

Département d'Indre et Loire

Jean-Louis METERREAU  
Commissaire-Enquêteur

## ENQUETE PUBLIQUE

### DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

### ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SORIGNY (INDRE ET LOIRE).

## RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

*Enquête du 05 octobre 2022 au 04 novembre 2022*

**Première partie :** Rapport du Commissaire-Enquêteur.

**Deuxième partie :** Conclusions et Avis motivé.

**Destinataires :**

- Monsieur le Maire de la commune de SORIGNY (37). 1 version papier – 1 version dématérialisée
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif à ORLEANS (45). 1 version papier - 1 version dématérialisée.
- Madame la Préfète du département d'Indre et Loire à TOURS (37) s/c de Mr le Maire de Sorigny (art.5 de l'arrêté du 12 septembre 2022).

## SOMMAIRE

### Première partie :

### RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

	N° de page
Références juridiques	7
Evolutions des textes	8
Introduction	9/10
<b>Chapitre 1. Présentation de la Commune</b>	<b>11</b>
1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage	11
1.2 Objet de l'enquête	11
1.2.1 Nature du projet	11/12
1.2.2 Les objectifs	12/13
1.3 Le Territoire de la commune	
1.4 L'Historique du projet	13
1.4.1 La gouvernance du projet	13
1.4.2 La concertation	14
1.4.3 Les actions de la concertation	14/15
1.5 La Structure du projet	15
1.6 Les compétences obligatoires de la commune	16/17
1.7 La Compatibilité du projet	17
1.8 Le SCoT	17
1.8.1 Les ambitions du SCoT	17
1.8.2 Les objectifs du SCoT	18
1.8.3 Le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT)	18
1.9 Le Plan local de l'habitat (P.L.H)	18
1.10 Le PADD	18
1.10.1 Les orientations du PADD	19/21
1.11 Le SDAGE Loire Bretagne	22
1.12 Le PGRI	22
1.13 Le STRADDET	22/23
1.14 Le PCAET	23
1.15 Le SRC	23
1.16 Le SRE	23
1.17 Le SED	23/24
1.17.1 Le projet « Les Millardières »	24/25
1.18 Le Photovoltaïque	26
1.18.1 Le projet LUXEL	27
1.19 Le Dossier Départemental des Risques Majeurs	28
1.20 le SDTAN	28

## Chapitre 2. Le Diagnostic territorial

2.1 La Démographie	29
2.2 L'Habitat	30
2.2.1 Le Constat	30
2.2.2 Les Caractéristiques	30
2.2.3 Les mesures programmées	30
2.2.4 L'accueil des gens du voyage	31
2.3 Le Développement économique	31
2.3.1 La Zac « ISOPARC »	31
2.3.2 La Za « La Grange Barbier »	32
2.4 Le secteur touristique	32
2.5 L'Agriculture	32
2.6 Les Equipements – Commerces et Services	32
2.6.1 Les Ecoles – Collèges et Lycées	33
2.6.2 Les Equipements de santé	33
2.7 La Mobilité	33

## Chapitre 3. Diagnostic et évaluation environnementaux

3.1 Diagnostic environnemental	34
3.1.1 Le Milieu physique	34
3.1.2 La Ressource en eau	35
3.1.2.1 L'Eau souterraine	35
3.1.2.2 L'Eau superficielle	35
3.1.2.3 La sensibilité des eaux	35/36
3.1.2.4 Les Milieux aquatiques et humides	36
3.1.2.5 La Zone Naturelle (ZNIEFF)	37
3.1.2.6 Le Réseau Natura 2000	37
3.1.2.7 La Trame Verte et Bleue (TVB)	37
3.1.2.8 La Gestion de l'eau potable	37/38
3.1.2.9 La Défense contre les incendies	38
3.1.2.10 La Gestion des eaux usées	38/39
3.1.2.11 La Gestion des déchets	39
3.1.3 Les Risques naturels	39
3.1.3.1 Les Risques d'inondation	39
3.1.3.2 Le Risque des mouvements de terrain	39/40
3.1.3.3 Le Risque Climatologique	40
3.1.3.4 Les Risques de tempêtes	40
3.1.3.5 Les Risques de foudroiement	40
3.1.3.6 Le Risque « Termites »	40
3.1.4 Les Risques industriels et technologiques	40
3.1.4.1 Les Risques de transports de marchandises	41
3.1.4.2 Les Risques liés aux installations classées (ICPE)	41
3.1.4.3 Les Risques par la pollution des sols	41
3.1.4.4 Les Risques par les nuisances sonores	41/42
3.1.4.5 Les Risques liés à la pollution lumineuse	42
3.1.4.6 Les Risques liés à la qualité de l'air	42
3.1.5 Le Potentiel énergétique	43
3.1.6 L'Analyse paysagère	43
3.1.6.1 Un Paysage homogène	43
3.1.6.2 Un Paysage marqué par les infrastructures	43/44
3.1.6.3 Les Unités urbaines	44
3.1.7 L'Architecture traditionnelle	44

3.1.8 L'Architecture des hameaux	45
3.1.9 L'Architecture urbaine	45
3.1.10 Les Matériaux	45
3.1.11 Le Patrimoine architectural	45/46
3.2 Analyse des incidences et mesures sur les composantes environnementales	46
3.2.1 L'Analyse thématique	46/47
3.2.2 Les Mesures du PLU	47
3.2.2.1 Les Mesures sur le milieu physique	47
3.2.2.2 Les Mesures sur le cadre biologique	47
3.2.2.3 Les Mesures sur les zones humides	48
3.2.2.4 Les Mesures sur le paysage et sur le patrimoine	48
3.2.2.5 Les Mesures sur le patrimoine	48
3.2.2.6 Les Mesures sur l'agriculture et sur la consommation foncière	48/49
3.2.2.7 Les Mesures sur la pollution, les risques et les incidences	49
3.2.2.8 Les Mesures sur les risques naturels	49
3.2.2.9 Les Mesures sur les risques industriels et technologiques	49/50
3.2.2.10 Les Mesures sur la santé humaine	50
3.2.2.11 Les Mesures sur les champs électromagnétiques	51

#### Chapitre 4. Les O.A.P

4.1 Rappel du contexte réglementaire	52
4.1.1 Rappel sur les principes communs à toutes les OAP	52/53
4.1.2 Les OAP pour les dents creuses	53
4.1.3 Les OAP sur les zones d'urbanisation future	54
4.1.4 Les OAP de restructuration urbaine	55/56
4.1.5 Les OAP sur les zones économiques	57
4.1.6 Les OAP sur la continuité écologique (TVB)	58/59
4.1.7 Dérogations à l'application du recul (loi Barnier)	59/60
4.1.7.1 La situation géographique du site « Montison »	61
4.1.7.2 Le projet d'aménagement du site « Montison »	61/62
4.1.7.3 La situation géographique du site « Isoparc »	62
4.1.7.4 Le projet d'aménagement sur le site « d'Isoparc »	62/64
4.1.7.5 La situation géographique du site « Cheval Blanc »	64
4.1.7.6 Le projet d'aménagement du site « Cheval Blanc »	64/65
4.1.7.7 La situation géographique du site « Aérodrome »	65/66
4.1.7.8 Le projet d'aménagement du site « Aérodrome »	66
4.2 Les cas particuliers hors OAP	67
4.2.1 L'abandon du projet d'aménagement urbain « La Grange Barbier »	67
4.2.2 Création d'une OAP secteur du « Four à Chaux »	67/70

#### Chapitre 5. Le Règlement- Justifications et Emplacements Réservés.

5.1 Le Règlement graphique	71
5.2 Le Règlement écrit	71
5.3 Les Dispositions générales à l'ensemble des zones	72
5.3.1 Destinations des constructions - usages des sols et natures d'activités	72/73
5.3.2 Caractéristiques urbaines – architecturales – environnementales et paysagères	73
5.3.3 Equipements et réseaux	73
5.4 Les dispositions pour la Zone Urbaine (U)	74
5.4.1 La zone UA	74
5.4.2 Justifications de la zone UA	75
5.4.3 La zone UB	75/76
5.4.3.1 La zone UBa	76
5.4.3.2 La zone UBz	77

5.4.4 Justifications de la zone UB	77
5.4.5 La zone UC	78/79
5.4.5.1 La zone UCa	79
5.4.3.2 La zone UCb	80
5.4.3.3 La zone UCr	80/81
5.4.6 La zone UCZ	81/83
5.4.7 Justifications de la zone UC	83
5.4.8 La zone UH	84/85
5.4.9 Justifications de la zone UH	85
5.4.10 La zone UJ	85
5.4.11 Justifications de la zone UJ	86
5.4.12 La zone UL	86/87
5.4.13 Justifications de la zone UL	87
5.5 Les dispositions pour la Zone à Urbaine (AU)	87
5.5.1 La zone 1 AU	87/88
5.5.1.1 La zone 1 AUh	88
5.5.1.2 La zone1 AUm	89
5.5.1.3 La zone 1 AUs	89
5.5.2 Justifications de la zone 1 AU	90
5.5.3 La zone 1 AUc	90/91
5.5.4 Justifications de la zone 1 AUc	91
5.5.5 La zone 2 AU	91/92
5.5.6 Justifications de la zone 2 AU	92
5.6 Les dispositions pour la Zone Agricole (A)	92/93
5.6.1 Justifications de la zone A	93
5.7 Les dispositions pour les Zones Naturelles et Forestières (N)	93/94
5.7.1 Justifications des Zones N	94
5.8 Les emplacements réservés	95/96
 <b>Chapitre 6. Organisation et Déroulement de l'enquête</b>	
6.1 Composition du dossier	97
6.1.1 Les différentes pièces du dossier	87
6.2 Le dossier administratif	98
6.3 La désignation du Commissaire-Enquêteur	98
6.4 Modalités préparatoires à l'enquête	98
6.4.1 Préparation – démarches et organisation avant l'enquête	98/99
6.4.2 Publicité de l'enquête	100/102
6.4.3 Etude du dossier	103
6.5 Les Permanences	103
6.6 Le déroulement de l'enquête	104
6.6.1 Les Réunions et Liaisons pendant l'enquête	104
6.6.2 Visite sur le terrain	104/107
6.6.3 L'Ouverture de l'enquête	107
6.6.4 Climat de l'enquête	107
6.7 Clôture de l'enquête	108
 <b>Chapitre 7. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)</b>	
7.1 Principe général	109
7.1.1 Consultation des Personnes Publiques	109/110
7.2 Tableau des avis	110
7.3 Avis Préfecture	111/113

7.4 Avis CDPENAF	113
7.5 Avis MRAe	114
7.6 Avis Conseil Départemental.	115/116
7.7 Avis Com.Com Touraine Est et Vallées	117
7.8 Avis Com.Com Touraine Vallée de l'Indre	117
7.9 Avis commune de Montbazon	118
7.10 Avis commune de Veigné	118
7.11 Avis SDIS 37	119
7.12 Avis Syndicat des mobilités de Touraine	119

## **Chapitre 8. Les Observations**

Bordereau de Transmission de la Synthèse des Observations (hors chapitre)	120
8.1 Synthèse des Observations	121
8.2 Observations du public sur les Registres (R)	122/151
8.3 Observations Courriers et Lettres (LC)	152/158
8.4 Observations Dématérialisées (D)	159/163

## **Chapitre 9. Les Annexes**

- Les annexes papiers 164
  - Décision de nomination du Commissaire-Enquêteur.
  - Arrêté municipal d'ouverture d'enquête.
  - Certificat d'affichage.
  - Les Parutions légales.
  
- Les annexes dématérialisées
  - 1 Dossier présentation Projet Révision Générale Mairie/Urbago
  - 2 Rapport Commissaire-Enquêteur
  - 3 Conclusions et Avis motivé Commissaire-Enquêteur
  - 4 Les Observations
  - 5 Annexes observations
  - 6 Avis PPA
  - 7 Avis PPA Urbago

## **Deuxième partie :**

# **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **PREMIERE PARTIE**

### **ENQUETE PUBLIQUE**

#### **DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE**

### **ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SORIGNY (INDRE ET LOIRE).**

#### **Références juridiques :**

- Code général des Collectivités Territoriales.
- Code l'Urbanisme Art. L. 151-1 à L. 154-4 et notamment l'article L.153-19 - R. 151-1 à R. 153-22.
- Code de l'Environnement , Chapitre III du titre II du livre I - articles L 123-1 et suivants et R 123-11.
- Loi n° 95-101 du 02 février 1995 dite loi « Barnier » et articles 111-1-4 et 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 sur les incidences des plans et programmes sur l'environnement, transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 03 juin 2004.
- Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 amendant les dispositions des décrets de 2005 de 2012 et 2016 sur les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement.
- Décret 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public.
- Délibération du Conseil municipal de la Commune de Sorigny (37) du 20 février 2018 prescrivant une révision générale du PLU.
- Débats du Conseil municipal sur les orientations générales du PADD en date des 1<sup>er</sup> juillet 2019 – 30 septembre 2000 et 11 mars 2021.
- Loi SRU du 13 décembre 2000.
- Loi ALUR du 24 mars 2014.
- Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992.
- Loi ENE (Grenelle II) du 12 juillet 2010.
- Loi NOTRe du 07 août 2018.
- Loi MAPTAM du 07 août 2015
- « Compétence » GEMAPI du 01 janvier 2018
- Décision n° E190000133/45 du 1<sup>er</sup> aout 2019 du Tribunal Administratif d'ORLEANS portant désignation de Monsieur Jean-Louis METERREAU en qualité de Commissaire-Enquêteur.
- Arrêté municipal n° 205-2022 du 12 septembre 2022 Mairie de Sorigny.

**Evolutions des textes :**

- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et résilience.
- Loi énergie-climat du 8 novembre 2019 fixant les objectifs pour la politique climatique et énergétique.
- Loi n° 2022-2017 du 21 février 2022 dite Loi « 3DS » relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.



## **INTRODUCTION**

*L'Enquête Publique qui m'a été confiée porte sur le projet de la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sorigny (37), commune située à 17 kilomètres au Sud et en deuxième couronne de la métropole tourangelle.*

*Le PLU en vigueur a été approuvé il y a seize ans, en octobre 2006 et a fait, au fil du temps, l'objet de nombreuses procédures intermédiaires pour l'adapter.*

*Aujourd'hui, pour répondre aux besoins de l'évolution démographique et économique, les élus ont opté pour une révision générale de leur document.*

*Pour ce faire l'équipe municipale avec le soutien du bureau « Urbago » de CORNE/LOIRE-AUTHION, près d'ANGERS (49) s'est appliquée à déterminer les futures orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) visant à arrêter principalement les orientations générales du futur habitat de la commune et à prendre en compte la problématique du développement du site industriel « ISOPARC » qui présente un potentiel de 250 hectares dont une première partie de 150 hectares est déjà aménagée et une seconde partie de 100 hectares est prévue pour l'extension.*

*Dans cette enquête, je me suis attaché, avec la participation du service urbanisme municipal, à mettre à la disposition du public toutes les possibilités d'information et de recueil des observations par le biais des permanences, des courriers et des réceptions de dossiers dématérialisés sur le site de la commune et ce sont 34 observations accompagnés de 18 documents annexes qui ont été recueillis.*

*J'ai intégré chaque observation dans mon rapport, accompagnée d'une réponse dogmatique formulée par le porteur de projet (Urbago pour la mairie) et suivie de mon avis personnalisé.*

*L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et le rapport que j'ai rédigé explique :*

- *Que le dossier ne prenait pas en compte un projet éolien fortement avancé mais dernièrement réfuté par le conseil municipal et que les élus avaient porté leur choix sur un projet de réalisation d'un parc photovoltaïque.*
- *Que ces mêmes élus avaient également projeté un développement urbain maîtrisé pour les 10 années à venir, et conforté le projet du développement résidentiel d'ores et déjà engagé dans la ZAC du « Four à Chaux » en bordure de la RD 910 (ancienne nationale 10) au Nord du village.*
- *Que l'effort communal s'était porté sur l'impératif de réduction de l'étalement urbain en « prohibant toute forme de constructions nouvelles dans les nombreux hameaux et écarts », permettant ainsi d'affirmer l'importance de la zone agricole et la mise en œuvre des dispositions de la loi « Climat et Résilience » vers l'objectif « Zéro artificialisation Nette » (ZAN) au grand dam d'agriculteurs, de petits propriétaires terriens et du premier bailleur social de la région « Val Touraine Habitat » propriétaire depuis 2007 d'un domaine centralisé de 7 hectares classé 2 AUh lors de l'achat, destiné à l'urbanisation, et reclassé en zone Agricole.*
- *Qu'à contrario, avaient été programmés réglementairement, tout au long de la RD 910, un certain nombre de dérogations au principe de la « Loi BARNIER » pour diminuer le recul d'inconstructibilité afin d'aménagements industriels au détriment des terres agricoles.*

*Le rapport établit également la synthèse du « dossier de présentation » du territoire (établi par le bureau d'études Urbago) composé de 15 fascicules dont les 3 premiers se confondent parfois sous les titres de : - Rapport de Présentation et Diagnostic environnemental datant de 2018 – Evaluation environnementale – et Rapport de Présentation et Evaluation environnementale - créant une certaine confusion et de nombreuses redites).*

*Pour ce faire je présente mon rapport sous forme de plusieurs chapitres :*

*- Présentation de la commune – Diagnostic Territorial et Diagnostic et Evaluation environnementale puis par une présentation des OAP, du Règlement et des Justifications, par un développement du Déroulement de l'enquête, par une retranscription fidèle du texte des 34 observations recueillies et un dernier faisant état de la position des Personnes Publiques Associées.*

*De cette enquête, il ressort qu'en dehors des personnes directement impactées par le changement de zonage entre l'ancien PLU et la version future, la population locale s'est peu intéressée aux projets d'aménagements communaux, urbanistiques ou industriels pour lesquels toute l'équipe municipale s'est investie depuis des années.*

## CHAPITRE 1

### PRESENTATION DE LA COMMUNE.

#### 1.1 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.

Mairie de SORIGNY  
28 rue Nationale – 37250 Sorigny

Téléphone : 02.47.34.27.70  
Adresse électronique : [mairie@sorigny.com](mailto:mairie@sorigny.com)  
Site web : <http://www.mairie-sorigny.com>

#### 1.2 OBJET DE L'ENQUETE.

La présente enquête publique a pour objet de soumettre à la consultation du public les dispositions relatives au projet de « Révision Générale » du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sorigny (37).

Les observations et les propositions du public recueillies pendant l'enquête seront examinées par le Commissaire-Enquêteur et prises en considération par le maître d'ouvrage ainsi que par les autorités compétentes pour prendre les décisions.

##### 1.2.1 Nature du projet.

Par délibération du 20 février 2018 le Conseil municipal de la commune de Sorigny a prescrit la révision générale du PLU et le 25 avril 2022 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de ladite révision. Le projet a été transmis pour avis à l'autorité environnementale, aux personnes publiques associées et aux personnes publiques concernées.

Le contenu du projet de révision générale du PLU se compose des documents suivants :

- Un fascicule « Présentation du diagnostic environnemental 2018 » (75 pages)
- Un fascicule « Evaluation environnementale avril 2022 » (150 pages)
- Un fascicule « Rapport de Présentation et évaluation environnementale » comprenant quatre chapitres (127 pages) :
  - Présentation de la commune
  - Analyse structurelle
  - Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles
  - Etat initial de l'environnement
- Un fascicule composant deux chapitres (20 pages) :
  - Analyse paysagère
  - Analyse urbaine

- Un fascicule « Explications des choix retenus pour établir le PADD » (25 pages)
- Un fascicule « PADD » (30 pages)
- Un fascicule « Justifications des délimitations réglementaires et des évolutions du document d'urbanisme » (40 pages)
- Un fascicule des OAP (40 pages)
- Un fascicule « Règlement » (100 pages)
- Un fascicule « Emplacements réservés » (15 pages)
- Un fascicule « Notice sanitaire » (25 pages)
- Un fascicule « Loi Barnier Dérogations » (60 pages)
  - Isoparc
  - Cheval Blanc
  - Aérodrome
- Un fascicule « Loi Barnier dérogation Parc Photovoltaïque Montison » (35 pages)
- Un fascicule « Liste des servitudes d'Utilité Publique et Arrêtés Préfectoraux (20 pages)
- Un ensemble de documents rassemblant les dix-neuf « Avis PPA » (116 pages).

*In fine le dossier de présentation regroupe 878 pages.*

### **1.2.2 Les objectifs.**

Le PLU de la commune a été approuvé il y a seize ans, en octobre 2006 et a fait, au fil du temps, l'objet de nombreuses procédures intermédiaires visant à l'adapter à l'évolution de la commune, à savoir :

- Quatre « Mises en comptabilité » en 2009 – 2012 – 2013 et 2017.
- Cinq procédures de « Modifications simplifiées » en 2010 – 2012 – 2013 (2) et 2014.
- Cinq procédures de « Modifications », avec Enquêtes-publiques en 2010 – 2012 – 2013 (2) et 2014.
- Une procédure de « Révision allégée » en 2016.
- Une procédure de « Déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU » en 2018.

Le nombre de ces documents complémentaires nécessaires aux besoins de la collectivité et les évolutions réglementaires du Code de l'Urbanisme ont motivé les élus, soucieux de la mise en œuvre du projet communal d'aménagement, à prescrire, dès février 2018, une « Révision Générale du PLU », dont les trois objectifs sont :

- Intégrer les dernières évolutions réglementaires en matière d'urbanisme.
- Intégrer, dans le document d'urbanisme communal, les orientations des politiques et documents supra-communales approuvés depuis 2007.
- Mettre en œuvre le projet d'aménagement communal, en :

- Programmant une évolution maîtrisée de la population.
- Poursuivant le développement économique de la commune.
- Améliorant l'organisation et la qualité urbaine de la commune.
- Veillant à un développement durable du territoire

### **1.3 LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE.**

La Commune de Sorigny est une commune rurale, située à vingt kilomètres au Sud de la métropole tourangelle dont elle est séparée par les communes de Chambray les Tours, de Montbazou et par la vallée de la rivière l'Indre.

Elle est implantée en bordure de l'axe RD 910, ancienne RN 10 (Paris-Bordeaux), qui rejoint plus au Sud le plateau de Sainte Maure de Touraine et la ville du même nom.

Elle fait partie du territoire des vingt-deux communes de la Communauté de communes « Touraine Vallée de l'Indre » créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, issue de la fusion des communautés de communes « du Pays d'Azay le Rideau » et « du Val de l'Indre » qui regroupe environ 53.000 habitants.

La commune s'étend sur une superficie de 4343 hectares et recense 2752 habitants (données 2019) contre 1923 en 1999 (données INSEE).

Ce taux de croissance important de 43 % en 20 ans soit une progression de l'ordre de 2,15 %/an dans un département qui affiche pour la même période un taux de + 10 % démontre la vitalité de la commune.

Outre la traversée de la RD 910, son territoire est impacté en sa partie Ouest par l'autoroute A 10 « l'Aquitaine » (Paris – Bordeaux) sur un linéaire de 10 kilomètres et par l'itinéraire de la Ligne à Grande Vitesse Atlantique (LGV Paris – Bordeaux), sur une distance de 9 kilomètres.

Ces dernières années l'urbanisme s'est développé autour du village d'origine en s'étendant sur les lieux-dits « La Bougrie » à l'Est et « La Billotière » au Nord-Est, tout en ménageant les vastes surfaces agricoles qui caractérisent la commune.

Au Nord-Ouest, en limites avec l'A 10 où une sortie autoroutière a été créée et avec le nouvel axe rejoignant la RD 910, est implantée la ZAC « ISOPARC » sur une superficie de 250 hectares dont 150 sont déjà viabilisés.

Enfin au Nord de l'aire communale en retrait de la RD 910 est implanté un aérodrome civil, ouvert à la circulation aérienne publique utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme (aviation légère).

Le réseau hydrographique communal comprend deux cours d'eau notables, le Bourdin de 3,075 km et le Montison de 2,731 km renforcés par une dizaine de petits cours d'eau pour certains temporaires.

### **1.4 L'HISTORIQUE DU PROJET.**

#### **1.4.1 La gouvernance du projet.**

Le Conseil municipal de la commune de SORIGNY a décidé lors de sa délibération du 20 Février 2018 de prescrire la révision générale de son PLU afin d'intégrer les évolutions réglementaires du code de l'Urbanisme , notamment la loi ALUR et la loi MACRON n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dans la version du PLU d'origine.

### **1.4.2 La concertation.**

Les modalités de la concertation prévues par les articles L 153-11 et L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme ont été mises en place par :

- La mise en place d'un registre aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, en vue de recueillir les observations du public.
- L'échange de courriers ou rendez-vous avec la mairie pendant toute la durée de la révision.
- L'information sur le site internet de la commune.
- La parution de 3 articles dans la publication communale.
- La tenue de 2 réunions publiques d'informations dont l'une pour la présentation du PADD et l'autre pour le projet de la révision.
- L'affichage en mairie des panneaux réalisés par le bureau d'études.

### **1.4.3 Les actions de la concertation.**

- **En 2019 :**
  - Compte rendu CM 01/07/2019 sur les orientations du PADD.
  - Parution dans Trait d'Union (journal local) mars 2019 sur les grandes lignes de la révision.
  - Exposition publique en place dans la mairie en Mars 2019 et réunion publique le 18 mars.
- **En 2020 :**
  - Compte rendu CM 30/09/2020 sur la présentation du nouveau PADD.
  - Vœux du Maire via une vidéo « YouTube » évoquant la révision du PLU.
- **En 2021 :**
  - Compte rendu CM 11/03/2021 sur la nouvelle présentation du PADD.
  - Compte rendu CM 30/03/2021 sur les OAP.
  - Compte rendu CM 25/05/2021 portant sur la mise à jour du PADD.
  - Compte rendu CM 22/09/2021 relatif à l'exposition en mairie sur la révision générale du PLU.
  - Compte rendu CM 19/10/2021 sur un point d'étape sur la révision générale du PLU.
  - Exposition publique sur la mise à jour du PADD et des OAP en juin.
  - 2ème Réunion publique le 17 juin.
  - 15 octobre affichage en mairie des plans de zonage provisoire.
  - Rencontre de la population par le Maire.
  - Parution dans Traits Urbains (journal local) octobre 2021 « Les Etapes du PLU ».

- **En 2022 :**

- Publication en février sur les dernières étapes du PLU.
- Vœux du Maire via vidéo « YouTube » : évoquant la poursuite de la révision du PLU et sa chronologie.
- Publication dans Trait d'Union (journal local) en Avril sur les dernières informations relatives aux étapes du PLU.

- **Site internet :**

- Mise en ligne d'un onglet spécifique avec alimentation au fur et à mesure de la procédure de la révision du PLU sur le site internet de la commune : <https://www.sorigny.fr/?cat=76>.

