

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Cormery en date du 30 janvier 2020 prononçant la Déclaration de projet n°1 et engageant la mise en compatibilité du PLU.

Le Maire, Antoine Campagne



SOMMAIRE

PREAMBULE	p 4
PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'HABITAT VOLONTARISTE ET COHERENTE, FONDEE SUR UNE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT	p 5
CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE	p 9
MENER UNE POLITIQUE GLOBALE ET REALISTE D'EQUIPEMENT	p 11
PRESERVER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE	p 12

PRÉAMBULE

UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE DYNAMIQUE CERTES COMMUNALE MAIS EGALEMENT INTERCOMMUNALE

Le développement de Cormery s'inscrit résolument dans le cadre territorial élargi de la Communauté de Communes de Loches Développement.

C'est donc aussi à cette échelle que se conçoit le projet communal, avec pour ambition de respecter les orientations du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de Loches Développement (aire du SCOT).

UN PROJET QUI S'ARTICULE AUTOUR DE QUATRE THEMES MAJEURS

- Promouvoir une politique d'habitat volontariste et cohérente, fondée sur une maîtrise du développement.
- Conforter le dynamisme économique.
- Mener une politique globale et réaliste d'équipement.
- Préserver l'identité et le cadre de vie.

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

LES ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Le val de l'Indre et la proximité de Tours sont vecteurs de l'identité et de l'attractivité de Cormery.
- L'offre résidentielle est trop peu diversifiée.
- La pression foncière de la commune est accentuée par celle du desserrement de l'agglomération tourangelle.
- La commune subit une raréfaction de terrains constructibles en zone urbaine.



Face à ces constats, la commune de Cormery a décidé de mettre en œuvre une politique de développement, globale, cohérente et en phase avec les besoins communaux, locaux et intercommunaux, exprimés à travers le SCOT et le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Loches Développement.



La commune de CORMERY s'est en outre dotée d'un outil AVAP qui permet d'encadrer la restauration, le développement urbain et l'inscription des projets résidentiels afin de maîtriser de manière adaptée l'aménagement urbain en continuité de la ville actuelle.

Cette politique est une réponse aux objectifs suivants :

- *L'accroissement des possibilités de constructions répondant aux demandes communales et locales.*
- *La gestion de la croissance de la commune.*
- *La diversification du parc de logement en conservant une image qualitative de la commune.*
- *La mise en place d'une politique d'aménagement tenant compte de l'organisation actuelle du centre bourg et de son espace élargi.*
- *L'inscription des projets résidentiels dans une vision d'ensemble et respectueux des caractéristiques locales et du cadre de vie.*



DEVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS EQUILIBRE DANS SA FORME, SON OCCUPATION ET SON INSERTION

■ **Comment envisager un développement cohérent sur la commune ?**

En mettant en œuvre une politique de développement permettant d'ouvrir à l'urbanisation des sites afin d'y développer des opérations d'aménagement.

■ **Comment ?**

- Par un accroissement de l'offre locative privée et sociale.
- Par un développement de l'accession à la propriété.
- Par la construction de maisons de ville sur des petites et moyennes surfaces.
- Par la possibilité de construire dans des quartiers existants et nouveaux intégrés au fonctionnement de la commune.
- Par un échelonnement graduel et maîtrisé des tranches de réalisation de façon à ce que les équipements de Cormery puissent faire face à l'accroissement de population et par conséquent aux besoins générés.

■ **Pourquoi développer un parc de logements et pour qui ?**

Pourquoi ?

- Pour satisfaire les besoins communaux et locaux.
- Pour maintenir l'équilibre démographique et conforter le renouvellement naturel.
- Pour conforter les équipements, les commerces et services.
- Pour permettre l'accès au logement à tous.

Pour qui ?

- Pour les jeunes actifs n'ayant pas les moyens d'acquérir.
- Pour les familles monoparentales.
- Pour des jeunes désireux d'acquérir leur premier logement.
- Pour des seniors désireux de se rapprocher des centres de vie (commerces, services, ...).
- Pour des ménages en second parcours résidentiel (couples avec enfants à la recherche d'un cadre de vie confortable et des retraités).

