

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

<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN TERME D'HABITAT</b>	<b>p 4 à 17</b>
<i>Site du Chaumenier</i>	<b>p 5</b>
<i>Site du Coteau</i>	<b>p 10</b>
<i>Site de la Route des Quarts</i>	<b>p 15</b>
<i>Site de l'ancienne MEAC</i>	<b>p 16</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN TERME D'ACTIVITE</b>	<b>p 18 à 23</b>
<i>Sites de la Vallée du Poirier et de la zone d'activité</i>	<b>p 19</b>

# 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.

La Municipalité, consciente de l'importance stratégique de l'urbanisation des secteurs du Chaumenier et du Coteau pour le développement de Cormery, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de la totalité de l'opération et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, a souhaité inscrire la mise en œuvre de cet aménagement dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Pour permettre une parfaite intégration de ces nouveaux quartiers, un sous-secteur dans le règlement de l'AVAP concerne exclusivement le site du Chaumenier.

Ce sous-secteur géographique et règlementaire est créé afin de maîtriser de manière adaptée l'aménagement et la construction sur ce site, en continuité de la ville actuelle.

Les orientations d'aménagement développées ci-après sont destinées à répondre aux enjeux qualitatifs suivants :

- Réaliser une greffe entre les sites et leurs secteurs urbains ou naturels contigus.
- Réaliser des projets de qualité, s'harmonisant avec le bâti existant et préservant les transitions avec les ensembles naturels. La qualité environnementale sera privilégiée.
- S'appuyer sur les éléments forts des sites pour permettre une conception de qualité (ensembles boisés, topographie, ambiances paysagères, ...).
- Assurer les relations et l'intégration visuelle (cônes de vues sur les espaces naturels ouverts et le centre-ancien, perspectives ...).
- Concevoir des projets de quartier.
- Proposer des raccordements harmonieux, fonctionnels et sécurisants avec les différents quartiers avoisinants.
- Traiter et mettre en valeur les liaisons piétonnes déjà existantes.
- Permettre des liaisons entre les différents pôles d'intérêt des quartiers et du centre-ville à travers les circulations douces.
- Réserver les mails-places, placettes et ruelles principalement aux piétons.
- S'appuyer sur une trame végétale structurante.
- Assurer un parfait fonctionnement interne aux opérations.
- Veiller à l'échelle humaine des groupements.
- Veiller à la disposition, aux ambiances, à l'ensoleillement et à la diversité de la répartition des logements.

## LE SITE DU CHAUMENIER

### SITUATION

Le site du Chaumenier se situe sur le plateau de Cormery au sein du tissu urbain aggloméré, présentant ainsi une situation privilégiée : proximité du centre ville (commerces, équipements et services), très proche de la gare.

Il est encadré, au Nord par la rue du Quart et les habitations de la Ruelle des Roches, à l'Ouest par la rue des Roches et son groupe scolaire, dans sa partie Est par le lotissement du Champ Rigault et sur son flanc Sud - Est par le chemin de la Bonne Dame et la Gendarmerie.

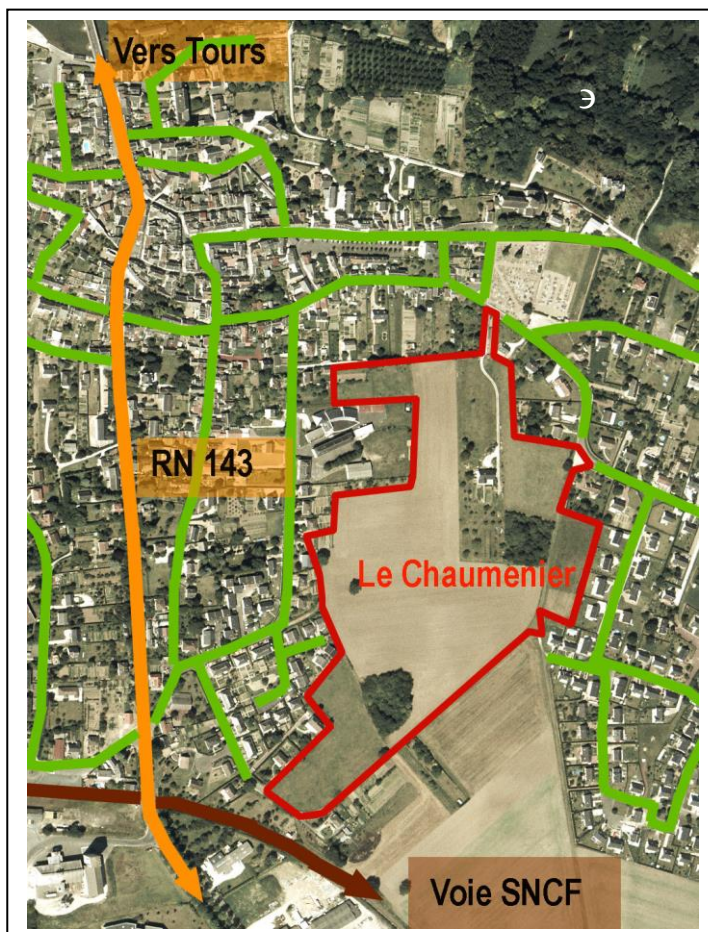
Ce secteur se caractérise par la dominance des cultures de céréales (blé). Des prairies de fauche viennent compléter l'espace, notamment au Nord-Est et au Sud-Est du site, alors que deux bois se distinguent le long du chemin rural n°10, dit de la Bonne Dame. Une propriété privée est par ailleurs inscrite dans le périmètre du site, comprenant en outre une maison d'habitation et des pelouses alentours, plus ou moins « naturelles ».

Le site du Chaumenier offre des perspectives nombreuses :

- au Sud, vers le plateau à vocation agricole,
- au Nord, vers le patrimoine bâti de la commune, en particulier le clocher de l'église abbatiale, qui se positionne comme un point d'appel depuis le site.

On notera la présence, à proximité, de l'entreprise BAYER (classée SEVESO 2) au Sud - Ouest du site dont la présence est rappelée par une haute tour rectangulaire et dont le périmètre de protection effleure la partie Sud - Ouest du site.

Le site du Chaumenier est en grande partie situé dans les périmètres de protection de l'église Notre-Dame-de-Fougeray et la lanterne de Morts (monuments très proches l'un de l'autre). Seule l'extrémité Nord/Ouest de ce site est incluse dans le périmètre de protection de l'ancienne abbaye bénédictine.



Source : Photographie aérienne

## OBJECTIFS

L'aménagement du site du Chaumenier se présente comme la dernière pièce d'un « puzzle », pièce maîtresse puisqu'elle permettra d'achever l'urbanisation du plateau aggloméré et de relier entre eux les ensembles d'habitation et d'équipements réalisés dans la dernière génération au fur et à mesure des opportunités foncières.