- **Facebook :**

- Information tout au long de la procédure de chaque grande étape ou réunion publique sur la page Facebook de la commune.

- **Réception de courriers :**

- Enregistrement tout au long de la procédure des courriers des administrés avec réponses apportées et ou prise de rendez-vous avec le Maire.

- **Articles dans la presse locale :**

- Plusieurs articles parus dans la Nouvelle République en 2020 et 2021.
- 2 Articles de presse dans La Nouvelle République les 05.10 2020 et 11 mars 2021 relatifs aux débats sur le PADD.

## **1.5 LA STRUCTURE DU PROJET.**

- **Rappel sur le PLU.**

Conformément à la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), le PLU de la commune de Sorigny approuvé en 2006, a succédé au Plan d'occupation des sols (POS). Il est de ce fait le document d'urbanisme qui traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Dans son périmètre le PLU respecte les principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L. 121.1 du code de l'urbanisme en :

- Déterminant les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable.
- Prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

- **La « REVISION GENERALE ».**

La révision générale du plan local d'urbanisme est la procédure d'évolution la plus large et la plus complète en termes de champ d'évolutions possibles du document. Elle est prescrite par la commune porteuse du plan local d'urbanisme.

Elle suit les mêmes étapes que pour l'élaboration d'un PLU, à ceci près que le débat sur les orientations du PADD peut avoir lieu dès la mise en révision.

Sauf dérogations prévues par la loi, cette procédure de révision générale est mobilisée lorsque l'évolution du PLU prévoit de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU (autrement dit, de faire évoluer tout ou partie des grandes lignes du projet d'aménagement du territoire communal).
- Réduire un espace boisé classé (EBC).
- Diminuer une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N).
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, soit n'a pas été ouverte à l'urbanisation, soit n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i) (directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier).
- Ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

## **1.6 LES COMPETENCES OBLIGATOIRES DE LA COMMUNE.** (Art.L5214-16 du CGCT)

L'adoption de la Loi NOTRe, en août 2015, les réflexions autour des transferts de compétences « Eau et Assainissement » ainsi que GEMAPI, la raréfaction des deniers publics, l'adoption de nouveaux projets de territoire, continuent à générer des transferts de compétences importants des communes vers les communautés de communes cependant la communauté de communes «Touraine Vallée de l'Indre » n'a pas réalisé sur son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU.i) et de ce fait la commune de Sorigny conserve toutes ces compétences.

- **Aménagement de l'espace.**

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire.
- Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur.
- Plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale.

- **Développement économique.**

- Actions de développement économique prévues à l'article L.4251-17 du CGCT.
- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.



- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales.
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.
- **Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.**
- **Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.**
- **Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations dans les conditions de l'article L 211-17 du code de l'environnement :**
  - L'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique.
  - L'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau.
  - La défense contre les inondations.
  - La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.

La révision générale du PLU devra donc porter sur les domaines de compétences de la commune.

### **1.7 LA COMPATIBILITE DU PROJET.**

Un document est compatible avec un autre quand il ne s'oppose pas à ces orientations et qu'il en respecte l'esprit. La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les PLU – PLUi et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT intégrateur des documents de planifications supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR...)

La présente « Révision Générale » du PLU de la commune de Sorigny est compatible avec les orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle qualifié de SCoT intégrateur, approuvé le 27 septembre 2013.

### **1.8 LE SCoT.**

Le SCoT de l'agglomération tourangelle en date du 27 septembre 2013 est le document chargé d'intégrer les outils de planifications supérieurs (SDAGE, SRCE, SRADDET). Il devient ainsi un document pivot.

On parle de « SCoT intégrateur », ce qui permet aux autres documents de ne se référer juridiquement qu'à celui-ci en assurant ainsi la cohérence des documents (PLH – PDU) qui doivent tous être compatibles avec ces orientations. Il fixe également des orientations applicables aux principales opérations foncières et d'aménagement, ainsi qu'aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

#### **1.8.1 Les ambitions du SCoT.**

- L'ambition 2030 afin de bâtir une agglomération des proximités dans la « métropole jardin ».
- La nature comme valeur capitale.
- Faire la ville autrement.
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire.
- Changer les pratiques de mobilité.
- Fixer une métropole active pour développer l'emploi et définir des richesses.

### **1.8.2 Les objectifs du SCoT.**

- Intégrer les modifications liées aux champs de compétence des collectivités territoriales et aux nouvelles intercommunalités.
- Adapter le document aux évolutions législatives.
- Prendre en compte les dynamiques locales.
- Afficher une vision innovante du développement économique et anticiper les évolutions sociétales.

### **1.8.3 Le SMAT (Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle).**

Dans le cadre d'une coopération locale pour l'élaboration et le suivi du SCoT, la métropole « Tours Métropole Val de Loire », la communauté de communes « Touraine Vallée de l'Indre » ainsi que la communauté de communes « Touraine-Est Vallées » ont décidé de se rassembler pour définir ensemble un projet d'aménagement, de développement durable et équilibré du territoire.

Ils ont ainsi créé le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) qui a élaboré le SCoT le 27 septembre 2013 (révisé en mars 2017) et qui en suit la mise en œuvre.

### **1.9 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH).**

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le PLH est dès son origine une démarche décentralisée.

La loi d'orientation pour la ville, du 13 juillet 1991, affirme la nécessité de politiques locales de l'habitat, d'initiative communale, ou intercommunale et confirme l'utilité des PLH.

La réforme de l'intercommunalité en 1999 qui intervient avec la « loi Chevènement » fait du PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Elaboré conformément aux *articles* L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le PLH de la Commune de Sorigny fait partie du PLH de l'ancienne Communauté de communes du « Val de l'Indre » en date du 28 juin 2012 reprise dans sa nouvelle dénomination « Touraine Vallée de l'Indre » en date du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le conseil municipal de Sorigny a, lors du conseil municipal du 20 février 2018, décidé d'intégrer, dans son document d'urbanisme les orientations des politiques et documents supra-communales approuvés depuis 2007 et notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH).

### **1.10 LE PADD.**

Institué par la loi SRU du 13 décembre 2000 le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le véritable guide stratégique et politique du dossier d'un PLU.

Il n'est pas directement opposable aux opérations d'aménagement d'un PLU mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), qui eux sont opposables, doivent être cohérents avec lui.

Depuis l'application des dispositions de la loi ENE (Grenelle II) du 12.07.2010, le PADD qui se veut un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants, se doit de définir ses grandes orientations.

### **1.10.1 Les orientations du PADD.**

- Les orientations générales en matière d'habitat.

Le choix du scénario ayant permis l'établissement du PADD se réfère aux données de la croissance démographique de la commune entre 1999 et 2017 (données INSEE) et sur la croissance résidentielle entre 1999 et 2017 (page 4 de l'opuscule 2 PADD du dossier de présentation du présent projet).

Dès lors il faut noter que ces bases établies sur une période de 18 ans, avec une « période faste » entre 2009 et 2014, sont cohérentes puisqu'elles indiquent de manière pérenne une progression de 37 habitants/an et une évolution de 25 logements/an.

La projection du potentiel d'accueil projeté sur les 15 ans à venir, développée page 5 du PADD, est plus modeste en envisageant une progression démographique de l'ordre de 630 habitants soit 15 habitants/an (contre 37 précédemment) et une production d'environ 355 logements (285 sur 10 ans et 70 sur les 5 années suivantes), soit 23 logements/an (contre 25 précédemment).

Pour répondre à ces aspirations le PADD prévoit :

- D'optimiser et de valoriser le foncier existant en « comblant les dents creuses » dans la zone urbaine du bourg ou du hameau de « Bordebure » en raison de sa continuité avec la zone urbaine de Montbazou et la ZAE « des Granges Barbier ».
  - D'autoriser le changement de destination d'une trentaine de bâtiments (granges agricoles) vers l'habitat.
  - De poursuivre les extensions urbaines sur des sites d'ores et déjà pressentis en poursuivant et en finalisant les projets en cours comme la ZAC « du Four à Chaux », celle de « Crétinay » en reconversion urbaine et le site horticole de « Genevray ».
  - D'envisager de nouveaux projets à l'échelle des dix prochaines années en requalifiant la densification urbaine de l'îlot « du château d'eau » et en envisageant l'accueil de personnes âgées au Sud « des Hortensias ».
  - De définir la restructuration urbaine à long terme sur la fange Ouest du village, en requalifiant « l'îlot Mairie » pour recevoir de petits collectifs, en projetant la réalisation d'une future caserne de gendarmerie et en reconvertissant la zone urbaine de « Crétinay ».
  - De poser les bases d'extension, du développement vers le Sud et le Nord de l'agglomération et de la qualification urbaine à long terme hors PLU, comme sur les sites « du Bois Neuf » - de « La Croix Dégessière » ou de « La Tour d'Isoré ».
- Les orientations générales en matière de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
    - Limiter la logique extensive en matière résidentielle afin de réduire de 75 % la consommation d'espace globale en augmentant la moyenne de 3 logements/ha en passant de 12 logements/ha actuellement à 15 dans les futures opérations.

- Moduler les objectifs de densité urbaines en fonction du contexte des constructions en réduisant la taille des parcelles à construire et en élevant la densité sur le site « des Hortensias » avec 23 logements/ha dans le cadre d'un accueil de logements intergénérationnels.
  - Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbain de densification au plus près du bourg.
  - Concentrer la consommation d'espace économique de façon logique en optimisant le potentiel existant et en organisant l'extension d'Isoparc.
- Les orientations en matière d'aménagement d'équipement commercial public et de loisirs.
    - Privilégier un accueil commercial de proximité dans le centre bourg sur des secteurs stratégiques.
    - Poursuivre les projets d'aménagement et de qualification des espaces publics.
- Les orientations en matière de développement économique.
    - Qualifier Sorigny comme « **Pôle de développement économique de la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre** », en adoptant une vision globalisante du site d'Isoparc et en intégrant l'extension de ladite ZAC dans le PLU vers l'Ouest en direction de la commune voisine de Monts comme initialement prévu dans le dossier de ZAC originel et dans un cadre planifié en conformité avec le SCoT.
    - Revoir la ventilation économique sur le bourg en fonction des circonstances urbaines en maintenant dans l'enveloppe actuelle l'activité horticole au nord du bourg – en promouvant les commerces de proximité le long de la RD 910 et dans le bourg lorsqu'ils sont compatibles avec le voisinage – en permettant la reconversion des sites existants et en envisageant l'étude de projets de production d'énergie verte avec un parc photovoltaïque sur un « délaissé » entre l'A10 et la LGV.
    - Envisager la mutation de la zone artisanale de « Crétinay », enserrée dans le tissu urbain, avec la ZAC du « Four à Chaux ».
    - Améliorer la dynamique de la ZA de la « Grange Barbier ».
    - Réfléchir à une diversification des activités de l'aérodrome.
- Les orientations en matière de transport et de déplacements.
    - Améliorer et valoriser un certain nombre d'espaces comme les entrées dans le bourg depuis les routes de Monts, de Thilouze, de Veigné et de Louans.
    - Réaménager l'avenue du 11 novembre dans sa partie Est.
    - Améliorer les liens Est-Ouest.
    - Revoir le sens de circulation dans le centre bourg.
    - Développer le maillage des liaisons douces.
    - Optimiser – reconfigurer et créer les stationnements nécessaires.

- Les orientations en matière de préservation du patrimoine.
  - Préserver le patrimoine végétal comme garant de l'intégration paysagère de l'urbain.
- Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestier.
  - Préserver les grandes entités paysagères et naturelles.
  - Préserver l'activité agricole de la commune.
  - Préserver les réservoirs de biodiversité.
  - Préserver les entités boisées du territoire.
  - Préserver les « petits jardins » et « jardins urbains ».
  - Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités.
  - Préserver les cours d'eau, les plans d'eau et les mares naturels.
- Les orientations en matière de prise en compte des risques et servitudes.
  - Développer la commune en tenant compte de la gestion des eaux sur le territoire.
  - Organiser un développement urbain en tenant compte de la présence avérée des risques naturels et technologiques et limiter l'exposition aux risques.
- Les orientations en matière de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
  - Préserver les réservoirs de biodiversité des vallées du « Bourdin » du « Mardereau » et du « Montison » et des espaces boisés.
  - Maintenir les continuités écologiques ténues qui s'établissent entre les réservoirs de biodiversité comme les boisements de la vallée de « Longue Plaine » et les bois « St Maurice/Grands Bois » et la vallée du « Bourdin ».
- Les orientations en matière de développement des communications numériques et des énergies renouvelables.
  - Finaliser la desserte numérique par la fibre optique.
  - Orienter l'aménagement du territoire en raison des énergies.
  - Encourager le recours aux sources d'énergies renouvelables et les dispositifs de transformation ou de production de nouvelles énergies comme l'hydrogène en envisageant notamment les études de projets.
  - Prendre en compte l'optimisation énergétique en fonction des atouts climatiques et la conception bioclimatique des bâtiments.
  - Programmer le projet de plateforme de « déchets inertes » et « déchets verts » sur le site du « Cheval Blanc ».

### **1.11 LE SDAGE LOIRE - BRETAGNE.**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 prescrit l'élaboration de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

A ce titre, le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau.

Le territoire communal est concerné par le SDAGE Loire - Bretagne adopté le 3 mars 2022 pour les années 2022 à 2027.

Dans sa version précédente le SDAGE prévoyait un résultat de 61 % des eaux en bon état écologique en 2021 mais à ce jour, seulement 24 % de ces eaux ont atteint ce résultat aussi le SDAGE 2022/2027 conserve – t-il le même objectif.

### **1.12 LE PGRI.**

Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation sur le bassin Loire Bretagne mis en œuvre conformément à la directive européenne du 23 octobre 2007 a été transposé en droit français par la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle II).

Le PGRI du bassin Loire Bretagne est actuellement en cours de révision pour la période 2022/2027 et visera plusieurs objectifs.

- Préserver les capacités d'écoulement des crues.
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire.
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens.
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations.
- Améliorer la connaissance sur le risque d'inondation.
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

### **1.13 LE SRADDET.**

La loi sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 a considérablement renforcé le rôle de la Région en matière de planification d'aménagement du territoire en lui confiant l'élaboration du Schéma Régional, d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

En Centre-Val de Loire le SRADDET a été adopté le 19 décembre 2019 par le conseil régional et approuvé le 4 février 2020 par le Préfet de la Région Centre Val de Loire.

Il propose une vision à 10 et 20 ans et distingue trois priorités.

- Une société de la connaissance porteuse d'emplois.
- Des territoires attractifs organisés en réseau.
- Une mobilité et une accessibilité favorisées.

Il se substitue, selon le principe de non régression environnementale, à trois schémas régionaux structurants préexistants de portée environnementale.

- Le SRCAE (Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie) de 2012.
- Le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique) de 2014.
- Le PRPGD (Plan régional de prévention et de gestion des déchets) de 2019.

#### **1.14 LE PCAET.**

La communauté de communes « Touraine Vallée de l'Indre » s'est engagée dans une démarche d'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial dès 2018, afin de répondre aux enjeux de la réduction des besoins en ressources fossiles et de la baisse des émissions de gaz à effet de serre.

Ce document s'inscrit dans les objectifs de la loi relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte (TECV) du 7 août 2015 qui impose aux communautés de communes de plus de 20.000 habitants d'élaborer un PCAET et a été approuvé par le conseil communautaire le 8 juillet 2021.

Le PCAET affiche trois orientations.

- Augmenter la performance du territoire.
- Aménager un territoire résilient.
- Développer les énergies renouvelables.

#### **1.15 Le SRC.**

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) Centre Val de Loire a été créé par la loi « ALUR » du 24 mars 2014.

En région Centre-Val de Loire ce schéma a été approuvé le 21 juillet 2020 et se substitue aux actuels schémas départementaux des carrières (SDC).

Aucune carrière n'est localisée sur le territoire de la commune de Sorigny.

#### **1.16 Le SRE.**

L'arrêté préfectoral du 28 juin 2012, du Préfet de la région Centre-Val de Loire approuve le Schéma Eolien Départemental annexé au schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie du Centre-Val de Loire.

Ce volet éolien identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne au vu à la fois du potentiel éolien régional et des impératifs de protection des espaces naturels, des ensembles paysagers, du patrimoine naturel et culturel.

#### **1.17 Le SED.**

Le Schéma Eolien Départemental d'Indre et Loire de janvier 2009 reprend les grandes lignes du Schéma Régional Eolien terrestre (SRE) intégré au Plan – Climat – Air – Energie (PCAET) lequel introduit le principe de création de zones de développement de l'éolien (ZDE) dans les conditions de l'Art. 10-1 de la loi du 10 février 2000 modifié par l'article 37 de la loi du 13 juillet 2005.

A ce jour aucun projet éolien n'est mentionné dans le projet de révision soumis à la présente enquête publique.

Une seule zone ou parcelle est classifiée en « Ner » dans le plan de zonage du Règlement (pages 95 et 97).

Le PADD aborde cette problématique dans sa dixième orientation (paragraphe 1.10.1 page 19) :

*« Encourager le recours aux sources d'énergies renouvelables et les dispositifs de transformation ou de production de nouvelles énergies comme l'hydrogène en envisageant notamment les études de projets ».*

Le potentiel énergétique en matière d'énergie éolienne n'est évoqué que page 111 du « Rapport de Présentation et Evaluation Environnementale » dans les termes suivants :

**« Dans le secteur de Sorigny, la vitesse moyenne des vents est de l'ordre de 4,5 m/s, contre 6 m/s en Beauce. Le potentiel éolien sur la commune est donc relativement modérée pour la région Centre Val de Loire. En outre, la commune est située en dehors des zones favorables au développement de l'éolien (volet Schéma Régional Eolien du Schéma Régional Climat Air Energie du 28 juin 2012 ».**

#### **1.17.1 Le projet « les Milliardières ».**

Un « Projet de parc éolien » existe sur le site des « Milliardières » au Sud de la commune.

Il est porté par la société ENGIE Green France qui envisage, depuis 2017, l'installation de 4 éoliennes de 2,6 MW.

Ce projet rencontre une forte opposition notamment de la part d'une association locale « Mon village sans éolienne ».

Lors d'une réunion du conseil municipal en date du 11 février 2021 la presse départementale publiait :

*« Preuve de l'inquiétude de la population concernant l'installation de quatre éoliennes de 2,6 MW unitaire, de nombreux habitants s'inquiètent des dégâts paysagers au niveau des Millardières, sur la D 21, en direction de Louans.*

*Ce jeudi 11 mars, devant l'espace Gilbert-Trottier où s'est tenu le conseil municipal, les riverains du futur parc éolien et aussi des habitants de communes voisines potentiellement impactées, voulaient assister au débat.*

*Le maire de Sorigny a imposé le huis clos à la séance, compte tenu de la crise sanitaire, et « les recevra plus tard », a-t-il indiqué.*

*La polémique a enflé suite à la distribution d'un flyer signé Engie où on lit « Développer un projet éolien sur Sorigny, c'est répondre à l'engagement local en faveur du développement durable », « La mairie de Sorigny et Engie Green travaillent conjointement à l'installation d'un parc éolien. ».*

*En 2017, les trois propriétaires des terrains concernés par l'installation des éoliennes avaient signé une promesse de bail avec la société Saméole (filiale d'Engie).*

*Le 22 mai 2018, le conseil municipal a validé la poursuite de l'étude dans un souci de connaissance du dossier.*



*Le maire Alain Esnault de préciser « le schéma de déploiement d'éoliennes, géré par la préfecture et le schéma régional indiquent les emplacements possibles à Sorigny.*

*Un comité de pilotage d'élus a été constitué avec les maires de Villeperdue, Saint-Branchs, Sainte-Catherine-de-Fierbois et Louans pour suivre ce projet. »*

*Ce jeudi 11 mars, lors du débat, plusieurs personnalités de la majorité ont affiché leur opposition, comme Christophe Gauvrit qui s'est montré réticent et s'est insurgé des textes constamment modifiés par l'État pour faciliter la pose de l'éolien. Daniel Viard aussi a insisté sur le maintien corridors écologiques, la préservation d'espèces sensibles menacées par l'éolien. Franck Gallé aurait souhaité que les Sorignois soient consultés tandis que Jonathan Leproult a sollicité plus de précision de la commune sur les grands projets à destination des Sorignois.*

*Le maire Alain Esnault met en garde ; malgré un vote contre « **le projet demeure** ».*

*Finalemnt à bulletins secrets, les élus se sont exprimés et le vote a été en défaveur du projet éolien : 16 contre le projet et 7 favorables.*

*Des questions restent encore sans réponse :*

- *Que fera le maire face à Engie-Green ?*
- *Le Plan local d'urbanisme et le Projet d'aménagement et de développement durable prendront-ils en compte les observations des conseillers municipaux ? »*

Par la suite le compte rendu de la réunion du « Comité éolien » en date du 21 septembre 2021 précise :  
Page 8 « réponse à l'association Mon village sans éolienne » :

- *« Les documents seront rendus publics au moment de l'enquête publique »*
- *« Un conseiller municipal de Sorigny indique aux participants que le PLU est en cours de modification, le maire précise que des éléments du projet de modification ont été transmis à l'intercommunalité.*

### Conclusion

*La réunion se termine et il est convenu que le dialogue se poursuivra, qu'Engie Green continuera à informer, organisera une visite de parc éolien, et une ou plusieurs permanences d'information. »*

Enfin entre le 20 juin et le 09 juillet 2022 a été ouverte une période de concertation préalable, pendant laquelle les habitants du territoire ont été invité à venir s'informer, poser des questions et donner leur avis sur le projet.

Cette concertation préalable du public est une démarche volontaire de « ENGIE Green France » qui vise à inclure le territoire dans l'élaboration du projet.

Durant cette période, un dossier de concertation a été mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Sorigny ainsi que sur le site internet d'ENGIE Green France.

<https://www.engie-green.fr/projet-sorigny/>.

Le public a pu consigner ses observations dans un registre disponible en mairie, par mail ou par courrier postal aux adresses indiquées dans le dossier de concertation.

Deux permanences ont également été organisées en présence de représentants de ENGIE Green afin d'échanger directement avec le porteur de projet. Elles se sont tenues en mairie de Sorigny, le 20 et le 29 juin 2022.

### **1.18 Le PHOTOVOLTAÏQUE.**

Le département d'Indre et Loire s'est doté d'un « Document cadre pour le développement de l'énergie solaire photovoltaïque » en date du 20 octobre 2021 qui précise notamment que pour les centrales au sol (page 10), les communes doivent :

*Limitier la consommation de foncier « Centrales au sol ».*

**Les documents d'urbanisme peuvent d'ores et déjà permettre l'implantation de ce type de projet.**  
*En effet, l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu dispose que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre « les constructions des équipements collectifs de nature industrielle, et notamment les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ».*

**Cette ouverture devra être Document cadre phV – DDT37-SUDT page 10/19 revue à l'occasion de la révision de ces documents d'urbanisme conformément au cadre explicité ci-après.**

*En dehors de ce cas, la prise en compte de la consommation d'espaces est majeure dans le cadre du développement de l'énergie solaire photovoltaïque.*

*En effet, les centrales solaires ou parc photovoltaïques au sol sont des installations de plusieurs mégawatts (MW) couvrant généralement plusieurs hectares (ha) et donc fortement consommatrices d'espace.*

*Dès lors, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, il est indispensable de privilégier l'implantation des installations solaires photovoltaïques au sol dans des espaces sans enjeux, voire en déprise.*

A ce jour un projet de parc photovoltaïque est mentionné dans le projet de révision soumis à la présente enquête publique et une zone ou parcelle est classifiée en « Ner » dans le plan de zonage du Règlement et le PADD aborde cette problématique en évoquant dans sa dixième orientation (paragraphe 1.10.1 page 19) :

*« Encourager le recours aux sources d'énergies renouvelables et les dispositifs de transformation ou de production de nouvelles énergies comme l'hydrogène en envisageant notamment les études de projets ».*

Le potentiel énergétique en matière d'énergie solaire active est abordé page 111 du « Rapport de Présentation et Evaluation Environnementale » dans les termes suivants :

**« Avec environ 1850 heures de soleil par an, le territoire de Sorigny bénéficie d'un bon ensoleillement à l'échelle du bassin parisien. Le soleil est présent en moyenne plus de 300 jours par an.**

**Ainsi, le potentiel d'énergie solaire du territoire se situe en 1.400 et 1.450kwh/m<sup>2</sup> en moyenne annuelle, ce qui traduit des potentialités modérées, mais correspond tout de même à l'équivalent par m<sup>2</sup> de panneaux solaires et par an d'une consommation d'environ 114 litres de fioul ».**



Cliché visualisant la parcelle (délaissée de l'A 10) Ner destinée à recevoir une unité de production d'énergie renouvelable par parc photovoltaïque. (Planche 2 secteur Nord-Ouest). A gauche on distingue la voie ferrée LGV et à droite remarque la zone de friche soumise à une demande de dérogation de recul à la loi Barnier (30m au lieu de 100m)

### **1.18.1 Le projet LUXEL.**

Un second « Projet Photovoltaïque » est apparu lors de la présente enquête, porté par la société LUXEL, sur un délaissé des travaux de l'autoroute A10 et de la LGV Atlantique, face à la parcelle prévue pour recevoir un parc éolien.

Sur les plans du projet de révision, les terrains ne sont pas zonés Ner (observation n°8).



Cliché visualisant sur la partie droite de l'autoroute la parcelle (délaissée de l'A 10) sur laquelle est envisagée une unité de production d'énergie renouvelable par parc photovoltaïque. (Planche 2 secteur Nord-Ouest).

### **1.19 Le DOSSIER DEPARTEMENTAL DES RISQUES MAJEURS.**

Établi par le Préfet le Dossier Départemental des Risques Majeurs du 12 avril 2021 est le document de référence en matière d'information préventive.

Il recense tous les risques naturels et technologiques identifiés pour chaque commune dans le département, en évaluant les conséquences sur les personnes et les biens et en rappelant les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Compte tenu des modes de transport présents sur le territoire du département le risque TMD se situera sur les parcours empruntés que ce soit par voie routière et ferroviaire.

Concernant les routes, le risque d'accident impliquant un transport de matières dangereuses est particulièrement diffus et concerne non seulement l'ensemble des axes desservant les entreprises consommatrices de produits dangereux (industries classées, stations-services, grandes surfaces de bricolage...) mais aussi les particuliers (livraisons de fioul domestique ou de gaz)

Situé au cœur d'axes de circulation importants le département d'Indre-et-Loire représente un passage obligé du trafic national et international (Paris-Bordeaux, Nantes-Lyon, Espagne, Portugal).

