



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur la mise en compatibilité n°1
du plan local d'urbanisme (PLU)
de Cormery (37)**

N° : 2019-2673

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe de Centre Val de Loire, mission régionale d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 22 novembre 2019, à Orléans. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cormery (37).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : François Lefort, Corinne Larrue, Isabelle La Jeunesse

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre-Val de Loire a été saisie par la commune de Cormery pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 23 août 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 6 septembre 2019 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre-Val de Loire.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, la MRAe rend l'avis qui suit.

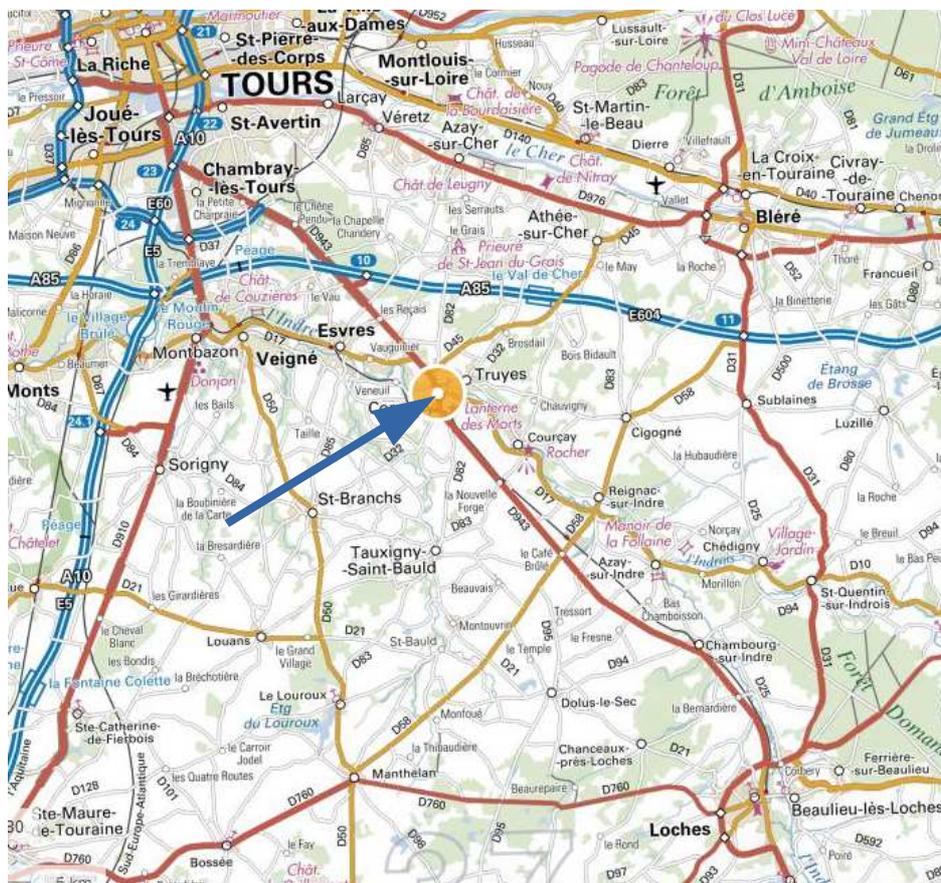
Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1. Présentation du contexte territorial

Située dans l'Indre-et-Loire, la commune de Cormery appartient à la communauté de communes Loches Sud Touraine depuis 2017. De par cette situation entre Tours et Loches, la commune se caractérise par son attractivité résidentielle. La desserte ferroviaire et l'accueil d'activités économiques y concourent significativement.



Localisation de la commune de Cormery (source : Géoportail)

Depuis 1975, la population de la commune a augmenté régulièrement et s'élève désormais à 1777 habitants¹. Elle a notamment augmenté en moyenne de 24 habitants par an de 1990 à 1999, puis de 14 habitants par an de 1999 à 2016.

La moyenne annuelle de construction de logements s'est élevée à 8,4 de 1990 à 1998 et à 9,8 de 1998 à 2013. Bien que la croissance de la population soit plus modérée depuis le début des années 2000, le rythme de construction de logements est amené à se maintenir et la commune souhaite prévoir les besoins à court et long termes.

