés, voire quelques façades de bâtiments.

Après avoir acquis le site, la collectivité s'est directement engagée dans :

- L'analyse des sols, permettant de conclure en l'absence de pollution, malgré la présence d'activités industrielles pendant près de 30 ans ;
- L'analyse des bâtiments, permettant de mettre en évidence leur état de délabrement avancé (toiture poreuse, éléments métalliques de la structure rouillés, etc.) et le risque qu'ils présentent pour la santé (toitures entièrement amiantées).

Face à ces constats, la municipalité s'est donc engagée dans le projet de démolir le bâtiment ainsi que la dalle bétonnée recouvrant le site. Mais, le démarchage de nombreux entrepreneurs a mis en évidence le coût élevé de ce projet, qui ne peut être supporté par une commune de la dimension de Cormery.

Ainsi depuis 2011, les bâtiments sont laissés en l'état et occupés sur leurs parties les plus saines par les services techniques communaux, pour le rangement de leur matériel. L'autre partie, non clause, est utilisée ponctuellement par des activités agricoles, mais le manque d'étanchéité de la toiture ne permet pas le stockage des récoltes sur de longues durées.

Prises de vue actuelles du site de l'ancienne MEAC





2. L'OPPORTUNITE DE LA DEMOLITION DE CE BATIMENT

Dans le cadre d'une collaboration entre la commune et le lotisseur privé ACANTHE pour l'aménagement de lots à bâtir sur le site de la route des Quarts, des discussions se sont engagées pour une éventuelle autre collaboration pour la reconversion du site de l'ancienne MEAC (à quelques mètres du site de la route des Quarts).



En contrepartie de l'achat du site à un prix réduit et de la possibilité à y aménager quelques lots à bâtir, le lotisseur s'engagerait dans la démolition et le désamiantage du bâtiment. La commune, qui cherche depuis presque 10 ans à réinvestir cette friche, s'engagerait en échange à faire évoluer le PLU afin d'y permettre l'aménagement des terrains à bâtir pour du logement.

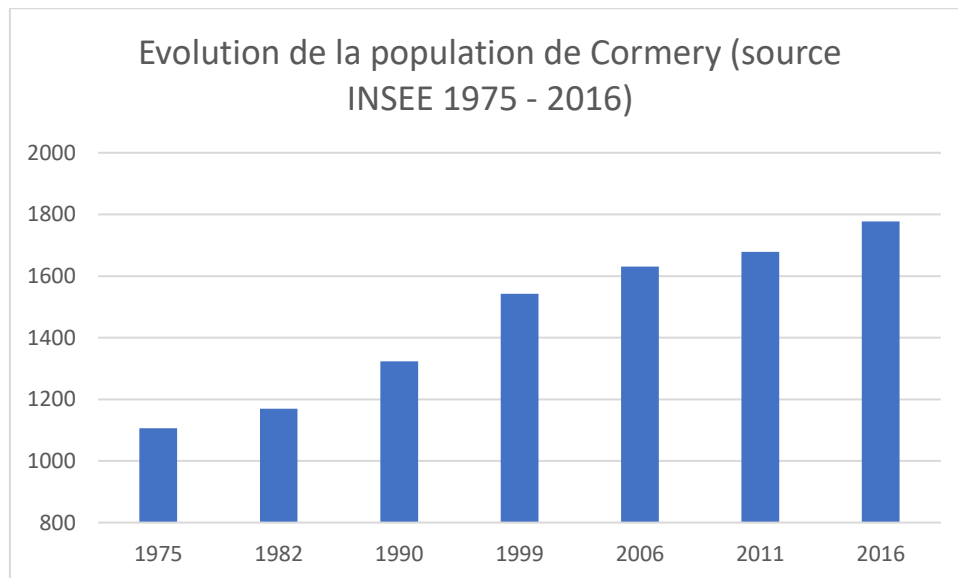
3. UN PROJET REPONDRÀ AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA COMMUNE

Par le réinvestissement de cette friche industrielle, la commune entend plus largement s'inscrire dans la poursuite de ses objectifs en logements, et ce, sans générer de consommation supplémentaire d'espaces agricoles ou naturels.

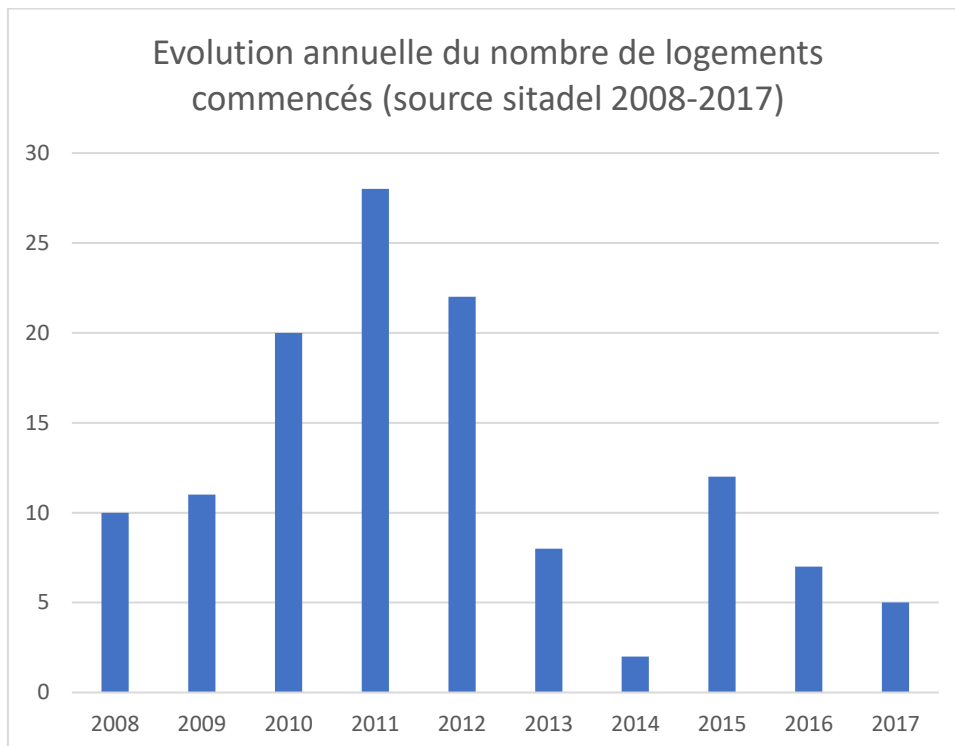
CONSTAT SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

Parce qu'elle est reconnue pour son cadre de vie de qualité (patrimoine architectural de qualité, vitalité du centre-bourg commercial), notamment par les populations d'actifs travaillant sur les agglomérations tourangelle et lochoise, la commune de Cormery bénéficie depuis de nombreuses années d'une attractivité démographique importante. Sa zone d'activités du Node Park, de dimension intercommunale, est également un atout de poids pour attirer de nouveaux habitants actifs.

Depuis 1975, la population ne cesse de croître avec une période de forte évolution constatée sur les années 80-90, principalement liée au desserrement de l'agglomération tourangelle. Depuis 1999, la croissance démographique reste toujours positive, mais plus ralentie car ce phénomène de desserrement s'atténue. La population atteint aujourd'hui 1.777 individus selon le dernier recensement INSEE (2016).



Le PLU communal, approuvé en 2006, prenait déjà en compte cette forte croissance de la population et l'anticipait sur les années à venir en fléchant trois grands sites de développement démographique, presque entièrement construits aujourd'hui. En réalité, la période qui a suivi l'approbation du PLU a connu une moyenne de 12,5 logements/an commencés (2008 – 2017) avec un pic de constructions observé entre 2010 et 2012 ans (28 logements commencés en 2011) correspondant à la commercialisation du 1^{er} projet de ZAC du Chaumenier. Après 13 ans d'application du PLU, les principales zones de développement démographique sont presque entièrement aménagées et construites. La commune se doit donc aujourd'hui de prévoir ses besoins en logements sur le plus long terme.

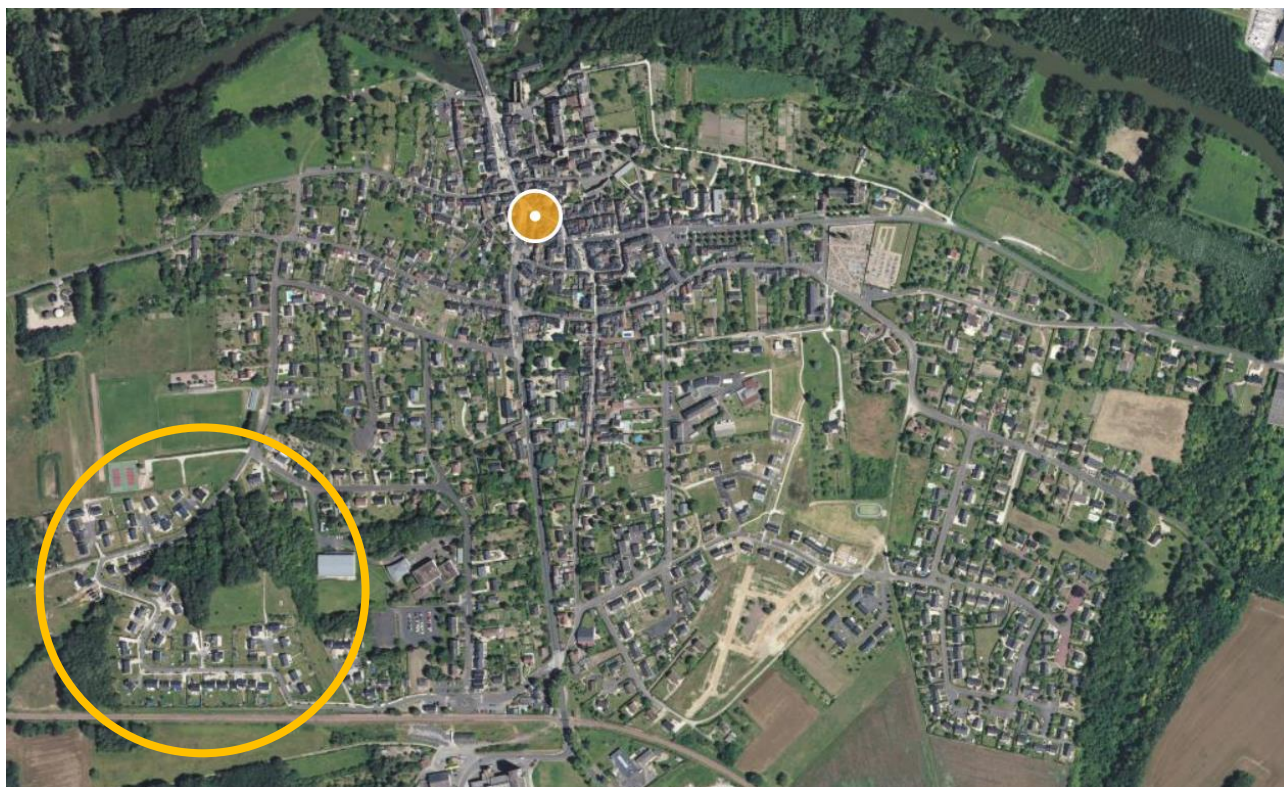


UNE REDUCTION DES DISPONIBILITES FONCIERES SUR LES PRINCIPAUX PROJETS DE ZAC ET DE LOTISSEMENT

Dans le cadre de l'approbation de son PLU en 2006, 3 sites de développement ont été fléchés pour les besoins démographiques de la commune. L'aménagement et les programmes en constructions de ces trois sites ont été formalisés sur le document d'OAP et sont repris dans le bilan suivant.

Le site du Coteau

Programme de 55 logements minimum sur une superficie de 8,5ha, sur la partie sud-est du bourg. A ce jour, les 55 parcelles à bâtir ont été entièrement commercialisées et construites.



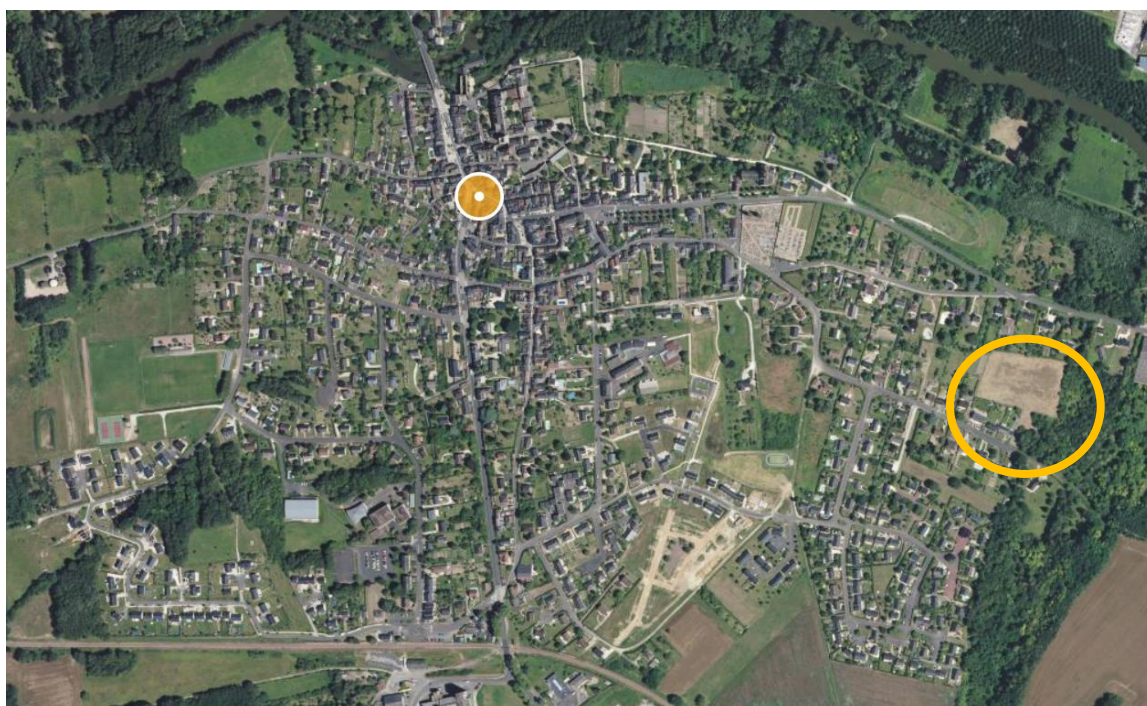
Le site du Chaumenier

Programme de 75 logements minimum sur une superficie de 8ha, sur la partie sud du bourg. A ce jour, 4 phases de commercialisation sur 5 ont été engagées. Les phases 1, 2 et 3 ont été entièrement construites, tandis que sur la phase 4, 10 lots restent invendus. 15 lots à bâtir seront prochainement mis en vente sur ce site, une fois la phase 5 démarrée. Sur les mois à venir, seulement 25 lots supplémentaires resteront à commercialiser sur ce site du Chaumenier (A préciser Cormery).