Il est concerné par les transports de matières dangereuses et radioactives du fait de la présence dans le département :

- ✓ De nombreux établissements stockant ou utilisant des produits dangereux.
- ✓ Des dépôts pétroliers où sont stockés les carburants arrivant du Havre via Paris et Orléans par le pipeline TRAPIL.
- ✓ Du transport de gaz naturel haute pression par canalisation.
- ✓ De la gare de triage de Saint-Pierre-des-Corps (convois de transit sur les axes Paris-Bordeaux, Nantes-Lyon et Le Mans-Tours), ne faisant plus l'objet d'un PPI.
- ✓ Du Centre Nucléaire de Production d'Électricité de Chinon à AVOINE.
- ✓ Du centre d'études du Ribault à Monts relevant du C.E.A.
- ✓ De l'aéroport de Tours.
- ✓ Des réseaux autoroutiers A 10, A 28 et A 85.
- ✓ Des principaux axes routiers (RN10, Routes départementales 910, 976, 938, 943, 952 et, notamment, les RD 749 et RD 238 pour le CNPE de Chinon).

La commune de Sorigny est donc impactée par le Risque de Transport de marchandises dangereuses en raison des transports routiers (A10 et RD 910 notamment) - transports ferroviaires (LGV Atlantique) et de la proximité du site du Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA) à Monts.

### **1.20 Le SDTAN.**

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique est élaboré à l'échelle des départements ou des régions (article L.1425-2 du Code général des collectivités territoriales).

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Indre-et-Loire a été adopté en 2011, révisé en 2013 et actualisé en 2016.

Il a pour ambition de désenclaver numériquement le département et de renforcer son attractivité en favorisant l'arrivée du Très Haut Débit en permettant notamment l'arrivée de nouveaux opérateurs sur le territoire.

## CHAPITRE 2

### LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL.

#### 2.1.LA DEMOGRAPHIE.

La démographie de la commune se caractérise par un accroissement de la population constant depuis 1968.

Lors du dernier recensement de 2018

elle comptait 2683 habitants soit 1427 habitants de plus qu'en 1968.

Cette évolution définit Sorigny comme une « commune préirubaine dynamique » au sein des territoires du sud de l'agglomération tourangelle, portés eux aussi par un rythme d'expansion démographique soutenu.

La commune connaît une croissance démographique toujours positive de 1968 à 2018.

Sur la dernière période intercensitaire de 2013 à 2018 la population communale est passée de 2.422 habitants

à 2.683 soit une augmentation de 10.7% sur dix ans, établissant une croissance annuelle de 2.15 %.

Ces chiffres se rapportent et confirment le taux de croissance établi sur 20 ans qui indique une progression de 43 % soit une courbe positive de 2,15 % par an.

Cette évolution démographique est la conséquence de plusieurs critères, à savoir :

- La situation géographique en deuxième couronne de la métropole avec un accès rapide aux zones d'emplois du Sud de l'agglomération tourangelle.
- Un cadre de vie (à la campagne) recherché, renforcé par la présence du parc d'activité d'ISOPARC et de l'échangeur autoroutier (A10) accédant directement sur le site.
- Des naissances qui restent supérieures aux décès depuis ces 10 dernières années.
- Une tranche d'âge des 0 à 14 ans en augmentation permanente.
- Des effectifs scolaires toujours croissants sur les dix dernières années.
- Une population jeune à l'échelle de l'agglomération tourangelle.
- Un moindre vieillissement de la tranche des 60 à 75 ans marquant le « vieillissement » des habitants arrivés sur la commune dans les années 80.

Cette situation est cependant marquée par le phénomène de « desserrement des ménages » qui se traduit par une baisse continue de la taille des ménages, qui étaient composés de 3,4 personnes dans les années 70 et qui ne se composent plus que de 2,5 personnes lors du dernier recensement de 2018.

Ces chiffres restent cependant légèrement supérieurs à la moyenne nationale établie à 2,2 personnes/ménage confirmant le recul des couples avec enfants et en même temps une augmentation des familles monoparentales.

Ces données s'observent aussi dans l'analyse des personnes vivant seules, marquée par une augmentation pour les tranches d'âge de 55 à 64 ans et de 65 à 79 ans ce qui entraîne un manque d'offre diversifié de logements ainsi qu'une attractivité ciblée.

## **2.2 L'HABITAT.**

### **2.2.1 Le Constat.**

Comme nous l'avons indiqué précédemment la population de la commune est passée de 1.427 habitants en 1968 à 2.683 habitants en 2018 (+1.256 habitants) et plus précisément de 2.422 habitants en 2013 à 2.683 en 2018 soit une augmentation de 10,7 % sur les cinq dernières années de référence donc de 2,15 % /l'an, correspondant aux données sur les deux décennies écoulées.

Dans le même temps (de 1968 à 2018) le nombre de logements a augmenté de 629 unités soit environ 12,5 logements par an, c'est-à-dire 1 logement pour 2,25 habitants, en adéquation avec l'évolution de la population.

Notons que depuis les années 2000 cette évolution exponentielle porte principalement sur des constructions neuves individuelles caractérisées par la délivrance de 472 permis de construire entre 2006 et 2016 soit une moyenne de 47 constructions neuves par an, au préjudice des réhabilitations ou des transformations.

Ces derniers chiffres, établis sur la dernière décennie, montrent à quel point l'essor immobilier a été important sur la commune puisque la moyenne de constructions sur les cinquante dernières années est de l'ordre de 12,5 logements/an alors que pendant la dernière décennie c'est une moyenne de 47 permis de construire qui est relevée.

Cette croissance foncière, supérieure à la croissance démographique, toujours d'actualité, a entraîné une consommation d'espace importante en raison d'une forte orientation vers l'accession à la propriété en opposition aux logements locatifs sociaux qui peinent à atteindre le taux de 6,8 % en inadéquation aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000.

### **2.2.2 Les caractéristiques.**

L'habitat se caractérise principalement par :

- Un parc de logements à destination principale des propriétaires.
- Une dominance d'un habitat composé de maisons individuelles du type « maisons de bourg » et de pavillons de grande taille adaptés à l'accueil de familles.
- Un nombre de résidences secondaires devenues résidences principales.
- Un faible parc de logements locatifs.
- Une inadéquation entre la taille des logements et celle des ménages.
- Une vacance qui repart à la hausse en raison d'une forte pression foncière et immobilière.

### **2.2.3 Les mesures programmées.**

Pour enrayer la problématique la commune souhaite :

- Densifier un parc locatif social afin de faciliter notamment les parcours résidentiels des jeunes ménages.
- Engager une production de nouveaux logements locatifs sociaux notamment à l'occasion du développement de la ZAC du « Four à Chaux ».
- Diversifier le parc de logements de la communes en rapprochant l'offre et la demande dans le but de répondre aux différents besoins de la population.

## **2.2.4 L'accueil des gens du voyage.**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) n'évoque pas d'emplacement dédié sur le territoire de la commune de Sorigny, la problématique relevant de la compétence de l'intercommunalité. Cependant une famille des gens du voyage occupe actuellement un terrain d'une superficie d'environ 1 hectare, avec aménagements de box et constructions en dur, au lieu-dit « Bel-Air » en zone Naturelle.

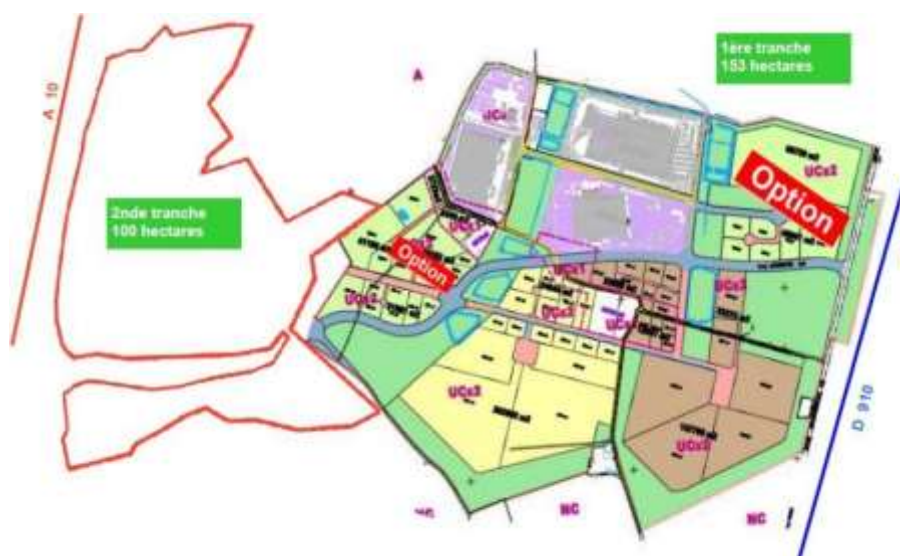
## **2.3 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.**

- Une économie active basée sur le commerce, les transports et les services qui regroupent environ 150 établissements, loin devant l'administration publique, l'enseignement et la santé qui sont représentés par une trentaine d'établissements.
- Une offre économique diversifiée dans les transports, l'hébergement et la restauration marqués par un doublement d'établissements sur la dernière décennie s'expliquant par le développement des parcs d'activités « ISOPARC » et de « La Grange Barbier » ainsi que de la zone artisanale de « Crétinay ».
- Une population active mais peu stable parmi laquelle le taux de chômage est équilibré (+ ou - 7 %) par rapport aux données départementales (7 % dans le département pour les 10 premiers mois 2022) et nationales (7,4 % en France pour la même période).

### **2.3.1 la ZAC ISOPARC**

Implanté sur les communes de SORIGNY et MONTS, la ZAC ISOPARC offre un potentiel de 250 hectares avec une 1ère tranche de 150 hectares déjà viabilisés, et une seconde tranche de 100 hectares en future extension.

L'ensemble s'étend pour la commune de Sorigny entre l'autoroute A10, avec une sortie autoroutière permettant l'accès direct avec la métropole tourangelle et la RD 910.



- ISOPARC présente un intérêt stratégique pour l'emploi de la métropole, du département et des communes périphériques avec la présence d'une quarantaine d'entreprises dont : - « La Poste » - « LIDL » - « TLD Europe » - « Véolia » etc. regroupant actuellement environ 1.300 emplois.

### **2.3.2 la ZA La Grange Barbier.**

Il s'agit du deuxième plus gros parc d'activités de la commune regroupant une quinzaine d'entreprises dans la logistique, l'informatique, la mécanique, l'électronique etc. et environ 250 emplois.

## **2.4 LE SECTEUR TOURISTIQUE.**

Située en dehors des circuits des « Châteaux de la Loire », éloignée des vallées touristiques de l'Indre ou de la Vienne, de l'itinéraire « La Loire à vélo », la commune ne présente pas de pôle touristique notable et l'absence de capacité hôtelière ou d'hébergement collectif ne constituent pas d'atouts significatifs.

Seul le château de « Longue Plaine », bâtie du XVIII<sup>ème</sup> siècle au cœur d'un domaine de 500 hectares dont 350 de forêts, avec accès direct par l'autoroute A10 présente un intérêt à prendre en compte.

## **2.5 L'AGRICULTURE.**

Les données agricoles connues (2013) pour la région Centre Val de Loire dressent un portrait flatteur pour la filière agricole mais ce domaine présente de grandes disparités entre les exploitations de céréales de la plaine de Beauce, les riches vallées viticoles de la Loire ou de la Vienne et la situation sur le plateau du Sud Touraine de la commune.

En 2020, le département comptait 3 617 exploitations agricoles, soit un quart de moins qu'en 2010 (année de référence de la Chambre d'agriculture).

En 2010 la commune recensait une quarantaine d'exploitations et en 2018/2020 une trentaine seulement démontrant la baisse continue de cette activité.

Cependant, et même si certains agriculteurs évoquent une « situation menacée » en émettant des craintes quant aux impacts de l'urbanisation, l'avenir immédiat de la majorité des exploitations locales n'est pas en péril et plus de la moitié des exploitants n'envisage pas de cessation d'activité dans les dix ans à venir.

## **2.6 LES EQUIPEMENTS – COMMERCES ET SERVICES.**

La commune offre une sortie autoroutière (A 10) qui met la métropole tourangelle à quelques minutes de l'agglomération, apporte un intérêt certain pour la desserte du territoire et son attrait résidentiel et son développement économique.

Ce développement permet à la commune de proposer toutes les possibilités commerciales et services de proximité :

- Supermarché (1) – boulangeries (3) - coiffeurs (2) – institut de beauté (1) – garage automobile (1) –
- Agences immobilières (3) – plombiers (3) – maçons (6) – électriciens (5) – peintres (3) – station-service (1).



### **2.6.1 Les écoles – collèges et lycées**

- La commune propose une école maternelle avec dix classes et une école élémentaire avec 9 classes de tous niveaux (+ ou – 200 élèves) et un restaurant scolaire.
- Les élèves de la commune sont rattachés aux trois collèges de Montbazon (2) et Monts (1) et les lycéens rejoignent quant à eux l'agglomération tourangelle.
- Les transports scolaires à destination de ces établissements sont assurés par le réseau de la communauté de communes.

### **2.6.2 Les équipements de santé.**

- La commune dispose d'un cabinet médical avec 4 médecins généralistes et d'un cabinet d'infirmiers avec 3 professionnelles.
- L'hôpital le plus proche se situe sur Tours-Chambray les Tours (CHRU Trousseau).
- Le Pôle santé Léonard de Vinci à Chambray les Tours se situe dans le même rayon.
- Il n'existe pas de centre de secours direct (pompiers) sur la commune, les moyens étant réunis au « Centre de Secours Val de l'Indre » à Montbazon.

## **2.7 LA MOBILITE.**

Les motifs de déplacements des habitants se répartissent en 3 catégories :

- Travailler ou étudier.
- Faire des achats et ou accéder à des services et se distraire (loisirs, sociabilité).

Les pratiques de ces déplacements dépendent de 3 facteurs :

- Facteur individuel.
- Facteur sociétal externe.
- Le facteur lié aux choix des collectivités.

L'ensemble des placements est également lié à 3 enjeux :

- L'enjeu environnemental.
- L'enjeu social.
- L'enjeu économique.

Les axes routiers et autoroutiers sont présents.

- La RD 910 (ancienne RN 10) Sorigny à Chambray les Tours par Montbazon (14 km – 17 minutes).
- La D 84 (Route de Monts) – Sorigny à Chambray les Tours (15 km – 13 minutes).
- L'A 10 avec péage) – Sorigny à Chambray les Tours (15 km – 14 minutes).
- Le réseau de transport interurbain (autobus) « Fil vert » ligne H1 de la métropole tourangelle dessert la commune par six rotations aller-retour journalières et la commune dispose également d'un aérodrome civil ouvert à la circulation aérienne publique, situé dans la partie Nord du territoire en limite communale avec Montbazon et la ZAC d'ISOPARC, utilisé à titre de l'aviation légère pour la pratique d'activités de loisirs (baptêmes de l'air) et de tourisme (circuits touristiques sur les châteaux de la Loire).

## CHAPITRE 3

### DIAGNOSTIC ET EVALUATION ENVIRONNEMENTAUX.

#### 3.1 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL.

##### 3.1.1 Le milieu physique.

Le climat d'Indre-et-Loire présente un climat tempéré océanique caractérisé par des normales climatiques moyennes, sans excès. Les hivers y sont plutôt doux et pluvieux, tandis que les étés sont ensoleillés et plutôt chauds.

Le département se caractérise par un vaste plateau à peu près uniforme et faiblement ondulé, au relief peu accentué. Au Sud plusieurs vallées importantes dont celle de la Vienne entaillent le plateau et rompent sa monotonie.

Le territoire de la commune de Sorigny est localisé dans la partie Sud du département, en totalité sur un plateau dit « plateau de Sainte Maure de Touraine » entre la vallée de l'Indre au Nord, et celle de la Vienne au Sud, à une altitude moyenne de 90 à 100 mètres.

Sur le plan géologique la commune présente six (6) types de formations.

- Des formations superficielles du quaternaire avec :
  - Une formation limoneuse des plateaux (limon argilo-sableux).
  - Une formation sablo-graveleuse (sables et graviers)
- Des formations calcaires lacustres de Touraine, composées :
  - De sols sous la forme de calcaire blanc ou brun clair, très purs et argileux en bancs compacts.
  - De sols siliceux parfois très durs contenant des meulières compactes ou cavernueuses.
- Des formations de l'Eocène détritiques constitués de formations argileuses.
- Des formations du Sénonien, composées :
  - De sols siliceux (à l'Ouest du territoire).
  - Des sols crayeux et tendres (à une profondeur d'une trentaine de mètres).
- Des formations du Turonien, composées :
  - De sols à base de tuffeau de Touraine (calcaire de quartz)
  - De sols crayeux micacé (calcaire détritiques)
  
  - De sols argileux (à une profondeur de 20 à 25 mètres).
- Des formations du Cénomaniens, composées de marnes ostracées et sableuses.

### **3.1.2 La ressource en eau.**

#### **3.1.2.1 L'eau souterraine.**

Le SDAGE Loire-Bretagne identifie quatre nappes aquifères sur le territoire :

- La nappe calcaire lacustre de Touraine superficielle. C'est la nappe phréatique atteinte par les puits et forages recensés.
- La nappe de craies sénoniennes et turoniennes qui alimente le puits de Sorigny.
- La nappe importante des sables du Cénomaniens qui communique parfois avec la nappe de craies sénoniennes.
- La nappe très profonde des calcaires jurassiques.

#### **3.1.2.2 L'eau superficielle.**

Le réseau hydrographique du territoire s'inscrit dans le « bassin versant » de l'Indre, où à défaut de rivières majeures, trois cours d'eau sont présents.

- Le Bourdin d'une longueur de 15 km, parcourant l'Est du territoire en limite de la commune de Saint Branches et qui reçoit deux petits affluents, la Denillère et le Lyonnerie.
- Le Montison d'une longueur de 14 km, parcourant l'Ouest du territoire en limite de la commune de Monts
- Le Mardereau drainant sur 5 km les eaux du Centre bourg où il prend sa source et du Nord du village.

#### **3.1.2.3 La sensibilité des eaux.**

- Le SDAGE Loire-Bretagne classe l'ensemble du territoire en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole en raison des caractéristiques des terres et des eaux ainsi que de l'ensemble des données sur la teneur en nitrate des eaux et de leur zone d'alimentation, ce qui impose à la commune de respecter la Directive européenne n° 91/676/CEE du 12 décembre 1991 dite « Directive Nitrates ». Cette directive a pour objectif de protéger les eaux souterraines et de surface contre les pollutions provoquées par les nitrates d'origine agricole et de prévenir toute nouvelle pollution de ce type. Elle impose la mise en œuvre de programmes de surveillance des zonages et des plans d'actions. La France s'est engagée, depuis le début de l'année 2010, dans une vaste réforme de son dispositif réglementaire « Nitrate », imposant :
  - Un programme national qui fixe le socle réglementaire commun, applicable sur l'ensemble des zones vulnérables.
  - Des programmes régionaux qui précisent de manière proportionnée et adaptée à chaque territoire, les renforcements et actions complémentaires nécessaires pour atteindre les objectifs de reconquête et de préservation de la qualité des eaux.
  - Un arrêté établissant le référentiel de mise en œuvre de l'équilibre de la fertilisation azotée et qui en application du programme national précise les modalités de calcul, des apports d'azote par parcelle.

L'ensemble de ce dispositif constitue le 6ème programme d'actions Nitrates selon l'arrêté n°17.014 du 2 février 2017 portant désignation des zones vulnérables en listant les communes concernées (entièrement ou partiellement) et l'arrêté n°17.018 du 2 février 2017 portant délimitation des zones vulnérables en listant les sections cadastrales des communes faisant l'objet d'une délimitation infra-communale. Ces arrêtés établissant le Programme d'Actions Régionales, en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole, pour la région Centre, s'appliquent depuis septembre 2017.

- Le SDAGE Loire-Bretagne classe également l'ensemble du territoire en zone sensible à l'eutrophisation en tant que zone où la concentration en nitrates des eaux destinées à l'alimentation en eau potable est susceptible d'être supérieures aux limites réglementaires en vigueur.
- Enfin la Préfecture d'Indre et Loire classe l'ensemble du territoire en « Zone de Répartition des Eaux » (ZRE), les eaux présentant un déséquilibre chronique entre la ressource et les besoins, entraînant un régime particulier où les seuils d'autorisation et de déclarations de prélèvements dans les eaux superficielles et souterraines sont abaissés.

#### **3.1.2.4 Les milieux aquatiques ou milieux humides.**

L'article 2 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides comme étant « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, où la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Ainsi, les milieux aquatiques correspondent aux mares, étangs, plans d'eau, fossés, canaux... souvent d'origine anthropique et sont compris dans les milieux humides.

Sur le territoire de la commune, deux zones humides sont recensées :

- Les zones aquatiques composées des plans d'eau, d'étangs et de mares au lieu-dit « La Martin » liées à la présence de plusieurs points d'eau dénommés « Les Marécages » et au niveau de la ZAC Isoparc sur le complexe des « Mares de Nétilly ».
- Les zones humides en bordure des cours d'eau – le Bourdin – le Montison.

En matière d'aménagement, la loi sur l'Eau oblige les projets des collectivités pouvant porter atteinte à une zone humide, à être compatibles avec la mesure 8 B-1 du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 qui prévoit notamment que :

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la récréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- Equivalente sur le plan fonctionnel.
- Equivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité.
- Localisée dans le bassin versant de la masse d'eau.

### **3.1.2.5 La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).**

La commune est concernée par une ZNIEFF de type I, d'une superficie de 4,4 hectares, dite « Prairie du Vallon de la Besnardière » qui s'étend sur trois communes, Villeperdue, Thilouze et Sorigny).

Elle présente deux intérêts distincts :

- Au niveau des étangs et des zones ouvertes des prospections ont permis de mettre en évidence des populations de « Cistudes d'Europe » (tortues) et de « Leucorrhines » à large queue (libellules).
- Au niveau du boisement des prospections ont permis de mettre en évidence la présence de landes fraîches composées de « Bruyères à balais » et de « Bruyères à quatre angles ».

### **3.1.2.6 Le réseau Natura 2000.**

Le territoire de la commune n'est concerné par aucun site Natura 2000.

### **3.1.2.7 La Trame Verte et Bleue (TVB).**

Au regard du SRADDET ce document départemental adopté le 19 décembre 2019 et approuvé le 4 février 2000 a repris les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre Val de Loire, du 16 janvier 2015.

Il prévoit la mise en œuvre d'une « Trame Verte et Bleue » (TVB) qui est une démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie.

La trame verte et bleue porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à l'attractivité résidentielle et touristique.

Sur la commune on distingue :

- Une zone de corridors écologiques diffus au centre du territoire.
- Un élément fragmentant « majeur » à l'Ouest du territoire aux niveaux des passages de l'autoroute A 10 et de la ligne ferroviaire LGV contre lesquels deux passages reconnectant (passages à faune) ont été mis en place.

Au regard du SCoT on ne distingue aucun obstacle à la continuité écologique sur le réseau hydrographique.

### **3.1.2.8 La gestion de l'eau potable.**

La Communauté de communes « Touraine Vallée de l'Indre » assure intégralement le service public de l'eau potable qui est distribuée sur la commune, soit 1304 abonnements domestiques par l'intermédiaire de la société « Véolia-Eau » à partir du château d'eau local, alimenté par quatre captages effectifs qui fournissent un débit nominal de 106 m<sup>3</sup> heure.

- Un premier forage à la « Croix de la Dégessière » peu profond puise l'eau dans la nappe des craies Turonienne et Cénomienne.
- Un second plus profond exploite le Cénomien.
- Les forages F1, F2 (en projet) et F3 « d'Isoparc » s'alimente dans la Craie du Séno-Turonien, permettant notamment de diminuer les prélèvements dans la nappe vulnérable du Cénomien.

- Les captages à usage d'eau potable doivent délimiter leur aire d'alimentation et des plans d'actions doivent être élaborés et déployés afin de participer au renforcement de la lutte contre les pollutions liées aux nitrates et aux produits phytosanitaires.

L'ensemble de ces captages possède des périmètres de protection rapprochée et éloignée.

- La nappe sableuse du Cénomaniens (entre – 185 m et – 243 m) est remarquablement protégée par la base du Turonien.
- La nappe de la craie Séno-Turonien bénéficie d'une bonne protection naturelle sous la couverture des formations éocènes.

En conclusion les risques de contamination des eaux captées sont relativement faibles.

### **3.1.2.9 La défense contre les incendies.**

Dans le cadre de la révision générale du PLU le SDIS d'Indre et Loire a rappelé que « *La défense contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté Préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau règlement de défense extérieure contre l'incendie* ».

Il est à noter que des prescriptions particulières doivent s'appliquer sur les sites industriels du type « Isoparc » qui devra être défendue par un réseau débitant au minimum 180 m<sup>3</sup> /h en débit simultané sur 2 ou 3 hydrants.

En zone artisanale, (« La Grange Barbier) ce débit pourra être atténué à 120m<sup>3</sup> /h.

Les habitations individuelles ou collectives devront être défendues par un poteau d'incendie situé à une distance maximale de 200 mètres par les voies d'accès des constructions les plus éloignées avec un débit minimum de 60 m<sup>3</sup>/heure pendant 2 heures sous 1 bar de pression résiduelle.

Dans le cas d'une maison individuelle de 250 m<sup>2</sup> maximum, se situant à plus de 5 mètres de tout tiers, la distance à l'hydrant peut être abaissée à 400 mètres et le débit à 30m<sup>3</sup> /h.

### **3.1.2.10 La gestion des eaux usées.**

- L'assainissement collectif désigne l'ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol.

On parle d'assainissement collectif pour une station d'épuration traitant les rejets urbains.

La station d'épuration de Sorigny aménagée en 2009, située au sein de la zone d'activités d'Isoparc possède une capacité de 4000 EH (Equivalents Habitants) et, est actuellement utilisée à 65 % de ses possibilités.

Elle présente donc les réserves nécessaires pour assumer l'augmentation du futur développement communal.

Il est donc d'ores et déjà prévu dans le PADD que « Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente ».

- L'assainissement non-collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques.

Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

- L'assainissement des eaux pluviales sur les nouveaux secteurs d'urbanisation va également entraîner une augmentation des ruissellements d'eaux pluviales sur le territoire communal du fait de l'imperméabilisation des sols.

Ce phénomène se répercutera sur les milieux récepteurs, à savoir à termes l'Indre puis la Loire, via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal.

Toutefois, les modalités de gestion des eaux pluviales mises en œuvre sur les différents secteurs d'ouverture à l'urbanisation viseront à limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols.

#### **3.1.2.11 La gestion des déchets.**

Domaine de compétence de la communauté de communes Touraine Val de l'Indre, l'augmentation des quantités de déchets à collecter et à traiter sera facilitée par la densification globale des futurs projets à proximité immédiate des espaces déjà urbanisés de la commune.

### **3.1.3 LES RISQUES NATURELS.**

#### **3.1.3.1 Les risques d'inondation.**

L'inondation est une submersion, rapide ou lente d'une zone habituellement hors d'eau, pouvant être habitée, par débordements des eaux lors d'une crue et qui se manifeste notamment par l'inondation du lit majeur des rivières.