ENTREtenir ET CONSOLIDER LA VILLE CONSTITUEE

Cette cohérence s'exprime à travers la mise en œuvre d'une gestion équilibrée du territoire communal où les fonctions urbaines doivent s'épanouir et s'articuler tout en s'inscrivant dans un cadre lui-même porteur de l'attractivité communale.

■ **Maîtriser l'urbanisation**

Les entités naturelles et géographiques (L'Indre au Nord, le plateau et les limites communales) ont véritablement conditionné l'urbanisation de Cormery.

La spatialisation du pôle aggloméré doit être optimisée au sein de son emprise actuelle, et doit rechercher parallèlement, à s'étoffer sur des espaces de transition.

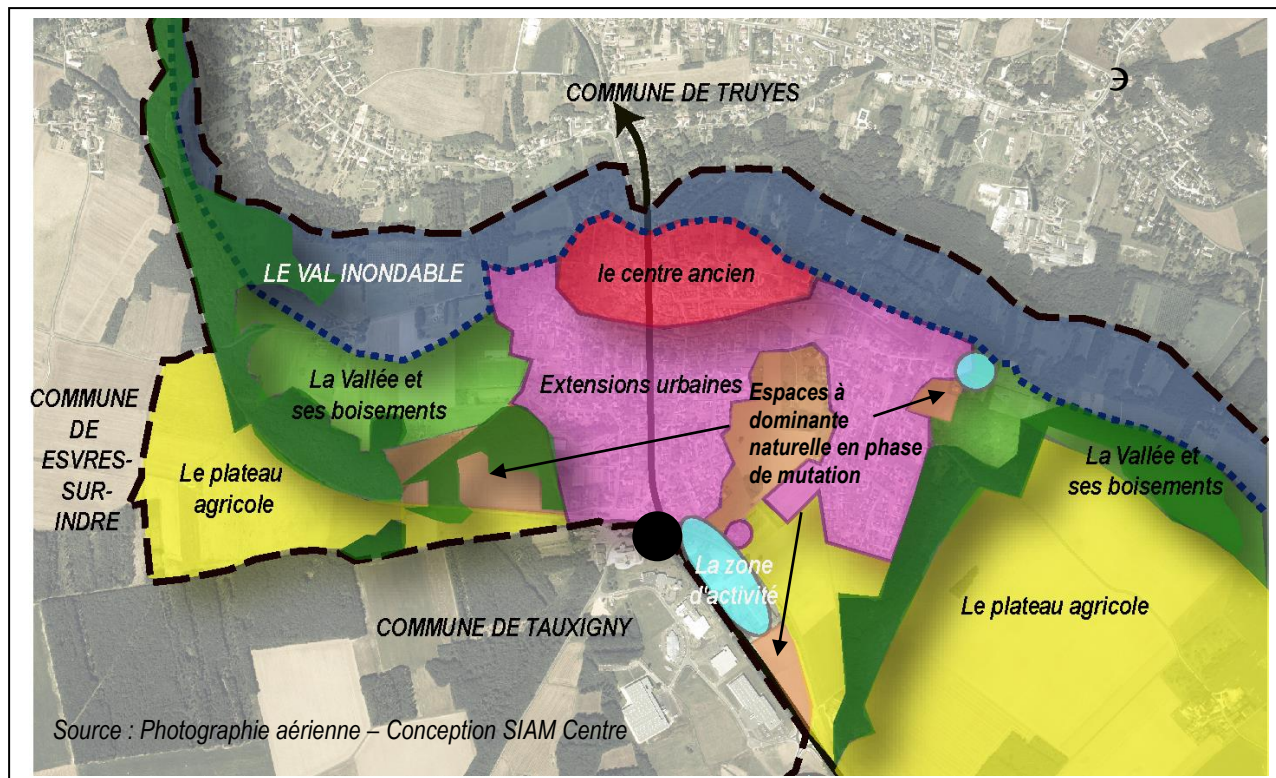
La régénération de certaines parties de la ville existante, soit érodées du fait du vieillissement, soit urbanisées de manière trop désordonnée, reste une priorité.