Le site de la route des Quarts

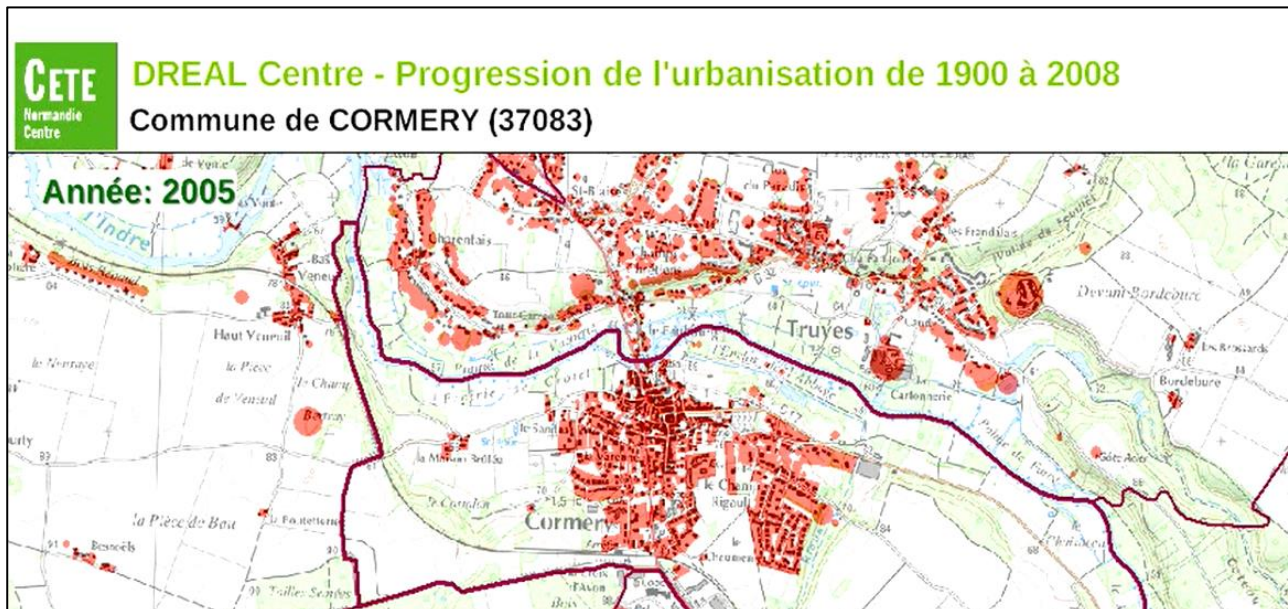
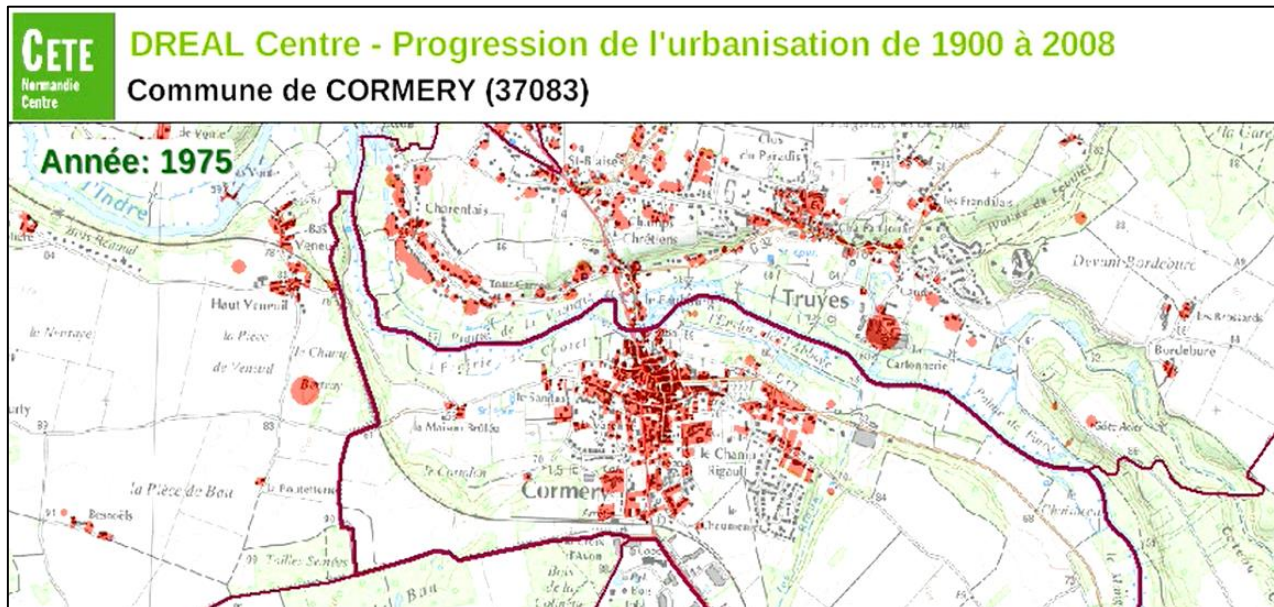
Un permis d'aménager prévoyant la réalisation d'un programme de 13 lots à bâtir est en cours d'instruction. Les premiers terrains à bâtir pourront être proposés à la vente au cours de l'année 2020 (à préciser Cormery).



LE NOMBRE REDUIT DE DENTS CREUSES DANS LES ESPACES URBANISES DE LA COMMUNE

La commune de Cormery a connu sa plus forte croissance à la fin du siècle dernier, se traduisant par un étalement pavillonnaire important. A cette époque, la densification des tissus urbains n'est pas la préoccupation première et les formes urbaines sur les communes périphériques sont plutôt consommatrices d'espace : habitat pavillonnaire au centre d'une parcelle de grande dimension. Ce tissu urbain standardisé réduit aujourd'hui considérablement les possibilités de construire en densification sur la commune de Cormery.

Les tissus pavillonnaires mis en place sur les toutes dernières années (projets de ZAC) ont été conçus de sorte à éviter le gaspillage de l'espace et ne présentent pas de possibilités en densification.



Aujourd'hui, les seules possibilités en densification sur la commune se présentent sous la forme de :

- Grands jardins de particuliers rattachés à une construction principales ou grandes parcelles enclavées au milieu de l'urbanisation (cf : exemple ci-dessous). Ces « dents creuses » sont très difficiles à densifier car leur urbanisation nécessite préalablement le redécoupage de terrains privés ou la réalisation d'accès à des parcelles enclavées ;
- Parcelles à commercialiser dans les projets de ZAC et de lotissement. On en compte au total 38 sur la commune.

Au total, la commune est en capacité de proposer sur son bourg une cinquantaine de parcelles à bâtir (38 parcelles à vendre + quelques dents creuses densifiables). Mis en perspective avec les besoins en constructions observés sur les dernières années

(12,5 logements par an en moyenne) ce potentiel permettra de répondre aux besoins en logements sur les 4 à 5 prochaines années.

Exemple de grands jardins de particuliers rattachés à la construction principale



Exemple d'une parcelle enclavée au milieu de l'urbanisation



LES BESOINS EN LOGEMENT ENVISAGES SUR LA COMMUNE

BESOINS QUANTITATIFS

Le rythme de construction de logements observé sur les dernières années risque nécessairement de se poursuivre. En effet, Cormery reste attractive pour les actifs dont le lieu de travail se trouve sur les agglomérations tourangelle et lochoise. La vitalité commerciale de son centre-bourg ainsi que son accessibilité routière et surtout ferroviaire sont des facteurs importants de cette attractivité.

Le niveau d'emplois proposé sur la commune, et notamment sur la zone d'activités du Node Park est propice aussi à l'accueil de nouvelles familles d'actifs. Depuis 2015, de nombreuses entreprises se sont installées avec à la clé la création d'emplois parfois plus qualifiés (2015 : 20 000 m², 2016 : 50 000 m² + 3 200 m², 2017 : 0 m², 2018 : 13 158 m² + 13 700 m² + 5 078 m², 2019 : 4 400 m²). 43 ha de réserves foncières sont déjà prévus pour le développement à venir de la zone dont 18ha directement disponibles sur lesquels de nouvelles entreprises se sont déjà positionnées. Les perspectives en création d'emplois sur la commune sont donc bonnes, d'autant plus que la municipalité envisage, en parallèle du Node Park, l'organisation de nouvelles activités touristiques autour de la vallée de l'Indre.

Face à ces constats, la commune doit nécessairement prévoir les besoins quantitatifs en logements sur les courts, moyens et longs termes.

BESOINS QUALITATIFS

La commune de Cormery fait depuis longtemps le constat que son parc de logements manque de diversité. Déjà, le PADD du PLU approuvé en 2006 prônait une mixité des programmes de logements.

Selon les derniers chiffres de l'INSEE, les logements de 5 pièces et plus sont très majoritaires sur la commune et ont tendance à augmenter en proportion (cf : tableau ci-dessous). Cette faible diversité des logements se ressent également dans leur statut d'occupation, puisque les ménages propriétaires sont très majoritaires en comparaison des locataires, et leur proportion augmente également. Si cette faible diversité n'a pas de conséquences sur le court terme, notamment parce que le nombre de constructions neuves observé chaque année permet un renouvellement continu de la population, ce phénomène de renouvellement risque de s'atténuer sur le plus long terme avec tout ce que cela peut engendrer : vieillissement de la population, réduction des effectifs scolaires, etc..

Nombre de pièces par logement sur la commune

	2016	%	2011	%
Ensemble	742	100,0	681	100,0
1 pièce	7	0,9	8	1,1
2 pièces	53	7,1	45	6,7
3 pièces	127	17,1	116	17,0
4 pièces	191	25,7	185	27,2
5 pièces ou plus	365	49,2	326	47,9

(Source INSEE)

Statut d'occupation des logements par les ménages de la commune

	2016		2011	
	Nombre de ménages	%	Nombre de ménages	%
Ensemble	742	100,0	681	100,0
Propriétaire	557	75,0	495	72,8
Locataire	170	22,9	165	24,3

(Source INSEE)

Face à ces constats, la commune doit nécessairement s'obliger à diversifier son offre en logements.

4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

LE SCoT DE LOCHES DEVELOPPEMENT APPROUVE EN 2004

Le SCoT de Loches développement a été institué sur le territoire de la Communauté de Communes de Loches Développement regroupant à l'époque une partie importante des communes situées au sud de l'agglomération tourangelle. Son élaboration a été engagée dans le but d'organiser le développement économique de ce territoire face au poids économique de l'agglomération tourangelle, mais également pour accompagner le développement de l'habitat dans un contexte de pression foncière importante liée au desserrement de l'agglomération. Pour le SCoT, ce développement doit se concentrer sur ses principaux pôles dont fait partie Cormery et sur le trajet d'infrastructures structurantes de déplacement. Ce SCoT est toujours applicable aujourd'hui, mais sera bientôt remplacé par le SCoT Loches Sud Touraine en cours d'élaboration.

Au sujet des objectifs démographiques, le SCoT de Loches Développement oriente le développement sur les communes les mieux équipées du Nord du territoire, dont Cormery.

Extrait du SCoT

1.2.2. Accompagner et maîtriser la dynamique démographique et résidentielle du secteur nord en orientant le développement sur les bourgs les mieux équipés

Une grande part de la dynamique démographique future repose sur les capacités d'accueil des communes du Nord. La présence d'un noyau de commerces et services de proximité dans les principaux bourgs, l'inscription de deux pôles économiques structurants (Nord Park et ZI de Reignac), l'accessibilité par la RN 143, la desserte ferroviaire militent pour un développement maîtrisé et organisé des bourgs concernés (Cormery, Tauxigny, Reignac).

Le SCoT précise d'ailleurs que ce développement démographique, et donc de l'habitat, doit permettre de répondre tant à la forte pression foncière qui s'exerce sur les communes du Nord, qu'aux besoins diversifiés en logements : accession, accession sociale, locatif.

Extrait du SCoT

Répondre de manière maîtrisée à la pression de l'urbanisation au Nord en l'orientant sur les principaux bourgs équipés

La forte pression foncière qui s'exerce sur le secteur Nord de la Communauté de Communes susceptible d'être amplifiée par la programmation de nouveaux sites économiques au Sud de l'agglomération de Tours et l'amélioration de la RN 143 appelle une maîtrise et une anticipation forte sur le plan foncier. Le SCOT préconise de dégager des superficies suffisantes sur les pôles secondaires disposant d'un bon niveau d'équipements de proximité (Tauxigny, Cormery, Reignac). Le développement doit être orienté principalement sur les bourgs dans la continuité de l'existant (secteur est de Tauxigny, sud de Cormery, ouest de Reignac). Une attention forte sera portée à la cohérence morphologique, paysagère et fonctionnelle des extensions futures et à leur articulation avec le centre bourg et ses équipements. Les opérations nouvelles doivent permettre de répondre à une diversité des types d'habitat : accession, accession sociale, locatif. Le développement des autres bourgs doit être adapté à leur niveau de services et capacités d'accueil. Sans être exclu le développement des villages doit être assuré en veillant à la protection des activités agricoles et aux capacités des réseaux.

Au sujet des objectifs économiques, le SCoT de Loches Développement précise le rôle important du Node Park dans son développement et notamment pour l'implantation d'entreprises nécessitant de grandes superficies.