Aucun Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) n'existe sur la commune de Sorigny même si le territoire est concerné par le phénomène de remontées des nappes phréatiques qui consiste en des débordements des nappes lorsque le sol est saturé d'eau, que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produit.

Au regard des incertitudes liées aux cotes altimétriques, il a été décidé de proposer une représentation en trois classes :

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de la nappe.
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves.
- Zones sans débordement de nappe ni d'inondation de caves.

#### **3.1.3.2 Le risque des mouvements de terrains.**

Le territoire de la commune est concerné par :

- Le retrait et le gonflement des argiles au niveau de « l'aléa fort ». En conséquence les zones ouvertes à l'urbanisation devront intégrer cette problématique appelée à se manifester de manière plus importante dans un contexte de « réchauffement atmosphérique ».

- Le risque sismique défini par les articles R.563-1 à R.563-7 du Code de l'Environnement est quant à lui qualifié « d'aléa faible » mais entraîne obligatoirement des normes de construction parasismiques obligatoires pour toutes édifications neuves ou travaux d'extension sur l'existant et pour les bâtiments de catégories II et IV (décret 2010-1254 du 20 septembre 2010).

### **3.1.3.3 Le risque climatologique.**

Le territoire de la commune est concerné par :

- Le risque des feux ou incendies de forêts (bois) qui peut sévir dans le « Bois St Maurice » au Sud et dans le bois mitoyen au ruisseau de Montison, à l'Ouest de l'A 10 et de la ligne LGV, en limite de la commune de Monts.

### **3.1.3.4 Les risques de tempêtes.**

La Commune n'est pas recensée comme soumise à ce risque mais ces dernières années plusieurs tempêtes ont frappé le département, signes d'une modification climatique avérée et dont il faudra tenir compte dans l'avenir.

### **3.1.3.5 Les risques de foudroiement.**

Du fait de la faible densité de foudroiement en Indre-et-Loire (0,5 coups/km<sup>2</sup>/an), le territoire présente un risque limité à ce type de phénomène.

### **3.1.3.6 Le risque « Termites ».**

Le département fait partie des 53 départements nationaux couverts par un arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2021 délimitant les zones reconnues infestées par des foyers de termites ce qui génère des obligations renforcées dans les constructions (ou extensions) neuves.

La commune est impactée par ce phénomène et de ce fait doit imposer :

- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un état du bâtiment relatif à la présence de termites est joint au dossier de diagnostic technique à la vente.
- En cas de construction ou d'aménagement neuf, des mesures relatives à la protection contre les termites devront s'appliquer.

## **3.1.4 LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES.**

Un risque industriel est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et pouvant entraîner des conséquences immédiates graves et parfois irréversibles pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement.

Ce type d'accident s'est illustré lors de l'Incendie de l'usine Lubrizol à Rouen le 26 septembre 2019 dans une usine de produits chimiques classée « Seveso seuil haut ».

Il n'y a pas de site relevant des dispositions du classement « Seveso » sur la commune.

Cependant la présence de plusieurs silos à grains disséminés sur le territoire devra être pris en compte dans la rubrique des risques.



#### **3.1.4.1 Les risques de transports de marchandises.**

Une matière dangereuse est une substance qui peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement en raison de ses propriétés physiques ou chimiques ou par la nature de ses réactions, inflammable, toxique, explosive ou radioactive.

Ce risque de transports de matières dangereuses est réel sur la commune du fait de l'existence de l'autoroute A 10, de la desserte entre l'échangeur autoroutier et la Zac d'Isoparc, du cheminement de la RD 910 qui traverse le village en son sein et des lignes ferroviaires LGV.

#### **3.1.4.2 Les risques liés aux installations classées (ICPE).**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Ces installations sont soumises à un régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation en fonction de la gravité des dangers qu'elles peuvent présenter.

Le territoire communal héberge onze ICPE soumises à « enregistrement ».

#### **3.1.4.3 Les risques par la pollution des sols.**

Les anciennes données « BASOL » reprises aujourd'hui sont diffusées dans « Géo Risques » en tant qu'information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée. Le nouveau système d'information mis en place par le ministère chargé de l'environnement permet la cartographie de ces sites à l'échelle de la parcelle cadastrale.

Aucune information de l'administration concernant une pollution suspecte ou avérée n'est recensée sur le territoire.

#### **3.1.4.4 Les risques par les nuisances sonores.**

La directive européenne n°2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, transposée en droit français (articles L.572-1 à L.572-11 et R.572-1 à R.572-11 du code de l'environnement), a instauré l'obligation d'élaborer des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) accompagnés de cartes de bruits stratégiques (CBS) pour les grandes infrastructures de transports terrestres.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures de l'État en Indre-et-Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 29 avril 2013.

Sur le territoire de la commune, les infrastructures concernées sont :

- L'autoroute A10.
- Les lignes ferroviaires Paris – Bordeaux (LGV et Annexe SEA jumelage) qui constituent une véritable source de nuisance sonore, soulignée par l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 relatif aux nuisances sonores des infrastructures de transports.

Si ces infrastructures impactent plusieurs hameaux et lieux-dits avoisinants, elles sont néanmoins situées à plus de 2 kilomètres à vol d'oiseau du centre bourg et des prochaines zones de constructibilité et de ce fait n'affectent pas l'environnement humain.



Cliché visualisant le cheminement de l'A 10 dans sa traversée de la commune de Sorigny

La RD 910 est quant à elle classée dans sa majorité en catégorie 3 ou 4 lors de son parcours et elle est associée suivant les lieux qu'elle traverse à une bande affectée par le bruit, entre 30 et 100 mètres.

De par la présence des feux de circulation installés dans le centre bourg la vitesse de la circulation est moins élevée et les nuisances sonores locales y sont, de ce fait, moins présentes ce qui ne sera pas le cas pour les futures constructions prévues dans le projet de l'OAP 1 au lieu-dit « Bordebure » au Nord de la commune.

#### **3.1.4.5 Les risques liés à la pollution lumineuse.**

La forte pollution lumineuse qui se dégage de l'agglomération tourangelle n'impacte que partiellement le ciel de la commune et localement s'est essentiellement le centre-bourg disposant d'un éclairage public, qui participe à la pollution lumineuse.

Une attention particulière devra être apportée à l'environnement lumineux des bâtiments de la Zac Isoparc.

#### **3.1.4.6 Les risques liés à la qualité de l'air.**

Il n'existe pas de station de mesure de qualité de l'air sur la commune où aucun établissement émetteur de substances polluantes dans l'air n'est recensé auprès du Registre Français des Emissions Polluantes (IREP).

Cependant il y a lieu de tenir compte de la présence d'établissements émetteurs et proches de la commune. Il s'agit des sociétés - « Recipharm » à Monts (émissions d'hydro chlorofluorocarbures) et - « Burbier Systems » à Veigné (émissions de trichloréthylène).

Néanmoins le SRADETT de la région Centre Val de Loire classe la commune en « zone sensible » pour la qualité de l'air et l'intègre dans le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération tourangelle (approuvé en 2014 et mis en révision en 2020).

### **3.1.5 LE POTENTIEL ENERGETIQUE.**

Actuellement aucune donnée n'est disponible sur les consommations et les productions d'énergie à l'échelle de la commune aussi pour remédier à cette situation, la présente révision a programmé

- Un premier projet d'installation d'un parc photovoltaïque sur un « délaissé » de chantier (A 10) à l'Ouest de la commune (Planche 2 secteur Nord-Ouest).
- Un second projet se dessine également dans le même secteur, sur une superficie de 4 hectares, entre l'A 10 et la ligne de délestage LGV, en face à face au premier projet (voir paragraphe 1.18.1 Le projet Luxel).
- En outre 6 120 panneaux photovoltaïques ont été installés sur le parking du centre routier inscrit dans la ZAC d'Isoparc qui produiront prochainement (inauguration le 18 octobre 2022).  
Cette centrale photovoltaïque a été réalisée par « Solaire Touraine Poitou » qui regroupe « EneR CENTRE- VAL DE LOIRE, SERGIES et le Crédit Agricole Touraine Poitou », en partenariat avec la Communauté de communes « Touraine Vallée de l'Indre », propriétaire du site. Elle produira 2.972.000 kWh par an, soit l'équivalent de la consommation électrique de 1.650 habitants (hors chauffage et eau chaude sanitaire).
- Le projet de parc éolien sur le site des « Milliardières » au Sud de la commune porté par la société « ENGIE Green France » prévoyant l'installation de 4 éoliennes de 2,6 MW depuis 2017 a rencontré une forte opposition de la part d'une association locale « Mon village sans éolienne » et d'une partie du conseil municipal qui s'est exprimé contre.

A l'heure de la rédaction du présent rapport, le projet éolien n'apparaît ni dans l'évaluation environnementale, ni dans les OAP présentées à l'enquête publique.

### **3.1.6 L'ANALYSE PAYSAGERE.**

#### **3.1.6.1 Un paysage homogène.**

Le territoire s'étend sur plus de 4000 hectares et se remarque par sa grande homogénéité d'ensemble composée principalement par les grandes cultures uniformes du plateau calcaire de Sainte Maure de Touraine.

#### **3.1.6.2 Un paysage marqué par les infrastructures.**

Le paysage est marqué par :

- La traversée rectiligne de la RD 910 – ancienne RN 10 – qui franchit toute la commune et le village.
- La partie Ouest du territoire coupée par la ligne LGV (Paris-Bordeaux) et ses ouvrages de franchissement ainsi que par l'itinéraire de l'autoroute A 10.
- A l'Ouest l'implantation de la ZAC Isoparc entre la RD 910 et l'Autoroute.
- Au Nord l'implantation désuète de l'aérodrome et face à celui-ci la ZA économique « Les Granges Barbier » longeant la RD 910 jusqu'aux limites communales avec Montbazou.

- Les vallons discrets des ruisseaux locaux qui n'ont pas entaillé le plateau (vallée du Mardereau et du Bourdin)
- Au Sud des boisements ponctuels (Bois de Saint Maurice et de Montison).
- Sur l'ensemble du territoire une constellation de petits boisements, de parcs et de domaine (domaine de « Longue Plaine ») et de haies d'arbres constituant des micro-paysages dans lesquels s'intègre la Trame Verte et Bleue (TVB).

### **3.1.6.3 Les unités urbaines.**

Le paysage est marqué par :

- La position linéaire du village établi ancestrale ment le long de la RD 910 qui s'étire vers l'Est du territoire et une urbanisation de type (grappes pavillonnaires) qui ont étoffé le tissu urbain.
- Un secteur mixte, artisanal et d'habitations sur « Bordebure » constituant une avancée vers la commune voisine de Montbazou en continuité avec la ZA économique des « Granges Barbier »
- L'étendue de la ZA d'Isoparc.
- Le chantier de la LGV.
- Un nombre important de hameaux et de lieux-dits.
- Le centre ancien de Sorigny avec un véritable « cœur de bourg » entre son église et la place de la mairie (place Marcel Gaumont), à l'accessibilité limitée par de petites ruelles ou les commerces sont absents.
- Le nouveau carrefour RD 910/RD 84 aménagé depuis les années 2000, avec un centre commercial névralgique.
- Une agglomération en voie de recomposition avec le développement d'équipements publics diffus au sein du bourg, une couverture végétale et des liaisons viaires.
- Une sensibilité paysagère accrue.
- Une traversée du village principalement routière.
- Des entrées d'agglomération marquées au Nord par la ZSA d'Isoparc et le développement pavillonnaire du « Four à Chaux » - au Sud par une entrée directe dans le village – à l'Ouest (RD 84) par la desserte en direction d'Isoparc et à l'Est par le développement pavillonnaire bordant le RD 84.
- Un développement résidentiel durable à base de lotissements et de constructions dans les hameaux épars constituant la zone rurale.

### **3.1.7. L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE.**

La physionomie de l'architecture traditionnelle de la commune s'apparente à celle du Sud Touraine et du plateau de Sainte Maure de Touraine où depuis des siècles les exploitations agricoles se sont éparpillées, et éloignées les unes des autres.

Le cœur du bourg est quant à lui le type même de « village en ligne » dont les maisons se succèdent de part et d'autre de la rue principale (RD 910) et se regroupent autour de l'église.

### **3.1.8 L'ARCHITECTURE DES HAMEAUX.**

Les hameaux et les écarts constituent la typologie urbaine du territoire rural de la commune où les fermes ont été implantées en recherchant l'ensoleillement maximum et la meilleure protection contre les vents dominants du plateau.

Les bâtiments agricoles présentent les caractéristiques suivantes :

- Fermes à bâtiment unique sorte de « maison bloc » qui regroupe dans le même alignement le logis d'habitation et les servitudes.
- Fermes à cour ouverte qui comprend plusieurs bâtiments séparés les uns des autres
- Fermes à cour fermée, plus rares avec une plus forte présence sur les grandes étendues de champs ouverts. L'ensemble des bâtiments délimite un espace rectangulaire totalement clos pouvant prendre l'aspect d'une « ferme forteresse » dont l'entrée est encadrée par de hauts piliers en pierre.

### **3.1.9 L'ARCHITECTURE URBAINE.**

Le centre bourg ancien rassemble dans ses rues étroites, des habitations basses, aux toits de tuiles caractéristiques des maisons d'ouvriers agricoles et les maisons des notables (19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle) bâties au cœur de grande jardine, isolées des rues par un mur bas surmonté de grilles en fer.

L'apparition des « quartiers pavillonnaires » des années 80 a étendu la zone d'habitation communale et a modifié l'aspect traditionnel.

### **3.1.10 LES MATERIAUX.**

Le matériau le plus caractéristique de la Touraine est sans conteste le tuffeau, pierre blanche issue des extractions des carrières du crétacé ou Turonien (90 millions d'années). Ce tuffeau matériau de base des constructions nobles a également été utilisé pour édifier les humbles maisons des paysans.

Les autres matériaux de construction rencontrés sont :

- Les moellons issus des terres avoisinantes, composés de calcaire, de grès et de silex, utilisés bruts ou légèrement retailés et reliés entre eux par des joints en mortier épais.
- Les briques employées pour le remplissage entre les poutres des habitations à pans de bois ou comme motif de décoration en alternance avec le tuffeau ou dans l'édification des exploitations agricoles.
- Le torchis qui est resté longtemps le matériau des moins fortunés.
- La maison traditionnelle est recouverte d'un toit à deux pans symétriques.
- Les tuiles plates fabriquées à partir d'argile locale et qui dominent largement dans l'habitat des campagnes.
- Les ardoises provenant des carrières extérieures à la région.

### **3.1.11 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL.**

La commune possède plusieurs monuments :

- L'Église Saint-Pierre-ès-Liens de Sorigny, église romane du XI<sup>e</sup> siècle, reconstruite en 1866 par Guérin Étienne Charles-Gustave, architecte de la préfecture, des bâtiments diocésains et édifices départementaux. L'église est décorée de vitraux de Lobin vitrailliste tourangeau.
- Une chapelle sur la RD 910.

- Deux fours à chaux datés de 1842 et 1854 exploités pour la transformation par calcination du calcaire, abondant sur le territoire, en chaux vive qui mélangée au sable et à l'eau donne le mortier utilisé dans la construction.
- Le Château de « Longue-Plaine » XIX<sup>ème</sup> siècle, sauf deux tours des XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècles, communs de l'ancien manoir de la Tour-Isoré (au sud-ouest du bourg).
- Une éolienne Bollée à la sortie Sud du village en bordure de la RD 910 et jadis destinée au pompage



Cliché visualisant l'éolienne « Bollée »

- Le lavoir.
- La maison Godin aménagée en médiathèque.
- Le pigeonnier « Thais ».
- Deux loges de vigne.
- Une pompe à eau à « l'Officière ».

## **3.2 ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES.**

### **3.2.1 L'ANALYSE THEMATIQUE.**

Cette analyse permet de décrire les mesures prises dans le PLU et détaillées selon les thématiques suivantes :

- Le milieu physique.
- Le cadre biologique.

- Les zones humides.
- Le paysage et le patrimoine.
- L'agriculture et la consommation foncière.
- Les Pollutions, les risques et nuisances
- Les risques naturels.
- Les risques industriels et technologiques.
- La santé humaine.
- L'assainissement et les déchets.
- Les champs électromagnétiques.

### **3.2.2 LES MESURES DU PLU.**

#### **3.2.2.1 Mesures sur le milieu physique.**

- Sur le plan topographique les incidences seront peu notables et cette thématique ne sera pas impactée par les projets d'urbanisation.
- Les mesures prises révéleront une adaptation optimale sur les terrains envisagés, à travers le « Règlement » qui précise les dispositions communes à toutes les zones.
- Sur le plan hydrologique les incidences porteront sur l'imperméabilisation des surfaces avec un impact sur la gestion des eaux pluviales.
- Les mesures prises se référeront aux orientations du PADD qui visent à préserver les zones humides et leur fonctionnalité, les cours d'eau, leurs vallées respectives et leurs berges ; ainsi que les plans d'eau et mares naturels. Elles ciblent également la continuité écologique et à cet effet une OAP spécifique est intégrée à la présente révision.
- Le PADD développe également une OAP relative à la gestion des eaux.
- Le Règlement précise quant à lui leurs modalités de mise en œuvre de ces orientations.

#### **3.2.2.2 Mesures sur le cadre biologique.**

- Sur le territoire les incidences sont liées à la consommation d'espaces agricoles par les zones destinées à être aménagées, et ce malgré la volonté affichée dans le PADD « de modérer la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain ».
- Les mesures prises s'orientent sur le classement en zone A de tous les espaces agricoles et en zone N ou A des entités support de la Trame Verte et Bleue (TVB).
- Des mesures d'évitement sont également précisées pour lutter contre le mitage et l'étalement urbain.
- Les principaux espaces boisés sont classés N et la plupart sont répertoriés EBC.
- Le bosquet principal bordant la ZA d'Isoparc d'environ 4 hectares comprenant des mares est classé N et sera donc strictement préservé comme précisé dans l'article 2.3.2 du Règlement.
- Des mesures d'accompagnement seront également mises en œuvre – nouvelles plantations – aires de stationnement arborées – espaces libres communs de types parcs d'espaces verts, massifs ou placettes pour toutes constructions de trois logements collectifs et plus – masquage des aires de stockage

### **3.2.2.3 Mesures sur les zones humides.**

- Sur le territoire les incidences portent sur les critères botaniques et pédologiques des zones humides identifiées sur les zones d'extension 1 AUc et 2 AUc de la zone d'Isoparc et sur les zones du « Cheval blanc » et du « Four à Chaux ».
- Les mesures prises sont conformes au PADD qui s'inscrit en faveur de la protection des zones humides, l'OAP spécifiques aux continuités écologiques intègre également cette notion et le Règlement stipule que « sur les sites concernés par une zone humide et ouverts à l'urbanisation, les projets d'aménagement devront prendre en compte, au cours des procédures administratives nécessaires préalables à l'autorisation d'aménager, les zones humides identifiées.

### **3.2.2.4 Mesures sur le paysage et le patrimoine**

- Sur le territoire l'aménagement de nouveaux secteurs urbanisés n'entraînera pas d'incidences sous réserve de prendre en compte le respect de la réglementation permettant la construction de bâtiments sur des sites adaptés.
- Les mesures prises portent sur la préservation du patrimoine végétal et bâti omniprésent dans le bourg, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et le développement des continuités écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB).
- Le Règlement précisera dans ses dispositions générales à toutes les zones « toutes les constructions ou occupations du sol admises dans les zones, ne doivent pas compromettre le paysage urbain dans lequel elles s'insèrent, façades, toitures, matériaux ... etc.
- Une attention particulière est portée sur les OAP du secteur d'Isoparc et de son extension avec des mesures de préservation des boisements, de nouvelles plantation, le maintien d'espaces paysagers et la préservation des mares et du bosquet central comme déjà précisé dans les « Mesures sur le cadre biologique » paragraphe 3.2.2.2 ci-avant et conformément à l'article 2.3.2 du Règlement.

### **3.2.2.5 Mesures sur le patrimoine**

- Sur le territoire les incidences portent sur la préservation du patrimoine bâti et sur la volonté communale dans ce domaine.
- Les mesures portent sur l'identification des éléments importants du patrimoine et le règlement identifie un plan de zonage de ces éléments à protéger.
- D'une manière globale les nouvelles opérations de constructions, individuelles ou groupées devront respecter un mode d'implantation du bâti qui préserve l'identité locale.

### **3.2.2.6 Mesures sur l'agriculture et sur la consommation foncière.**

- Sur le territoire les incidences portent sur une gestion rigoureuse de la consommation foncière par rapport aux données exprimées dans le PLU précédent.
- Les mesures portent la limitation des extensions urbaines supplémentaires qui se chiffrent, pour les zones 1 AU et 2 AU à 60 hectares, affichant ainsi une diminution de 60 autres hectares par rapport au PLU initial.



- La totalité des zones urbaines s'établira à 365 hectares et les zones naturelles et agricoles à 3.911 hectares retrouvant 110 hectares vis à vis du précédent PLU.
- L'application d'une réduction de 75 % de la consommation d'espace globale en augmentant la densité de logements à l'hectare, en réduisant l'étalement urbain, en comblant les dents creuses, en résorbant la vacance et en mettant en œuvre dans les plans de zonage la volonté exprimée dans le PADD pour redéfinir l'enveloppe urbaine et les zones de développement.
- La mise en place de zones A qui couvrent les terres exploitées et les sièges d'exploitations dans le but de pérenniser l'agriculture et de renforcer le principe d'inconstructibilité dans ces zones.

#### **3.2.2.7 Mesures sur la pollution, les risques et les nuisances.**

- Aucune information relative à une pollution des sols n'est identifiée parmi les 14 anciens sites industriels (bases CASIAS).
- Les mesures portent principalement sur le respect de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Aucune incidence spécifique n'est établie au regard de la pollution lumineuse.
- Le PADD du PLU prévoit d'améliorer l'éclairage public en réduisant la consommation et en mettant en œuvre des concepts moins énergivores.

#### **3.2.2.8 Mesures sur les risques naturels.**

- Sur l'ensemble du territoire de la commune, le risque majeur réside dans les mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux.
- Les mesures portent sur l'identification des zones à risques dans le plan de zonage du PLU afin que les fondations et structures des constructions prennent en compte ce phénomène.
- Aucune incidence n'est identifiée en rapport avec le risque d'effondrement de cavités.
- En raison de la qualification du territoire en zone « d'aléa faible » au risque sismique, des règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toutes nouvelles constructions.
- Aucune incidence n'est déduite par rapport au risque d'inondation et la commune ne se situe pas dans le périmètre du PPRI tourangeau.
- Les futures zones soumises à OAP ne présentent pas de risques relatifs aux remontées des nappes et seuls le « complexe scolaire » et « l'ilot mairie » présentent un risque d'inondation de caves.
- Les mesures portent donc sur la prise en compte de ce phénomène lors de la réalisation des projets.

#### **3.2.2.9 Mesures sur les risques industriels et technologiques.**

- La population du territoire est potentiellement impactée par les risques industriels et technologiques pouvant être générés par la nature des activités des entreprises situées dans les zones industrielles et artisanales comme Isoparc - l'aérodrome local ou le futur site du « Cheval Blanc » en bordure de la RD 910 destiné à recevoir une plateforme de déchets inertes (centre enrobé et béton).
- Les mesures portent sur un éloignement de ces sites par rapport aux espaces urbanisés du centre bourg et à l'éloignement de toutes nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation zones UA et UB).

- Pour les zones UC le règlement précise que « sont admises sous conditions les extensions de toutes les activités préexistantes (ICPE) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage ».

### **3.2.2.10 Mesures sur la santé humaine.**

- Sur l'ensemble du territoire de la commune les principales sources des pollutions de l'air sont dues au chauffage des bâtiments et aux rejets de la circulation automobile (gaz à effet de serre).
- Les mesures liées à la problématique de l'augmentation du nombre de chauffages en adéquation avec l'augmentation du nombre de logements portent sur l'évolution des constructions (maisons passives) mais restent difficiles à estimer.
- Aucune mesure municipale n'est dédiée à la pollution consécutive à la circulation automobile.
- Le PLU prend en compte les effets du bruit sur la santé humaine identifiés comme :
  - ✓ Les dommages physiques sur la surdité.
  - ✓ Les effets de types stress.
  - ✓ Les effets de perturbations du sommeil ou sur le potentiel de concentration.
- Les mesures portent principalement sur une limitation des surfaces mises à l'urbanisation afin de ne pas accroître une augmentation des trafics et conserver une ambiance sonore urbaine préexistante.
- Des incidences spécifiques sont identifiées sur plusieurs zones soumises à OAP - l'Ouest du site Isoparc impacté par la ligne LGV et les sites OAP en bordure de la RD 910.
- Les mesures portent sur un retrait de 300 mètres vis-à-vis de l'A 10 et des voies ferroviaires et sur une bande de 100 mètres vis-à-vis de la RD 910.
- Des mesures générales applicables à l'ensemble des zones du règlement comportent également un chapitre relatif aux marges de recul en application de l'article 52 de la Loi Barnier.
- Le règlement stipule que : « Sur la commune de Sorigny, la RD 910 et l'A10 sont classées voies à grande circulation, avec une bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 910 et de 100m pour l'A10. Des exceptions avec réduction de la bande de recul sont mises en œuvre sur certains sites dans le présent PLU au travers d'études spécifiques démontrant « l'absence de nuisances et de risques », et les qualités architecturales, urbaines et paysagères :
  - ✓ Diminution du recul à 45m et 65m le long de la RD 910 dans Isoparc.
  - ✓ Diminution du recul à 45m le long de la RD 910 au niveau de l'aérodrome.
  - ✓ Diminution du recul à 30m le long de la RD 910 au niveau du Cheval Blanc.
  - ✓ Diminution du recul à 35m le long de la RD 910 au niveau de la ZAC du Four à Chaux.
  - ✓ Diminution du recul à 30m le long de l'A10 au niveau de Montison ».
- Le plan de zonage du PLU comporte par ailleurs la représentation de la marge de recul de 75m inconstructible par rapport à l'axe de la RD 910 en application de la Loi Barnier et de 100m par rapport à l'axe de l'A 10 et de son échangeur.

### **3.2.2.11 Mesures sur les champs électromagnétiques.**

- L'implantation des antennes radioélectriques est soumise aux dispositions de la circulaire du 16 octobre 2001 et du décret du 3 mai 2002 et simplifiée, dans le cadre de la libéralisation du secteur pour répondre aux besoins engendrés par les « confinements » Covid, par l'ordonnance 2020-230 du 25 mars 2020.
- Sur l'ensemble du territoire de la commune plusieurs installations sont identifiées et leur présence fait naître débats et interrogations.
- Les mesures prises permettent que la bande des fréquences émises au droit des différents points identifiés répondent à la réglementation et ne dépassent pas les valeurs limites d'exposition au public et ce conformément aux dispositions de la « Recommandation du Conseil de l'Union Européenne en date du 12 juillet 1999 ».