L'exploitation du potentiel foncier va permettre de renforcer la trame urbaine par des opérations de densification, recomposition et restructuration du bâti et de diversifier le type d'habitat en cœur de ville.

Cette stratégie a pour objet de conforter le centre ville et structurer les espaces périphériques.

Schématisation du fonctionnement de Cormery



■ La reconquête des espaces entre centre-ville et quartiers résidentiels

Cette reconquête de « l'entre-deux » sur la base d'opération de logements est destinée à redonner une cohérence urbaine et fonctionnelle à des espaces peu structurés et enclavés.

Cette densification doit permettre de :

- recoudre le tissu urbain,
- tirer partie de la proximité des équipements, commerces et services,
- renforcer la structure de la ville, mettre en relation les quartiers et faciliter les déplacements.



CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE

LES ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC

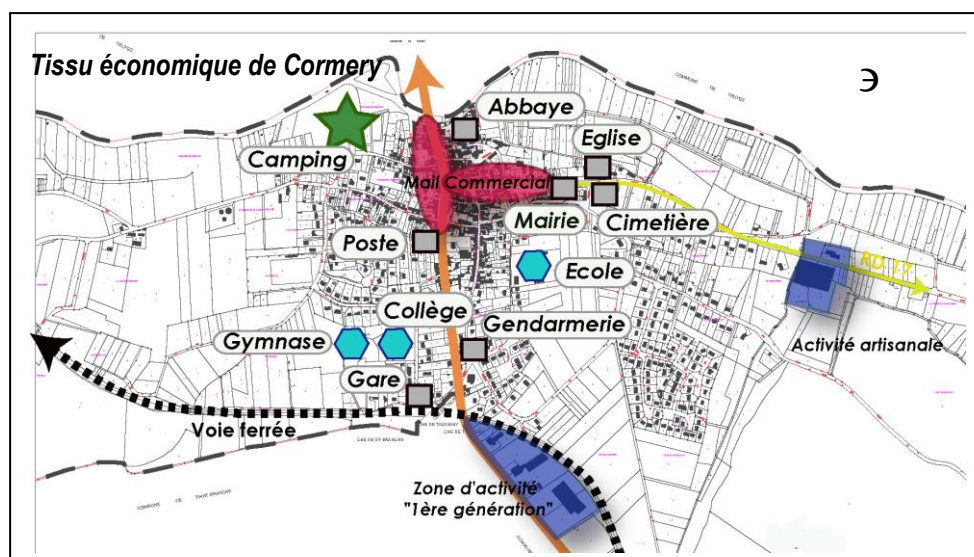
- Quelques activités tertiaires et industrielles.
- Une vocation économique gérée par la Communauté de Communes
- Un tissu commercial en centre ville.
- Une exploitation des terres agricoles par des agriculteurs hors de la commune.



Avec le transfert des compétences à la Communauté Communes, la logique économique de Cormery s'appréhende essentiellement autour du commerce de proximité et du maintien des activités existantes.

VIVIFIER LE TISSU COMMERCIAL

L'équilibre et la cohérence territoriale s'apprécient à travers le maintien et la diversité des fonctions urbaines. En ce sens, le projet vise à promouvoir le développement commercial et de services en centre-ville à travers des dispositions réglementaires.



Source : Cadastre

Le règlement de l'AVAP concourt à favoriser la préservation de l'architecture commerciale et les aménagements commerciaux tout en s'appuyant sur le contexte historique et urbain de Cormery.

PRESERVER L'ACTIVITE MONDE AGRICOLE

Un seul exploitant agricole réside à Cormery. Les terres agricoles sont exploitées par des agriculteurs dont le siège d'exploitation est hors commune.