L'objectif urbain est de permettre une « couture » entre deux morceaux d'urbanisation aujourd'hui dispersés (quartier de la rue des Roches et quartier du Champ Rigault).

La réalisation de cette greffe s'étendant sur un peu plus de 8 ha comportera à terme environ 75 logements et répondra aux objectifs suivants :

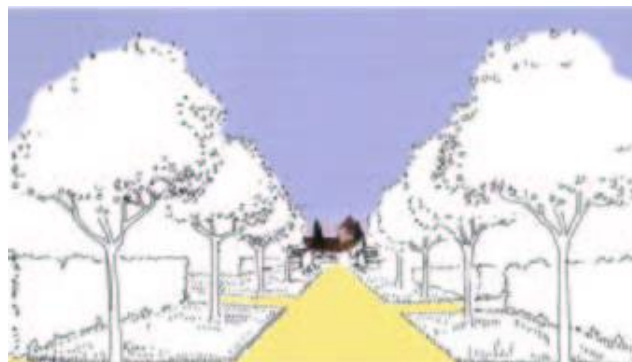
- En adéquation avec les orientations du SCOT et du PLH de Loches Développement, développer un programme de logements varié répondant aux objectifs de mixité sociale (logement social, primo-accession, lots libres) et urbaine avec une diversité des densités et de typologies d'habitat (maisons groupées, petit collectif et lots libres dont la superficie varie entre 500 et 3 000 m<sup>2</sup>).
- Développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.
- Créer une véritable trame d'espaces publics.
- Organiser un maillage de circulations douces.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

### ■ LA MISE EN SCENE DU CLOCHER

La pente naturelle du terrain permet de dégager des vues en direction du Nord ; le clocher de l'ancienne abbaye peut être entre aperçu mais c'est surtout celui de l'église Notre-Dame qui s'impose.

C'est à partir de cette vue que se compose le projet. La longue allée piétonne orientée vers ce point de repère constitue l'élément singulier du projet, celui qui permettra d'identifier le quartier tout en le situant par rapport au centre ancien.



## ■ PRINCIPES DE DISTRIBUTION

### Voie structurante

Pour relier les divers secteurs déjà urbanisés ainsi que la future Gendarmerie, il paraît indispensable de transformer le chemin rural existant à la périphérie de l'opération en une véritable voie interquartiers reliant d'un côté le centre ancien et de l'autre la gare.

Le profil de cette voie comprendra une chaussée automobile de 4,5 à 5 m de largeur, un trottoir piéton d'au moins 2 m et quelques places de stationnement au niveau des quelques terrains nouveaux qui ouvriront directement sur la voie.

La récupération et l'épuration des eaux de voirie sont assurées par une noue de 2,5 à 3 m de largeur qui longe la voie sur toute sa longueur. Cette noue assure également une séparation efficace entre la voie et les espaces verts qui la longent.

### Placette de desserte et voies de liaison

L'essentiel des nouvelles constructions est distribué à partir de placettes distribuant de 6 à 12 logements. Elles sont soit ouvertes directement sur leurs voies structurantes soit reliées à celles-ci par une voie étroite (4 à 6 m).

Ces espaces sont traités comme des espaces mixtes accueillant voitures, piétons et stationnements sans délimitation.

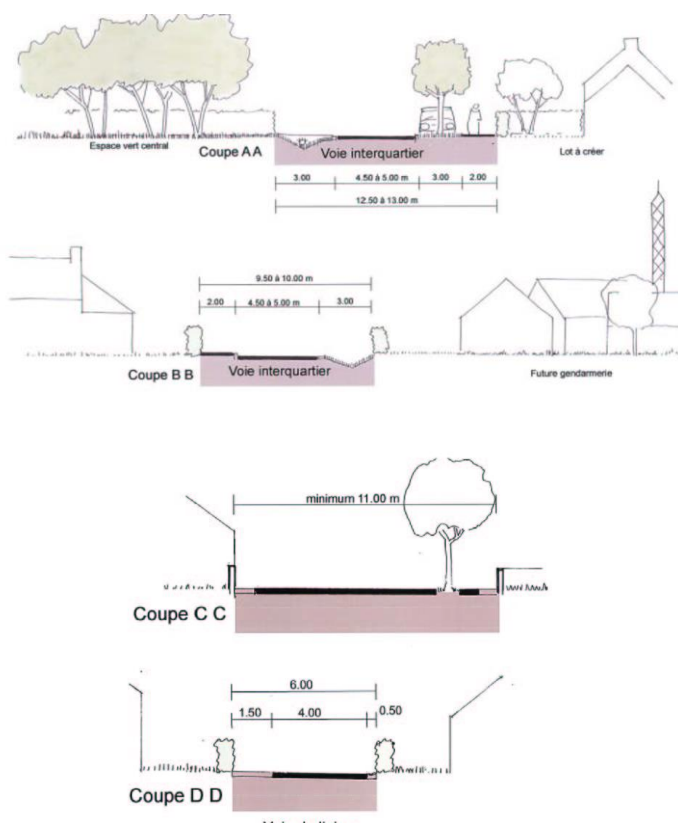
### Chemins piétons et vélos

Deux itinéraires principaux sont prévus :

- l'un Nord-Sud dans l'axe du clocher de l'église. Il peut se prolonger au Nord en direction de la vallée de l'Indre et au Sud en direction du plateau aujourd'hui touché par le périmètre de protection Seveso.
- l'autre Est-Ouest reliant le quartier existant du Champ Rigault (et de la future Gendarmerie) au quartier de la gare.

Un troisième pourrait être créé au travers ou le long du groupe scolaire pour relier le centre-ville.

Le chemin pittoresque existant au Nord de l'opération, dit « Ruelle des Roches » est conservé dans son emprise actuelle dans sa partie centrale la plus étroite.



Principes d'aménagement des placettes.



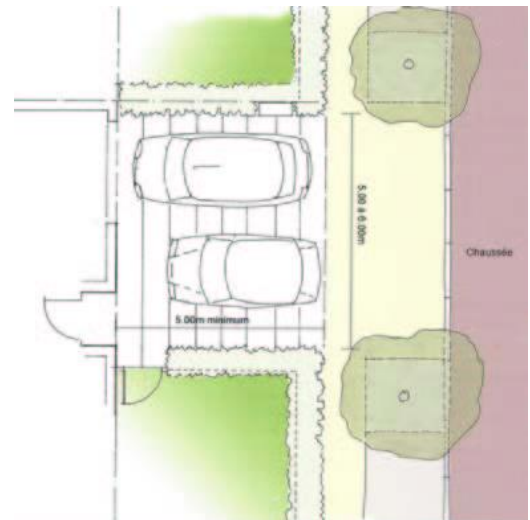
La partie étroite de la ruelle des Roches est conservée dans son emprise actuelle

## ■ STATIONNEMENT

Pour les lots libres, chaque propriétaire devra prévoir au moins deux places de stationnement sur sa parcelle, éventuellement sous forme d'un espace non clos en avant de la façade. Une place supplémentaire (visiteurs) est prévue sur l'espace commun.