## CHAPITRE 4

### **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

#### **4.1 RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE.**

Les OAP en cohérence avec le PADD sont une des pièces obligatoires constituant un PLU.

Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP, visent à définir les conditions d'aménagement des secteurs qui connaîtront un développement ou une restructuration, et expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement et de dispositions sur l'habitat.

L'article L. 151-46 du Code de l'urbanisme précise que lorsque le PLU tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), il poursuit les objectifs de l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'article L. 151-47 du Code l'Urbanisme précise que lorsque le PLU tient lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU), il poursuit les objectifs des articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des transports et les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics prévus l'article 45 de la loi 2005-102 du 11 février 2005.

Dans leur ensemble les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

#### **4.1.1 RAPPEL SUR LES PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES OAP.**

- Les accès : les accès directs sur les grands axes routiers (RD 910) sont à éviter.
- Le stationnement devra être réalisé sur les parcelles privées pour toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation. Des opérations mixtes à vocation commerciale, ou de services, pourront programmer des aires de stationnement public sur le domaine public.
- La desserte des terrains par les voies et réseaux. Les opérations d'aménagement, mais aussi les constructions ponctuelles, les conditions de desserte des terrains par les réseaux et voiries devront être analysées. A l'exception des réseaux téléphoniques dans l'habitat diffus en zones agricoles ou naturelle, l'extension des réseaux souples de desserte des futures habitats et opérations doit s'opérer en souterrain. En cas de nécessité de renforcement des réseaux sur domaine privé, leur mise en œuvre devra être réalisée par les porteurs de projet en conformité avec les pratiques techniques de la commune La gestion des eaux pluviales devra être étudiée pour toute nouvelle construction avec obligation d'une gestion à la parcelle ou à défaut une gestion collective. Dans ce cas, la gestion à l'air libre sera préférée quand cela est possible.
- La préservation des boisements, haies et arbres d'intérêt sera la règle.

- L'implantation des constructions respectera les principes de création de « façade sur rue », « front sur rue » et/ou de « continuité visuelle sur rue » dans l'ensemble des OAP sur les rues et axes principaux.
- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère visant au renouvellement urbain, à l'extension urbaine ou à toute construction, devra veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement qu'il soit urbain ou paysager.
- La mixité fonctionnelle et sociale des secteurs à vocation principale d'habitat, doit intégrer autant que possible une mixité urbaine avec des formes bâties adaptées et plurielles – individuelles, groupées, petits collectifs.
- La qualité environnementale et la prévention des risques des sites devra être recherchée.
- Le bio climatisme devra être systématiquement appliqué.
- Dans la révision du PLU 5 types d'OAP ont été définies.
- Les OAP « sur les dents creuses ».
- Les OAP « sur les zones d'urbanisation future ».
- Les OAP « de restructuration urbaine ».
- Les OPA « sur les zones économiques ou d'équipement ».
- Les OAP « sur les continuités écologiques ».

#### **4.1.2 LES OAP POUR LES DENTS CREUSES.**

Lieux	Typologie et Programmation Urbaine	Zone	Surface	Densité	Nombre de Logements à réaliser
Secteur « Bordebure » OAP 1	Variée et Logements	UH	3.100 m <sup>2</sup>	12 lgts/h	3 à 4
Secteur Route de Monts D.84 Centre-bourg OAP 2	Variée et logements	UB	5.000 m <sup>2</sup>	15 lgts/h	7 à 8
Secteur Route de Saint Branches D.84 Centre-Est OAP 3	Variée et logements	UB	2.700 m <sup>2</sup>	15 lgts/h	15

**4.1.3 LES OAP SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE.**

Lieux	Typologie et Programmation Urbaine	Zone	Surface	Densité	Nombre de Logements à réaliser
Secteur Route de Saint Branchs D.84 Centre-Est OAP 4	Mixte à vocation d'intérêt national – Logements pour une unité de Gendarmerie	2 AUe	1,4 hectare	Non concerné	25
Secteur « Les Hortensias » OAP 5	Lotissement Pavillonnaire Maisons groupées/habitat intermédiaire séniors et ou équipements complémentaires	1 AU	1,7 hectare	20 lgts/h	35
Secteur de « Crétinay » Bordure route de La Pépinière OAP 6	Accueil équipements sportifs et loisirs	AU	2,6 hectares	Non concernée	Pas de logements prévus

**4.1.4 LES OAP DE RESTRUCTURATION URBAINE.**

Lieux	Typologie et Programmation Urbaine	Zone	Surface	Densité	Nombre de Logements à réaliser
Secteur « Ilot Mairie » composé de 2 ilots (ilot central et ilot Est) Secteur rue A. Charpentier/rue de la Poste/rue des combattants d'AFN Centre bourg OAP 7	Variée Logements et équipements publics	UA	Ilot central non précisée  Ilot Est 2700 m <sup>2</sup>	Non précisée  Ilot Est 50/60 lgts/hectare	20 en collectifs R + 1 + Combles  20
Secteur « Ouest bourg » composé de 2 entités au cœur de la nouvelle zone UB en bordure et au Nord de la route de Monts OAP 8	Variée Habitat mixte – Maisons individuelles ou groupées Petits commerces et service	Ilot bordure route de Monts 1 AUm  Ilot Nord 2 AUm	3,2 hectares	Estimation à 10 ans = 20/25 lgts/h  Estimation à + 15 ans = 25/30 lgts/h	Non déterminé

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
 Dossier n° E 22000079/45

Bordure RD 910 Sud centre bourg OAP 9	Varié mixte logements	UA	2800 m <sup>2</sup>	15 lgts/h	4
Bordure RD 910 Sud bourg Secteur « La Tour d'Isoré » (mitoyenneté Sud OAP 9) OAP 10	Varié mixte logements	UB (qualification à long terme)	2820 m <sup>2</sup>	15 lgts/h	4
Secteur Centre bourg « Complexe scolaire » OAP 11	Extension Restructuration complexe sportif des écoles cantine – gymnase etc. ...	UB	2,5 h	Sans objet	Sans objet



#### 4.1.5 LES OAP SUR LES ZONES ECONOMIQUES

Lieux	Typologie et Programmation Urbaine	Zone	Surface	Densité	Nombre de Logements à réaliser
Secteur Nord-Ouest de la commune incluant les lieux-dits « Thais » « Dégessière » « Netilly » « La Belessiere » et scindé en 2 unités OAP 12	Vers l'industrie – le commerce – la logistique etc. ...  Extension de la zone Industrielle et d'une future zone d'urbanisation (à définir)	UCz UCr 1 AUc 1 AUc1 2 AUc UL N (suivant les parcelles)	Unité Nord route de Monts 41,6 h  Unité Sud (entrée autoroute) 7 h	Non concernée	Pas de logements prévus
Secteur Sud de la commune Bordure RD 910 « Le cheval blanc » OAP 13	Industrielle Plateformes de déchets inertes	AE	3,3 h	Non concernée	Pas de logements prévus
Secteur Nord de la Commune Bordure RD 910 « l'Aérodrome » OAP 14	Espaces techniques et activité aérodrome	UCa	21 h	Non concernée	Pas de logements prévus

**4.1.6 L'OAP SUR LA CONTINUITÉ ECOLOGIQUE (TRAME VERTE ET BLEUE).**

Orientations	Cibles	Objectifs	Déclinaison Géographique
Orientation transversale 1	Haies bocagères et les alignements sur le secteur Isoparc	Protéger la frange Sud d'Isoparc sur une bande de 50 m depuis la périphérie extérieure. Protéger le bosquet au centre de la future expansion à hauteur de 50 %	Isoparc
Orientation transversale 2	Préserver la TVB	Autorisation préalable pour toute modification d'UN élément de la TVB (ruisseau – fossé – mares). Valorisation de tout aménagement – affouillement ou exhaussement. Comblement des mares ou étangs interdits. Constructions neuves interdites.	TVB
	Corridor écologique majeur du ruisseau de « Montison » et des corridors secondaires du « Bourdin » et du « Mardereau » Réservoir de biodiversité forestier et boisement « Les Grds Bois » « Longue plaine » Autres bois diffus Eléments remarquables	Protection des cours d'eau. Préservation des berges  Espaces classés au titre de l'art. L.113-1 du CU.  Art.L.151-19 du CU.	

Orientation transversale 2 ci-avant (suite)	Préserver une perméabilité du milieu urbain avec les espaces naturels agricoles.	Conserver des coupures vertes au sein du milieu urbain et économique.  Eviter les clôtures pleines.  Conserver les corridors écologiques traversant.	TVB
Orientation transversale 3	Assurer une perméabilité et une mobilité de la faune aux abords des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité	Ne réaliser des clôtures au sein des corridors qu'en cas de nécessité à l'exploitation agricole ou forestière. Clôtures naturelles à base de haies champêtres.	TVB

#### **4.1.7 DEROGATIONS A L'APPLICATION DU REcul (LOI BARNIER).**

L'article 52 de la loi « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 a créé l'article L. 111-1-6 code de l'urbanisme.

Celui-ci instaure un principe d'inconstructibilité le long des voies et en dehors des espaces urbanisés s'appliquant de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de :

100 m pour les autoroutes, les voies express et les déviations.

75 m pour les routes à grande circulation.

La circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996 définit les espaces concernés, les infrastructures auxquelles s'applique le texte, la composition de l'étude et la traduction dans les documents d'urbanisme.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés.

La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière. Les types de voies concernées sont :

- ✓ Les autoroutes.
- ✓ Les voies express au sens du code de la voirie routière.
- ✓ Les déviations au sens du code de la voirie routière.
- ✓ Les routes classées à grande circulation.

Cette interdiction concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non.  
Des exceptions existent pour les constructions ou installations :

- ✓ Liées ou nécessaires aux infrastructures routières - aux services publics exigeant une proximité immédiate.
- ✓ Les bâtiments agricoles.
- ✓ Les réseaux publics.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Ainsi l'article L.111-6 du code de l'urbanisme indique :

« 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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L111-7 du Code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas : 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole - 4° Aux réseaux d'intérêt public - 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (Demande de dérogation à la Loi Barnier voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier).

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

Article L111-8 du Code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L111-10 du Code de l'urbanisme :

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. » Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande des 75 mètres et dans la bande des 100 mètres, le présent document aborde : • l'analyse de l'état existant, • la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture, et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La présente révision permet de soumettre 4 dérogations sur les sites de « Montison » (sans OAP) - « d'Isoparc » (OAP 12), du « Cheval Blanc » (OAP 13) et de « l'Aérodrome » (OAP 14).

#### **4.1.7.1 La situation géographique du site « Montison ».**

Le site de Montison s'apparente à un « délaissé » issu du passage des grandes infrastructures viaire et ferroviaire sur le territoire communal. Il est fortement impacté en lisière Ouest par le passage de l'autoroute A10 et par les travaux récents de la LGV. Ces 2 infrastructures de niveau européen se croisent au niveau de « Montison » et génèrent un délaissé de 4 hectares coincé entre les voies.

Le site revêt un intérêt majeur pour l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol de par :

La surface qui représente environ 4,5 ha de zone intercalée entre les 2 infrastructures lourdes.

Une dénomination que l'on peut qualifier de « délaissé » autoroutier et ferroviaire, fortement remanié et impacté par la mise en place des voies.

Une topographie adaptée et remaniée pour absorber les différences de niveaux depuis le pont nord, le percement de la voie de desserte interne et le tracé de la LGV.

Si son aspect général impacté par la réalisation d'une voie interne de desserte des infrastructures doublant la LGV.

L'absence de végétation arbustive en raison de la réalisation récente des ouvrages et de l'entretien par fauche du terrain où n'émergent que quelques rejets arbustifs en limite du domaine public autoroutier.

#### **4.1.7.2 Le projet d'aménagement du site « Montison ».**

L'A10 est par définition une voie à grande circulation soumise à ce titre à l'application de la Loi Barnier, avec application d'un recul inconstructible de 100m depuis l'axe de la voie

Le site visé par le projet de parc photovoltaïque présente la particularité d'être un délaissé foncier, coincé entre l'A10 et la nouvelle LGV dont le tracé suit celui de l'autoroute pour des questions de facilités foncière et technique, en constituant une parallèle éloignée de 115 mètres vers l'est.

Il en résulte de nombreux espaces intermédiaires, dont le potentiel agricole se trouve largement compromis en raison des résiduels surfaciques qu'ils représentent et de la faible valeur des terres (jeux de remblais et déblais).

Le site en question d'une surface d'environ 4,5 ha présente la particularité de disposer d'un accès depuis le pont Nord de la « route de Thilouze » et sa situation géographique génère une façade importante le long de l'A10 sur environ 550 mètres.

Son étroitesse et son linéaire proche de l'A10, engendre un gel total du site si le recul inconstructible de 100 mètre est conservé tel que, puisque consommant toute la largeur du site.

Il s'agit donc d'autoriser l'aménagement et la constructibilité de la zone dans son périmètre actuel par la diminution du recul à 30 mètres depuis l'axe de l'A10.

Le parti d'aménagement choisi consiste à venir créer un 1er plan végétalisé sur 5 mètres de profondeur afin de créer un filtre visuel de 1er plan, masquant l'implantation des panneaux sur la partie basse et laissant par des jeux de filtre les panneaux apparaitre en partie haute du site.

Aucune construction n'est prévue dans l'enceinte visible du site depuis l'A10 hors l'aménagement des panneaux, tout comme la réalisation d'une piste légère interne empierrée de 5 mètres de large avec des zones de retournement aux extrémités Nord et Sud.

L'orientation des panneaux à la perpendiculaire de l'axe de l'A10 permettra d'éviter de créer un mur et une fermeture visuelle totale alors que les vues pourront s'échapper latéralement en direction de la LGV et du grand paysage sur les arrières et aucune publicité ou panneau publicitaire ne sera autorisé.

#### **4.1.7.3 La situation géographique du site « Isoparc ». (OAP 12)**

Le site d'Isoparc se localise dans la partie Nord-Ouest du territoire communal, la plus occupée.  
Il se situe entre plusieurs pôles d'importance, à savoir :

L'aérodrome de Tours Sorigny situé au Nord.

La ZA de La Grange Barbier et le village de Bordebure encore plus au Nord à la limite de la commune de Monbazon.

L'A10 et la LGV en frange Ouest du territoire communal.

Le bourg en rive Sud.

Le site constitue la porte économique du territoire, disposant d'une accessibilité aisée au travers de plusieurs axes de rayonnement national avec l'A10, ou départemental avec la RD910 ou la RD84, se positionnant à la croisée des chemins départementaux Nord/Sud et Est/Ouest.

#### **4.1.7.4 Le projet d'aménagement sur le site « Isoparc ». (OAP 12).**

La RD 910 est une voie à grande circulation soumise à ce titre à l'application de la Loi Barnier.

La ZAC a initialement fait une application stricte de cette réglementation en imposant un recul inconstructible de 75 mètres depuis l'axe de la voie, mais aujourd'hui, la présente révision du PLU envisage d'optimiser la consommation d'espace en réduisant ce recul de façon appropriée sans rogner sur la qualité paysagère.

Le parti d'aménagement a donc choisi de s'appuyer sur la profondeur des bandes plantées pour diminuer les reculs inconstructibles et de fixer :

- Un recul de 45 mètres au lieu de 75 mètres sur un 1er tronçon Nord jusqu'au carrefour d'entrée dans la zone (soit un gain de 30 mètres sur tout le linéaire de 350 mètres).



Cliché visualisant le côté droit de la RD 910 direction Sorigny (Sud) impacté par le projet de diminution du recul de 75 m à 45 m (loi Barnier)

- Le maintien du recul de 75 mètres, à hauteur du bois, interdisant toute construction en 1<sup>er</sup> plan.
- Un nouveau recul de 50 mètres au lieu de 75 mètres à partir du chemin et jusqu'au Sud depuis l'axe de la voie (soit un gain de 25 mètres sur tout le linéaire de 275 mètres)



Cliché visualisant le côté droit de la RD 910 direction Sorigny (Sud) avec les premiers bâtiments industriels de la ZAC ISOPOARC sur la droite, impacté par le projet de dérogations à loi Barnier

Il s'agit donc bien à la fois de gagner de la surface cessible pour les futures activités mais aussi de mettre à profit les espaces plantés depuis une dizaine d'années et qui prennent aujourd'hui une vraie place dans le paysage communal.

Pour autant le 1er tronçon Nord étant assez peu planté, il conviendra de le compléter d'arbres de plus haut jet, plantés de façon aléatoire afin d'animer en volume et hauteur cette bande paysagée sans pour autant créer un front végétal opaque.

Les entreprises devront venir implanter leur façade au plus près des limites constructibles le long de la RD910, considérant que tous les stockages, dépôts, entreposages et parking extérieurs seront interdits entre les bâtiments et l'alignement côté RD 910.

L'objectif affiché est bien d'exposer la façade la plus architecturée sur la RD 910 et de conserver les espaces techniques et servants côté intérieur de la zone de façon à être le moins visible possible depuis la RD 910.

La hauteur des bâtiments sera autorisée jusqu'à 12 mètres à l'acrotère dans la bande formant le 1er plan par rapport à la RD 910. Au-delà la hauteur pourra atteindre 25 mètre maximum à l'acrotère, considérant que le recul de minimum 45 mètres associé à un premier plan d'arbres implantés sur plusieurs profondeurs, et des tons neutres, sombres ou naturels des bâtiments permettront d'absorber les volumes sans les masquer.

Enfin les haies périphériques, côté nord notamment, les bandes plantées côté Sud et les bassins paysagers seront préservés au titre des éléments remarquables du paysage autorisant des interventions limitées.

#### **4.1.7.5 La situation géographique du site du « Cheval-Blanc » (OAP 13).**

Le site du « Cheval Blanc » est un ensemble de parcelles isolées au sein du plateau Sud de la commune près du bois « Saint Maurice ».

Le site se développe de part et d'autre de la RD 910 et apparaît comme le signal d'arrivée sur le territoire de Sorigny.

La surface du site représente 3,3 hectares correspondant à un ancien dépôt de ferrailles, voire d'exposition d'anciens véhicules militaires datant de la dernière guerre (camions) rouillés et autres matériels ferreux.

Il présente :

Une configuration de « délaissé » et de défaut de tout entretien laissant la végétation reprendre ses droits.

Deux constructions sont présentes et vacantes attenantes au terrain d'entreposage et composées d'une ancienne ferme avec la maison à l'alignement dont la toiture a été restaurée et un bâtiment annexe.

En rive sud, le site comprend un autre écart composé de plusieurs bâtiments anciens dont une maison occupée.

Une haie buissonnante forme une enceinte autour du site et un petit écran végétal s'est développé depuis l'extérieur.

En face, s'élève un monceau de gravillons bitumineux, à usage routier, dépendant du Conseil Départemental.

#### **4.1.7.6 Le projet d'aménagement sur le site du « Cheval-Blanc » ». (OAP 13)**

L'occupation visée est la réalisation d'une plateforme de gestion des déchets inertes issus du BTP, déchets verts et de la construction.

Dès lors, le site sera scindé en 2 parties :



- Constructions autorisées sur les arrières des bâtiments anciens existants avec une hauteur limitée à 9 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.
- Dépôts, stockages, en extérieur (sous réserves d'autorisations) et parking sur la partie centrale et Nord du site (limités à 6m de hauteur depuis le niveau du terrain naturel).

En conséquence la révision propose de réduire le recul d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD 910 à 20 mètres (page 49 fascicule 5.2.1 « Dossier loi Barnier ») en désaccord avec la planche 4 Secteur Sud qui indique graphiquement un retrait de 75 mètres à 30 mètres.

#### **4.1.7.7 La situation géographique du site « Aérodrome ». (OAP 14)**

Le site de l'aérodrome est une implantation ancienne qui n'a pas évolué depuis plusieurs décennies, et cette zone pourrait bénéficier d'une densification au sein de son périmètre actuel, avec une réduction du recul imposé au titre de la Loi Barnier pourrait, dans la continuité de l'environnement économique de la zone artisanale de la « Grange Barbier » implantée principalement de l'autre côté de la RD 910.

Le site de l'aérodrome constitue un élément constitutif de l'entrée Nord sur la commune de Sorigny immédiatement situé après l'environnement artisanal et industriel de Montbazou, au sein d'une ouverture paysagère caractéristique du vaste plateau agricole.

La piste se positionne en retrait de la RD 910 et la zone dépendante de cette activité plus vaste et vient s'appuyer sur la rectitude de l'axe départemental développant une façade de plus de 300m le long en bordure de la RD 910 offrant de larges perspectives en direction des bâtiments arrières et de la piste.

Son accès est aisé en raison de la présence d'une grande ligne droite générant une bonne visibilité, et d'un aménagement d'un tourne-à-gauche avec une voie de délestage centrale.

La surface du site s'étend sur 21 hectares comprenant l'ensemble de la zone dédiée à l'activité de l'aérodrome avec :

- Un espace voué à l'activité de l'aérodrome comprenant la piste mais aussi les espaces techniques et les bâtiments.
- Une surface importante dont seule la partie centrale est aujourd'hui construite alors que le 1er plan en direction de la RD 910 offre des possibilités de densification sur une surface d'environ 3 hectares.
- Un linéaire fortement impacté par l'application de la « loi Barnier » et le recul inconstructible de 75 mètres qui s'applique sur les 300 mètres de long en façade de la RD 910.
- Un espace agricole ouvert qui enveloppe l'aérodrome sur ses franges Ouest et Sud, générant des perspectives généreuses sur la campagne alentour.

Aucun obstacle présent dans l'axe de la piste.

Seuls quelques boisements sont présents à l'Ouest et au Nord et plus au sud la ZA d'Isoparc qui se développe formant un écran visuel en direction du bourg de Sorigny.



Cliché visualisant la DP 910 en direction de Sorigny (Sud) avec sur la droite la vue sur l'aérodrome local  
(bas-côté herbeux et terres agricoles)

#### **4.1.7.8 Le projet d'aménagement du site « Aérodrome ».**

Le site profite d'une façade étirée en bordure de la RD 910 et le périmètre comprend de nombreuses possibilités d'optimisation foncière, les bâtiments existants étant implantés suivant un recul important par rapport à la voie de circulation.

Le site présente donc une bande de terrain de plus de 100 mètres de profondeur qui reste à investir entre la RD 910 et la voie intérieure de l'aérodrome.

L'environnement économique qui se développe sur la frange Nord et Est avec la ZA de la « Grange Barbier » renforce la légitimité urbaine d'une densification économique des lieux, tout comme la nécessité d'optimiser la zone d'ores et déjà aménagée.

En conséquence la révision propose de réduire le recul d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD 910 à 45 mètres avec un jeu de végétalisation du 1<sup>er</sup> plan sur une profondeur d'une trentaine de mètres.

## **4.2 LES CAS PARTICULIERS (HORS OAP).**

### **4.2.1 L'abandon du projet de renouvellement urbain « La Grange Barbier ».**

Par son courrier AE. IC/31-10-2022/181 remis le 04 novembre 2022 à l'occasion de la dernière permanence et lors de la clôture de l'enquête publique, la municipalité m'a informé d'une demande de plusieurs « modifications mineures » dont une portant sur l'abandon du projet de reconversion urbaine sur le secteur « La Grange Barbier ».

Extrait du courrier :

*« Le règlement ainsi que le PADD font état de la reconversion d'un site à vocation tertiaire au sein de la ZA de « La Grange Barbier » en immeuble résidentiel pour une capacité d'environ 15 logements. L'investisseur ayant abandonné son projet de reconversion il conviendrait de supprimer cette possibilité de reconversion ».*

Référence PADD : page 9 – paragraphe 2 (La capacité en matière de renouvellement urbain de façon plurielle).

Référence Règlement : page 36 – Chapitre 2 « Règles applicables à la zone UB ».

*« Un secteur UBa a été créé pour identifier une enveloppe autorisant une reconversion urbaine au sein de la ZA de la Grange Barbier ».*

### **4.2.2 Création d'une OAP secteur du « Four à Chaux ».**

Dans son document « Tableau d'analyse des avis des personnes publiques associées suite arrêt du PLU de Sorigny en date du 25 avril 2022 » remis le 04 novembre 2022 à l'occasion de la dernière permanence et lors de la clôture de l'enquête publique, la municipalité m'a informé de la présentation d'une nouvelle OAP sur la ZAC du « Four à Chaux ».

Référence Tableau d'analyse : Annexe 2 - pages 14 à 17

Extrait du courrier : Règlement : page 36 – Chapitre 2 « Règles applicables à la zone UB ».

*« Un secteur UBz a été créé correspondant à l'urbanisation et à l'aménagement en cours de la ZAC du Four à Chaux ».*

Référence PADD : page 10 – paragraphe 3 (Poursuivre les extensions urbaines sur des sites d'ores et déjà pressentis) – alinéa 1 « La poursuite et la finalisation des projets en cours : la poursuite de la qualification de l'entrée Nord ».

Transcription de l'annexe 2 :

ANNEXE 2  
**OAP SUR LA ZAC DU FOUR A CHAUX**

Secteur du Four à Chaux Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLU  
Présentation du site et de ses contraintes

**Contexte**

Le site du Four à chaux s'étend sur 11,8 hectares. Ancien site de fabrication de la Chaux jusqu'au début du 19ème siècle, il a ensuite accueilli une activité d'élevage caprin. Il est situé en entrée nord de la commune, le long de la RD9 10 qui constitue la limite Ouest de l'OAP. La rue des Peupliers, point d'accroche sur le bourg constitue la limite Sud, elle est incluse dans le périmètre de l'OAP en raison de son importance pour assurer la couture avec le tissu existant. Au Nord, le chemin du Crétinay constitue la limite de l'enveloppe urbaine de la commune et également celle de l'opération d'aménagement qui marque l'achèvement de la forme de la ville. Au Sud-Est, le terrain est bordé par le ruisseau du Mardereau qui constitue une limite naturelle à préserver et à mettre en valeur dans l'aménagement. A l'Est enfin un cordon boisé situé sur la propriété riveraine constitue une limite paysagère et un marqueur visuel qu'il conviendra de mettre en valeur en assurant une mise à distance du front boisé.