Extrait du SCoT

Conforter le rôle stratégique du Node Park :

Le SCOT réaffirme le rôle majeur de ce site avec celui de Loches dans l'action de développement économique du territoire. Il prévoit la possibilité d'une extension au Sud sur les communes de Cormery et de Tauxigny pour atteindre 50 à 60 ha permettant de répondre à des demandes d'implantation nécessitant de grandes superficies. L'aménagement d'un rond-point sur la RD 143 permet de créer un accès sûr et lisible. L'amélioration de l'accessibilité de la zone sera renforcée par la future déviation de Cormery que la définition de l'extension doit intégrer.

Au sujet de la qualité des entrées de ville, le SCoT de Loches Développement souhaite que des actions soient menées notamment pour la suppression des points noirs.

Extrait du SCoT

Conduire une politique qualitative des entrées de ville.

La démarche à mettre en œuvre ne peut se réduire à une politique de suppression de « points noirs » mais s'inscrire dans une logique de construction d'un paysage.

LE PLU DE CORMERY APPROUVE EN 2006

PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'HABITAT VOLONTARISTE ET COHERENTE, FONDEE SUR UNE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT

Le PADD du PLU de Cormery fait état à son approbation en 2006 :

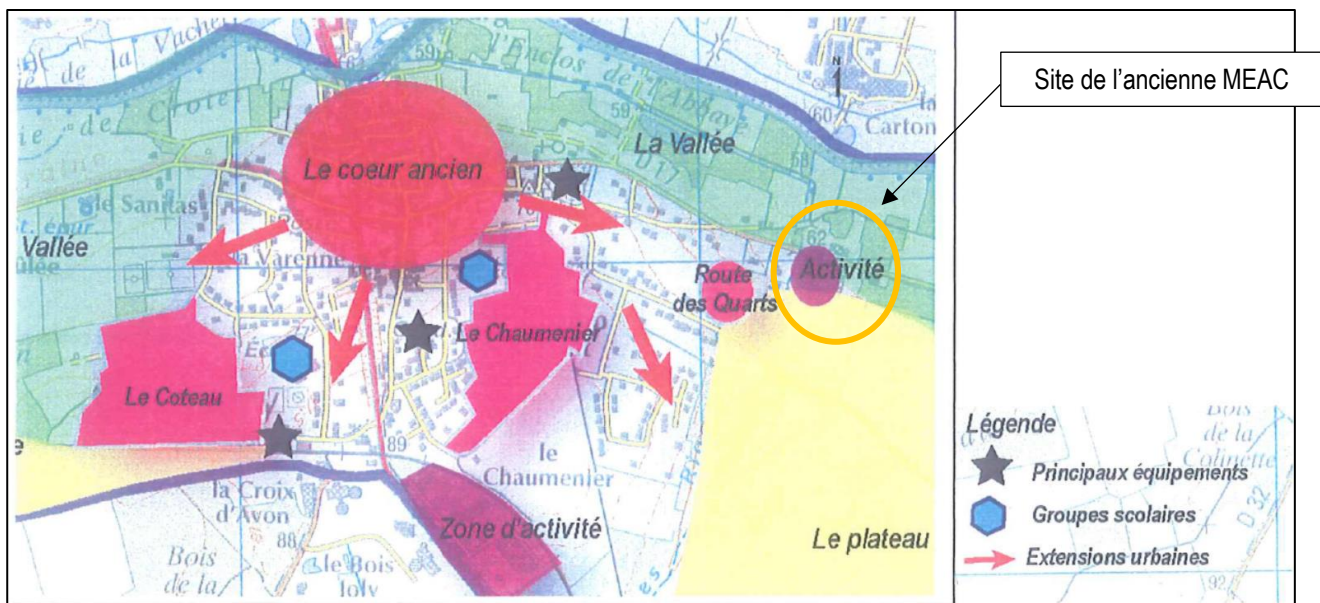
- d'une raréfaction des terrains constructibles en zone urbaine ;
- d'une offre résidentielle trop peu diversifiée ;
- d'une pression foncière liée au desserrement de l'agglomération tourangelle ;

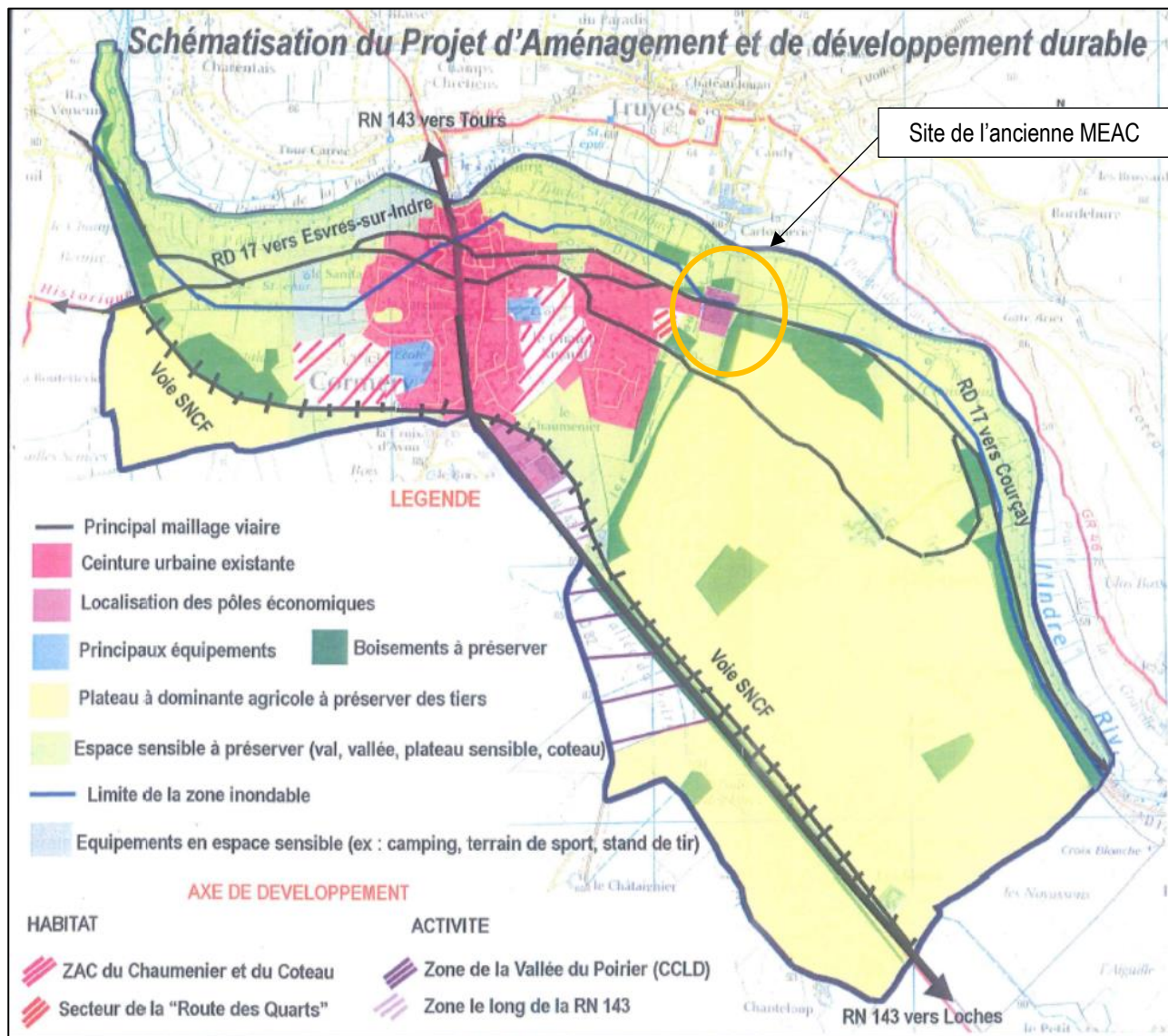
Le PADD cible ainsi trois sites pour organiser le développement démographique de la commune, la route des Quarts, le Chaumenier et le Coteau, tous localisés au sein du tissu urbain constitué ou juste à sa frange. Le PADD y recommande la diversification des formes d'habitat, et notamment un accroissement de l'offre locative ou la construction de maisons sur de petits surfaces, pour l'accueil de jeunes actifs, de familles monoparentales ou de personnes âgées.

CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE

Le PADD oriente principalement le développement économique de la commune sur la vitalité commerciale de son centre bourg et sur le développement du Node Park. A aucun moment le site d'activités de l'ancienne MEAC n'est cité mais il en est fait état sur les cartes d'objectifs (cf : cartes ci-dessous).

Cartes extraites du PADD





LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le document de SPR a été approuvé en 2016 afin d'appliquer sur le bourg de nouvelles règles d'urbanisme pour la préservation de son patrimoine architectural. L'approbation de ce document réglementaire a notamment entraîné la modification du règlement écrit du PLU en 2016 (modification n°2).

Dans le SPR, une cartographie identifie chaque bâtiment du bourg pour les différencier en fonction de leur niveau d'enjeu patrimonial. Des règles d'urbanisme spécifiques sont ainsi rédigées pour chaque niveau d'enjeu. Le bâtiment sur le site de l'ancienne MEAC présentant un niveau d'enjeu patrimonial très faible, le règlement de SPR précise ainsi qu'il peut être conservé, amélioré ou remplacé.

5. LE PROJET ENVISAGE SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC

LE REMANIEMENT DU SITE POUR SON DECOUPAGE EN LOTS A BATIR

Suite à l'achat de 7 parcelles communales, le porteur de projet s'engagera dans la démolition des bâtiments industriels ainsi que de la dalle bétonnée qui recouvre intégralement le site. La démolition d'une partie la dalle bétonnée, classée au PLU comme Espace Boisé Classé, n'aura pas d'incidence sur la biodiversité de la commune puisqu'aucun élément boisé n'y est présent. Il est par ailleurs important de préciser que les boisements qui environnent le site ne seront pas touchés par ces travaux de démolition, les parcelles réellement boisées à ce jour n'étant pas incluses à cette transaction.

Le porteur de projet envisage ensuite le découpage du site en lots à bâtir pour la réalisation de logements sous forme pavillonnaire. Pour une superficie totale d'environ 1 ha, ce projet présentera une densité minimale brute (espaces communs compris) de 15 logts/ha. Si la plupart des lots à bâtir se situeront aux environs de 550 m², 4 lots de dimensions plus réduites seront délimités sur sa partie nord-ouest (environ 400m²) propices à l'accession pour des familles aux revenus plus modestes et/ou à l'investissement locatif privé.

LA QUALITE DU CADRE DE VIE DANS UN ENVIRONNEMENT PAYSAGER MONUMENTAL

Le porteur de projet met un point d'honneur à ce que les futurs acquéreurs puissent profiter d'une qualité du cadre de vie optimale, contrepied de l'image actuelle de ce site en détérioration. Le coteau boisé, ainsi que les petites falaises calcaires environnantes, sont des atouts naturels à mettre en scène dans le cadre de l'aménagement de ce futur quartier.

UN DECOUPAGE PARCELLAIRE OPTIMAL

La plupart des parcelles présenteront une orientation nord-est/sud-ouest permettant une exposition adaptée des logements par rapport à la prise en compte des apports solaires. Les autres parcelles tournées perpendiculairement pourront également profiter de cet apport solaire, grâce à une orientation différente du bâti.

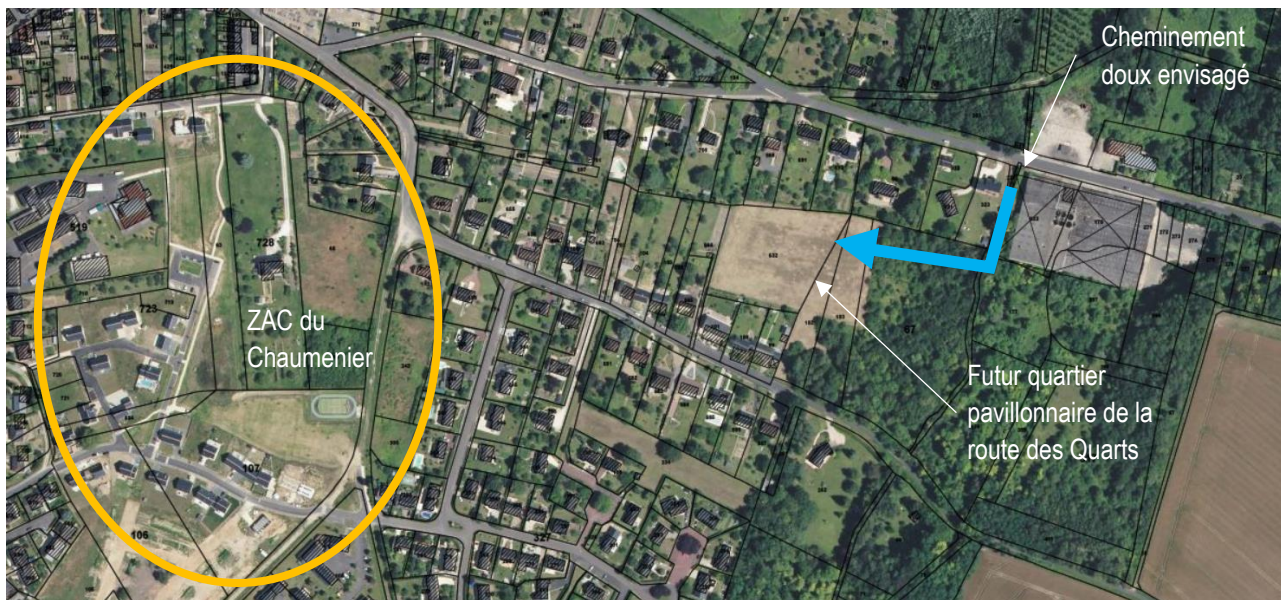
Avec une profondeur adaptée des lots découpés (un peu plus de 20m) et une implantation des constructions autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques, les futurs acquéreurs auront la possibilité de se dégager de petits jardins privés intimes en arrière de constructions.

UN SITE COMPRIS DANS LE PERIMETRE DU SPR

La qualité du cadre bâti sera notamment assurée par les règles architecturales du SPR, elles-mêmes reprises dans le règlement du PLU. Une implantation à l'alignement de la route de Courçay sera également imposée aux constructions afin de marquer l'entrée de ville par la reproduction des implantations habituellement retrouvées dans le centre-bourg ancien.