Pour autant, la richesse agronomique du territoire reste prégnante. En conséquence, ces territoires sont à préserver de toute occupation et utilisation autre que celle du monde agricole.

VALORISER LES ZONES D'ACTIVITE

EXISTANTES ET PERMETTRE LEUR DEVELOPPEMENT

Les sites d'activités de « première génération », présentent un certain nombre de faiblesses à atténuer :

- un vieillissement des constructions,
- de faibles garanties en matière d'environnement (insertion paysagère, aspect des constructions, gestion des aires de stationnement, ...),
- la présence d'une activité classée au titre des établissements à risque.

A l'heure actuelle, la commune ne dispose plus d'espaces communaux permettant d'accueillir de nouvelles entreprises.

Son objectif est d'y remédier en ouvrant à l'urbanisation, le site contiguë à sa zone d'activité actuelle.



Extension de la zone d'activité de Cormery

Source : Photographie aérienne

S'INSCRIRE DANS LA DYNAMIQUE DE NODE PARK

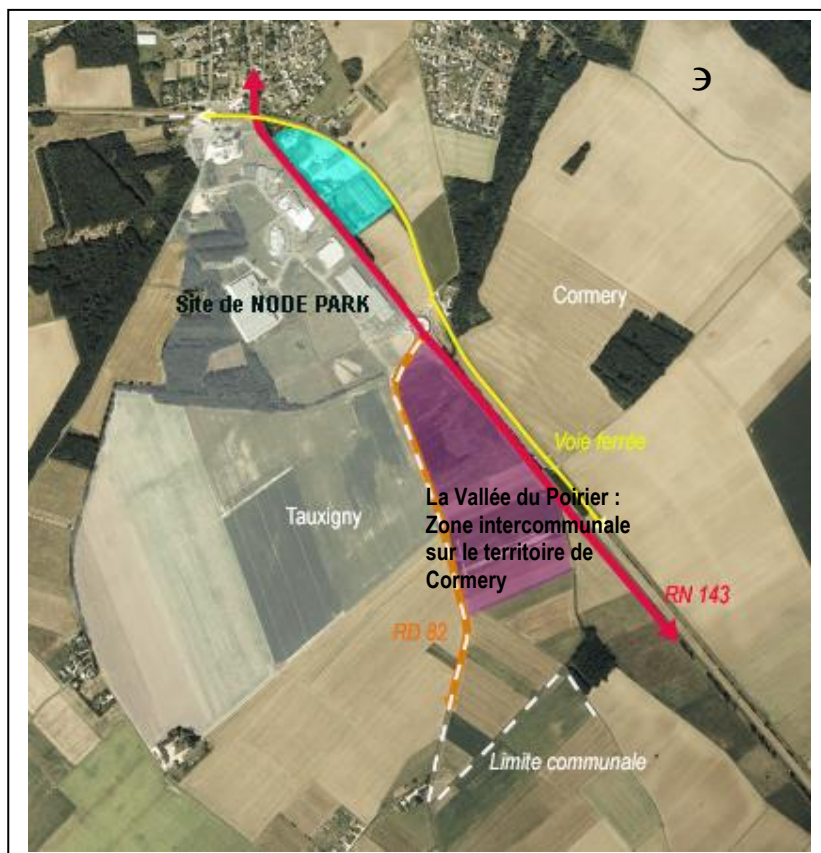
Le site de la Vallée du Poirier constitue une alternative au développement communautaire de Loches Développement.

Le pôle d'activités de la Communauté de Communes s'étend sur 65 ha répartis sur les territoires de Tauxigny (Node Park) et de Cormery (La Vallée du Poirier).

Le développement de Node Park, fortement créateur d'emplois, va générer également de nombreux besoins en terme de logement émanant d'actifs du site désireux de résider à proximité de leur lieu d'emploi.

Les communes de la Communauté et tout particulièrement Cormery, seront concernées par ces demandes de logements.