**État initial à prendre en compte**

La RD 910 est classée axe de circulation de catégorie 3, ce qui implique de prendre de mesures de protections contre le bruit. Un merlon acoustique sera réalisé en ce sens. Le Four à chaux, témoin industriel de la fabrication de matériau de bâtiment à partir des ressources géologiques locales est un élément patrimonial à conserver. Une maison appelé « Maison du Vin Fou » en raison d'une enseigne peinte sur la façade Sud, comporte deux publicités anciennes peintes. Du fait de la déclivité du terrain vers le ruisseau du Mardereau et de la nature hydromorphe du sous-sol, les investigations ont révélé la présence d'une zone humide de grande dimension. Le projet devra chercher à éviter, réduire et le cas échéant compenser les impacts du projet sur la zone humide repérée. La proximité de la station de service constitue une nuisance visuelle partiellement prise en compte par la présence d'un merlon planté réalisé par l'opérateur sur la limite Est de la station. La conservation de la haie fruitière située en limite nord permettra d'achever l'intégration paysagère de l'activité.

**Objectifs poursuivis**

L'opération d'aménagement a pour objectif d'accompagner le développement d'une nouvelle urbanisation à dominante principale d'habitat, réalisé sous forme d'opération d'ensemble. Un plan général de composition joint au cahier des charges de cession de terrain déterminera les règles générales de composition du projet ; il sera accompagné d'un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales qui complétera les dispositions du PLU.

**Composition urbaine et paysagère**

La composition du nouveau quartier devra assurer un fondu enchaîné entre la ville et les espaces agro-naturels situés au Nord du chemin de Crétinay. Pour ce faire un gradient d'urbanité sera à rechercher du Sud (rue des Peupliers), vers le Nord (chemin de Crétinay). Au Nord, cela se traduira notamment par une plus forte proportion de maisons. Une haie champêtre sera implantée le long du chemin de Crétinay afin d'assurer l'interface avec les paysages agro-naturels. Au Sud, cela prendra la forme de formes architecturales groupées (maisons mitoyennes, maisons en bandes) et d'habitats collectifs de petites dimensions. En outre, l'opération devra contribuer à la mise en valeur de l'entrée de ville au moyen d'alignement d'arbres de haute-tige le long de la RD910 et la création d'un merlon paysager.

L'attractivité et la convivialité du nouveau quartier sera assurée au moyen de trois espaces publics qualitatifs : - Autour de l'ancien four à chaux, un espace public minéral servira de lieu de rencontre. - Au centre du quartier, un espace paysager sera réalisé. - Aux abords du ruisseau du Mardereau, un jardin de pluie mettra en valeur les ambiances de milieux humides en assurant la fonction de recueil des eaux pluviales de l'opération.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

L'aménagement de la zone d'activité économique Isoparc sur la commune de Sorigny, a renforcé l'offre d'emplois locaux, ce qui induit l'arrivée de nouveaux actifs. L'aménagement du secteur du Four à Chaux contribuera à répondre aux besoins en logement de la commune. Pour ce faire l'opération prévoit une variété de typologies de logements : des maisons individuelles sous forme de lots libres de constructions ou de lot attribué à des constructeurs de maisons individuelles, mais également des maisons en bandes et des logements collectifs. Environ 15% de logements locatifs sociaux sont attendus

### **Prise en compte du patrimoine bâti**

Le bâtiment du Four à Chaux sera conservé et une extension pourra en être autorisée. Le second bâtiment présent sur le terrain du Four à chaux comporte sur sa façade Sud une publicité ancienne peinte. Cette ancienne maison pourra faire l'objet d'une extension. Desserte des terrains par les voies et réseaux Les futures habitations seront desservies par une ou plusieurs voies de desserte internes à l'opération. Un accès principal sera réalisé entre la rue des Peupliers au Sud et le chemin de Crétinay au Nord. Aucune connexion à la RD 910 n'est autorisée, à l'exception de la « maison Vin Fou ». Le réseau viaire principal sera complété par des voies secondaires et tertiaires de moindre emprise. La rue des Peupliers sera requalifiée (création d'un trottoir au Nord, agrandissement du trottoir au Sud, création de plateaux ralentisseurs, enfouissement des réseaux).

### **Modes actifs**

Les trottoirs seront suffisamment dimensionnés pour encourager les déplacements piétons. Afin de faciliter les déplacements vélos à l'intérieur de l'opération, la circulation sera apaisée au moyen de chaussées à gabarit réduit et de plateaux ralentisseurs. Une réglementation spécifique de la circulation sera mise en place (zone 20 ou zone 30). Une voie mixte piétons et cycles sera créée en parallèle de la rue des Peupliers, elle se raccorde aux itinéraires cyclables intercommunaux Est-Ouest. Le long de la RD 910, une emprise sera réservée pour réaliser ultérieurement une piste cyclable Nord-Sud dans la continuité de celle existante.

### **Besoins en stationnement**

Le stationnement privatif des véhicules et des vélos est uniquement géré dans la parcelle. Les maisons individuelles disposeront obligatoirement d'au moins une place du midi pour assurer le stationnement temporaire sur la parcelle. Les opérations groupées disposeront obligatoirement d'une aire de stationnement paysager au sein de la parcelle. Des places de stationnement visiteurs devront être régulièrement réparties dans l'espace public.

### **Qualité environnementale**

Gestion de l'eau pluviale : les espaces publics seront conçus de façon à recueillir et infiltrer les eaux de pluie au plus près de là où elles sont précipitées. Pour ce faire un réseau de noues paysagères accompagne les voies publiques. Compte tenu de la nature des sols, les eaux pluviales des constructions de la première phase peuvent être rejetées sur les voies publiques tandis que pour la seconde phase une rétention à la parcelle sera imposée. Continuités écologiques : la composition paysagère recherchera les continuités avec les structures éco-paysagères du site d'inscription. Le cordon boisé riverain sera préservé en assurant un recul suffisant.

Des continuités arborées seront recherchées en mettant en place un réseau de haies et d'arbres d'alignements aussi bien dans les espaces publics que dans les parties privatives. La palette végétale sera préférentiellement composée d'essences locales afin de favoriser l'insertion écologique de l'opération. Confort acoustique :

Un merlon acoustique sera aménagé en limite de la RD 910, voie à grande vitesse de classe 3. De ce fait certaines constructions devront répondre à des exigences supplémentaires de confort acoustique. Energie : Le niveau de consommation énergétique visé a minima pour l'ensemble des lots est le respect de la RE2020. Les constructeurs devront être force de proposition pour réduire l'impact carbone lié à l'énergie consommée par le logement (chaudière à bois granulés, pompe à chaleur air/eau ou eau/ eau, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ...). Les équipements liés à ces solutions feront l'objet d'une intégration architecturale soignée.

### **Qualité paysagère, urbaine et architecturale**

La composition paysagère des espaces publics recherchera une ambiance rurale en utilisant préférentiellement une palette végétale endémique et en composant une végétation multi-strate à partir de vivaces, d'arbustes et d'arbres en mélange. Les voies seront plantées d'arbres de hautes tiges et accompagnées de noues plantées. Les espaces privatifs participeront pleinement à la qualité paysagère du quartier. Ainsi, l'écriture architecturale des bâtiments devra s'inspirer de la maison rurale tourangelle : une volumétrie simple, d'aspect longiligne, de type longère à deux pans de toitures. L'implantation des volumes en mitoyenneté sera recherchée afin de conférer une ambiance urbaine alternative aux quartiers de lotissement. Un plan général de composition précisera les règles d'implantations et de hauteurs, dans le respect du PLU. 17 Les matériaux et couleurs reprendront les couleurs du territoire, en recherchant une harmonie colorée entre la teinte d'enduit et le choix de la teinte des menuiseries. Un nuancier précisera les gammes colorées recherchées. L'aménagement des espaces libres de constructions devra être conçu avec soin, en même temps que le projet de construction. Des objectifs de pleine terre et des obligations de plantations à la parcelle permettront d'inviter les constructeurs à prendre en compte la qualité environnementale et paysagère recherchée pour le quartier. Les limites sur rue seront préférentiellement végétalisées au moyen d'une haie taillée située côté rue afin de cacher les clôtures. Les limites mitoyennes devront également être végétalisées.

### **Programmation**

Le secteur du four à chaux sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Environ 200 logements y seront réalisés, en deux phases distinctes : le Sud sera aménagé dans un premier temps, afin d'engager la greffe urbaine par la rue des Peupliers.

*Extrait de l'ordre du jour du Conseil municipal du 21 novembre 2022*

### PREAMBULE

- ZAC Le Four à Chaux : Présentation du Compte rendu annuel à la collectivité.

### AFFAIRES GENERALES

- ZAC Le Four à Chaux : Approbation du dossier de Réalisation de la ZAC.
  - ZAC Le Four à Chaux : Programme des équipements publics.

## **CHAPITRE 5**

### **LE REGLEMENT- LES JUSTIFICATIONS ET LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le PADD a pour objet de définir les orientations générales d'urbanisme retenues par la ou les communes mais il n'a pas de valeur d'opposabilité.

Les OAP, le Règlement graphique, et le Règlement Ecrit sont quant à eux opposables.

#### **5.1 LE REGLEMENT GRAPHIQUE.**

Conformément à l'article L 153-1 du Code de l'Urbanisme le PLU couvre l'intégralité du territoire communal.

#### **5.2 LE REGLEMENT ECRIT.**

Le règlement du PLU réunit :

- Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.
- Les dispositions applicables aux zones urbaines (U)
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UA
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UB
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UBa
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UBz
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UC
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UCa
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UCb
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UCr
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UCz
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UH
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UJ
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone UL
- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone 1 AU
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone 1 AUh
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone 1 AUm
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone 1 AUs
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone 1 AUc
  - ✓ Les dispositions applicables à la zone 2 AU
- Les dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (N)

### **5.3 LES DISPOSITIONS GENERALES A L'ENSEMBLE DES ZONES.**

#### **5.3.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.**

- Identifiés au titre des articles L.113-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme les « Espaces boisés classés » (EBC) bénéficient d'un classement interdisant tout changement d'affectation ou mode d'affectation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Aucune construction ou occupation des sols dans les différentes zones ne doit compromettre le paysage urbain dans lequel elles s'insèrent.
- Les conditions de construction doivent prendre en compte les risques de mouvements de terrain lié à l'aléa de retrait et de gonflement des sols argileux et de la présence de quelques cavités souterraines.
- La commune étant classée en zone de sismicité 2 – niveau faible, les règles de constructions et d'aménagement ne sont pas soumises aux mesures préventives de cet aléa.
- La loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement renforce les principes généraux du droit de l'environnement et introduit notamment dans le code de l'urbanisme

l'article L.111-6 qui vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, lorsque cet urbanisme est justifié.

L'objectif de cet article est d'encourager les communes à lancer une réflexion sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers afin de formaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents de planification.

La loi impose donc aux communes d'édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification une telle réflexion, les dispositions du premier alinéa de l'article L.111-6 qui instaurent une marge de reculement de 75 ou 100 mètres aux abords des voies concernées seront applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces déjà urbanisés des communes.

Cette interdiction de constructibilité ne s'applique pas :

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

Sur la commune, la RD 910 et l'A10 sont classées voies à grande circulation, avec une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 910 et de 100 mètres pour l'A10.

Des exceptions avec réduction de la bande de recul sont mises en œuvre sur certains sites dans le présent PLU au travers d'études spécifiques démontrant l'absence de nuisances et de risques, et les qualités architecturales, urbaines et paysagères :

- ✓ Diminution du recul à 45 mètres et 65 mètres le long de la RD9 10 dans « Isoparc ».
- ✓ Diminution du recul à 45 mètres le long de la RD 910 au niveau de « l'aérodrome ».



- ✓ Diminution du recul à 30 mètres le long de la RD 910 au niveau du « Cheval Blanc ».
- ✓ Diminution du recul à 35 mètres le long de la RD 910 au niveau de la ZAC du « Four à Chaux ».
- ✓ Diminution du recul à 30 mètres le long de l'A10 au niveau de « Montison ».

- Identifiée à l'article du 17 décembre 2021 la commune est concernée par une zone de contamination par les termites.
- Les sites ouverts à l'urbanisation et les projets d'aménagements devront prendre en compte la présence des zones humides.

### **5.3.2 Caractéristiques urbaines – architecturales – environnementales et paysagères.**

Implantation volumétrique	Qualité urbaine	Traitement environnemental	Espaces libres et plantations	Stationnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Volume et terrassements</li> <li>. Hauteurs des constructions</li> <li>. Implantations d'équipements annexes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Performances énergétiques</li> <li>. Protection du patrimoine bâti (art. 151-19 du CU)</li> <li>. Les façades – toitures et clôtures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Espaces soumis aux art. L.151-19 et 23 du CU</li> <li>. Prise en compte du secteur « Isoparc »</li> <li>. Prise en compte des bâtiments remarquables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Conservation des plantations existantes</li> <li>. Aménagement d'espaces libres et d'aires de stationnement</li> <li>. Choix des nouvelles plantations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Hors des voies publiques</li> <li>. Création de poches de stationnements au sein des projets d'aménagement</li> <li>. Interdiction de garages en sous-sol dans les logements individuels</li> </ul>

### **5.3.3 Equipements et Réseaux.**

Dessertes par les voies publiques ou privées	Dessertes par les réseaux	Imperméabilisation des sols
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Accès par les voies publiques ou privées obligatoires</li> <li>. Faciliter la circulation des piétons et PMR</li> <li>. Accès satisfaisant aux règles de défense contre l'incendie etc. ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Raccordement au réseau d'Eau potable obligatoire</li> <li>. Forages – puits ou sources admis</li> <li>. Raccordement au réseau des Eaux usées obligatoire lorsqu'il existe ou système d'assainissement Non collectif (assainissement individuel) obligatoire</li> <li>. Raccordement électricité et télécom conformes aux normes en vigueur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Limitation des débits d'évacuation et prise en charge par le propriétaire ou l'aménageur</li> <li>. Obligation de raccordement à l'évacuation des eaux pluviales</li> <li>. Eaux de vidange des piscines et bassins déversées dans le milieu naturel par le réseau des eaux pluviales</li> </ul>

#### **5.4 LES DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE (U).**

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.  
Afin de s'adapter à l'ensemble des enjeux, la zone urbaine communale comprend 12 secteurs et sous-secteurs.

##### **5.4.1 La zone UA**

<p>Sont classées dans la zone urbaine (UA) les constructions du noyau urbain, dense, correspondant au centre bourg ancien et historique. C'est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation pour tenir compte de la densification et les restructurations ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p>		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales (1)
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constructions agricoles ou forestières</li> <li>. Constructions industrielles et entrepôts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aménagements et extensions des installations classées existantes au titre des décrets 77-113 &amp; 77-1134 du 29.09.77</li> <li>. Aménagements et extensions des commerces et activité de service</li> <li>. Constructions et extensions du secteur secondaire ou tertiaire</li> <li>. Aménagements, extensions et reconstructions partielles et/ou changements de destination</li> <li>. Reconstructions d'un bâtiment détruit (à l'identique) et Restauration d'un bâtiment (avec au moins 3 murs porteurs existants)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Hauteur maximum 15 mètres exception faite pour les bâtiments publics et/ou collectifs.</li> <li>. Conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (et exceptions).</li> <li>. Implantations par rapport aux limites séparatives (et exceptions).</li> <li>. Architecture générale – toitures – façades (aspect – ouvertures) – clôtures en bordure du domaine public et en limites séparatives.</li> <li>- Abords</li> </ul>
<p>(1) Rappel des règles dont l'application est totale en zone UA. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, Entendu que les différentes dispositions ne s'appliquent qu'à des constructions principales à usage d'habitation (page 33 du Règlement).</p>		

#### **5.4.2 Justifications de la zone UA.**

- Assurer la mixité des fonctions urbaines.
- Préserver les composantes de la forme urbaine – orientation, hauteur, formes architecturales implantations.
- La partie 2, en complément des dispositions générales, impose comme règle générale :
  - ✓ L'implantation à l'alignement sur rue des bâtiments situés en 1er rang sur rue alors que la règle est plus souple pour les constructions en second rang ou en cœur d'ilot.
  - ✓ Le principe d'implantation en continu d'une limite latérale à l'autre (mitoyenneté)
  - ✓ L'implantation sur une seule limite est subordonnée à un recul au moins égal à un retrait de 3 mètres.
  - ✓ Le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à 15m, correspondant à la forme urbaine du bourg (R+1+C, R+2) et à la volonté des élus de permettre une densification par réalisation de petits collectifs en R+3 maximum.
  - ✓ La conservation de l'aspect extérieur des constructions du centrebourg à savoir les toitures (couvertures), les façades et des hauteurs de clôtures correspondant au registre urbain.
- Assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (dispositions générales) et de la surface des constructions à usage d'habitation.
- Permettre la densification traditionnelle de la zone UA avec une autorisation des hauteurs élevées et une absence de limitation d'emprise au sol ou de surface de plancher.

#### **5.4.3 La zone UB.**

<p>Est classée dans la zone urbaine (UB) la zone d'extension de l'agglomération, destinée essentiellement à de l'habitat mais aussi à des équipements et où les constructions sont implantées spontanément ou bien organisées en lotissements ou groupements d'habitations.</p> <p>Un secteur « UBa » a été créé pour identifier une enveloppe autorisant une reconversion urbaine au sein de la ZA de « La Grange Barbier ».</p> <p>Un secteur « UBz » a été créé correspondant à l'urbanisation et l'aménagement en cours de la ZAC du « Four à Chaux »</p>		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
. Constructions agricoles ou forestières.		. Hauteur maximum 12 mètres.

<p>Constructions industrielles et entrepôts</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aménagements et extensions des installations classées existantes au titre des décrets 77-113 &amp; 77-1134 du 29.09.77</li> <li>. Aménagements et extensions des commerces et activité de service</li> <li>. Constructions et extensions du secteur secondaire ou tertiaire.</li> <li>. Aménagements, extensions et reconstructions partielles et/ou changements de destination.</li> <li>. Reconstructions (à l'identique) d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.</li> <li>. Restauration d'un bâtiment (avec au moins 3 murs porteurs existants)</li> </ul>	<p>Conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (et exceptions).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Implantations par rapport aux limites séparatives.</li> <li>. Architecture générale et aspect extérieur – toitures (pentes de toit) - façades (aspect – ouvertures)</li> <li>– clôtures en bordure du domaine public et en limites séparatives.</li> <li>- Abords</li> </ul>
---	---	---

#### 5.4.3.1 La zone UBa.

Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
<p>Idem zone UB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constructions – Extensions – restauration - Aménagements des équipements publics - d'intérêt public ou collectif</li> <li>. Aménagement - Reconstruction partielle ou changement de destination des bâtiments existants.</li> <li>. Equipements publics existants ou prévus.</li> <li>. Annexes - garages et abris de jardin.</li> <li>Piscines couvertes ou non liées à la construction principale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Mur plein doublé ou non de végétaux d'essences locales ou mur bahut droit (hauteur entre 0.80m et 1m).</li> <li>. Grille ou grillage sur piquets métalliques de couleur sombre.</li> <li>. Haie vive d'essences locales et variées doublée soit de panneaux en bois soit de panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois.</li> </ul>

#### **5.4.3.2 La zone UBz.**

Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
Idem zone UB	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constructions – Extensions – restauration - Aménagements des équipements publics – Reconstruction partielle sans changement de destination.</li> <li>. Activités ou équipements de bureaux (sous conditions).</li> <li>. Sous-sols et garages (sous conditions)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Hauteur maximum 15 mètres.</li> <li>. Aucun accès direct sur la RD 910.</li> <li>Marge de recul inconstructible obligatoire de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 910.</li> <li>. Implantations par rapport aux limites séparatives pour les constructions principales soit sur limites – soit avec recul de 3 mètres et pour les autres constructions soit sur limites – avec recul de 2 mètres.</li> </ul>

#### **5.4.4 Justifications de la zone UB.**

- Assurer la mixité des fonctions urbaines.
- assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (dispositions générales).
- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant (majoritairement pavillonnaire) et son environnement.

La partie 2 du règlement de la zone laisse une certaine liberté en terme d'implantation d'alignement ou retrait, sur la limite séparative ou en retrait minimum de 3m à la condition qu'un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes soit assuré.

Cette souplesse s'explique non seulement par le souhait de permettre la densification de la zone dans le respect des OAP définies et qui recouvrent tous les secteurs vides et dents d'une certaine surface, et considérant que les constructions seront désormais sous emprise de procédure opérationnelle – PA ou ZAC.

Le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à 12m, correspondant à 3 niveaux soit la possibilité de petits collectifs permettant une densification de la zone, plus marquée en zone UBz puisque la hauteur monte à 15m maximum.

### 5.4.5 La zone UC.

<p>Tout comme les secteurs UA et UB, la zone UC fait partie de l'espace urbain d'une commune. De la même manière que la zone UA, le secteur UC est un normalement un espace urbain mixte qui accueille aussi bien des habitations que des services et des équipements utiles à la vie résidentielle et urbaine. Il s'agit souvent de secteurs en cours d'urbanisation, situés en périphérie des centres-villes plus denses et généralement pavillonnaire, dédiée à l'habitat individuel ou groupé. Dans le cas de la présente révision, la commune de Sorigny a choisi ce zonage pour qualifier une zone dite « d'activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial, tertiaire ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports. Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des espaces publics ouverts et comprend :</p> <p>Un secteur « UCa » réservé aux activités en lien avec l'aérodrome - un secteur « UCb » correspondant à la zone d'activités de « Crétinay » dont la reconversion « urbaine » est incitée au travers d'une limitation du développement des activités existantes et d'une interdiction d'implantation de nouvelles activités et un secteur « UCr » correspondant au centre routier.</p>		
Interdictions (art. UC 2)	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constructions à usage d'habitation</li> <li>. Bâtiments agricoles.</li> <li>. Carrières.</li> <li>. Terrains de camping et caravanage.</li> <li>. Dépôts de véhicules - ferrailles - décharges d'ordures.</li> <li>. Accès directs RD 910 et RD 84</li> <li>. Aires de stockage ou dépôts en façade de la RD 910.</li> <li>. Affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 mètres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constructions à usage industriel, artisanal, commercial, tertiaire.</li> <li>. Constructions d'équipements collectifs, d'entrepôt, de bureau.</li> <li>. Equipements publics et ouvrages techniques.</li> <li>. Aires de stationnement mutualisées ou non.</li> <li>. Installations de sports et de loisirs.</li> <li>Extensions de toutes les activités préexistantes (ICPE).</li> <li>. Confortation et amélioration des constructions - reconstruction de bâtiments ayant été détruits par Sinistre (sous conditions) et sans changement d'affectation.</li> <li>. Extension limitée des constructions à usage d'habitation à hauteur de 10% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Accès aménagés pour ne pas entraîner de risques pour les usagers.</li> <li>. Nouvelles voies ouvertes conformes et adaptées aux usages des dessertes.</li> <li>. Hauteur des habitations limitée à 9 mètres.</li> <li>. Hauteur des annexes limitée à 7 mètres.</li> <li>. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies de circulation et recul porté à 35 mètres au lieu de 75 mètres le long de la RD 910 (dérogation loi Barnier).</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Implantations par rapport aux limites séparatives avec marge d'isolement d'au moins 5 mètres.</li> <li>. Architecture animée de manière significative par des éléments ou volumes saillant secondaires de tonalité sombre.</li> <li>. Hauteur maximale des clôtures à 2 mètres composées de grillage ou haies vives le long de la RD 910.</li> <li>. Toitures de teintes neutres.</li> <li>. Toitures végétalisées autorisées.</li> <li>. Façades harmonieuse – couleur blanche interdite.</li> <li>. Espaces boisés à base d'essences champêtres.</li> </ul> <p>Stationnements interdits sur les bandes de recul le long de la RD 910.</p>
--	--	--

#### 5.4.5.1 La zone UCa.

Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
Idem zone UC	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constructions en lien avec l'activité de l'aérodrome.</li> <li>. Constructions d'équipements collectifs, d'entrepôt, de bureau, de services.</li> <li>. Equipements publics et ouvrages techniques.</li> <li>. Aires de stationnement mutualisées ou non.</li> <li>. Extensions de toutes les activités préexistantes (ICPE).</li> <li>. Confortation et amélioration des constructions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Hauteur maximale ne pouvant excéder 12 mètres.</li> <li>. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies de circulation et recul porté à 45 mètres au lieu de 75 mètres le long de la RD 910 (dérogation loi Barnier).</li> </ul>

#### **5.4.5.2 La zone UCb.**

Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
Idem zone UC et toute nouvelle construction à vocation d'activité économique.	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constructions – Extensions - Restauration - Aménagements liés aux équipements publics.</li> <li>. Extension des constructions à usage d'activité existante, ou d'habitation, dans la limite de 10% de leur emprise au sol.</li> <li>. Construction d'une annexe liée à l'habitation principale dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>. Construction d'abri de jardin.</li> <li>. Construction de piscine liée à l'habitation principale</li> </ul>	Idem zone UC

#### **5.4.5.3 La zone UCr.**

Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
Idem zone UC	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constructions en lien avec l'activité du centre routier ou la logistique.</li> <li>. Constructions d'équipements collectifs, d'entrepôt, de bureau, de services.</li> <li>. Constructions en lien avec l'activité hôtelière et de restauration.</li> <li>. Equipements publics et ouvrages techniques.</li> </ul>	Idem zone UC  avec hauteur maximale ne pouvant excéder 12 mètres.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aires de stationnement mutualisées ou non.</li> <li>. Extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non pour l'environnement/ ICPE).</li> <li>. Confortation - Amélioration des constructions et reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre sans changement d'affectation.</li> <li>. Logement de fonction à condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité.</li> </ul>	
--	---	--

#### **5.4.6 La zone UCZ**

<p>Le secteur UCz est une zone dite « d'activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts, sports et loisirs et activités supports correspondant à la ZAC ISOPARC. Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, de sports et de loisirs, et des espaces publics ouverts.</p>		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Toutes occupations et utilisations du sol, non mentionnées au présent article comme le stationnement isolé ou groupé de caravanes et d'habitations mobiles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constructions - Ouvrages ou travaux destinés aux activités hôtelières et de restauration.</li> <li>. Equipements collectifs et d'intérêt public.</li> <li>. Zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain.</li> <li>. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dans la limite de 20 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Hauteur maximale ne pouvant excéder 12 mètres.</li> <li>. L'aspect général et la volumétrie globale doivent s'intégrer à la topographie générale de la parcelle et en cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.</li> <li>. Les matériaux doivent arborés une couleur et un caractère neutres.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Ouvrages ou travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux, dans la limite de 20.000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.</li> <li>. Constructions - Ouvrages ou travaux destinés aux activités commerciales (idem ci-dessus).</li> <li>. Entrepôts - Activités et équipements liés aux sports et aux loisirs et annexes dans la limite de 20 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. La mise en lumière doit être limitée, les enseignes conformes à la législation et les dispositifs d'énergies renouvelables recherchés.</li> <li>. Les clôtures ne sont pas obligatoires mais doivent présenter les mêmes caractéristiques.</li> <li>. Les aires de stationnement sont réalisées en dehors du domaine public et pour éviter des stationnements nocturnes de "poids lourds" sur la voie publique, toutes les dispositions seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil (hors heures d'ouvertures) les "poids lourds".</li> <li>. Les aires paysagées périphériques au plan de zonage sont déclinées en 2 secteurs sur la frange sud d'Isoparc. 1) Préservation stricte sur une profondeur de 50 m des plantations existantes sur la périphérie extérieure en direction de la RD 84 et de la frange nord du bourg pour adopter une identité végétale. 2) Préservation « adaptée » au-delà de 50 m vers l'intérieur de la zone d'activités, afin de permettre des aménagements ponctuels pour des extensions d'activités, la réalisation d'accès, des aménagements paysagers de parking, etc.</li> <li>. Les mares et les corridors écologiques désignés dans l'OAP doivent être préservés.</li> <li>. Les accès directs des véhicules aux parcelles sont interdits.</li> <li>. Les constructions de voies nouvelles seront assurées en</li> </ul>
	<p>Admissions sous conditions</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Logements de maintenance et de gardiennage dans la limite d'un logement par établissement qui devra prendre en compte la législation « lutte contre le bruit »</li> <li>. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits quel qu'en soit l'usage.</li> <li>. Extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes.</li> <li>. Installations et travaux pour la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux.</li> <li>. Exhaussements et affouillement du sol, liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisées. Panneau publicitaire enseigne lié à l'activité présente sur le parcellaire.</li> <li>. ICPE sous réserve de mise en œuvre de dispositions pour rendre ces installations compatibles avec l'environnement.</li> </ul>	

		<p>liaisons avec les opérations voisines et celles existantes et devront répondre aux exigences précisées page 55 du règlement.</p> <p>. Le périmètre de protection du captage d'eau potable devra être respecté.</p> <p>. Le raccordement aux réseaux d'eau potable – des eaux usées et des eaux pluviales sont obligatoires.</p> <p>. Les zones de stockage des déchets doivent être masquées.</p> <p>. Tous les câbles de distributions des différents réseaux sont enterrés.</p> <p>. Le traitement des fumées ou autres évacuations gazeuses sont obligatoires.</p> <p>. L'implantation des constructions, en retrait général de la RD 910 bénéficie de dérogations à la loi Barnier de</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 45 m au lieu de 75 m sur le tronçon Nord-Ouest</li> <li>2) 65 m sur le tronçon Sud-Ouest</li> </ol>
--	--	--

#### **5.4.7 Justifications de la zone UC.**

- Par les périmètres de protection des 3 captages d'eau potable qui se répartissent sur la zone.
- Reconnaître les vocations économiques plurielles de chacune des zones dont les règlements interdisent toutes les occupations n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales commerces ou de services.
- Permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain.