LE RACCORDEMENT DU SITE A UN RESEAU PLUS LARGE DE DEPLACEMENTS DOUX

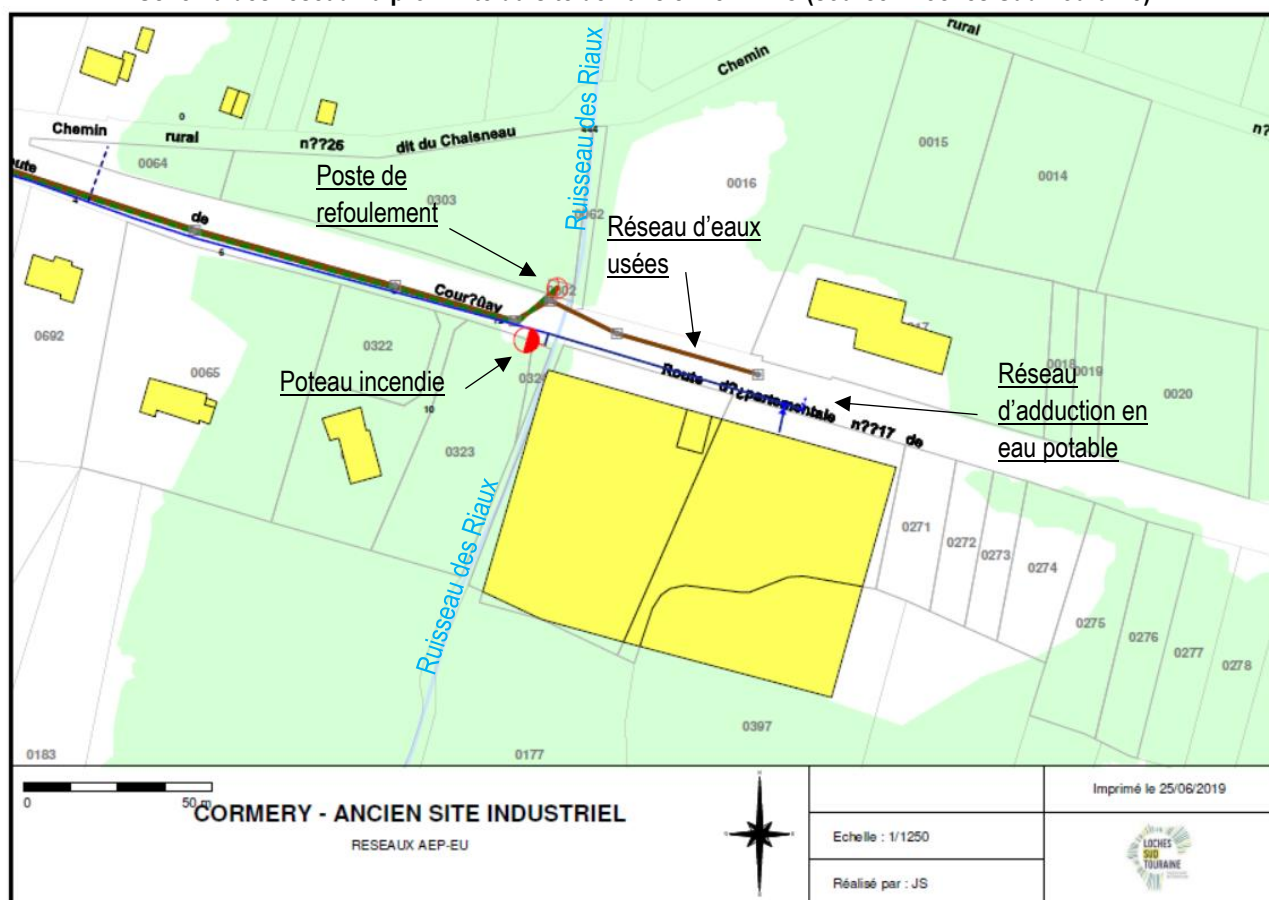
Afin de favoriser les déplacements doux, la commune envisage la réalisation d'une liaison longeant le ruisseau des Riaux et rejoignant le lotissement de la route des Quarts, au sud-ouest. Les futurs habitants pourront ainsi profiter de leur proximité avec le centre-bourg dynamique mais également se rendre sur les nombreux équipements de la ZAC du Chaumenier au sud-ouest (école, collège, city-stade, etc.). Ce cheminement est également opportun aux déplacements vers les parties sud de la ville et notamment la zone d'activités du Node Park (commerces, services, emplois).



LA DESSERTE DU SITE PAR LES RESEAUX

De nouveaux logements devant prendre place sur cet ancien site d'activités, la qualité de raccordement aux réseaux collectifs est un enjeu fort. En effet, pour la municipalité, ce projet ne doit pas constituer une source de nuisance supplémentaire pour la salubrité et la sécurité publique.

Schéma des réseaux à proximité du site de l'ancienne MEAC (source : Loches Sud Touraine)



Les plans des réseaux fournis par la communauté de communes Loches Sud Touraine mettent en évidence que les principaux réseaux d'infrastructures sont présents sur la route de Courçay :

- Le réseau eaux usées est présent au droit du site permettant un renvoi des eaux usées en direction du poste de refoulement situé en contrebas ;
- Le réseau d'adduction en eau potable est présent au droit du site ;
- Un poteau de défense incendie permet déjà la desserte du site de l'ancienne MEAC. Les futurs aménagements sur le site prévoient certainement l'installation de nouveaux poteaux respectant la réglementation en vigueur ;
- Les réseaux de télécommunication et électricité sont présents au droit de la parcelle.

Toutefois, aucun réseau de récupération des eaux pluviales n'est présent sur la route de Courçay. Actuellement, les eaux pluviales sont récupérées sur le site et renvoyées vers le ruisseau des Riaux en contrebas. Dans le cadre des futurs aménagements, le système de récupération des eaux pluviales sera entièrement revu. Les eaux pluviales qui n'auront pu être retenues sur les parcelles seront renvoyées vers le ruisseau des Riaux à proximité.

La desserte routière du site sera assurée par une voie interne en sens unique d'une largeur minimale de 4,5m avec une entrée et une sortie sur la route de Courçay. Ces deux points d'accès feront notamment l'objet d'aménagements de sécurité. Les constructions en façade sur la route de Courçay ainsi que les quelques petits aménagements de ralentissement (stationnement publics, plantations, plots, etc.) contribueront également à la sécurité sur le site par la réduction de la vitesse des véhicules sur cette entrée de ville.

Concernant la collecte des ordures ménagères, un ramassage au porte à porte est envisagé et sera inclus au parcours de collecte du syndicat en charge de cette compétence sur la commune. La largeur minimale de voirie envisagée sur le site et sa configuration en sens unique facilitera d'ailleurs le passage des camions de collecte.

6. CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

Pour qu'une mise en compatibilité d'un PLU, par le biais d'une procédure de Déclaration de Projet, puisse être accordée, il est essentiel que le projet en question revêt un caractère d'intérêt général.

REpondre a des besoins quantitatifs en logements sans consommation d'espace agricole ou naturel

Cette opération de logements s'opérera sur le temps long et les premiers logements ne devraient y voir le jour que dans 2 voire 3 ans minimum. En effet,

- la démolition préalable des bâtiments ainsi que de la dalle bétonnée recouvrant l'ensemble du site peut prendre du temps ;
- les phases, d'aménagement, de commercialisation et de construction nécessitent des actes administratifs aux délais incompressibles ;

Cette opération s'inscrit donc dans les besoins en logements de la commune à moyen terme. Elle prendra le relais des opérations de ZAC de Chaumenier et de la route des Quarts, qui devraient se terminer durant sa phase d'aménagement. L'arrivée de nouveaux habitants sur la commune sera ainsi échelonnée et ne provoquera pas de pression trop brutale sur ses équipements.

L'opération consistant en la production d'un minimum de 15 logements, selon une densité minimale brute (contenant les espaces communs) de 15 logements par hectare, elle contribuera aux besoins en logements de la commune pour environ 2 années sans engendrer la moindre consommation d'espaces agricole ou naturel. Ce projet s'inscrit donc dans des ambitions plus larges de développement durable, qui dépassent les seules limites communales.

S'inscrire dans une offre diversifiée en logements, à proximité des aménités du centre-bourg (commerces, services et équipements)

La municipalité souhaite profiter de cette opération pour y proposer une offre diversifiée en terrains à bâtir. Les logements qui y verront le jour devraient ainsi prendre des formes variées tant dans leur morphologie que dans leur mode d'occupation. Des familles monoparentales, des ménages de primo-accédants ou ménages plus âgés sont notamment attendus sur cette opération en plus des familles « classiquement » retrouvées sur la commune. S'inscrivant dans les objectifs du PLU, ce programme entend également poursuivre les objectifs de mixité affichés au SCoT Loches Développement.

La proximité existante ou à créer (cheminement doux envisagé à l'arrière du site) de ce projet avec les commerces, équipements et services du centre-bourg est un atout indéniable pour les nouveaux habitants.

CONTRIBUER A L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'ENTREE DE VILLE

Ce projet s'inscrit dans les objectifs affichés à la fois par le SCoT et par le SPR d'amélioration de la qualité de cette entrée de ville de Cormery depuis la commune voisine de Courçay. La démolition de ce bâtiment d'activités d'aspect peu qualitatif et son remplacement par de nouvelles constructions d'habitations répondant aux règles architecturales imposées par le SPR devraient notamment y contribuer. D'ailleurs, en accompagnement de ce projet, la municipalité envisage la réhabilitation des locaux communaux faisant face au site de l'ancienne MEAC.

Les implantations bâties en façade sur la route de Courçay (site de l'ancienne MEAC et projet communal de réhabilitation des locaux communaux) et quelques aménagements faciliteront également la lecture de cette entrée de ville et permettront le ralentissement des véhicules par l'effet visuel de rétrécissement de chaussée. La commune envisage d'ailleurs de prolonger l'éclairage public jusqu'au droit du site pour marquer l'entrée dans cette zone urbaine.



Aperçue du site de l'ancienne MEAC en entrée de ville



**Locaux communaux face au site de l'ancienne MEAC
faisant l'objet d'un projet de réhabilitation**

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UN PROJET DE LOGEMENTS SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC

La reconversion de cet ancien site d'activités économiques pour un projet de logements, n'avait pas été envisagée par les élus communaux lors de l'approbation de la première révision du document de PLU (10 juillet 2006). Ainsi, le PLU n'est pas adapté à la réalisation d'un tel projet auquel il doit être rendu compatible.

A noter : Les modifications apportées aux différentes pièces du PLU pour sa mise en compatibilité sont relatées dans les 3 paragraphes suivants. Ces pièces modifiées seront annexées à l'approbation de la procédure. Le présent dossier illustre par des extraits les modifications réellement apportées.

1. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PADD AVEC CE PROJET DE LOGEMENTS SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC

CONSTATS SUR LA REDACTION ACTUELLE DU PADD

A son approbation le PLU, à travers son PADD, prévoyait le développement démographique de la commune sur les sites de la route des Quarts, du Chaumenier ainsi que des Coteaux. Cette mise en compatibilité du PADD nécessite l'ajout d'un quatrième site de développement démographique, le site de l'ancienne MEAC.

Le site de l'ancienne MEAC était considéré par le PADD comme un pôle économique de la commune. Cette mise en compatibilité du PADD va donc également nécessiter en la mise à jour de quelques éléments cartographiques.

LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PADD

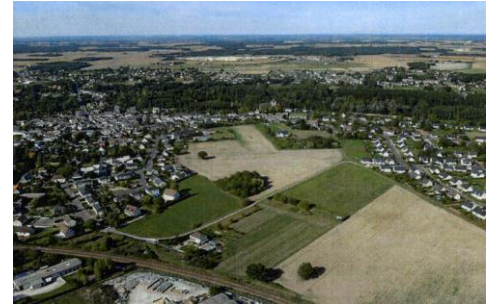
VERSION AVANT MODIFICATION (page 8)

CHOISIR DES SITES PERTINENTS D'EXTENSION URBAINE

Trois sites, enclavés au sein d'un tissu urbain constitué ou en frange urbaine, ont été retenus pour le développement de Cormery.

- le site dit de la Route des Quarts,
- le site du Chaumenier,
- et celui du Coteau.

L'aménagement des secteurs du Coteau et du Chaumenier s'inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.



Site du Chaumenier

S'inscrivant dans une démarche de développement, leur urbanisation va permettre en plus de :

- mettre en relation les quartiers,
- d'organier l'habitat à partir d'entités paysagères fortes et d'un réseau de cheminements favorisant les liaisons « douces » inter-quartiers,
- de développer un cœur de quartier fonctionnant en complémentarité avec les autres centralités.