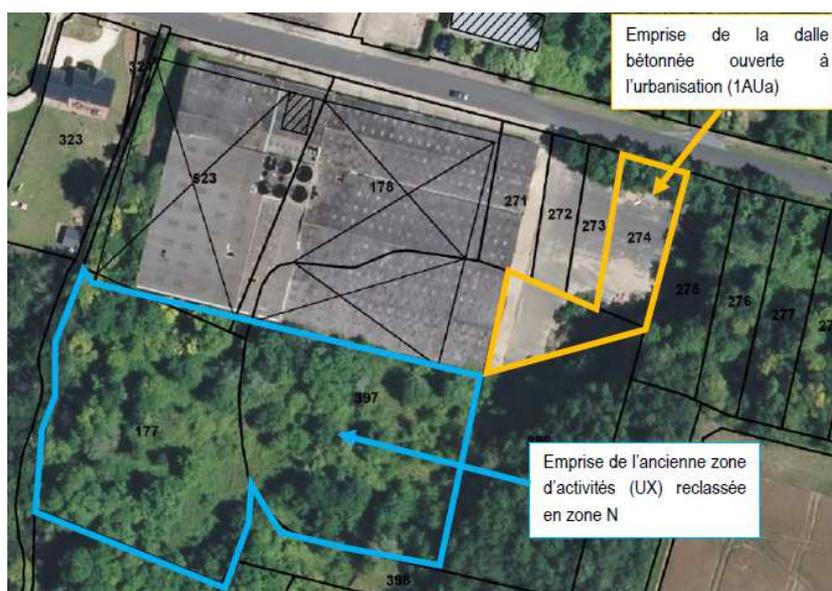
1 Recensement INSEE 2016

2. Un projet de développement résidentiel nécessitant une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Cormery prévoit la reconversion d'une friche industrielle (site du groupe MEAC, activité liée à l'extraction de calcaire cessée en 2011) pour permettre la création de 15 lots de maisons individuelles à bâtir sur un terrain d'environ 1 ha, après démolition des bâtiments industriels.

L'évolution du PLU consiste notamment à faire évoluer le zonage de cet ensemble de parcelles pour :

- concernant sa partie sud, non construite et en partie boisée, le reclassement en N (zone naturelle) ;
- et sa partie nord, le passage de zone UX (activités) à 1AUa de l'essentiel des parcelles concernées et le passage en AU d'une parcelle actuellement en N et faisant partie d'un espace boisé classé (EBC).



Evolution du zonage sur le site (source : dossier)

Cette évolution prévoit également :

- la transformation de la vocation de ce terrain (actuellement à vocation d'activités) au programme d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- l'ajout au PLU d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La commune comprend sur son territoire un site Natura 2000 (zone de protection spéciale « Champeigne ») et la mise en compatibilité du PLU, rendue nécessaire pour la mise en œuvre du projet de reconversion, ayant les mêmes effets qu'une révision au sens du L.153-31 du code de l'urbanisme², l'autorité environnementale a été saisie pour rendre un avis.

Les évolutions de zonage sur le secteur concerné n'appellent pas d'observation, compte tenu notamment du caractère partiellement artificialisé et de la faible surface de la parcelle actuellement en N qui sera reclassée en 1AUa.

Le projet de PADD est compatible avec le projet en cours d'élaboration de SCoT Touraine Côté Sud, qui couvre le territoire de la communauté de communes Loches Sud Touraine.

Toutefois, l'autorité environnementale observe que ce projet de construction de 15 logements en une fois, s'ajoute aux 10 lots encore non construits du site de Chaumenier, aux 13 lots de la route des Quarts, ainsi qu'à quelques constructions prévues en dents creuses. Il n'apparaît pas de phasage et d'articulation entre le projet et les autres opérations prévues sur le territoire de la commune.

De plus, le règlement de la zone 1AUa qui s'appliquera à la partie constructible du terrain ne comporte pas de dispositions concernant la construction bioclimatique ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables.

L'autorité environnementale recommande ainsi de compléter le projet de mise en compatibilité du PLU par :

- **un phasage des différentes opérations envisagées ;**
- **des dispositions relatives au recours aux énergies renouvelables.**

Après examen du dossier et du fait des éléments précités, l'autorité environnementale n'a pas d'autre observation ou recommandation.