Pour les logements groupés, les deux places de stationnement en plus du garage (rangement) pourront être aménagées sur les placettes attenantes.

*Les deux places de stationnement peuvent être directement ouvertes sur la voie (aire de stationnement non close)*



## ■ MODE D'IMPLANTATION ET DE CLOTURE

Par rapport aux voies, deux types d'implantation sont prévus :

- implantation en retrait de l'alignement (5 m) le long de la voie structurante et des espaces verts,
- implantation à l'alignement ou avec un recul variable sur les placettes.

Cela permettra à chacun de gérer l'occupation de son terrain en fonction de l'ensoleillement.

Les modes de clôture complètent les modes d'implantation pour créer deux paysages bien différenciés; les haies vives seront obligatoires en périphérie de tous les îlots de construction à l'exception des limites donnant sur les placettes de distribution. Ainsi, le paysage minéral des placettes s'identifie par rapport à l'ambiance verte de l'ensemble du nouveau quartier.

## ■ ESPACES PAYSAGERS COMMUNS

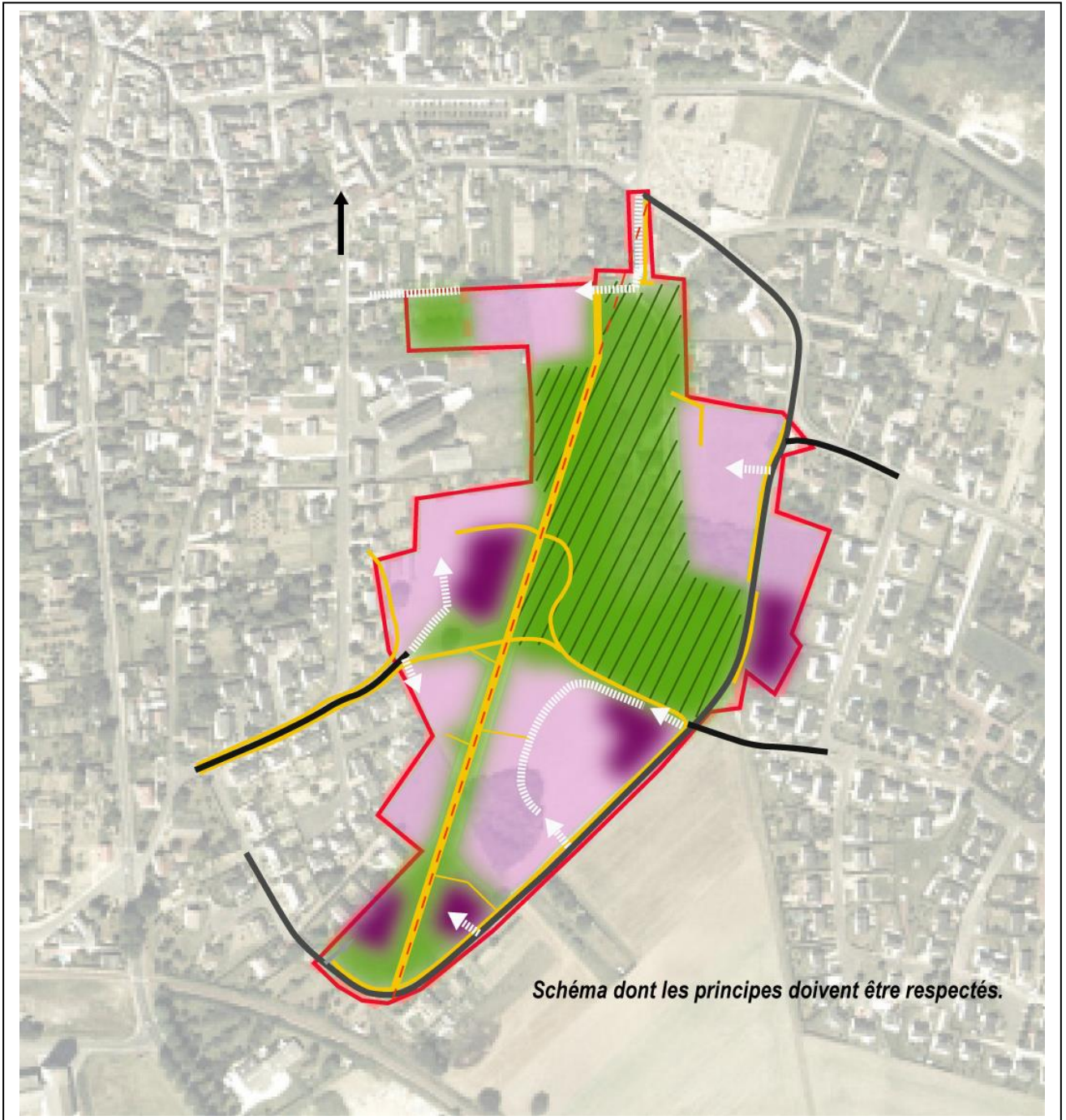
les espaces communs représentent environ 40% de la surface totale des terrains à aménager (non compris les 10 000 m<sup>2</sup> réservés à un futur équipement de quartier).

L'aménagement de ces espaces opposera des espaces boisés et des alignements d'arbres à de vastes espaces dégagés pouvant être investis par les jeux-ballons des enfants du quartier. Une gestion différenciée des espaces en prairie est envisageable.









Le beau noyer situé dans l'axe de la rue des Roches en venant de la gare est soigneusement conservé. Les autres boisements existants de faible valeur sylvicole sont nettoyés ; seuls les meilleurs sujets sont conservés.

Les essences choisies pour le renouvellement des boisements seront des essences champêtres et non ornementales afin de respecter les silhouettes et les caractéristiques végétales locales. Seuls les arbres isolés ou d'alignements seront des essences remarquables et pourquoi pas fruitières (arbres de plein vent). Elles participeront ainsi à l'intégration de l'urbanisme dans un contexte paysager évolutif.

**LE CHAUMENIER : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**



**Légende**

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Trame verte                                    |  | Localisation des lots libres  |
|  | Espace vert structurant et équipement possible |  | Localisation de l'habitat plus dense (primo-accession et logement social en collectif et individuel). |
|  | Voirie existante                               |  | Echappée visuelle sur le clocher  |
|  | Cheminement piétonnier                         |   |   |
|  | Liaison à créer ou à renforcer                 |   |   |

Source : Photographie aérienne

## LE SITE DU COTEAU

### SITUATION

Le site du Coteau se situe se trouve en continuité du quartier de la gare, la limite de l'agglomération y étant actuellement marquée par des équipements publics (collège, terrains de sports, gare).