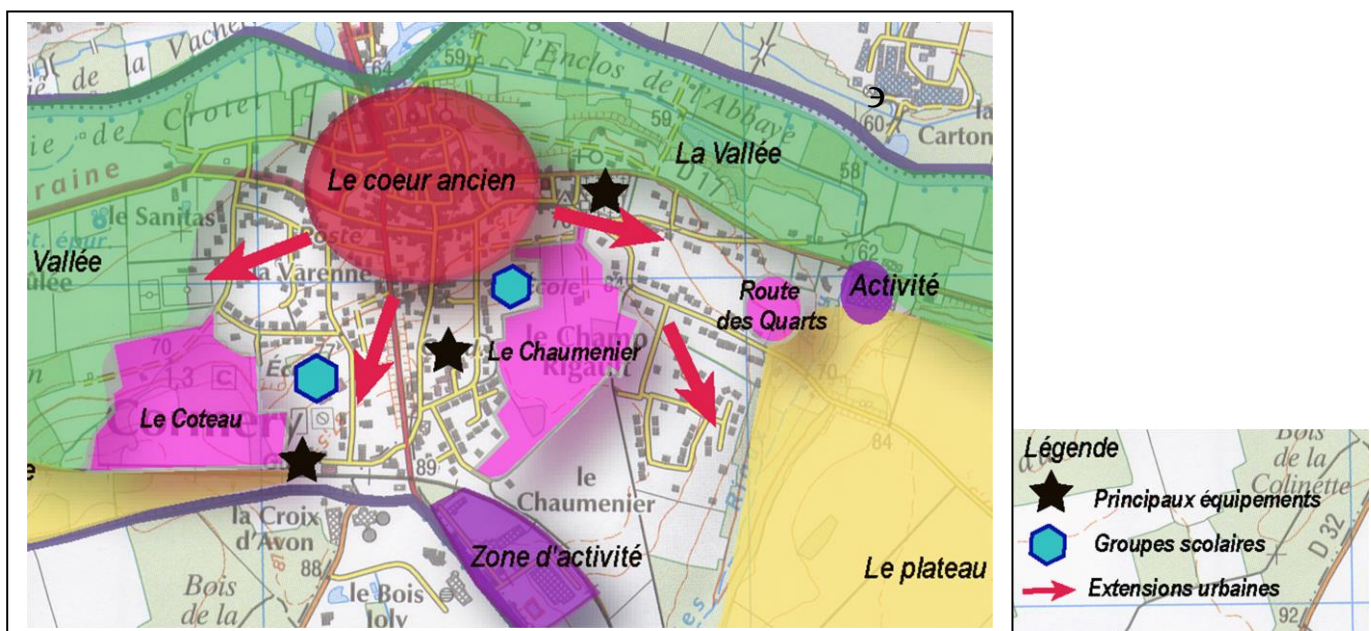
Site de la Route des Quarts

Site du Coteau



Localisation des sites de développement

Source : IGN 1 / 25 000ème



Conception SIAM Centre

CHOISIR DES SITES PERTINENTS D'EXTENSION URBAINE

Quatre sites, enclavés au sein d'un tissu urbain constitué ou en frange urbaine, ont été retenus pour le développement de Cormery.

- le site dit de la Route des Quarts,
- le site du Chaumenier,
- le site du Coteau ;
- le site de l'ancienne MEAC.

L'aménagement des secteurs du Coteau et du Chaumenier s'inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

L'aménagement du site de l'ancienne MEAC sera engagé suite à la démolition des anciens bâtiments industriels.

S'inscrivant dans une démarche de développement, leur urbanisation va permettre en plus de :

- mettre en relation les quartiers,
- d'organiser l'habitat à partir d'entités paysagères fortes et d'un réseau de cheminements favorisant les liaisons « douces » inter-quartiers,
- de développer un cœur de quartier fonctionnant en complémentarité avec les autres centralités.



Site du Chaumenier



Site de l'ancienne MEAC



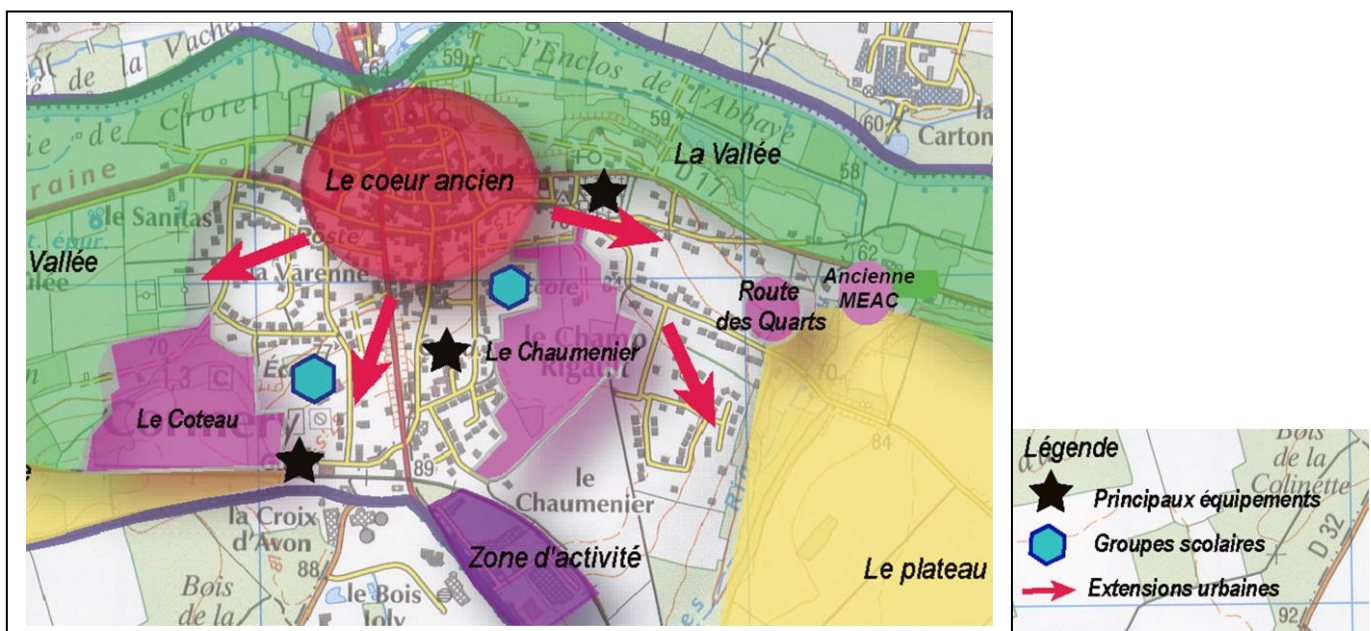
Site de la Route des Quarts

Site du Coteau



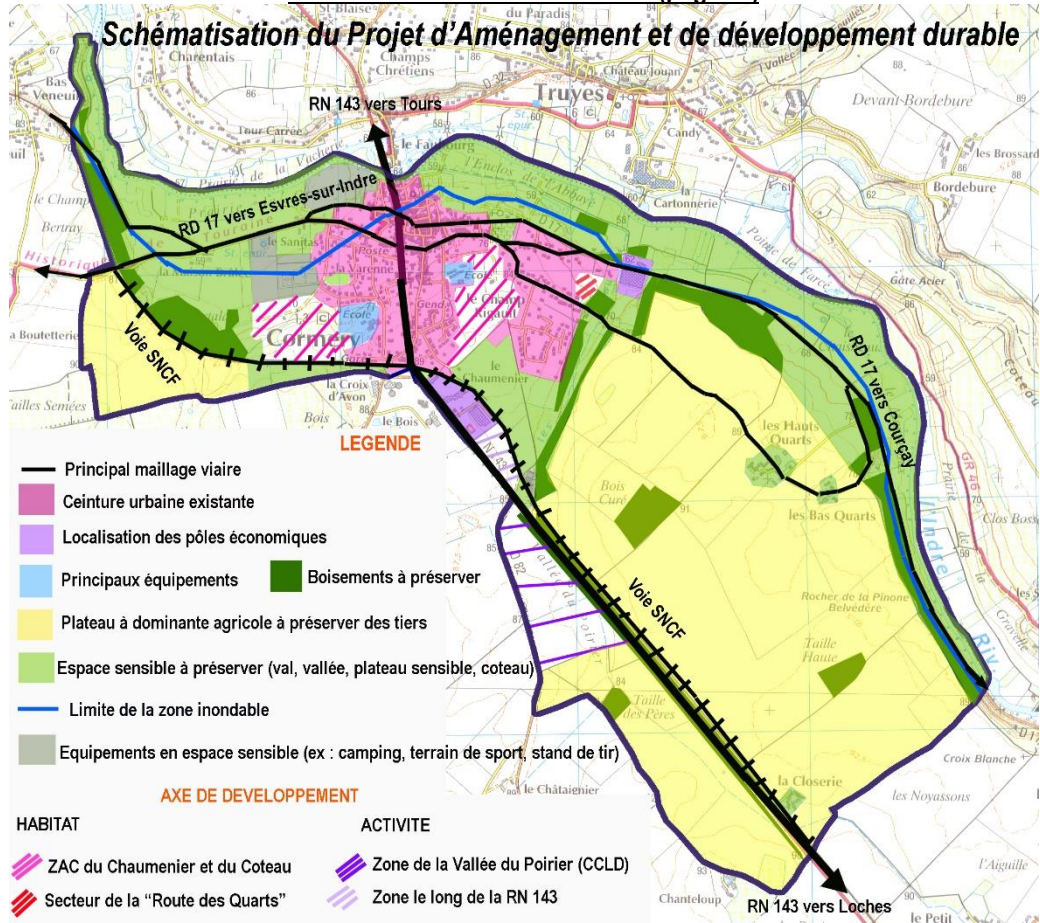
Localisation des sites de développement

Source : IGN 1 / 25 000ème

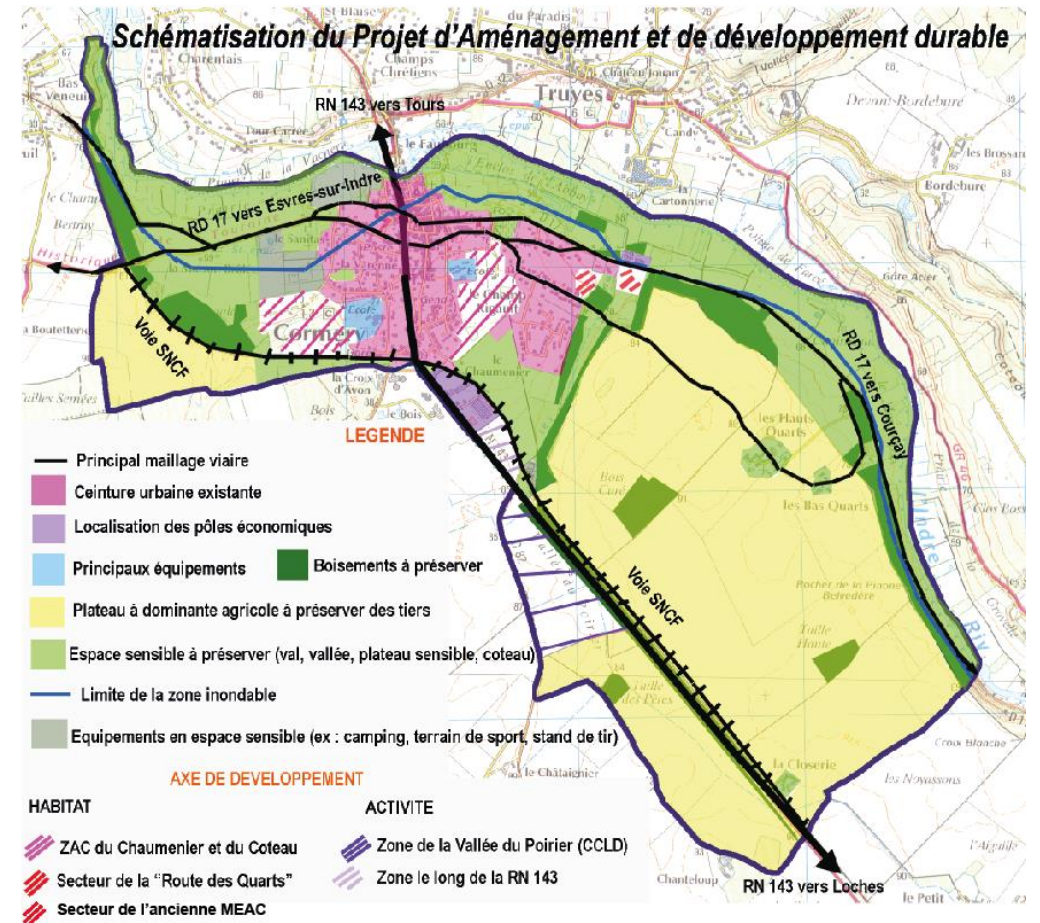


Conception SIAM Centre

VERSION AVANT MODIFICATION (page 14)



VERSION APRES MODIFICATION (page 14)



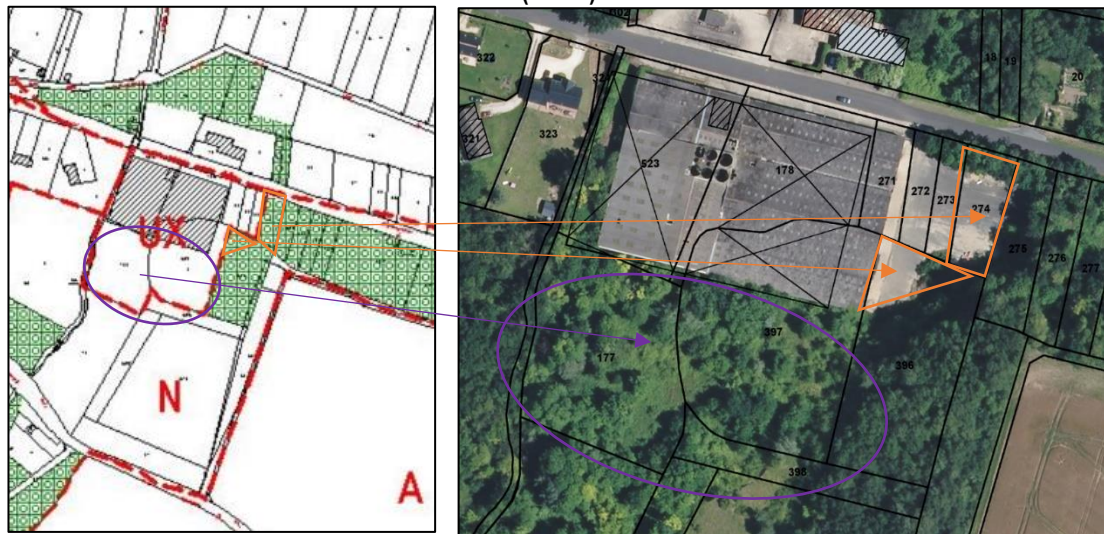
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT (GRAPHIQUE) AVEC CE PROJET SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC

CONSTATS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

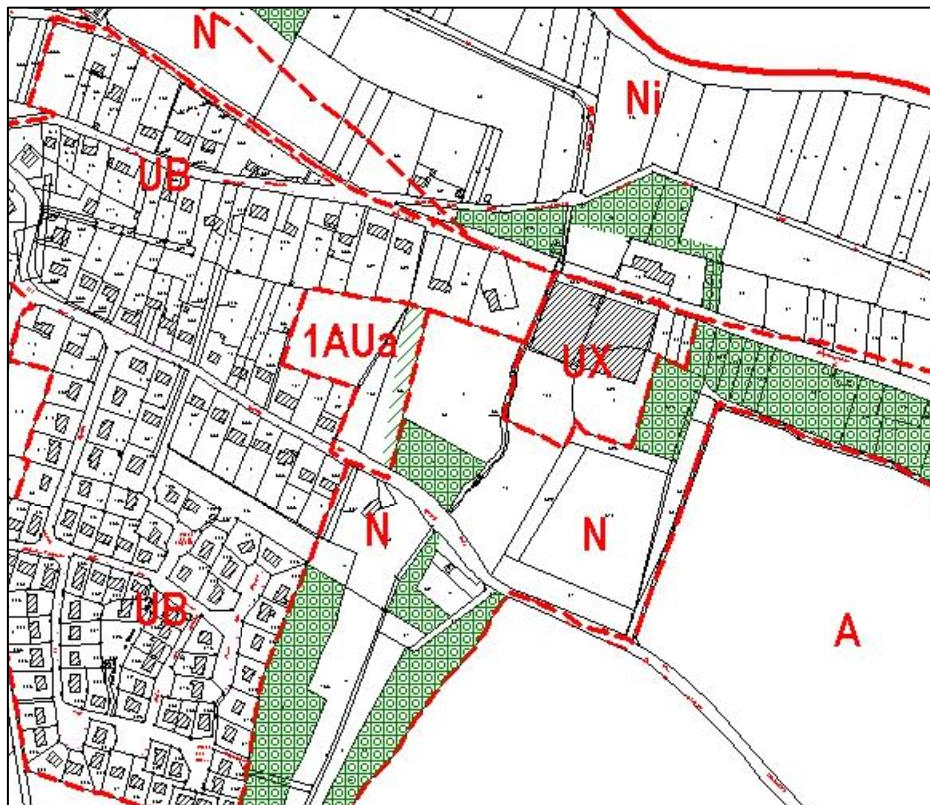
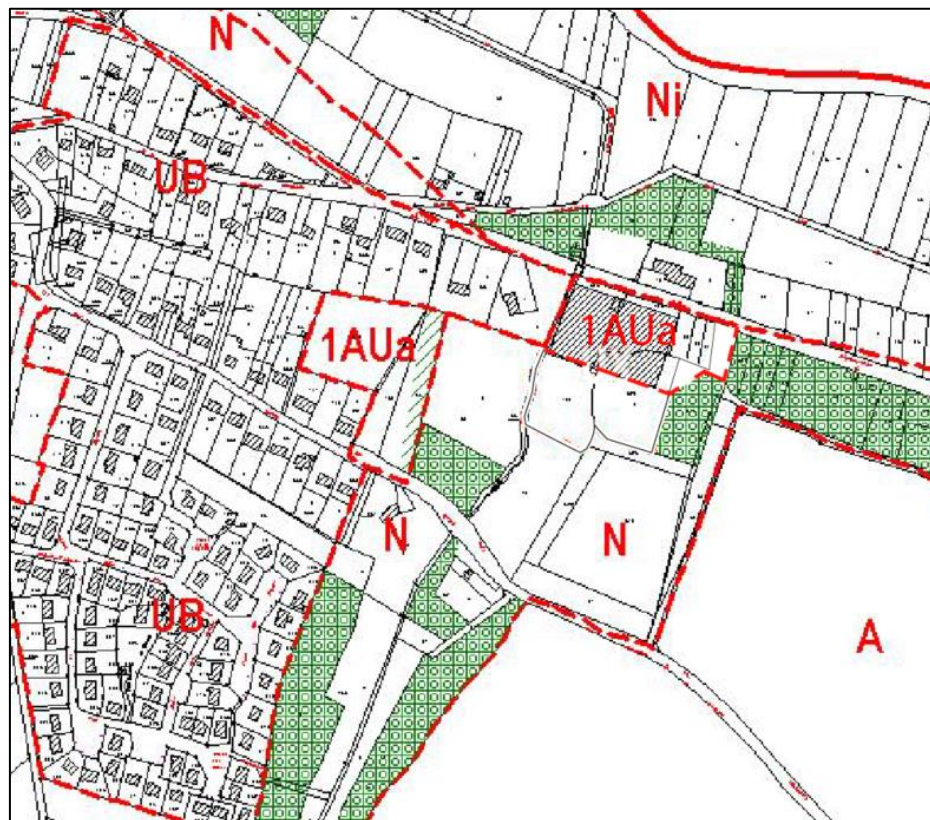
Actuellement, seules des constructions à destination d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, de service sont autorisées sur le site (zonage UX). Cette mise en compatibilité du règlement nécessite donc :

- La transformation de la zone UX en une zone autorisant le développement d'un lotissement de logements pavillonnaires. Le zonage 1AUa, identique à celui de la route des Quarts, semble le plus propice à ce type de projet ;
- Le reclassement en zone AU de l'emprise de la dalle bétonnée actuellement en zone N et d'Espace Boisé Classé (cf : illustration ci-dessous). Cette modification de zonage n'aura aucune incidence sur la biodiversité de la commune puisque ne concerne que des espaces artificialisés.
- La transformation de la zone UX en une zone N sur les fonds de parcelles boisés non inclus au projet.

Réduction de la zone N et de l'emprise d'Espace Boisé Classé (orange) et transformation de la zone UX en zone N (violet)



LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)**REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION (EXTRAIT)**

3. LA MISE EN PLACE D'UNE OAP SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC

Cet ancien site d'activités ainsi transformé en une zone A Urbaniser « ouverte à l'urbanisation » fera l'objet, à l'image des autres sites de développement démographique de la commune, de la mise en place d'une OAP afin d'y cadrer l'urbanisation, notamment en termes de densité. En effet, les obligations réglementaires (R-151.20 du code de l'urbanisme) obligent à la définition d'une OAP sur les zones 1AU.

CONSTATS SUR LE DOCUMENT D'OAP

Les différents sites à OAP de la commune sont définis dans la partie introductive de ce document. La mise en compatibilité de cette pièce du PLU passe donc d'abord par une modification de son introduction afin d'y inclure le site de l'ancienne MEAC.

La mise en compatibilité de cette pièce du PLU passe également par la détermination d'une OAP sur le site de l'ancienne MEAC reprenant à l'identique le sommaire des autres OAP à vocation démographique.

LES MODIFICATIONS A APPORTER AU DOCUMENT D'OAP

VERSION AVANT MODIFICATION (page 4)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN TERME D'HABITAT

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière et mettre ainsi en œuvre les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La volonté communale s'attache à maîtriser l'urbanisation afin de veiller à son insertion dans les milieux urbains et naturels.

Ainsi, des trois sites choisis par la Ville pour mettre en œuvre sa politique de développement,

- ➔ deux d'entre eux s'appréhendent comme une « couture » de l'urbanisation, c'est-à-dire une utilisation de poches vides insérées au sein d'un tissu urbain constitué : Le Chaumenier et La Route des Quarts,
 - ➔ le troisième s'organise en continuité d'un tissu urbain constitué : Le Coteau.
- Dans cette perspective, ces sites constituent une priorité pour le développement communal avec la mise en œuvre d'un programme de réalisation de l'ordre de 140 logements tout site confondu.

[...]

VERSION APRES MODIFICATION (page 4)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN TERME D'HABITAT

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière et mettre ainsi en œuvre les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La volonté communale s'attache à maîtriser l'urbanisation afin de veiller à son insertion dans les milieux urbains et naturels.

Ainsi, des quatre sites choisis par la Ville pour mettre en œuvre sa politique de développement,

- ➔ deux d'entre eux s'appréhendent comme une « couture » de l'urbanisation, c'est-à-dire une utilisation de poches vides insérées au sein d'un tissu urbain constitué : Le Chaumenier et La Route des Quarts,
- ➔ le troisième s'organise en continuité d'un tissu urbain constitué : Le Coteau,
- ➔ Le quatrième s'appréhende comme la « renaissance » d'une friche industrielle.

Dans cette perspective, ces sites constituent une priorité pour le développement communal avec la mise en œuvre d'un programme de réalisation de l'ordre de 160 logements tout site confondu.

[...]

OAP AJOUTEE AU DOCUMENT

LE SITE DE L'ANCIENNE MEAC

SITUATION

D'une superficie d'environ 1ha, le site de l'ancienne MEAC se situe au pied du plateau de Cormery, à l'entrée nord-est de la ville depuis la commune voisine de Courçay.

Ancien site industriel, longtemps exploité par le groupe MEAC de fabrication d'engrais, celui-ci est aujourd'hui en état de délabrement avancé et sa transformation pour un projet de logement est une opportunité pour le renouvellement de son image, ainsi que la poursuite des objectifs en logements de la commune.

Sur le site, de grandes surfaces de bâtiments et de dalles bétonnées sont encore présentes. Un tel projet nécessitera leur démolition préalable.

Celui-ci est bordé :

- au Sud et à l'Est par des coteaux calcaires boisés,
- au Nord par la route de Courçay,
- et à l'Ouest par le ruisseau des Riaux.

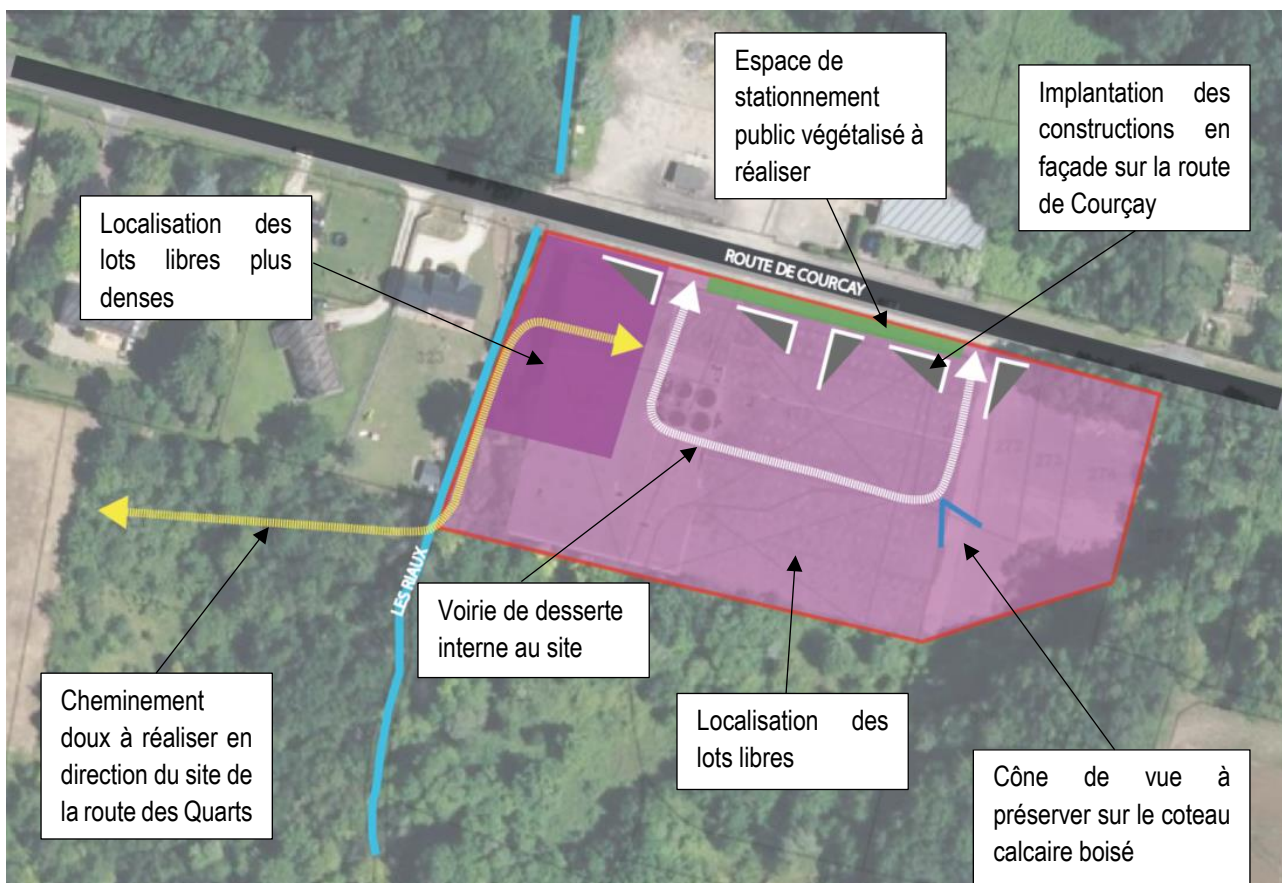


OBJECTIFS

L'ouverture à l'urbanisation pour du logement de ce site va permettre à la Collectivité :

- de répondre aux besoins à venir de personnes désireuses de s'installer sur le territoire, pour un programme contenant au minimum 15 logements (15 logts/ha) dont 4 lots libres plus denses propices à l'accession de familles aux revenus plus modestes et/ou à l'investissement locatif privé,
- de renouveler l'image de cette entrée de ville nord-est,
- de réintégrer ce quartier nord-est au reste de la ville.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA DECLARATION DE PROJET N°1

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.

Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une « évaluation environnementale » du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une « autorité environnementale », d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadre préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

Le contenu de l'évaluation environnementale

L'article R.104-18 du code de l'urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale :

« 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

En outre, l'article R.104-19 du code de l'urbanisme stipule que : « Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents ».