Des reculs différents ont été réduits en application d'études spécifiques par rapport aux voies classées à grande circulation – RD910.

Au-delà le règlement fixe un recul de 8 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans le même esprit, la règle impose un recul de 5 m en limites séparatives.

En réponse aux besoins de hauteur parfois élevées (machines...), les activités sont autorisées jusqu'à une hauteur de 12 m en UCa et UCz, 15 m en UCr et 9m pour les constructions à usage d'habitation.

### 5.4.8 La zone UH

<p>La zone UH correspond au hameau de « Bordebure » dédié à de l'habitat ancien comprenant une densification récente où quelques dents creuses ont été recensées permettant une densification pour laquelle le règlement doit permettre une harmonisation des nouvelles constructions dans son paysage urbain.</p>		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Constructions - Extensions à destination d'exploitation agricole, et forestière.</li> <li>. Toute nouvelle construction à vocation d'activité économique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aménagements - Extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation</li> <li>. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié.</li> <li>. Restauration d'un bâtiment dont il reste au moins 3 des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial.</li> <li>. Constructions - Extensions, restauration et aménagements liés aux équipements publics, d'intérêt public ou collectif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Hauteur maximale ne pouvant excéder 10 mètres (hors équipements publics).</li> <li>. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques avec recul du bâti par rapport à l'existant.</li> <li>1) Construction en 1<sup>er</sup> rang avec alignement de la voie identique aux constructions voisines ou en retrait de la voie suivant les constructions voisines sans dépasser 5 m.</li> <li>2) Implantation libre pour les constructions en 2<sup>ème</sup> rang.</li> <li>. Implantation par rapport aux limites séparatives soit en limite séparative, soit avec un retrait de 3 m minimum.</li> <li>. Architecture des immeubles anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale.</li> <li>. Un seul niveau de comble autorisé et pentes à la règle.</li> <li>. Couverture en ardoises de couleur naturelle ou en tuiles plates de teinte ocre rouge.</li> <li>. Les couleurs des façades seront neutres et pour les annexes, les bardages d'aspect bois sont autorisés.</li> </ul>

		<p>. Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général.</p> <p>. Les clôtures respectent l'environnement et sont en harmonie avec l'existant (tôle ondulée interdite).</p>
--	--	--

#### **5.4.9 Justifications de la zone UH.**

- Reconnaître la vocation résidentielle en habitat individuel du hameau.
- Elle comprend l'OAP n° 1 qu'il conviendra de respecter, et des éléments remarquables du paysage (boisements – haies et mares)

#### **5.4.10 La zone UJ.**

<p>La zone UJ correspond à la zone des jardins et parcs des arrières bourgs non couverte par des constructions. Ces terrains identifiés à « Verdois » et aux « Grands-Champs » sont souvent inaccessibles et s'en trouvent extrêmement limités en termes de constructibilité.</p>		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
<p>. Toutes les occupations et constructions à l'exception de celles figurant dans la colonne « admissions générales ».</p> <p>. La densification est limitée à l'évolution de l'existant sans y permettre de nouvelles constructions au titre de la construction principale.</p>	<p>. Constructions d'abris de jardins en lien avec une construction principale.</p> <p>. Piscines en lien avec une construction principale.</p> <p>Extensions des constructions existantes situées sur la même unité foncière.</p> <p>. Annexes à la construction principale située sur la même unité foncière.</p> <p>. Equipements publics et d'intérêt public.</p> <p>. Réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique - Equipements et remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux.</p>	<p>. Architecture générale – Toitures – Façades – Ouvertures et clôtures en respect avec l'architecture traditionnelle du bourg.</p> <p>.</p>

#### **5.4.11 Justifications de la zone UJ.**

- La densification est limitée à l'évolution de l'existant sans y permettre de nouvelles constructions au titre de la construction principale, afin de préserver ces espaces verdoyants.  
Il s'agit de zone d'aération, ou de transition entre les espaces construits et le grand paysage arrière que la collectivité ne souhaite pas voir se densifier par des constructions neuves.  
Ces espaces de transition sont une garantie de l'intégration paysagère du bâti.

#### **5.4.12 La zone UL.**

<p>La zone UL correspond au parc de loisirs (Family-Parc) implanté à la frange de la zone d'extension d'Isoparc et en lisière entre les communes de Sorigny et de Monts et dont les activités se développent sur les 2 territoires. Installé en lieu et place d'un ancien site de loisirs, il est destiné à accueillir des structures festives et de divertissements avec accueil du public essentiellement en plein air et à terme doit composer une continuité urbaine avec les activités économiques déjà en place au sein de la ZA</p>		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
<p>. Toutes les occupations et constructions à l'exception de celles figurant dans la colonne « admissions générales ».</p>	<p>. Aménagements – Constructions - Installations destinées à une activité de parc d'attractions et de loisirs. . Emprise au sol maximale des constructions à 250 m<sup>2</sup>. . Espaces de stationnement nécessaires. . Annexes (y compris les piscines) et extensions des constructions à usage d'habitation. . Ouvrages – Installations - Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructures.</p>	<p>. Accès aménagés pour la sécurité des usagers. . Voierie (publique/privée) adaptée à l'importance des usages. . Constructions avec recul de 3 m par rapport à la voierie. . Constructions implantées soit en limites séparatives soit à 3 m minimum des limites séparatives. . Hauteur maximale à 8 mètres. . Conception architecturale soignée et les bâtiments existants doivent être mis en valeur. . Clôtures de grilles et/ou grillage d'une hauteur maximale de 2 m. . Locaux à déchets ménagers et éléments techniques intégrés de façon à réduire l'impact. . Capteurs solaires autorisés.</p>

		. Espaces libres et plantations justifiés dans l'environnement en préservant les haies existantes. Aménagement d'une aire de stationnement pour les vélos.
--	--	---

#### **5.4.13 Justifications de la zone UL.**

- Cette zone est destinée exclusivement aux activités festives et doit pouvoir offrir un cadre agréable et sécurisé pour l'accueil du public.
- Le périmètre défini répond aux emprises des équipements existants et de leurs espaces extérieurs existants.
- Le règlement reconnaît la vocation de loisirs – permet l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain – permet un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations autorisées.

#### **5.5 LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES A URBANISER (AU).**

##### **5.5.1 La zone 1 AU.**

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
. Constructions et Extensions à destination d'exploitation agricole - viticole, et forestière. . Constructions et Extensions à destination de l'industrie et des entrepôts. . Installations classées ou non à l'exception de celles figurant dans la colonne « admissions générales ».	. Opérations réalisables en une ou plusieurs tranches sous conditions 1) que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global à la zone permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée. 2) que soit assurée une bonne intégration de l'opération.	. Hauteur maximale portée à 15 m pour les nouvelles constructions à destination principale d'habitation et 12 m pour les autres constructions. . Respecter les implantations obligatoires- les marges de recul et limites de constructibilité du plan de zonage. . Constructions nouvelles conservant le caractère du tissu urbain existant.

	<p>3) que les occupations et utilisations du sol, prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, l'aménagement du reste de la zone.</p> <p>. Affouillements et exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux ciblés.</p>	<p>. Toitures à pentes et terrasses autorisées sous réserve que la conception architecturale du bâtiment le justifie.</p> <p>. Ardoises et tuiles pour les charpentes.</p> <p>. Matériaux et enduits de façades respectant la couleur de la pierre naturelle de tuffeau.</p> <p>. Clôture d'une hauteur maximale de 2 m.</p>
--	--	--

#### **5.5.1.1 La zone 1 Auh.**

Le secteur 1AUh correspondant à l'urbanisation future à dominante résidentielle en frange Ouest du bourg.		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
	<p>. Opérations dont l'affectation dominante est l'habitat.</p> <p>. Equipements publics ou d'intérêt public et collectif.</p> <p>. Activités et/ou équipement à usage de bureaux, et services, sont admis, sous réserves.</p>	



**5.5.1.2 La zone 1 AUm.**

Le secteur 1AUm à vocation mixte dont la programmation précise reste à définir.		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
	. Opérations dont l'affectation mixte est l'habitat. . Equipements publics ou d'intérêt public et collectif. . Activités et/ou équipement à usage de bureaux, et services, sont admis, sous réserves.	

**5.5.1.3 La zone 1 AUs.**

Le secteur 1AUs correspond à l'extension du parc d'activités sportives et de loisirs « Family-Parc »		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
	. Opérations dont l'affectation concerne le sport et les loisirs. . Equipements publics ou d'intérêt public et collectif. . Aires de stationnement nécessaires aux occupations admises sur le site.	

**5.5.2 Justifications de la zone 1 AU.**

- Assurer la mixité des fonctions urbaines
- Assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (dispositions générales).
- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant (mixité urbaine) et son environnement.

### 5.5.3 La zone 1 AUc.

<p>La zone 1AUc représente l'aire d'extension directe de la zone d'activités « d'ISOPARC » composée de sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit être compatible avec les orientations générales du PADD et cohérente avec l'orientation d'aménagement et d'urbanisme. Il s'agit donc de réaliser l'extension de la zone dite « d'activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts, sports et loisirs et activités supports correspondant à la ZAC initiale d'ISOPARC.</p>		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
<p>Constructions - Extensions à destination d'exploitation agricole – viticole et forestière.</p>	<p>Opérations réalisables en une ou plusieurs tranches sous conditions. 1) que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global à la zone permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée. 2) que soit assurée une bonne intégration de l'opération. 3) que les occupations et utilisations du sol, prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, l'aménagement du reste de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Affouillements et exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux ciblés.</li> <li>Constructions - Ouvrages ou travaux d'activités hôtelières.</li> <li>. Equipements collectifs et d'intérêt public.</li> <li>. Zones techniques et constructions pour les réseaux et au génie urbain.</li> <li>. ICPE sous réserves.</li> <li>Constructions - Ouvrages ou travaux pour activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Hauteur maximale limitée à 15 m.</li> <li>. Aspect des constructions en intégration avec la zone d'activités – neutralité des couleurs – clôtures non obligatoires mais avec hauteur maximum de 2 m.</li> <li>. Intégrer les énergies nouvelles.</li> <li>. Aires de stationnement en dehors du domaine public et respect de l'art. L 421-3 du CU pour le stationnement des activités commerciales.</li> <li>. Respect des aires paysagères et des plantations.</li> <li>. Préservation des mares et du corridor écologique.</li> <li>. Accès aménagés pour la sécurité des usagers.</li> <li>. Voierie (publique/privée) adaptée à l'importance des usages.</li> <li>. Le raccordement aux réseaux d'eau potable – des eaux usées et des eaux pluviales sont obligatoires.</li> <li>. Les zones de stockage des déchets doivent être masquées.</li> <li>. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques avec recul minimum de 8 m.</li> </ul>

	Constructions - Ouvrages ou travaux pour activités commerciales - entrepôts - activités et équipements liés aux sports et aux loisirs et leurs annexes.	. Implantation par rapport aux limites séparatives avec recul minimum de 5 m.
<p>La zone 1 AUc comprend un sous-secteur « 1 AUc1 » correspondant à l'implantation d'une vaste plateforme commerciale pour laquelle des règles de hauteur spécifiques sont autorisées. A l'intérieur de ce sous-secteur la hauteur est limitée à 23 mètres.</p>		

#### **5.5.4 Justifications de la zone 1 AUc.**

- Assurer une cohérence entre la ZA existante et son extension, tant en terme paysager que de déplacements ou de conception architecturale, tout en tenant compte de la sensibilité écologique du site de développement.

#### **5.5.5 La zone 2 AU.**

<p>La zone 2AU représente le site de développement à long terme de la commune, nécessitant une procédure d'évolution du PLU pour son aménagement. Elle comprendra 3 secteurs :</p> <p>1) secteur AUm à vocation mixte – habitat, équipements, services, commerces – dont la programmation précise reste à définir. 2) secteur AUc à vocation économique dans le cadre de l'extension d'Isoparc. 3) secteur AUe destinée à l'accueil des activités et équipements installations et logements de fonction, liés à la sécurité</p>		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
. Constructions – Installations - Travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.		. Implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques, liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général conforme aux dispositions urbaines existantes, à l'environnement et à la qualité du paysage.

		. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne devra pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.
--	--	---

### **5.5.6 Justifications de la zone 2 AU.**

- La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

### **5.6 LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES AGRICOLES (A).**

Elles comprennent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.		
Interdictions	Admissions	Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales
L'occupation du sol est réservée aux besoins de l'activité agricole d'une part, aux services publics ou d'intérêts collectifs d'autre part.	Constructions - Installations et Extension à destination d'exploitation agricole.	. Les nouvelles constructions - extensions et élévations à destination d'habitation (logement de fonction) ne devront pas dépasser pour les toitures à pentes une hauteur équivalente à R+1 ou Combles ou en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, la hauteur de construction existante

		<p>. Elles devront respecter une hauteur maximum de 6 m maximum par rapport au terrain naturel pour les toitures terrasses. Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'exploitation agricole ainsi que les autres constructions autorisées ne devront pas dépasser 10 m excepté en cas d'un besoin justifié lié à l'activité agricole.</p>
<p>La zone A comprend un sous-secteur « AE » désignant deux STECAL correspondant à des activités économiques diffuses dotées de capacités de développement et destinées aux constructions et installations liées et nécessaires aux activités économiques existantes ou liées à la gestion, au traitement des déchets verts et des produits issus de la filière bois. Ces deux sous-secteurs sont situés aux lieux dits « Cheval Blanc » et « Montison ».</p>		

### **5.6.1 Justifications de la zone A.**

- Protéger les sites en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Garantir le développement de l'activité agricole et de préserver les potentiels d'exploitation, en y interdisant les autres occupations du sol, à l'exception des installations et équipements d'intérêt général.
- Préserver l'espace rural, en conditionnant les extensions, les changements de destination et les annexes des habitations principales à des règles, de surface limitée.
- Permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain.

### **5.7 LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).**

<p>Au titre de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de – boisements - zones humides - sites d'enjeux écologiques - sites soumis à des risques - fonds de vallée, etc.).</p>		
<p>Interdictions</p>	<p>Admissions</p>	<p>Caractéristiques urbaines architecturales Environnementales</p>

	<p>. Constructions - Installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés.</p> <p>. Occupations et utilisations du sol, suivantes sous réserve d'une bonne intégration dans le site, et de leur compatibilité avec l'environnement.</p> <p>1) Extension de l'activité agricole par construction nouvelle si nécessaire à la condition de respecter une distance maximale de 50 m des autres bâtiments de l'activité existante.</p> <p>2) aménagement – Extension – Surélévation- Restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.</p>	
<p>La zone N comprend un sous-secteur « NL » désignant un STECAL correspondant à des activités d'hébergement touristique sur le secteur du château de « Longue-Plaine » et un sous-secteur « Ner » dédié à l'accueil d'un parc photovoltaïque sur le secteur de « Montison ».</p>		

### **5.7.1 Justifications de la zone N.**

- Protéger la qualité des sites, des milieux naturels et paysagers, et leurs intérêts d'un point de vue esthétique, historique et écologique.
- Protéger leur caractère d'espaces naturels.
- Protéger l'existence d'exploitations forestières.

**5.8 LES EMPLACEMENTS RESERVES.**

Numéro d'ordre	Numéro de parcelle cadastrale	Surface	Bénéficiaire	Destination
1	1020	7.098 m <sup>2</sup>	Commune	Extension et aménagement école
2	107	392 m <sup>2</sup>	Commune	Entretien route de Monts
3	797 et 990	565 m <sup>2</sup>	Commune	Création d'un accès à OAP 10-11
4	19	2.750 m <sup>2</sup>	Commune	Reconstitution d'un chemin (voie douce)
5	Multi-parcelles	35.051 m <sup>2</sup>	Commune	Gestion des eaux pluviales – Continuité douce – Aménagement paysager
6	Multi-parcelles	964.325 m <sup>2</sup>	Réseau ferrée de France	Emprise de la ligne LGV Sud Europe Atlantique et de ses aménagements connexes
7	154	759 m <sup>2</sup>	Com.Com Touraine Vallée de l'Indre	Aménagement carrefour RD 84
8	12	5.257 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement espace vert public
9	515	530 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement accès parking de l'école
10	K 903 et 904	527 m <sup>2</sup>	Commune	Création liaison douce
11	144	270 m <sup>2</sup>	Commune	Requalification place Marcel Gaumont

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
 Dossier n° E 22000079/45

12	8-9-24 et 25	3,3 hectares	Commune	Réalisation d'une plateforme de déchets inertes
13	139-140-141-143-219-200	859 m <sup>2</sup>	Com.Com Touraine Vallée de l'Indre	Elargissement des giratoires sur le site ISOPARC
	40-42-70-87	1.294 m <sup>2</sup>		
	38-63-64-66-67	1.089 m <sup>2</sup>		
	37-38-62-63-64	1.522 m <sup>2</sup>		



## **CHAPITRE 6**

### **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **6.1 COMPOSITION DU DOSSIER.**

##### **6.1.1 Les différentes pièces du dossier.**

Le dossier de présentation de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sorigny (37) a été élaboré par le bureau d'études « URBAGO » de Corne/Loire-Authion (49630) en collaboration avec les services municipaux locaux (Monsieur SIMAR Directeur Général des services et Madame CASTELLANA du bureau Urbanisme).

Il comporte un ensemble de fascicules élaborés au fil de l'étude préalable entre 2018 et 2022 et représente une documentation de 878 pages (en version papier) composant le « Dossier de Présentation » et 226.879 Ko (en version dématérialisée).

- Un fascicule « Présentation du diagnostic environnemental 2018 » (75 pages)
- Un fascicule « Evaluation environnementale avril 2022 » (150 pages)
- Un fascicule « Rapport de Présentation et évaluation environnementale » comprenant quatre chapitres (127 pages) :
  - ✓ Présentation de la commune
  - ✓ Analyse structurelle
  - ✓ Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles
  - ✓ Etat initial de l'environnement
- Un fascicule composant deux chapitres (20 pages) :
- Analyse paysagère
- Analyse urbaine
- Un fascicule « Explications des choix retenus pour établir le PADD » (25 pages)
- Un fascicule « PADD » (30 pages)
- Un fascicule « Justifications des délimitations réglementaires et des évolutions du document d'urbanisme » (40 pages)
- Un fascicule des OAP (40 pages)
- Un fascicule « Règlement » (100 pages)
- Un fascicule « Emplacements réservés » (15 pages)
- Un fascicule « Notice sanitaire » (25 pages)
- Un fascicule « Dérogations Loi Barnier » (60 pages) pour les sites « Isoparc » - « Cheval Blanc » et « Aérodrome »
- Un fascicule « Loi Barnier dérogation Parc Photovoltaïque Montison » (35 pages)
- Un fascicule « Liste des servitudes d'Utilité Publique et Arrêtés Préfectoraux (20 pages)
- Un ensemble de documents rassemblant les dix-neuf « Avis PPA » (116 pages).

## **6.2 LE DOSSIER ADMINISTRATIF.**

Il comprend.

- La décision n° E 22000079/45 du 28 Juin 2022 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal
- L'arrêté n° 205-2022 du 12 septembre 2022 de la Commune de Sorigny (37) prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sorigny (37) du 05 octobre au 04 novembre 2022, soit pendant 31 jours consécutifs.
- Les parutions légales dans la presse régionale « La Nouvelle république du Centre Ouest » et « Terres de Touraine » éditions quotidiennes et hebdomadaires.

## **6.3 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

J'ai été nommé par la décision n° E 22000079/45 du 28 Juin 2022 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'ORLEANS (45), nomination reprise dans l'article 2 de l'Arrêté du 12 septembre 2022 de la Commune de Sorigny (37).

## **6.4 MODALITES PREPARATOIRES A L'ENQUETE.**

### **6.4.1 Préparation – démarches et organisation avant enquête.**

Dès ma désignation j'ai pris attache avec les services du Tribunal administratif d'Orléans afin de transmission de mon « attestation sur l'honneur » et avec le service « Urbanisme » de la commune de Sorigny (37) avec lequel il a été convenu à leur demande d'une période d'enquête sur les mois d'octobre/novembre 2002.

Le 07 juillet 2022 je me suis entretenu téléphoniquement avec Monsieur SIMAR « Directeur Général des Services » et Madame CASTELLANA du service « Urbanisme » de la commune, sur :

- L'objet précis de l'enquête.
- Les dates précises de l'enquête.
- Le lieu, le nombre et les dates précises des permanences.
- La rédaction de l'Arrêté municipal et les dates des parutions dans la presse locale.
- La date du 23 août 2022 pour une réunion en présentiel en mairie de Sorigny.
- La date du 23 septembre 2022 pour une « visite sur le terrain ».

**Le 23 août 2022** de 09 h à 11 h j'ai participé en mairie de Sorigny à la « réunion préparatoire » animée par Monsieur ESNAULT Maire, secondé par Monsieur SIMAR et accompagné de Madame CASTELLANA, lesquels m'ont exposé la problématique du projet de la révision générale du PLU communal.

Lors de cette réunion ont été traités :

- Les dates de l'enquête du 05 octobre au 04 novembre 2022 inclus (art. 1<sup>er</sup> de l'arrêté).
- L'élaboration de l'Arrêté d'Enquête à réaliser par la commune.
- La mise à disposition du public, en mairie, d'un dossier de présentation version papier, et d'un dossier par voie dématérialisée sur le site municipal [www.sorigny.fr](http://www.sorigny.fr) (rubriques « urbanisme et voirie » et « Révision PLU ») art.3 de l'arrêté.
- La mise en place d'un ordinateur dédié, à la consultation du public, pour la version dématérialisée.
- La définition des dates et lieux des permanences définies (art. 4 de l'arrêté) à savoir :
  - Mercredi 05 octobre 2022 de 08h30 à 12h (avec ouverture de l'enquête).
  - Lundi 10 octobre 2022 de 13h30 à 17h.
  - Vendredi 21 octobre 2022 de 13h30 à 17h.
  - Jeudi 27 octobre 2022 de 08h30 à 12h.
  - Vendredi 04 novembre 2022 de 13h30 à 17h (avec clôture de l'enquête).
- La prise en charge par le Commissaire-Enquêteur d'un dossier de présentation complet.
- La mise à disposition du registre des observations avec transmission journalière des observations au Commissaire-Enquêteur.
- Les parutions par voie de presse (Nouvelle République du Centre et Terres de Touraine).
- La date du 23 septembre 2022 pour une « Visite sur le terrain » du Commissaire-Enquêteur.

**Le 23 septembre 2022** de 13h30 à 14h30 j'ai effectué une « Liaison Autorité » avec Monsieur ESNAULT – Monsieur SIMAR et Madame CASTELLANA en vue de :

- Parapher le registre des observations.
- Etudier la suggestion de la DDT sur la possibilité d'une OAP complémentaire sur le site du « Four à Chaux ».
- Le recueil des observations dématérialisées.
- Les avis PPA (avec absence de réponse de la Chambre d'Agriculture).
- L'avis de la CDPNAF (très complet).
- L'absence du « Porté à connaissance » de la DDT.

**Le 23 septembre 2022** de 14h30 à 16h30 j'ai effectué une visite sur le terrain, piloté par Monsieur ESNAULT, Maire, qui m'a permis de découvrir :

- Le site de la ZA ISOPARC.
- Les terrains de la zone AU destinés au projet de construction d'une unité de Gendarmerie.
- Le site d'extension du parc sportif municipal.
- L'ilot d'aménagement urbain dît « Ilot Mairie »
- L'ilot d'aménagement urbain dît « Sud bourg ».
- L'ilot d'aménagement urbain dît « Ouest bourg ».
- Le site d'agrandissement du complexe scolaire.
- Le site destiné à la création d'une unité de stockage de déchets inertes au lieu-dit « Le Cheval blanc ».
- Les terrains et bâtiments (délaissés) de l'aérodrome Tours-Sorigny et les bordures de la RD 910 au Nord du village avec le projet de « Retrait du recul imposé par la loi Barnier ».

### **6.4.2 Publicité de l'enquête.**

Suivant l'article 7 de l'Arrêté municipal l'avis de mise à l'enquête a été publié dans la presse départementale « La Nouvelle République du Centre Ouest » édition du département d'Indre et Loire ainsi que dans le journal spécialisé « Terres de Touraine » le 16 septembre et le 30 octobre 2022 conformément aux dispositions du code de l'Environnement.