Le site est ceinturé par :

- le chemin rural n°5 du Coteau à la Gare constitue la limite Sud du site, et constitue avec la voie de chemin de fer parallèle un élément à emprise visuelle forte,
- la rue de la Tuilerie permet l'accès au site par le Nord,
- le chemin rural dit du Coteau prolonge la rue précédente selon un axe Nord-Est / Sud-Ouest,
- le chemin rural n°4 dit de la Varenne dessert l'ancienne maison d'habitation au Nord du site.

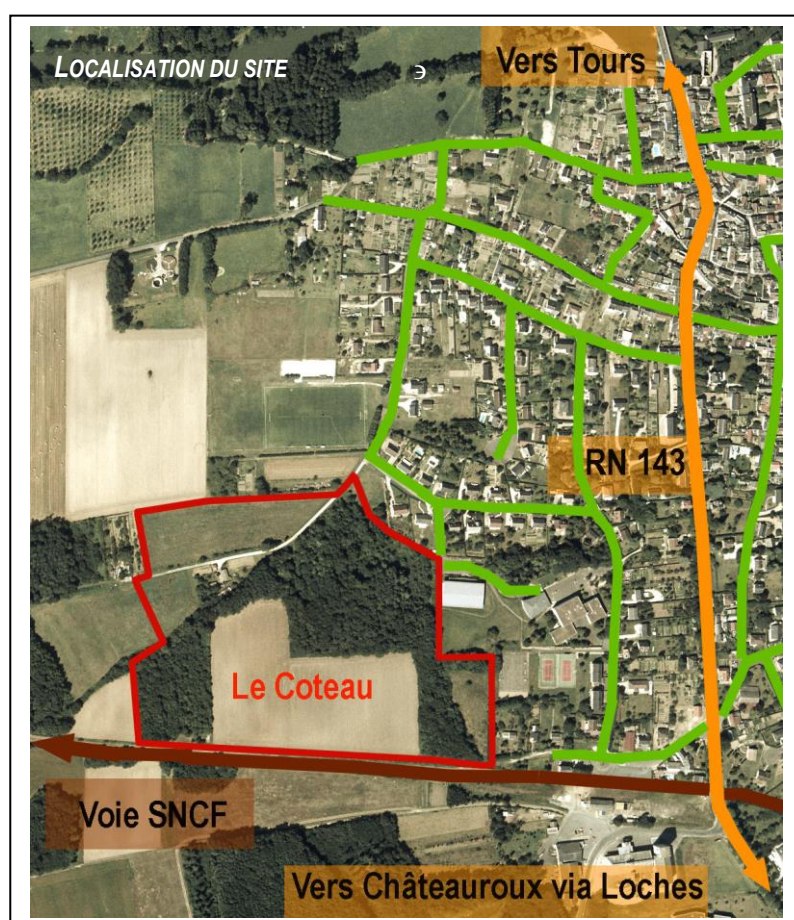
Situé à l'Ouest du centre bourg de Cormery, le secteur du Coteau se caractérise par un contexte agricole en déprise en périphérie des secteurs urbanisés.

Ce secteur est situé au Sud-Ouest du bourg de Cormery et présente un caractère agricole. Toutefois, les pressions liées à l'urbanisation et au développement du bourg conduisent à une colonisation progressive des coteaux et du plateau, alors que la vallée était initialement le site d'une urbanisation dense et continue.

Il se caractérise par :

- des cultures de céréales (blé) au centre du site,
- des friches post-culturelles se développant à la fois au Nord-Ouest et à l'extrême Sud-Est du site,
- des boisements dominent le secteur en terme de surface,
- une maison d'habitation abandonnée au Nord-Ouest du site,
- les chemins ruraux n°4 dit de la Varenne au Nord, n°1 du Coteau et n°5 du Coteau à la Gare en limite Sud du site. Les deux premiers se rejoignent formant la rue de la Tuilerie au Nord.

Source : Photographie aérienne



Source : Photographie aérienne

L'ambiance sur la moitié Nord du secteur offre une perspective vers la vallée de l'Indre, verdoyante et occupée par une végétation dense.

Sur la seconde moitié, le paysage est fermé par la présence des bois denses ; à ce niveau, l'ambiance reste à l'échelle humaine voire intime. La ligne de chemin de fer, localisée au Sud, rompt cette ambiance privilégiée sans toutefois nuire aux perspectives des boisements situés plus au sud. Au Nord, la présence des friches post-culturelles confère le sentiment de se trouver au sein d'une enclave abandonnée et en devenir.

## OBJECTIFS

Malgré une problématique urbaine moins forte sur ce site, son aménagement doit s'inscrire dans une continuité de l'urbanisation de Cormery. Certes plus intimiste que le site du Chaumenier, l'objectif est d'inscrire son urbanisation dans la continuité du pôle de la gare et du tissu pavillonnaire de la rue du stade.

D'une superficie d'environ de 8.5 ha, ce quartier comportera à terme environ 55 logements et répondra aux objectifs suivants :

- En adéquation avec les orientations du SCOT et du PLH de Loches Développement, développer un programme de logements varié répondant aux objectifs de mixité sociale (logement social, primo-accession, lots libres) et urbaine avec une diversité des densités et de typologies d'habitat (maisons groupées et lots libres dont la superficie varie entre 500 et 3 000 m<sup>2</sup>).
- Développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.
- Créer une véritable trame d'espaces publics.
- Organiser un maillage de circulations douces.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

Le projet suit deux objectifs principaux :

- Mettre en valeur la liaison avec la gare. C'est de ce côté que le nouveau quartier trouve sa liaison la plus simple avec l'axe Nord-Sud de la route nationale qui traverse la commune. L'aménagement de cet accès pourra constituer la première phase d'une mise en valeur des abords de la gare. L'accès côté Nord reste évidemment également important pour une relation directe avec le centre.
- Utiliser au mieux les boisements existants. Le boisement le plus important (contigu au Collège) est transformé en un espace public vers lequel convergent tous les chemins piétons de l'opération. Les autres boisements sont divisés en parcelles privées mais restent inconstructibles (chacune de ces parcelles ayant une zone libre de boisement suffisante pour construire).

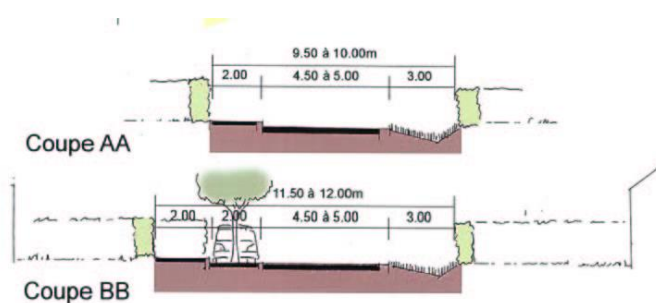
### ■ PRINCIPES DE DISTRIBUTION

#### *Une voie structurante*

Une voie continue relie la rue de la Tuilerie au Nord jusqu'à la gare. Cette voie franchit la différence de niveau entre les parties Nord et Sud du terrain du côté Ouest là où la pente naturelle apparaît comme praticable pour les voitures.