2. ARTICULATION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LOCHES DEVELOPPEMENT APPROUVE EN 2004

Ce document, encore en vigueur depuis 2004, sera remplacé par le SCoT de Loches Sud Touraine en cours d'élaboration. Cette procédure de déclaration de projet entre en articulation avec ce document en ce qu'elle :

- **S'inscrit dans ses objectifs quantitatifs en logements** : le SCoT de Loches Développement oriente le développement démographique de son territoire sur les communes les mieux équipées du Nord, dont Cormery.
- **S'inscrit dans ses objectifs en mixité de logements** : le SCoT précise que ce développement du parc de logements doit permettre de répondre, tant à la forte pression foncière qui s'exerce sur les communes du Nord, qu'à des besoins diversifiés : accession, accession sociale, locatif.
- **N'entre pas en contradiction avec ses objectifs de développement économiques** : le SCoT de Loches Développement précise le rôle important du Node Park dans son développement économique et notamment pour l'implantation d'entreprises nécessitant de grandes superficies. Le projet sur le site de l'ancienne MEAC ne va pas à l'encontre des objectifs en développement économique du SCoT, car participe à un recentrage de l'activité économique sur le Node Park.
- **S'inscrit dans ses objectifs de qualité des entrées de ville** : le SCoT de Loches Développement souhaite que des actions soient menées notamment pour la suppression des points noirs sur les entrées de ville.

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Ce document approuvé en 2016 autorise la démolition du bâtiment de l'ancienne MEAC en raison du faible enjeu patrimonial qu'il représente. Cette Déclaration de Projet est donc compatible avec le document de SPR.

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SUR LE SITE

Le site concerné par la Déclaration de Projet n°1 est constitué d'un ancien bâtiment industriel en état de délabrement avancé ainsi que d'une vaste dalle bétonnée achevant l'imperméabilisation de l'ensemble. La démolition de cet ensemble bâti est un préalable au découpage de lots à bâtir. Si les sols ne nécessitent pas de travaux de dépollution, des analyses ayant conclu à l'absence de polluant, les toitures amiantées devront en revanche faire l'objet d'une attention particulière.

ENVIRONNEMENT PROCHE DU SITE

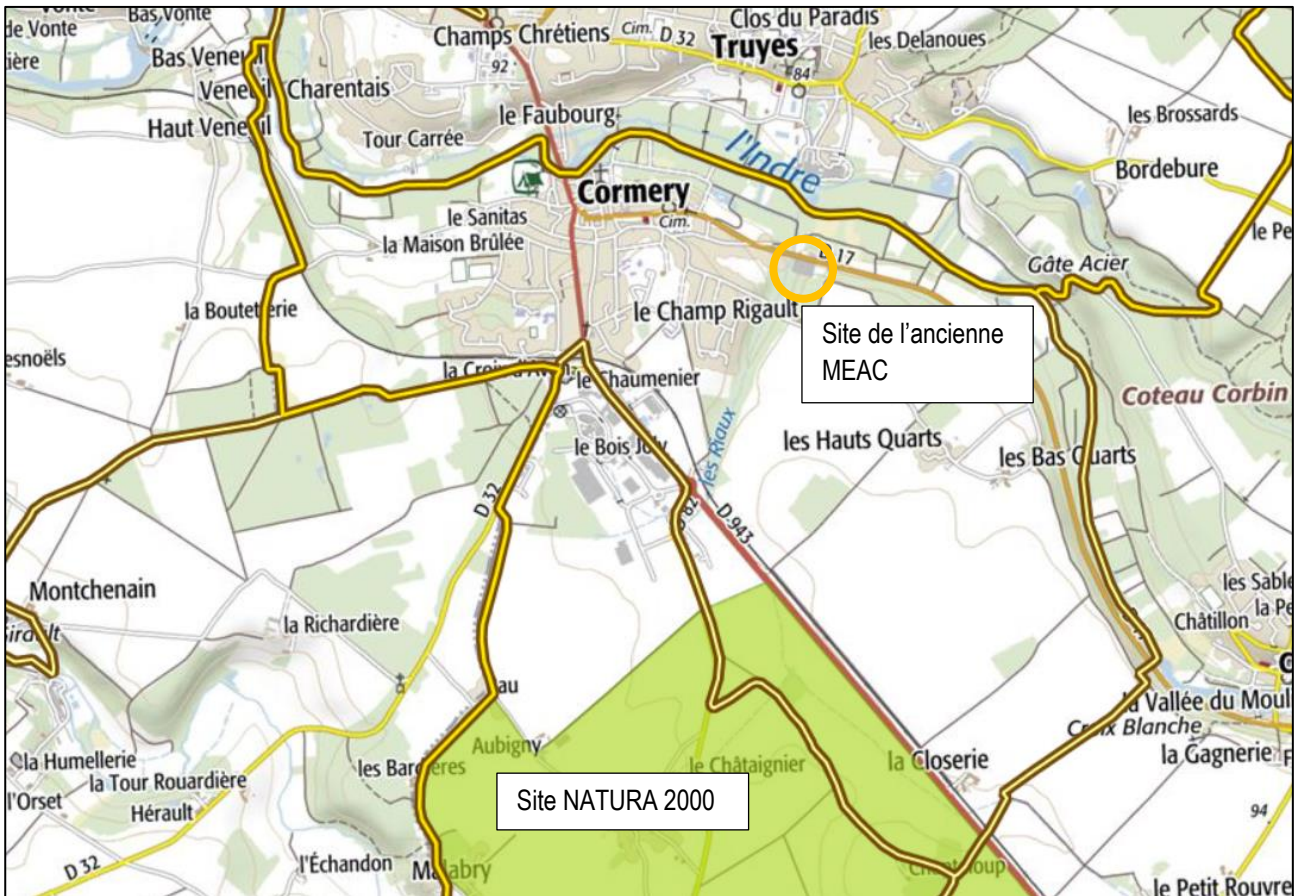
Le site est bordé :

- au Sud et à l'Est par des coteaux calcaires boisés,
- au Nord par la route de Courçay,
- et à l'Ouest par le ruisseau des Riaux se jetant dans la vallée de l'Indre en contrebas.

ENVIRONNEMENT COMMUNAL

Sous l'angle des différentes thématiques environnementales, le site :

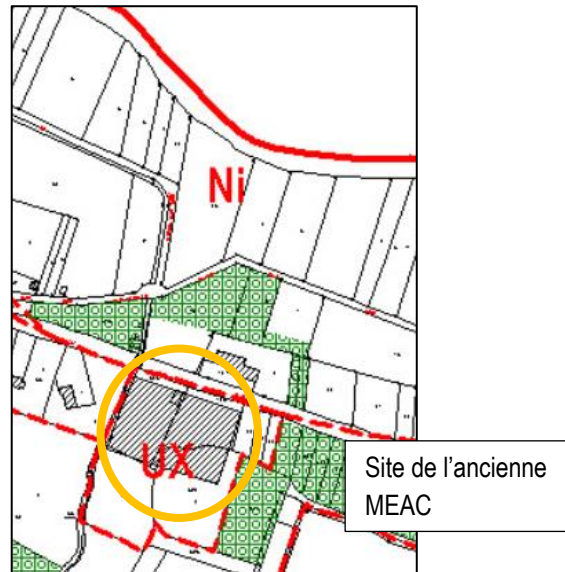
- Est éloigné d'environ 1,5 km du site NATURA 2000 le plus proche : La Zone de Protection Spéciale Champagne n°FR2410022.



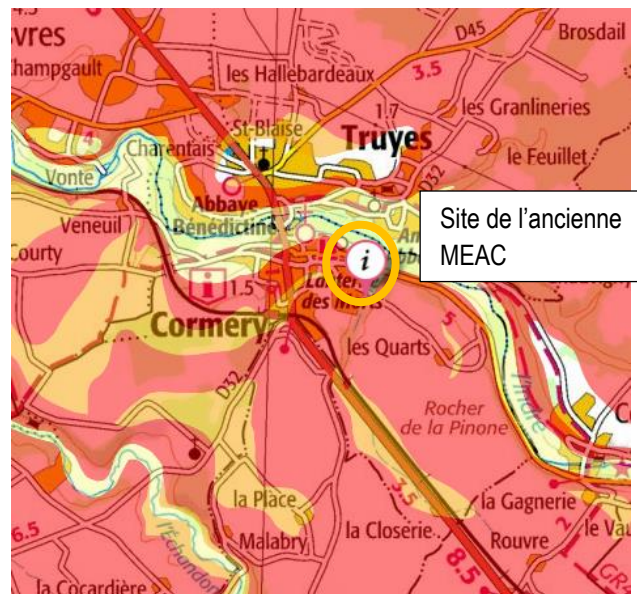
- Est éloigné d'environ 700m de la première ZNIEFF la plus proche.



- N'est pas concerné par le risque inondation qui s'arrête de l'autre côté de la route de Courçay (repérable par un indice « i » sur le règlement graphique approuvé).



- Est concerné, comme une grande partie du territoire de Cormery, par un aléa faible et fort pour le retrait/gonflement des agiles.



- Est localisé, comme l'ensemble du territoire de Cormery, en zone d'aléa faible pour le risque sismique.

4. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET N°1

LE MILIEU PHYSIQUE

INTEGRATION DU CARACTERE TOPOGRAPHIQUE

Aucun impact : le site a déjà été retravaillé pour la mise en place de la dalle bétonnée qui recouvre le site.

GESTION DES RUISSELLEMENT

Aucun impact : le site est déjà imperméabilisé sur tout son ensemble. La réalisation d'un programme de logements aboutira même à une réduction des surfaces imperméabilisables (jardins privés, espaces communs, etc.). Les quantités d'eaux de ruissellement ainsi réduites seront rejetées dans le ruisseau des Riaux.

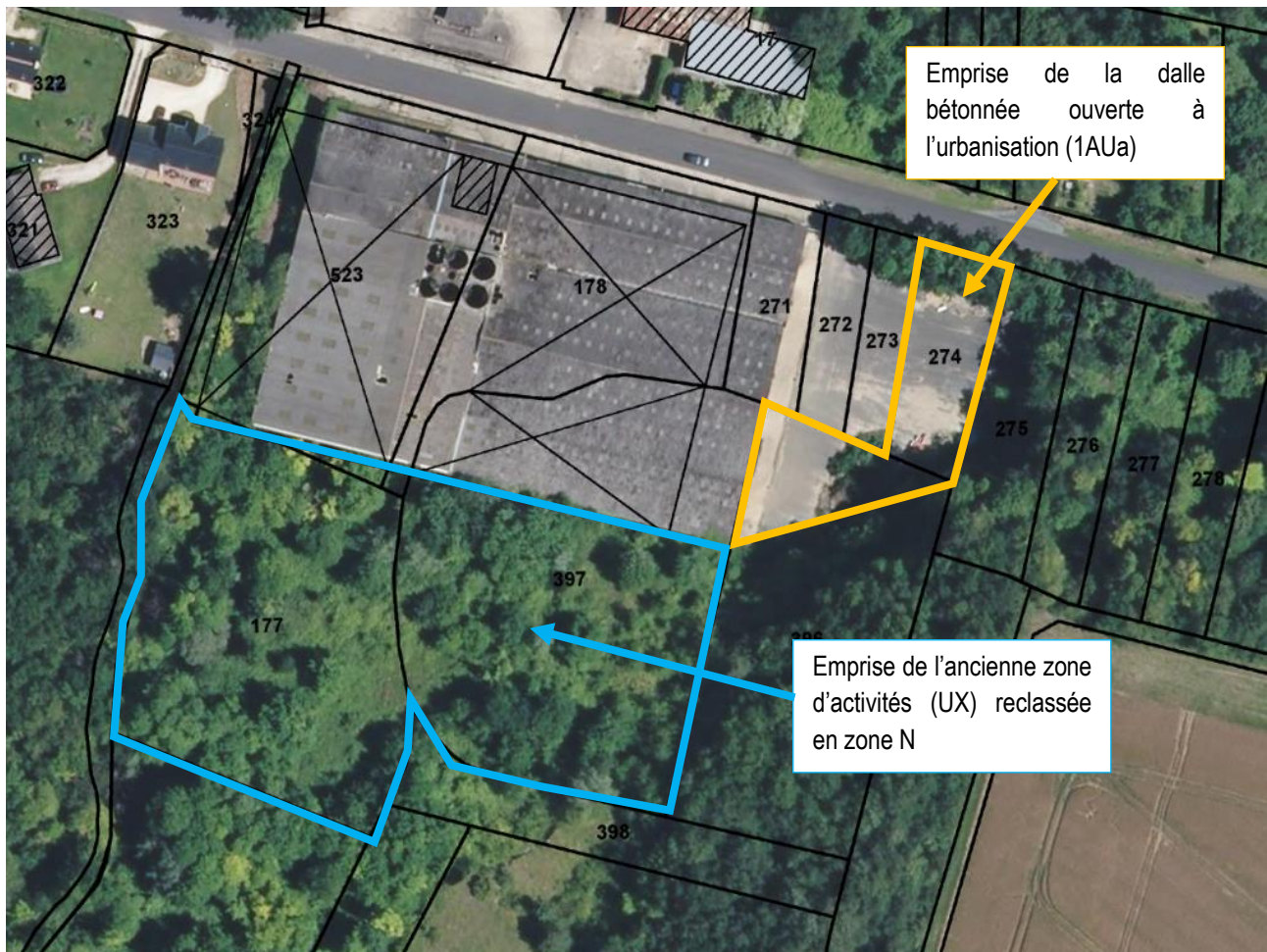
LE CADRE BIOLOGIQUE

Le site concerné par la déclaration de projet est éloigné des espaces naturels notables de la commune.

Il ne présente pas d'enjeu biologique particulier puisqu'entièrement bâti.

Les modifications de zonage engagées dans le cadre de cette déclaration de projet contribueront à la préservation des éléments boisés à l'arrière du site par leur classement en zone N.

Le reclassement des emprises de zones N et d'EBC en zone AU n'aura pas d'incidence sur le cadre biologique du site puisque s'agissant d'emprises entièrement bétonnées.



LE RESEAU NATURA 2000

Aucun impact : en raison de l'éloignement du site par rapport à l'espace NATURA 2000 le plus proches ;

LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La démolition du site de l'ancienne MEAC ainsi que les prescriptions architecturales de l'OAP, du règlement de la zone 1AUa associés à la réhabilitation des locaux communaux face au site, contribueront à l'amélioration de la qualité perçue de cette entrée de ville.

L'OAP prévoit également à ce que soient conservées les principales perspectives sur le coteau calcaire boisé, point de repère historique et paysager.

Le reclassement en zone N des parcelles boisées à l'arrière du site facilitera la préservation de ces autres éléments de paysages.

LA CONSOMMATION FONCIERE

Aucun impact : s'agissant d'une opération de renouvellement urbain, l'urbanisation du site n'entraînera pas de consommation d'espace agricole ou naturel.