Cormery au sein de la politique de développement de Loches Développement



Source : Photographie aérienne

MENER UNE POLITIQUE GLOBALE ET REALISTE D'EQUIPEMENT

LES ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Un niveau d'équipement global et varié.
- Un centre à l'échelle du piéton (venelles, concentration d'équipement, ...).
- Des carences en stationnement.

L'ensemble conduit à améliorer les pratiques de la ville tout en garantissant une meilleure « lisibilité » de l'espace urbain.



IDENTIFIER ET STRUCTURER LES POLES D'EQUIPEMENT

- pour les relier au centre-ville,
- en mettant en relation les pôles d'équipement et les centralités de quartiers existantes et futures,
- pour pallier à la carence de stationnement à proximité des commerces et des espaces de rassemblement (la Gare et le Collège).



COMPLETER LA TRAME VIAIRE...

- pour mettre en réseau les quartiers existants et les nouveaux quartiers,
- pour faciliter les liaisons inter-quartiers...,
- afin de mettre en perspective et intégrer les nouveaux quartiers.



PRESERVER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE

LES ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Un paysage de val.
- Un plateau marqué par le pôle urbain.
- Des atouts architecturaux et patrimoniaux très forts.
- Un risque naturel majeur : L'Indre



L'attractivité de Cormery est étroitement liée à sa situation géographique : entre Val de L'Indre et plateau agricole.

Le projet vise à la conservation de l'identité environnementale de la Commune et la valorisation de ses spécificités.

Ces objectifs sont confortés dans l'AVAP qui concourt à préserver les richesses patrimoniales du territoire et affirmer le potentiel ludique et touristique de la commune.

MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS

L'équilibre et la cohérence paysagère sont à rechercher à la fois dans un rapport de complémentarité entre l'urbain et le naturel mais également dans la structuration même de la ville.

Ils reposent sur :

- La protection des sites présentant un intérêt écologique ou paysager : le Val de L'Indre, les espaces de respiration au sein du tissu urbain, les boisements ou alignements d'arbres structurants,
- La poursuite des actions de valorisation du patrimoine (acquisition, réhabilitation, ...).
- La poursuite d'une croissance maîtrisée de la ville, qui :
 - sait conserver une lecture du paysage dans la diversité de ces entités,
 - maintient des corridors non bâtis,
 - préserve des points de vue sur le val et les éléments architecturaux forts,
 - adapte l'aménagement du réseau viaire aux paysages traversés,
 - intègre des éléments identitaires (boisements, parc, venelles, ...),
 - crée des espaces de respiration et conviviaux au sein des nouveaux quartiers.
- La préservation de la richesse des grands ensembles paysagers et notamment le dialogue visuel entre le plateau, le coteau, et la vallée de l'Indre.
- Le respect des échappées visuelles sur les éléments patrimoniaux et améliorer leur mise en scène (Abbaye, église, ...).
- L'intégration de la qualité paysagère dans l'ensemble des projets de développement (habitat et activité).



LA GESTION DES RISQUES

La prise en compte des risques de diverses natures affectent la commune :

- La zone inondable du Val de l'Indre, soumis aux dispositions graphiques et réglementaires du PPRi.
- La présence d'un établissement classé type SEVESO 2.

Quels qu'ils soient, l'objectif communal est de limiter l'exposition des biens et des personnes aux différents risques.

LA PRESERVATION DES RICHESSES PATRIMONIALES DU TERRITOIRE

Le centre bourg est doté d'un patrimoine bâti exceptionnel. Les dispositions réglementaires du PLU s'inscrivent dans une démarche de préservation et veillent à l'insertion des constructions admises au sein des sites.