Le profil de cette voie comporte une chaussée de 4,5 à 5 m de largeur et un trottoir piéton.

Des élargissements pour stationnement sont prévus au niveau des entrées de terrain regroupées. La récupération et l'épuration des eaux de ruissellement sont assurées par une noue continue en bordure de voie.

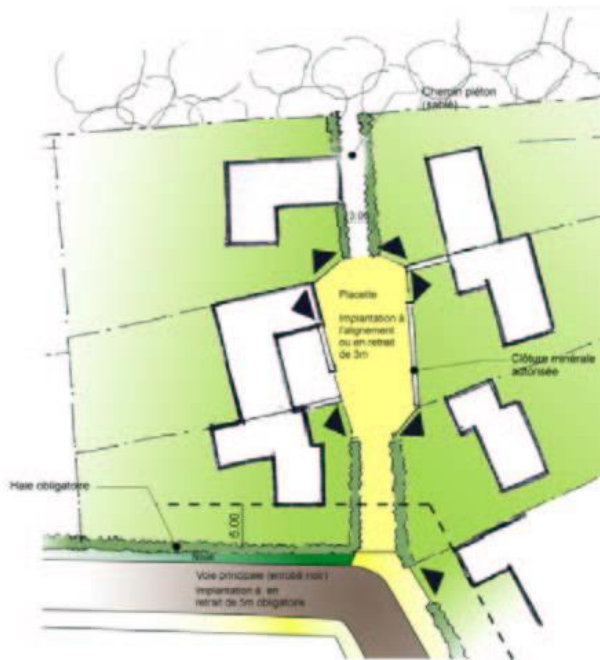
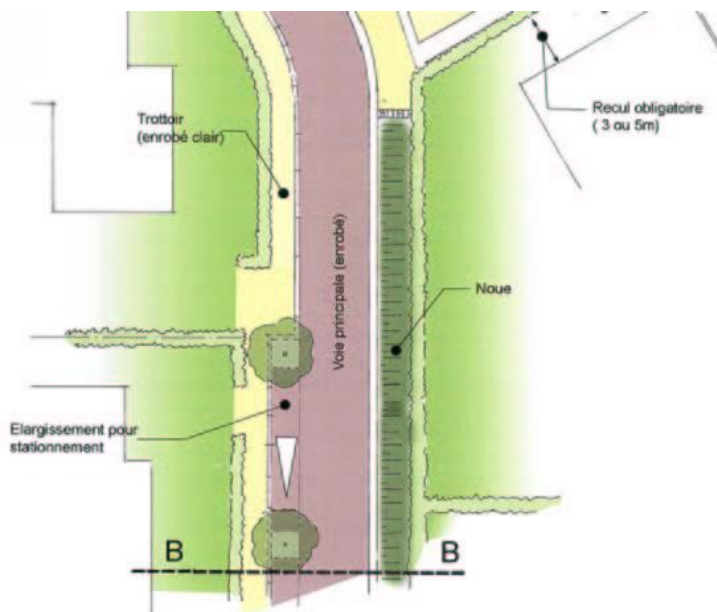


### Une implantation organisée autour de placettes

Des placettes assurent la distribution des parcelles situées en retrait des voies par groupe de 3 à 6.

Elles sont traitées sous forme de voie mixte où voitures et piétons cohabitent sans séparation.

Plusieurs de ces placettes donnent directement accès au vaste espace public boisé qui occupe le centre de l'opération.

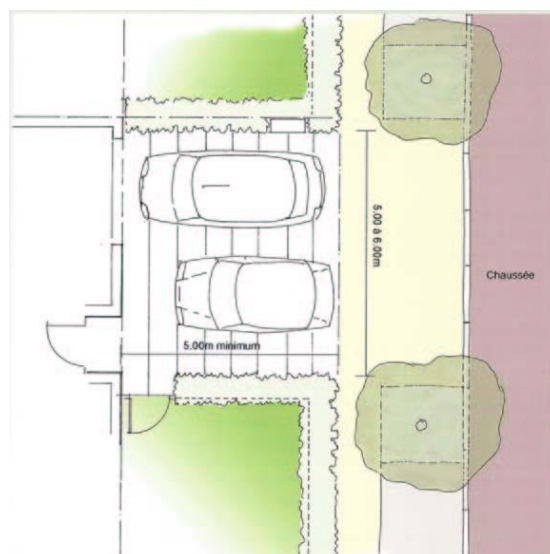


### ■ STATIONNEMENT

Pour les lots libres, chaque propriétaire devra prévoir au moins deux places de stationnement sur sa parcelle, éventuellement sous forme d'un espace non clos en avant de la façade.

Une place supplémentaire (visiteurs) est prévue sur l'espace commun.

Pour les logements groupés, les deux places de stationnement privatif en plus du garage (souvent affecté au rangement) pourront être aménagées sur les placettes attenantes.



Les deux places de stationnements privées peuvent être directement ouvertes sur la voie (aire de stationnement non close)

### ■ **MODE D'IMPLANTATION ET DE CLOTURE**

Sur les lots libres, les constructions sont implantées en retrait des voies publiques (3 à 5 m selon les habitudes locales) et les clôtures sont exclusivement constituées de haies vives.

Le paysage végétal doit envelopper les constructions. Les logements groupés pour primo accédant situés à l'entrée Sud de l'opération pourront être implantés de manière différente et constituer des ensembles plus minéraux, séparés par les boisements existants et les plantations d'alignement à réaliser.