LES POLLUTION ET LES RISQUES

POLLUTION LUMINEUSE

L'éclairage public sur le site sera conçu de manière à générer le moins de pollutions lumineuses possible.

SOLS POLLUES

Les analyses réalisées sur les sols ont conclu en l'absence de pollution.

AUTRES POLLUTIONS

Une attention particulière devra être portée à la toiture amiantée des bâtiments. Les travaux de démolition devront nécessairement répondre aux obligations réglementaires, notamment en termes d'évacuation des déchets.

RISQUES NATURELS

Peu de risques naturels sont répertoriés sur le site. Néanmoins, les constructions qui y seront réalisées devront répondre, comme l'ensemble des constructions sur la commune, aux normes de constructibilité en vigueur.

Concernant le risque incendie, une borne en bon état de fonctionnement est située à proximité du site. Il est probable qu'une borne supplémentaire soit aménagée dans le cadre de ce projet pour répondre à la réglementation en vigueur.

RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Pas de risques industriels ou technologiques répertoriés sur le site

RISQUES ROUTIERS

Les aménagements et implantations de constructions sur le site seront pensés de manière à marquer l'entrée dans la ville et faire ralentir les flux.

Les aménagements pour l'insertion sur la route de Courçay seront également pensés de manière à minimiser les risques.

LA SANTE HUMAINE

QUALITE DE L'AIR, CLIMAT ET REDUCTION DES CONSOMMATION ENERGETIQUES

Les constructions neuves envisagées sur le site induiront nécessairement de nouvelles consommations énergétiques et des rejets en CO2 supplémentaires, liés notamment aux déplacements des personnes. Néanmoins, en comparaison avec les consommations et rejets passés/actuels sur le site (bâtiment très énergivore, flux de camions liés aux activités de la MEAC) ce projet induira un impact environnemental bien moindre, d'autant plus que les futures constructions devront répondre à la réglementation énergétique en vigueur (RT 2012 et probable RT 2020).

Afin de contribuer à la réduction de l'utilisation de l'automobile, un cheminement doux est envisagé sur la partie Ouest du site afin de le relier à la route des Quarts et plus largement aux emplois, équipements, services et commerces de la partie Sud de la ville.

RESSOURCE EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée à partir de l'achat d'eau à la Communauté de Communes Touraine Vallée de L'Indre. Les 15 logements minimums envisagés par le projet seront desservis par ce réseau public, conformément au règlement de la zone 1AUa. Les consommations envisagées sur ce projet de logements devraient être plus réduites que celles initialement constatées sur cet ancien site de production d'engrais.

NUISANCES SONORES

La transformation de cet ancien bâtiment industriel en un projet de logements devrait nécessairement réduire les nuisances sonores émises depuis le site.

Les logements envisagés sur le site subiront les mêmes nuisances sonores que celles des habitations environnantes. Ces nuisances restent minimales.

L'ASSAINISSEMENT ET LES DECHETS

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Ce projet de logements sera raccordé au réseau collectif d'assainissement présent au droit du site. Les aménagements internes à la zone seront organisés de manière à ce que tous les nouveaux logements puissent être desservis par ce réseau, conformément au règlement de la zone 1AUa.

Actuellement, la station de traitement des eaux usées de Cormery reçoit une charge organique voisine de 80% de sa capacité nominale et reçoit une charge hydraulique voisine de 60 à 65%, mais avec de très fortes variations lors d'épisodes pluvieux. Les différents projets de constructions à venir sur la commune, soit une cinquantaine de logements sur les 5 à 6 prochaines années, ne devraient donc pas induire de dépassement des capacités actuelles de la STEP.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sur le secteur seront rejetées dans le ruisseau des Riaux adjacent au site. Par la réduction de l'imperméabilisation envisageable (disparition de la dalle bétonnée), les quantités d'eaux pluviales rejetées devraient être plus réduites qu'actuellement.

Sur les futurs parcelles construites, conformément au règlement de la zone 1AUa, les eaux pluviales, n'ayant pu être retenues à la parcelle, devront être rejetées au réseau collectif le cas échéant.

GESTION DES DECHETS

Concernant la collecte des ordures ménagères, un ramassage au porte à porte est envisagé et sera inclus au parcours de collecte du syndicat en charge de cette compétence sur la commune. La largeur minimale de voirie envisagée sur le site et sa configuration en sens unique facilitera d'ailleurs le passage des camions de collecte.

LA DESSERTE DES TERRAINS EN RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION

Le site de l'ancienne MEAC est actuellement desservi par l'ensemble des réseaux électriques et de télécommunication présent sur la route de Courçay. Ces réseaux seront prolongés en sous-terrain lors de l'aménagement du site de manière à desservir toutes les parcelles constructibles.

5. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION ET D'ACCOMPAGNEMENT MISES EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE CETTE DECLARATION DE PROJET N°1

Ces mesures ont déjà été évoquées en détail dans les parties précédentes. En voici un résumé complet :

- Afin de contribuer à la préservation des principaux éléments de biodiversité et de paysage présents autour du site, la zone naturelle est agrandie sur l'ancien zonage activités (UX) non concerné par le projet ;
- Afin de contribuer à la qualité architecturale et patrimoniale de ce projet :
 - o Des orientations d'aménagement spécifiques s'imposeront aux futures constructions par le biais de l'OAP (implantation sur la route de Courçay, conservation d'un cône de vue, etc.) ;
 - o Des règles architecturales spécifiques à la zone 1AUa, reprises du SPR, s'imposeront aux futures constructions sur le site ;
 - o La municipalité envisage la réhabilitation des bâtiments communaux faisant face au site de l'ancienne MEAC.
- Afin de ne pas générer de risques supplémentaires liés aux flux automobiles sur la route de Courçay, ce projet prévoit l'implantation des constructions nouvelles en façade sur cette route ainsi que quelques aménagements (stationnements,

carrefour d'entrée et sortie sur le site), qui contribueront par les effets visuels induits à la réduction de la vitesse sur cette entrée de ville.

- Les différents réseaux d'infrastructures présents à proximité du site permettront de desservir les futures constructions prévues sur le site. La commune devra néanmoins s'engager rapidement dans l'extension de sa station d'épuration dont les capacités maximales de traitements risquent d'être atteintes sur les 4 à 5 prochaines années (A Valider Cormery).

6. ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DE DECLARATION DE PROJET N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

Pas d'objet : les effets sur l'environnement de cette procédure de Déclaration de Projet sont infimes. Les seules problématiques identifiées du fait de l'ouverture à l'urbanisation du site ont été gérées en amont de l'évaluation environnementale du projet.

7. RESUME NON TECHNIQUE

Depuis l'achat de cet ancien site de production d'engrais (appartenant au groupe MEAC) par la commune, les différentes municipalités ont toutes émis le souhait de s'engager dans la démolition de cet ensemble industriel. Néanmoins, les coûts des travaux étant trop élevés pour être supportés par une commune de la dimension de Cormery, cet ensemble industriel est laissé à l'abandon depuis presque 10 ans.



Récemment, des discussions entamées entre un lotisseur privé et la commune ont abouti à un projet sur le site. En l'échange de l'achat du site à prix réduit et de la possibilité à y découper quelques terrains à bâtir pour du logement, ce lotisseur s'engage à la démolition du bâtiment et de la dalle bétonnée recouvrant l'ensemble



Ce projet nécessitant une mise en compatibilité du PLU de Cormery, et notamment la modification de son PADD, celui-ci pour être approuvé doit revêtir un véritable caractère d'intérêt général. La municipalité, en concertation avec le lotisseur, s'est donc penchée sur les différents enjeux communaux et intercommunaux auxquels ce projet de lotissement devrait répondre :

- La poursuite des objectifs quantitatifs en logements ;
- La poursuite des objectifs de mixité du parc de logements ;
- L'amélioration de la qualité perçue de l'entrée de ville nord-est dans l'esprit du document de SPR en vigueur sur la commune.



Un projet de lots à bâtir répondant à une densité moyenne de 15 logts/ha a donc été déterminé sur ce site d'une superficie d'un peu moins d'1ha. Quelques parcelles de dimensions plus réduites, propices à l'accession pour des familles aux revenus plus modestes et/ou à l'investissement locatif privé, y seront découpées.

Pour s'inscrire dans l'objectif d'amélioration de la qualité perçue de cette entrée de ville, le projet prévoit l'implantation des futures constructions en façade sur la route de Courçay reproduisant les implantations habituellement retrouvées dans le centre-bourg ancien.



A partir de ce projet ainsi que des différents enjeux mis en évidence dans le cadre de l'état initial de l'environnement, le document de PLU a été mis en compatibilité au niveau de son :

- PADD : pour une nouvelle vocation « logement » du site, au même titre que les 3 autres sites communaux de la route des Quarts, du Chaumenier et du Coteau ;
- document d'OAP : pour définir sur le site concerné par cette reconversion une nouvelle orientation d'aménagement et programmation ;
- Du règlement graphique afin de :
 - Modifier le zonage prévu sur la zone et y appliquer les mêmes règles que sur le site de la route des Quarts;
 - Modifier l'emprise de zone N et d'Espaces Boisés Classés pour une meilleure protection et prise en compte des éléments naturels environnant ;



Ainsi réalisées, les modifications apportées aux différentes pièces du PLU permettent la mise en œuvre d'un projet de logements sur cet ancien site d'activités.

Ainsi réalisées, les modifications apportées aux différentes pièces du PLU permettent la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement pour que ce projet soit exemplaire d'un point de vue environnemental :

- Afin de contribuer à la préservation des principaux éléments de biodiversité et de paysage présents autour du site, la zone naturelle est agrandie sur l'ancien zonage activités (UX) non concerné par le projet ;
- Afin de contribuer à la qualité architecturale et patrimoniale de ce projet :
 - Des orientations d'aménagement spécifiques s'imposeront aux futures constructions par le biais de l'OAP (implantation sur la route de Courçay, conservation d'un cône de vue, etc.) ;
 - Des règles architecturales spécifiques à la zone 1AUa, reprises du SPR, s'imposeront aux futures constructions sur le site ;
 - La municipalité envisage la réhabilitation des bâtiments municipaux face au site de l'ancienne MEAC.
- Afin de ne pas générer de risques supplémentaires liés aux flux automobiles sur la route de Courçay, ce projet prévoit l'implantation des constructions nouvelles en façade ainsi que quelques aménagements (stationnements, carrefour d'entrée et sortie sur le site) qui contribueront par les effets visuels induits à la réduction de la vitesse sur cette entrée de ville.
- Les différents réseaux d'infrastructures présents à proximité du site permettront de desservir les futures constructions.

ANNEXES

Annexe 1 : délibération pour l'exercice du DPU sur le site de l'ancienne MEAC

Département D'Indre et Loire Arrondissement Tours Mairie de Cormery	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance ordinaire du 19 mai 2011	0: Date de convocation : 12/05/2011
L'an deux mil onze, le dix neuf mai à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Antoine CAMPAGNE, Maire.		
Nombre de conseillers en exercice : 18 Votants : 16 Présents : 13 Antoine CAMPAGNE, Raphaël ALAIN, Sébastien VENON, Sophie ROSSIGNOL, Julie DELAS, Pascal BOURDIER, Yacine HOFFMANN, Chantal LEFORESTIER, Annie BOUTET, Marina WINTERS, Christiane DESVERGNE, Claudine JACNEAU, Gérard BLANCHET.		
Excusés ayant donné pouvoir : 3 Jacqueline LEURENT à Annie BOUTET Véronique DELALANDE-SAMSON à Christiane DESVERGNE Maud HOFFMANN-ROGERIEUX à Chantal LEFORESTIER		
Absents : David IMBERT, Michel HOURY		
Reçu à la Préfecture d'Indre-et-Loire le : 14 JUIN 2011		
2011-05-32 Exercice du Droit de Prémption Urbain à l'occasion de la vente de l'ensemble industriel de l'entreprise MEAC		
Le Maire de Cormery,		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants, ▪ VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2122-22, 15°, ▪ VU la délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2006 approuvant le PLU, ▪ VU la délibération du conseil municipal du instituant le droit de préemption urbain en date du 04/09/2006 n°184/06, ▪ VU la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par Maître MORET Sébastien, reçue en mairie le 26/04/2011 et concernant la vente de l'ensemble industriel de l'entreprise MEAC, cadastré C n°174, 177, 178, 271 à 275, 396 à 399, 517, 523, et ZD n°144, 16, 17, 57 pour un prix de 200 000€, ▪ VU l'estimation du service des domaines en date du 19 mai 2011, ▪ Vu la délibération en date du 25 février 2010 n°2010-02-09 concernant la création d'une friche culturelle et d'un local technique dans cet ensemble industriel, ▪ CONSIDERANT qu'il est opportun que la commune exerce son droit de préemption sur la propriété objet de cette DIA., afin de permettre la création d'équipements collectifs tels que la création de locaux techniques et de salles pour les associations. 		
<u>Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide que :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Le droit de préemption urbain dont dispose la commune de Cormery est exercé à l'occasion de la vente de la l'ensemble industriel de l'entreprise MEAC, cadastré C n°174, 177, 178, 271 à 275, 396 à 399, 517, 523, et ZD n°144, 16, 17, 57 ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner précitée. • Le prix de 200 000€ (euros) figurant dans cette déclaration d'intention d'aliéner est accepté par la commune de Cormery. L'acquisition des biens dont il s'agit sera régularisée par un acte authentique qui sera dressé par la S.C.P NÉEL-LUSSEAU, notaires associés à Cormery et Maître MORET • La présente décision sera notifiée à : <ul style="list-style-type: none"> - Groupe MEAC SAS, propriétaire du bien et Maître MORET, notaire, sous pli recommandé avec accusé de réception - La S.C.P. NÉEL-LUSSEAU, notaires associés de la ville de CORMERY - La SCI à constituer, candidat à l'achat. 		
Le maire, Antoine CAMPAGNE		
Vote : 1 CONTRE 15 POUR Certifié sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet Acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification. Acte rendu exécutoire après dépôt à la Préfecture d'Indre-et-Loire Le Et publication ou notification du		