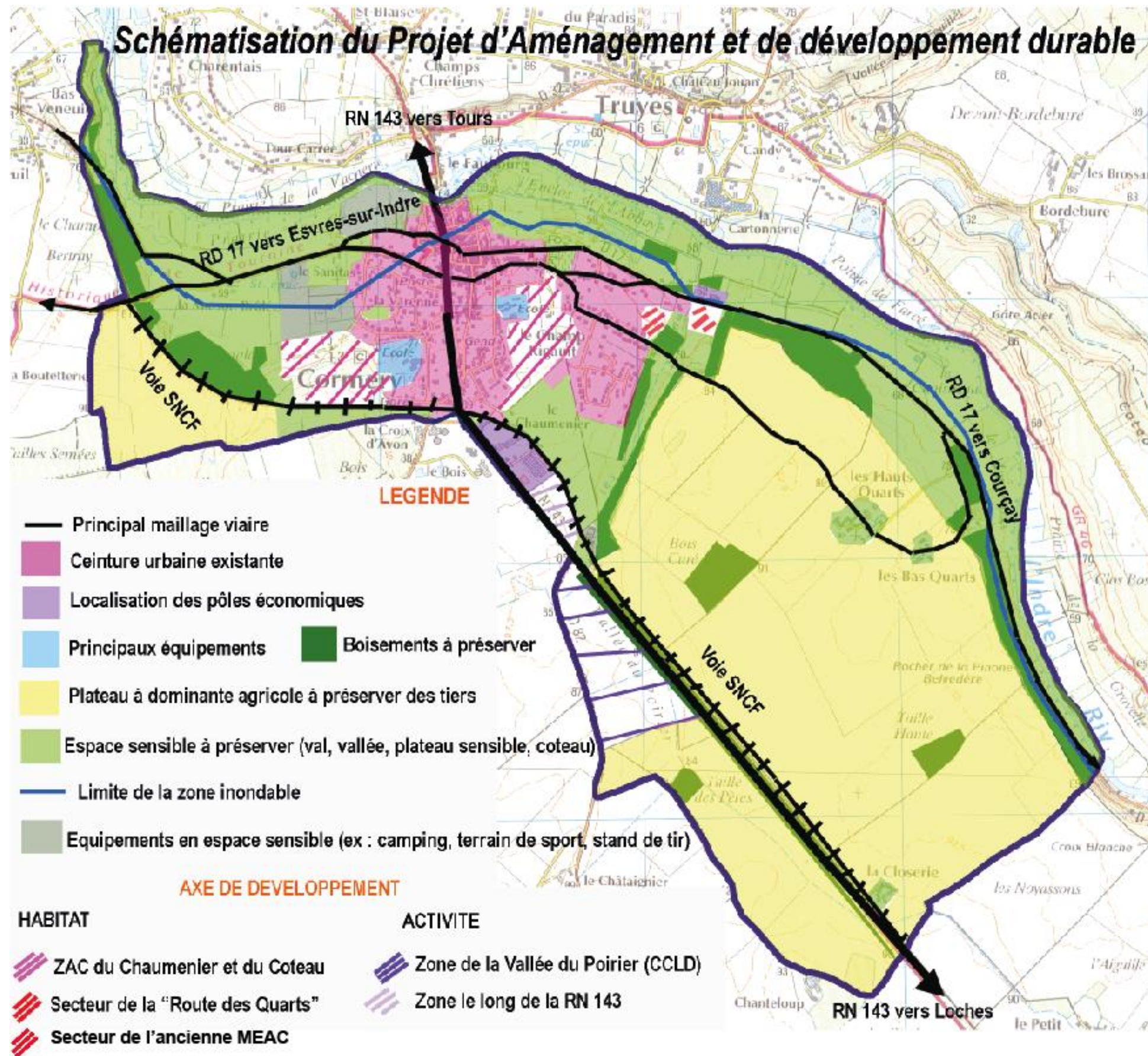


AFFIRMER LE POTENTIEL LUDIQUE ET TOURISTIQUE

Les bords de l'Indre constituent un patrimoine naturel exceptionnel. Parallèlement au PLU, la commune mène une politique de valorisation et d'acquisition de ces sites sensibles.

Le site du camping est un espace ludique fédérateur à préserver.





Source : IGN 1/25 000ème