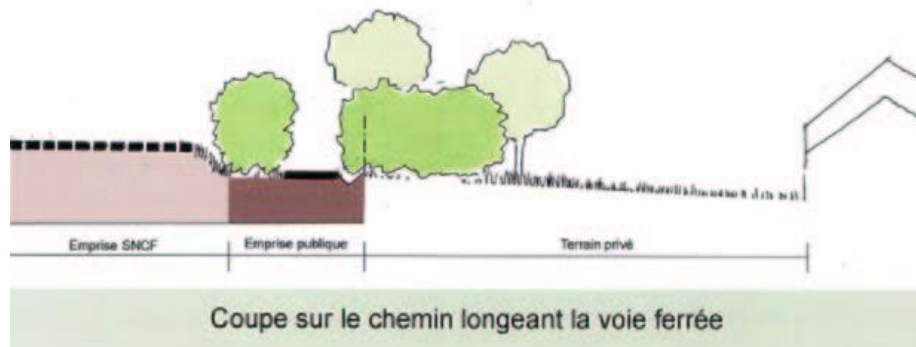
### ■ **LES BOISEMENTS**

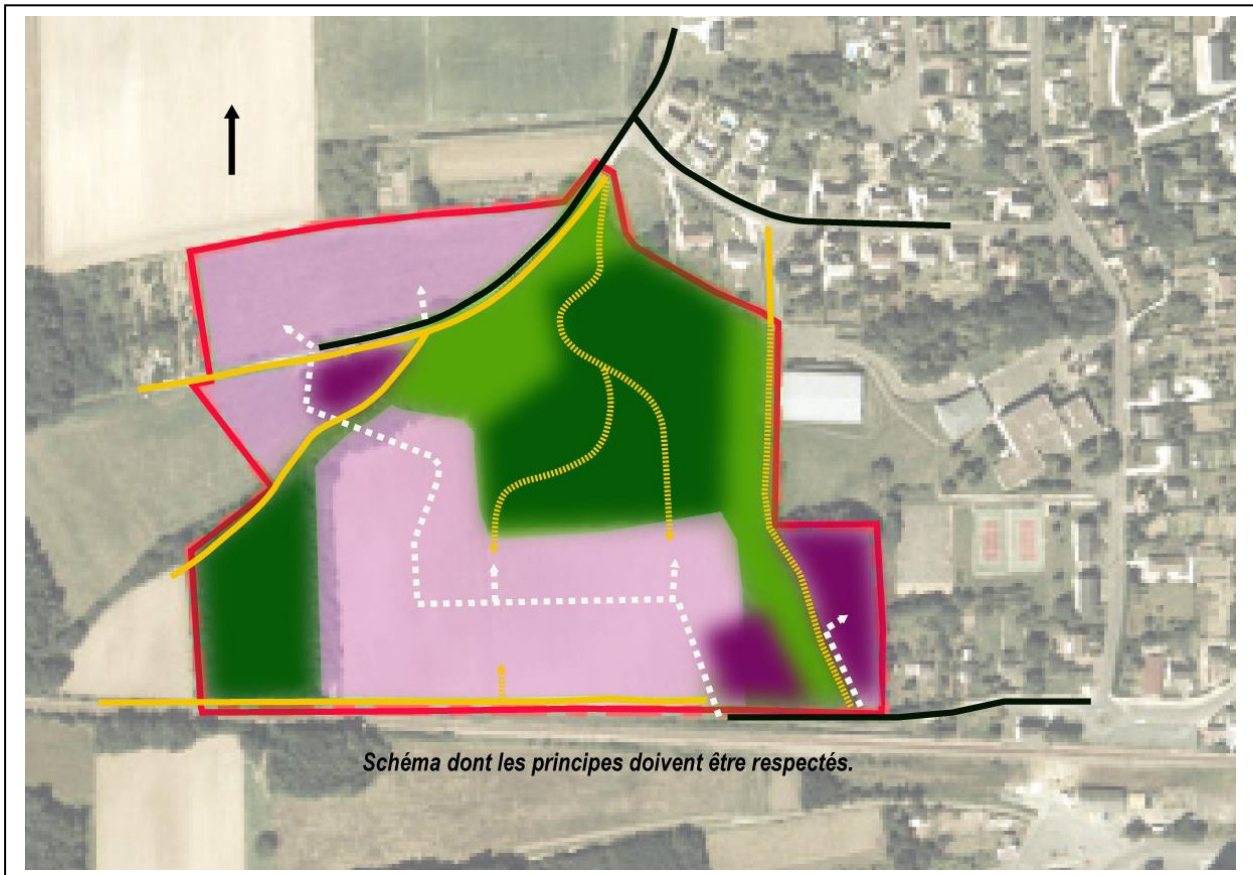
Ces espaces représentent 40% de la surface de l'opération ; ils correspondent essentiellement au vaste espace boisé existant au centre de l'opération. Ce nouvel espace public se situe au contact du plateau sportif du collège voisin, il pourra être utilisé en extension de ces espaces.








### ■ **TRAITEMENTS DES ABORDS DE LA VOIE FERREE**

Au niveau des aménagements, il n'existe pas de véritables moyens de se protéger du bruit de la voie ferrée. Celle-ci étant située en haut du terrain et même pour une part en surélévation, un talus antibruit prendrait des proportions considérables impossible à intégrer dans le paysage. La protection du bruit devra être traitée au niveau des façades des bâtiments.

En revanche, il est tout à fait possible d'isoler visuellement cette ligne et ainsi d'en réduire considérablement l'impact psychologique. Pour cela, le projet prévoit la plantation de haies larges (environ 10 m) et denses de chaque côté du chemin longeant la voie ferrée. Les essences champêtres seront privilégiées afin de respecter le paysage végétal présent tout autour du site.



**LE COTEAU : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT****Légende**

- |   |                                |   |                                      |
|---|--------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | Trame verte                    |  | Localisation des lots libres         |
|  | Bois à conserver               |  | Localisation de l'habitat plus dense |
|  | Voire existante                |   |                                      |
|  | Cheminement piétonnier         |   |                                      |
|  | Liaison à créer ou à renforcer |   |                                      |

Source : Photographie aérienne

## LE SITE DE LA ROUTE DES QUARTS

### SITUATION

D'une superficie d'environ 1 ha, le site de la Route des Quarts se situe sur le plateau de Cormery, à peu près au même niveau que le site du Chaumenier.

Inséré entre le tissu pavillonnaire de la rue du Chaisneau au Nord et de la rue des Quarts au sud, cette dent creuse vient achever l'urbanisation du pôle aggloméré.

Elle est bordée :

- au Nord et à l'Est par un tissu pavillonnaire à faible densité,
- au Sud par de l'habitat plus dense,
- et à l'Ouest par des boisements en lisière de plateau.



### OBJECTIFS

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

- de répondre aux besoins immédiats de personnes désireuses de s'installer sur le territoire,
- d'achever l'urbanisation de ce flanc du bourg,
- de créer un effet « entrée de ville »,
- d'intégrer la poche à lotir au tissu pavillonnaire environnant.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS



# 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



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

## EN TERME D'ACTIVITE

La volonté communale s'attache à renforcer le potentiel économique de Cormery à travers deux axes :

- ➔ la politique de Loches Développement et l'expansion de Node Park, via la Vallée du Poirier,
- ➔ et de façon plus sporadique et limitée, l'aménagement d'une petite zone d'activité communale, en continuité de la zone d'activité actuelle.

Ces deux sites sont en bordure de RN 143, axe classé à grande circulation.

Les orientations d'aménagement développées ci-après sont destinées à répondre aux enjeux qualitatifs suivants :

- Veiller à l'insertion de ces deux sites dans leur environnement paysager sensible (plateau).
- S'appuyer sur les éléments forts des sites pour permettre une conception de qualité (ensembles boisés, topographie, ambiances paysagères, ...).
- Inscrire l'aménagement de ces sites dans le respect des prescriptions de l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme.

### L'article L 111-1.4 du Code de l'Urbanisme spécifie :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- *aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages... »*

Dans la mesure où ces deux sites sont très proches l'un de l'autre et répondent en terme d'aménagement aux mêmes intentions ; leurs orientations seront traitées conjointement.

## LES SITES

## DE LA VALLEE DU POIRIER

## ET

## DE LA ZONE D'ACTIVITE

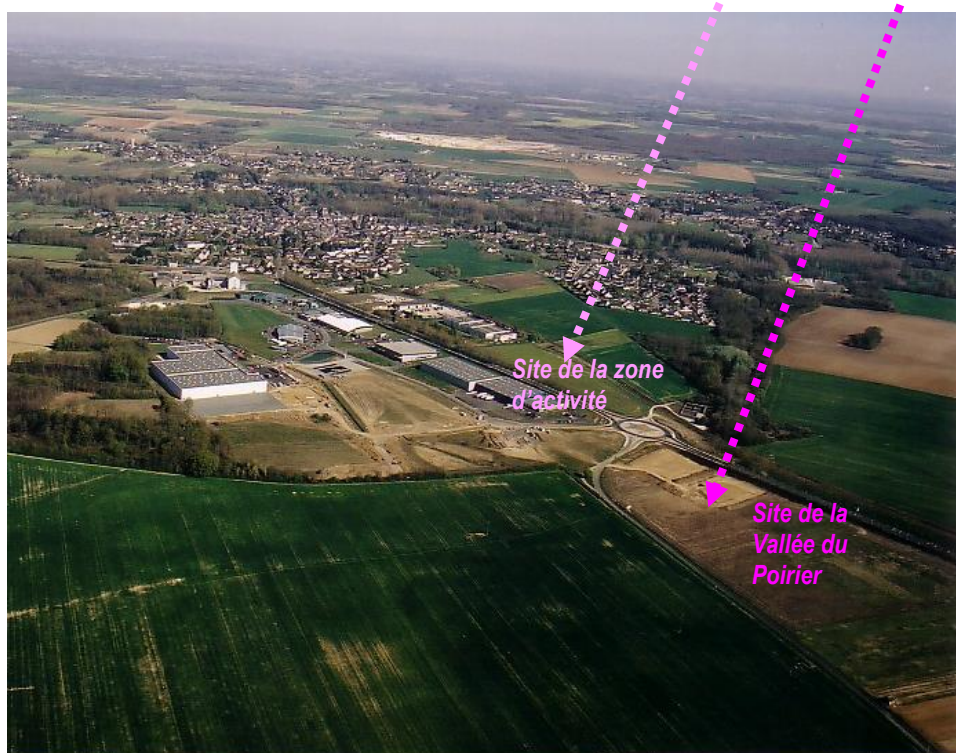
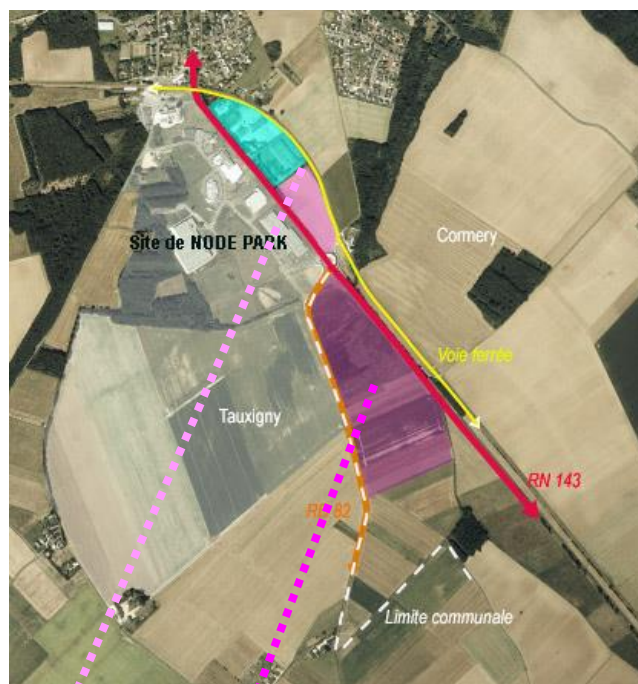
### SITUATION

Les deux sites sont au Sud du bourg, le long de la RN 143, en direction de Loches.

Le site de la zone d'activité, est en continuité, des entreprises existantes, enclavé entre la voie ferrée au Nord et la RN au Sud.

Le site de la Vallée du Poirier est de l'autre côté de la RN 143, en limite de Tauxigny, dont la RD 82 constitue la limite entre les deux communes.

Tous deux installés sur le plateau Sud formant une vaste plaine agricole, les sites offrent de larges vues ouvertes.



Source : Photographies aériennes

## OBJECTIFS

Les objectifs d'aménagement des ces deux sites sont similaires à une nuance prêt, celle de la maîtrise d'ouvrage.

La Communauté de Communes de Loches Développement porte le projet de La Vallée du Poirier, alors que l'aménagement de la zone d'activité en continuité de Bayer, est d'initiative communale.

L'ouverture à l'urbanisation de ces sites va permettre aux Collectivités :

Commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ d'accueillir une ou deux nouvelles entreprises et d'achever l'urbanisation de ce secteur,</li> <li>▪ de valoriser ce site, via un aménagement qualitatif favorisant le traitement paysager.</li> </ul>
Communauté de Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre le développement d'activités désireuses de s'installer sur le site.</li> <li>▪ Renforcer le pôle d'emploi de la Communauté.</li> <li>▪ Envisager un pôle technologique répondant à des critères de qualité environnementale et urbanistique.</li> <li>▪ Respecter les orientations définies dans le SCOT.</li> </ul>

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

*NB : Les principes d'aménagement du site de la Vallée du Poirier sont ceux mis en œuvre dans le cadre de la modification n°2 du POS de Cormery approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15 juillet 2004.*

### ■ ACCES ET DESSERTE DU SITE

LA VALLEE DU POIRIER	LA ZONE D'ACTIVITE
<p>L'accès au secteur se fera par la RD 82, à l'exclusion de toute possibilité par la RN 143 (sauf en cas de réalisation d'une voie de contournement de Cormery).</p> <p>Un carrefour (rond-point par exemple) relativement central devrait permettre de desservir non seulement la Vallée du Poirier, mais également, le secteur d'Aubigny, situé à l'Ouest de la route départementale.</p> <p>Le schéma d'organisation ne détermine pas avec précision l'emplacement du carrefour, mais donne un principe de voirie possible.</p> <p>Les études ultérieures seront plus précises dans la définition de la voirie et du découpage parcellaire. L'étude n'a pas pour objet de déterminer le type de carrefour nécessaire. Le Service Territorial d'Aménagement du Conseil Général sera décisionnaire à ce sujet. L'emplacement définitif du carrefour sera arrêté en coordination avec le STA.</p>	<p>Aucun accès direct depuis la RN 143.</p> <p>La desserte du site est assurée par la voie de desserte actuelle de la zone d'activité qui sera étendue au site.</p>

<b>LA VALLEE DU POIRIER</b>	<b>LA ZONE D'ACTIVITE</b>
<p>Il pourra être envisagé une sortie du secteur près du giratoire, mais uniquement en direction de cet équipement. Les véhicules désirant se rendre vers le Sud de la route départementale devront effectuer un tour complet du giratoire.</p> <p>Une possibilité d'accès peut se faire à la hauteur du virage près du giratoire de la RN 143. Dans ce cas, l'entrée et la sortie devront se faire à une distance suffisante du giratoire pour éviter toute répercussion et tout danger. Un cône de visibilité, c'est à dire un espace libre de toute construction, plantation ou aménagement au niveau de la vue des automobilistes, devra être aménagé pour assurer la sécurité.</p> <p>La voirie interne au secteur sera pour son axe principal ,orientée Nord - Sud, ce qui permet une desserte optimale de l'ensemble du secteur. Les parties en impasse devront être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'emprise des voies doit être de 10 m au minimum, avec une chaussée minimale de 6 m.</p>	

#### ■ **PRINCIPES DE STATIONNEMENT**

<b>LA VALLEE DU POIRIER</b>	<b>LA ZONE D'ACTIVITE</b>
-----------------------------	---------------------------

Le stationnement des véhicules doit être prévu sur les parcelles privatives, avec la prise en compte du stationnement des poids-lourds de l'entreprise ou de livraison.

#### ■ **PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER DES DEUX SITES**

Afin de préserver le paysage, l'ensemble des réseaux devra être enterré. Un effort est demandé aux constructeurs pour dissimuler autant que possible les antennes et paraboles.

Les marges de recul imposées participent à la hiérarchisation des voies ; il est fixé une distance minimale d'implantation de 31 m par rapport à l'axe de la RN 143, et, sauf cas exceptionnels, de 10 m par rapport à l'alignement de la route départementale et de 7 m par rapport aux autres voies.

Deux indicateurs permettent de gérer l'aération du tissu urbain et l'aspect global du secteur, en densifiant progressivement les terrains à partir de la RN 143 :

- dans une bande comprise entre la RN 143 et la ligne située à 31 m de son axe, toute construction est interdite ;
- dans la bande suivante de 69 m de large, la hauteur maximale des constructions est de 10 m, avec une emprise maximale de 40 %,
- dans la bande suivante de 100 m de large, la hauteur maximale est de 12 m, avec une emprise de 50 % possible,
- au-delà, la hauteur maximale est de 16 m, avec une emprise maximale de 50 %.

Des espaces verts sont prévus, notamment en périphérie des sites :

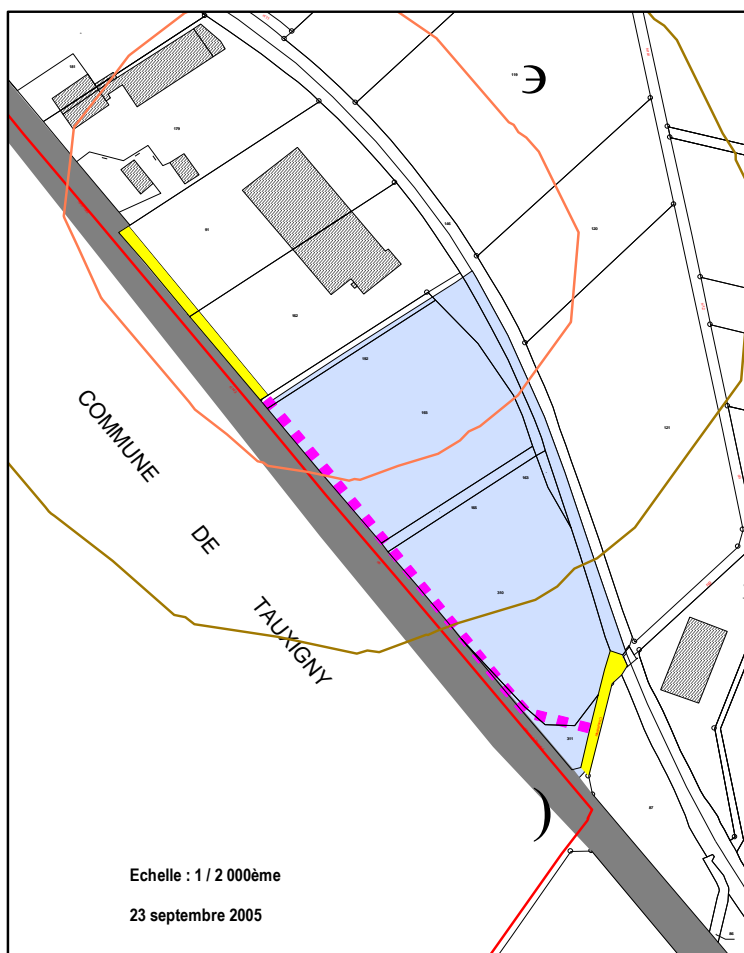
- L'alignement de platanes sera conservé, d'autant que ces arbres sont classés en EBC au PLU.
- La bande comprise entre la RN et la ligne située à 31 m de son axe devra être traitée en espace vert, sobrement, sans plantations de haute tige afin de conserver à l'alignement son impact visuel fort, et également d'assurer une bonne visibilité du secteur depuis la route nationale. Les aménagements de type parking ou les stockages y sont interdits.
- Les voies nouvelles seront arborées, ainsi que les espaces verts internes.

### **Traitement spécifique au site de la Vallée du Poirier**

Les marges de recul par rapport à la RD 82 seront traitées en espace vert, ainsi que des bandes périphériques de 10 ou 15 m de large le long des limites Sud du secteur.

Une recherche pourra être faite pour permettre la conservation de quelques rangs de vignes, ou de la loge de vigne, dans une optique de mémoire de l'occupation antérieure du site.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SITE DE LA ZONE D'ACTIVITE COMMUNALE**



### **Principes d'aménagement de la zone 1AUX'**

- Délimitation de la zone 1AUX'**
- RN 143**
- Rond point existant**
- Limite communale Cormery / Tauxigny**
- Contre-allée de Bayer et chemin communal existant**
- Principe d'accès à la zone : Aucun accès direct sur la RN**
- Prolongement de la contre-allée de Bayer jusqu'au chemin existant**
- Site de Bayer - SEVESO II**
- Périmètre de 100 m (Z1)**
- Périmètre de 200 m (Z2)**