Un certificat d'affichage atteste de la diffusion de l'Arrêté de mise à l'enquête, en mairie et tous lieux utiles (certificat joint au paragraphe des annexes) et plusieurs clichés photographiques figurent ci-dessous à la demande expresse de la mairie.

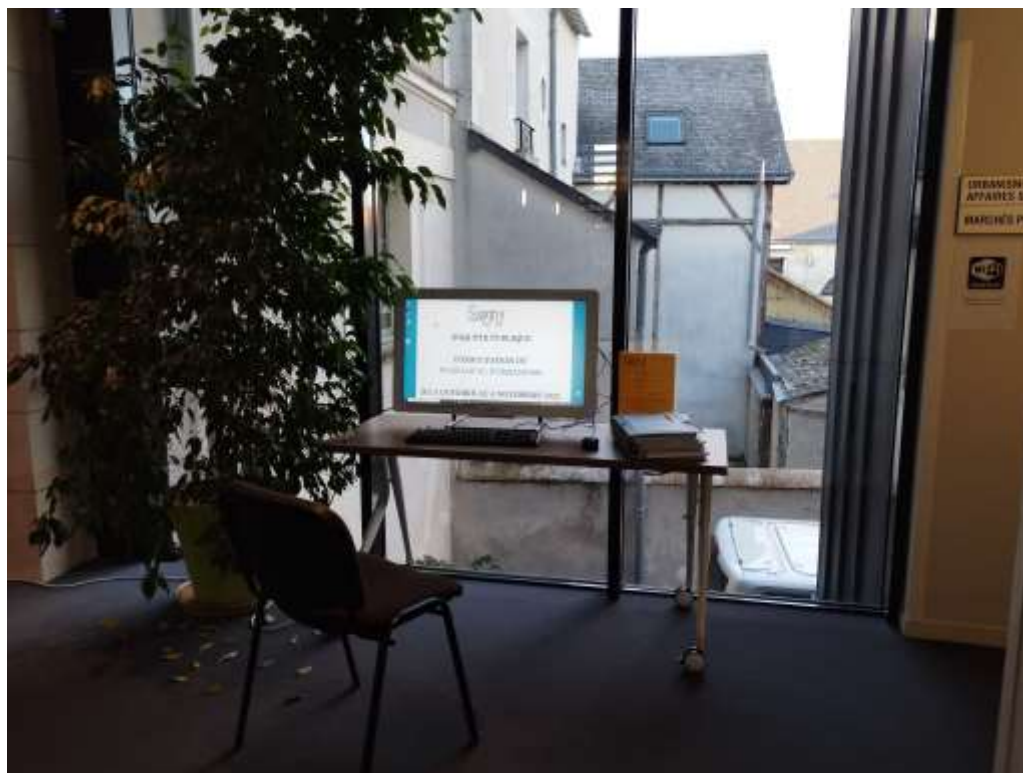


Cliché visualisant l'affichage de l'enquête sur le panneau d'informations municipales



Cliché visualisant l'affichage de l'enquête dans le salon d'attente

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45



Cliché visualisant le poste informatique dédié et le dossier de présentation, mis à la disposition du public



Cliché visualisant l'affichage de l'enquête avec d'autres documents mis à la disposition du public

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45



Cliché visualisant l'affichage de l'enquête au bureau d'accueil du public à la mairie



Cliché visualisant l'affichage de l'enquête au bureau « Urbanisme » de Mme CASTALLENA

### **6.4.3 Etude du dossier.**

Dès la remise de la version papier du dossier et tout au long de la période de l'enquête j'ai procédé à l'analyse de l'ensemble des documents composant le dossier de présentation de 878 pages réparties dans 14 fascicules – un dossier PPA – les cartes de secteurs et à une consultation des annexes par voie dématérialisée.

En outre, j'ai consulté la documentation relative à :

- La loi sur la transition énergétique de 2015 notamment pour les installations relatives au développement des centrales photovoltaïques.
- Aux dispositions de l'article 52 de la loi 95-101 du 02 février 1995 dite loi « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement et à l'article L. 111-1-4 code de l'urbanisme instaurant le principe d'inconstructibilité le long des voies et en dehors des espaces urbanisés.
- La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et résilience.
- La loi « Energie-Climat » du 8 novembre 2019 fixant les objectifs pour la politique climatique et énergétique.
- Loi n° 2022-2017 du 21 février 2022 dite Loi « 3DS » relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

L'ensemble a nécessité une trentaine d'heures de travail pour cette tâche (pour rappel 878 pages).

### **6.5 LES PERMANENCES.**

Lieux	Date et Horaires	Horaires réels	Nbre de visiteurs
Mairie de Sorigny	05 octobre 08h30/12h	08h30/12h	06 visiteurs
Mairie de Sorigny	10 octobre 13h30 /17h	13h30/17h30 (1)	06 visiteurs
Mairie de Sorigny	21 octobre 13h30 /17h	13h30 /17h	09 visiteurs
Mairie de Sorigny	27 octobre 08h30/12h	08h30/12h	06 visiteurs
Mairie de Sorigny	04 novembre 13h30 /17h	13h30 /17h (2)	14 visiteurs

(1) permanence prolongée jusqu'à 18h (observation n°7) en raison de l'accueil de Mr/Mme Gentilhomme et Mr LEPROULT Conseiller municipal. - (2) ouverture 2 ème Registre

## **6.6 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

### **6.6.1 Les réunions et liaisons pendant l'enquête.**

**Le 27 octobre 2022** de 13h30 à 14h30 à la suite de la permanence du matin (4ème permanence) j'ai réalisé une « liaison-autorité » avec Monsieur SIMAR et Madame CASTELLANA qui nous a permis de faire le bilan de la vingtaine d'observations recueillies depuis l'ouverture de l'enquête – de la transmission électronique de ces observations que j'effectuerai en fin d'enquête avec le procès-verbal de synthèse – les réponses personnalisées de la municipalité, et individuelles, Monsieur le Maire souhaitant répondre à chaque requérant – les cas particuliers (Changement de destination ZIVKOVIC Cédric observation 02 R - Projet photovoltaïque observation 08 R et association « Nature Environnement » observation 15 R).

**Le 04 novembre 2022** de 17h à 18h à la suite de la permanence de l'après-midi (5ème et dernière permanence) j'ai réalisé une « liaison-autorité » avec Monsieur ESNAULT Maire qui nous a permis d'aborder le bon déroulement de l'enquête – les bonnes conditions d'accueil du public et les cas particuliers motivés en majorité par des problèmes de zonage (anciennes parcelles classées Nh2 au PLU et reclassées en zone A avec la révision) et la lettre municipale me demandant de bien vouloir incorporer dans les observations un certain nombre de « Modifications mineures » portant sur le zonage et dans le Règlement.

**Le 07 novembre 2022** de 15h à 17h j'ai réalisé une « liaison-autorité » avec Monsieur SIMAR et Madame CASTELLANA afin de dresser le bilan final de l'enquête – l'avancement des réponses aux observations (travail conjoint entre le bureau d'études et la mairie) – les cas particuliers et notamment celui du bailleur « Val Touraine Habitat » (observation 02 LC) et la prise en compte d'un « Arrêt du Conseil d'Etat » relatif aux parcelles individuelles classées en zone A , évoqué par plusieurs requérants – le traitement d'un courrier émanant de la mairie de Sorigny (le dernier jour de l'enquête) pour formuler des « demandes de modifications mineures »

### **6.6.2 Visite sur le terrain pendant l'enquête.**

**Le 27 octobre 2022** de 14h30 à 16h30 à la suite de la « liaison-autorité » j'ai effectué une seconde « visite sur le terrain » accompagné de Madame CASTELLANA dans le but de visualiser les points particuliers évoqués pendant l'enquête.

- La construction de Mr ZIVKOVIC Cédric (à sa demande) qui doit dès à présent se mettre en conformité avec les diverses réglementations qui le concerne afin de poursuivre ses activités. (Observation 02 R).
- L'environnement du lieu-dit « Bordebure » objet de l'OAP n° 1.
- Le profil de la RD 910 après la zone artisanale de « Bordebure » sur la gauche, en direction de Sorigny, avant l'aéroclub (voir 1<sup>er</sup> cliché page suivante – 106 -).
- L'environnement de la RD 910 en direction de Sorigny avec en vue rapprochée, en premier plan, sur la droite les terres agricoles, et en second plan les hangars de l'aéroclub.  
C'est à ce niveau que la révision envisage d'amputer les terres d'un retrait sur une largeur de 30 mètres en dérogation aux dispositions de la loi Barnier pour passer de 75 à 45 mètres entraînant une perte de 9000 m<sup>2</sup> de terres agricoles (voir 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> clichés page suivante – 107).



- L'environnement de la RD 910 en direction de Sorigny avec les abords de la ZA Isoparc où la révision envisage d'amputer les terres d'un retrait sur une largeur de 10 mètres en dérogation aux dispositions de la loi Barnier pour passer de 75 à 65 mètres (voir 4<sup>ème</sup> cliché page suivante – 108) entraînant une nouvelle perte de 3000 m<sup>2</sup> de terres agricoles au profit d'une extension de la ZA vers la RD 910.
- Les abords de la route de Monts – parcelle 107 - objet de l'OAP n° 2 en mitoyenneté avec les familles PROUST Gérard/Nadine et RABOUIN Sylvain. (Observation 10 R).
- L'emplacement de la parcelle 14 route de Monts – objet de l'OAP n° 4 en vue de recevoir les locaux d'une future unité de Gendarmerie.
- Le site du « Four à Chaux » où se développe la réalisation du plus important projet immobilier local (200 logements) antérieur à la révision et objet d'une ZAC sur une aire de 11,8 hectares.
- La localisation du projet Ner sur le « délaissé LGV/A 10 » à proximité du lieu-dit « Montison » au Sud de la commune, impacté par une nouvelle dérogation à la loi Barnier pour un retrait de 70 mètres par rapport à l'autoroute et passer ainsi de 100 mètres à 30 mètres,
- La localisation du nouveau projet Ner porté par la société LUXEL dans le prolongement du « délaissé LGV/A 10 », sur une superficie de 4 hectares (Observation 08 R).
- Le site du « Cheval Blanc » à l'extrémité Sud de la commune - objet de l'OAP n° 13 en vue de recevoir une unité de déchets inertes et également objet d'une dérogation à la loi Barnier pour un retrait de 45 mètres par rapport à la RD 910 et passer ainsi de 75 mètres à 30 mètres, propriété de Mr DUFRESNE (Observation 21 R)
- La situation géographique de la propriété de Mme BOUTET en bordure de la RD 910, à la partie Nord du centre bourg, face au futur site du « Four à Chaux » (Observation 06 R).
- La situation géographique de la propriété de Mme AMBS au lieu-dit « La Ripaudière », écart au Nord-Est du village - (Observation 11 R).



Cliché visualisant le profil de la RD 910 en direction de Sorigny, avant l'aéroclub, avec sur la gauche la ZA « Bordebure » et à droite la zone agricole.

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45



Cliché visualisant le profil de la RD 910 en direction de Sorigny avec sur la droite l'environnement de la zone agricole au niveau de l'aéroclub. C'est à ce niveau que la révision envisage d'amputer les terres d'un retrait sur une largeur de 30 mètres en dérogation aux dispositions de la loi Barnier.



Cliché visualisant le profil de la RD 910 en direction de Sorigny avec en vue rapprochée, en premier plan, sur la droite les terres agricoles, et en second plan les hangars de l'aéroclub. C'est à ce niveau que la révision envisage d'amputer les terres d'un retrait sur une largeur de 30 mètres en dérogation aux dispositions de la loi Barnier.



Cliché visualisant le profil de la RD 910 en bordure de la ZAC Isoparc où la révision envisage d'amputer les terres d'un retrait sur une largeur de 10 mètres en dérogation aux dispositions de la loi Barnier pour passer de 75 à 65 mètres

### **6.6.3 L'ouverture de l'enquête.**

L'enquête a été ouverte le 05 octobre 2022 à 08h30 et close le 04 novembre 2022 à 17h (inclus) conformément à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté municipal du 12 septembre 2022 et s'est tenue dans les locaux de la mairie aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci.

Les permanences ont eu lieu dans une vaste salle de réunion et se sont déroulées dans de très bonnes conditions où les requérants ont pu consulter tous les documents du projet, en version papier et version dématérialisée, visualiser leurs parcelles à l'aide des planches de secteurs établies au 1/5000<sup>ème</sup> et porter leurs observations sur les registres prévus à cette effet, un second ayant été ouvert, lors de la dernière permanence, en raison du nombre de pièces annexes jointes au premier registre.

Une mention particulière est à apporter à Madame CASTELLANA du service urbanisme qui dès le début de l'enquête a apporté toute son expérience, ses connaissances du terrain et du public et fait preuve d'une grande disponibilité.

### **6.6.4 Climat de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et n'a pas rencontré de problème majeur les grands projets antérieurs (« Village des marques » - « Parc éolien ») n'étant plus à l'ordre du jour.

La mairie voisine de Montbazou s'est manifestée pour faire état du problème récurrent de la circulation automobile dans la traversée de son village.

L'association « Nature-Environnement » s'est manifestée au sujet de la conservation des espaces boisés. Deux conseillers municipaux et une conseillère communautaire demeurant sur Sorigny se sont manifestés pour apporter leur pierre à l'édifice.

### **6.7 CLOTURE DE L'ENQUETE.**

A l'expiration du délais d'enquête, le 04 novembre 2022, après avoir assuré la dernière permanence j'ai pris possession des 02 registres d'observations, les ai clôturés et remis à Madame CASTELLANA.

**Le 02 décembre 2019 à 11 h 30** à Sorigny j'ai procédé à la remise du Rapport d'enquête, version papier et version dématérialisée, à Monsieur ESNAULT Maire en présence de Monsieur SIMAR et de Madame CASTELLANA.

Fait et clos à Cinq Mars la Pile  
le 01 décembre 2022

## **CHAPITRE 7**

### **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).**

#### **7.1 PRINCIPE GENERAL.**

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme donnent un « Avis » dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces « Avis sont réputés favorables ».

#### **7.1.1 Consultation des Personnes Publiques**

Le projet de plan arrêté est soumis « pour avis » aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnée aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

« L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. I. ». Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.

Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) sont également associés, dans les mêmes conditions.

- Les syndicats d'agglomération nouvelle.
- L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.

Le projet de plan arrêté est également soumis aux demandes.

- Des communes limitrophes - des établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés - de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime - des communes membres d'un EPCI - au titre de la réduction des espaces agricoles ou forestiers - au titre de la création de Zones d'Aménagement Concerté - consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) - consultation de l'autorité environnementale.

Suite à l'arrêt du PLU en date du 25 avril 2022, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été invitées à émettre un avis sur le dossier.

La commune a reçu 13 retours des PPA dont 10 avec remarques.

A l'heure de la mise à l'Enquête Publique, la Chambre d'Agriculture n'avait pas fourni d'avis lequel est parvenu hors délais le 31 octobre 2022.

## **7.2 TABLEAU DES AVIS.**

AVIS RECUS SANS REMARQUE	AVIS RECUS AVEC REMARQUES
Com.com « Bléré Val de Cher »	Préfecture/Etat - Favorable avec observations
SMAT/SCOT <sup>(1)</sup>	MRAe - Avis avec recommandations
MIN.DEF	CDPENAF - Favorable sous conditions
	DEPARTEMENT - Favorable avec réserve
	Com.Com « Touraine Est-Vallées » Avis mis en attente
	Com.Com « Vallée de l'Indre » Favorable sous réserve
	Commune de Montbazou Demandes sans avis
	Commune de Veigné Favorable avec observations
	SDIS Avis avec observations
	Syndicat des mobilités de Touraine Avis avec observations

<sup>(1)</sup> Pas de remarque du SCoT mais courrier du 02 mai 2022 (joint au chapitre 9 avec les annexes du rap<sup>^</sup>port) indiquant « Sur le plan juridique, il paraît important de rappeler qu'il n'est pas possible d'appliquer par anticipation les futures dispositions du SCoT en cours de révision, ni possible pour les services de l'Etat, d'imposer l'application de la loi Climat et Résilience aux PLU en cours de révision ».

### **7.3 AVIS PREFECTURE.**

« FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS SUIVANTES »

1) Reclassement de la ZAC du Four à Chaux en zone 1AU et comprendre une ou plusieurs OAP avec phasage de l'opération globale en commençant par la partie sud – précision de la typologie, nombre de logements, forme urbaine, desserte, espace public etc.

**Réponse Urbago/mairie** : validation pour zone 1AU avec OAP fournie par la SET.

2) Revoir le besoin d'extension des équipements sportifs en zone 1 AUs sur une surface de 2.6 ha sur le principe ou réduction drastique.

**Réponse Urbago/mairie** : proposition de suppression de la zone 1AUs pour création sur une surface réduite de moitié une zone NL – le souhait de la collectivité étant uniquement d'aménager un terrain de sport.

3) Limiter l'accueil commercial d'ISOPARC aux activités de restauration et d'évènementiel.

**Réponse Urbago/mairie** : remarque notée par la commune mais souhait de conserver la possibilité de soumettre les projets commerciaux au cas par cas aux services de l'Etat sans préjuger du rattachement à une activité de restauration et d'évènementiel.

- **Observation** (générale) : Dans le rapport de présentation faire figurer le tableau synthétique présentant les différents secteurs de constructions – avec vocation et nombre d'ha.
- **Réponse Urbago/mairie** : Le tableau est déjà présent en page 206 du Rapport de présentation 2 secteurs de constructions.
- **Observation** (générale) : Urbanisation projetée sur 15 ans sans phasage dans le PADD ou les OAP.
- **Réponse Urbago/mairie** : La Loi ZAN oblige les OAP à intégrer un échéancier / à prévoir dans les OAP comme suit : - Les secteurs à urbaniser à court terme – à 5 ans - Démarrage travaux de viabilisation en 2023 sur la ZAC du Four à Chaux - Les secteurs à urbanisation à moyen / long terme – de 5 à 10 ans - Les secteurs à urbaniser à très long terme – à plus de 10 ans non zonés.
- **Observation** (Four à Chaux) : Stade du dossier de réalisation classement en UBz au PLU incohérent Prévoir un classement en 1AU Avec OAP comprenant un phasage de l'opération globale en commençant par la partie sud – précision de la typologie, nombre de logements, forme urbaine, desserte, espace public, qualité des aménagements et détailler les modalités de raccordement de ce futur quartier d'ampleur au bourg etc. Cf fiche « zone à urbaniser » DDT
- **Réponse Urbago/mairie** : A corriger / cf OAP en annexe proposé par la SET et classement de la zone en 1AUz.



- **Observation** (Transports) : AUTOROUTE A10. Le PLU doit autoriser dans son règlement les opérations nécessaires à la sécurité et l'entretien du DPAC – clôture, végétation, bassins autoroutiers.
- **Réponse Urbago/mairie** : A ajouter dans les dispositions générales
- **Observation** : A intégrer « Sont autorisés les constructions, installations, dépôts, et aménagements connexes ou nécessaires au fonctionnement à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute (parking de covoiturage, parc d'échange multimodal etc.) - y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés ».
- **Réponse Urbago/mairie** : A ajouter dans les dispositions générales
- **Observation** : Rappel de « l'interdiction d'accès des propriétés limitrophes de l'autoroute au titre des SUP en application de l'article L.122-2 du code de la voirie routière et du décret n°2015- 1783 du 28 décembre 2015. » Elargissement de l'A10 à retranscrire graphiquement dans les plans de zonage
- **Réponse Urbago/mairie** : A vérifier si profil en version SIG dans les docs transmis par Cofiroute.
- **Observation** : Parc photovoltaïque Montison / rappel dans le doc annexe Réduction du recul Loi Barnier. « Une emprise liée à l'élargissement de l'A10 sera à acquérir sur la parcelle concernée par l'installation de ce parc photovoltaïque (parcelle cadastrée n°8 section YZ).
- **Réponse mairie** : rappel dans annexe Loi Barnier mais à priori commune est propriétaire du foncier en attente.
- **Observation** : Réseau ferroviaire / ajout au règlement des zones traversées « sont autorisées les constructions de toute nature installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire »
- **Réponse Urbago/mairie** : à reporter dans les zones A et N du règlement. Ajout dans les dispo générales.
- **Observation** : Les terrains du chemin de fer devront apparaitre sur le plan de servitudes sous une trame spécifique
- **Réponse Urbago/mairie** : à reporter sur le plan des servitudes / pb du format jpg du plan des SUP car réalisé par la DDT Demander le fond de plan SIG en DDT service Mme Voidey numérisation en SIG
- **Observation** (habitat) : CONSTATS / NOMBRE ET DIVERSITE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX INSUFFISANTS. 6% de LS essentiellement de types 2 à 4 contre 49 demandes en attente sur le territoire dont 39 de type 3 et 4. Attention particulière à porter sur les zones de transition entre les franges urbaines et les espaces agricoles
- **Réponse Urbago/mairie** : Le PADD a bien pris en compte la problématique en imposant 20% de LLS dans les futures opérations de plus de 10 logements. LES ELUS NE SOUHAITENT PAS ALLER PLUS LOIN CONSIDERANT QUE LES NOUVEAUX OBJECTIFS VONT DANS LE SENS DES OBLIGATIONS LEGALES (Loi SRU article 55) FAITES AUX COMMUNES DE PLUS DE 3500 HABITANTS. Les élus s'étonnent du chiffre de 49 demandes en attente sur le territoire et doivent le vérifier.
- **Observation** : Attention particulière à porter sur les zones de transition entre les franges urbaines et les espaces agricoles.
- **Réponse Urbago/mairie** : Là encore il semble que le projet communal y répond notamment au travers de la continuité écologique périphérique le « cordon vert » qui allie sur une 10m de large aménagement paysage + continuités douces + captation des EP / A ETAYER dans le PADD.



- Observation (ressources en eau) : Préciser si la commune dispose d'une capacité en eau potable suffisante (environ 136000 m3) pour répondre à ses objectifs de développement
- Réponse Urbago/mairie : A compléter et préciser dans la partie EE / par THEMA Cf réponse de la mairie 2019 EN ATTENTE
- Observation : Idem sur les capacités de la STEP pour absorber la production de 355 logements
- Réponse Urbago/mairie : La STEP aurait encore une capacité de 1500 EH disponible / cf EE page 139 Cf réponse de la mairie 2019 EN ATTENTE
- Observation (ICPE) : Page 96 du Rde P / ajouter les élevages bovins
- Réponse Urbago/mairie : Ok à compléter partie THEMA Liste en mairie
- Observation (Géoportail) : Info.

#### **7.4 AVIS CDPENAF.**

« AVIS FAVORABLE AUX CONDITIONS SUIVANTES »

- Observation : Reclasser la zone UBz du Four à Chaux en zone 1AU avec OAP précisant le phasage de l'opération ainsi que les typologies des logements, les formes urbaines les mesures constructives, les équipements et aménagements publics.
- Réponse mairie : Ok / OAP sollicitée auprès de la SET avec inscription de la ZAC en zone 1 AUz
- Observation : Rationaliser la surface dédiée aux équipements sportifs pour limiter drastiquement la zone 1 AUs de 2.6 ha.
- Réponse mairie : Proposition actée / METTRE en zone A la partie nord et partie sud en zone NL / NECESSITE d'élargir la vocation de la zone NL à la vocation sportive.
- Observation (STECAL) : Réduire le STECAL NL de Longue Plaine pour hébergement de loisirs de 3.7 ha au périmètre seul du château.
- Réponse mairie : Ok / périmètre ci –dessous validé pour intégrer les jardins et boisements au sud du château au sein de la zone N.
- Observation : ZONES A ET N extension des maisons d'habitation et leurs annexes à conditions de préciser la référence de la construction ppale par l'extension de 30% limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Réponse mairie : Préciser :« 30% de l'emprise au sol de la construction ppale.
- Observation : Limiter à 30 m<sup>2</sup> la surface d'emprise au sol des annexes, abri de jardin inclus, sauf pour les piscines à 15-20m de la construction ppale
- Réponse mairie : Ok / inclure les abris de jardin dans les 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol / valider et supprimer le point 4 OK /A modifier pour la distance des piscines.

## 7.5 AVIS MRAE.

« AVIS AVEC RECOMMANDATIONS »

- **Recommandation** (consommation d'espace) : Le projet de révision s'inscrit dans une perspective de réduction significative des surfaces dédiées à l'urbanisation par rapport au projet initial mais il reste très consommateur d'espace et ne récapitule pas de façon exhaustive la répartition géographique et la quantité de logements à construire \ Etayer l'assertion selon laquelle la consommation d'espace du projet de révision serait économe et démontrer en quoi sa trajectoire respecte les objectifs d'absence d'artificialisation nette
- **Réponse Urbago** : PISTES DE REFLEXION
- **Recommandation** : Intégrer dans le R de P le tableau de synthèse du PADD sur les projets d'urbanisation (cf annexe) – total des surfaces consommées en distinguant les espaces en renouvellement urbain et ceux en extension urbaine.  
Les pistes de réflexion sur le ZAN de demain / la maîtrise foncière des espaces, la densification, la surélévation.
- **Réponse commune** : reconversion du pôle médical vers 30 logements par du collectif sur 1200 m<sup>2</sup> - restructuration urbaine de l'ilot mairie.
- **Recommandation** : Préciser la réduction de la zone AUs.
- **Réponse commune** : zone 1 AUs supprimée et réduite en NL. Faire un tableau transparent en ajoutant la zone du Four à Chaux mais dans ce cas, pas de réduction de l'artificialisation de 50%.
- **Recommandation** (ZAC « Four à Chaux ») : à classer en zone 1AU + OAP mentionnant le phasage des 12 ha ainsi que la typologie des logements envisagés.
- **Réponse Urbago** : OK - cf nouvelle OAP avec programmation, phasage et formes urbaines à intégrer.
- **Recommandation** (« ISOPARC ») : justifier l'extension de la ZAC par une présentation détaillée des projets d'implantation programmés.
- **Réponse Urbago** : tableau communal récapitulatif des projets sur la ZAC déjà intégré en pages 170/171 du RdeP / à mettre à jour en précisant les surfaces
- **Recommandation** (Climat - Energies renouvelables) : Prévoir explicitement l'installation d'énergie renouvelable en toiture dans le PADD et les OAP.  
Ajout au volet « bioclimatisme » des OAP / RECOMMANDATIONS A PROPOSER : réduction des ilots de chaleur - orientation des bâtiments pour les apports solaires - constructions compactes - installation d'NR renouvelable + mise en place de bornes électriques sur les stationnements publics et privés - mise en place de parkings à vélos dédiés et sécurisés + Règlement : dans Isoparc ajouter l'obligation de couverture photovoltaïque sur 80% des surfaces de toiture à partir de 500 m<sup>2</sup>.  
Corriger le règlement Ner en mettant en adéquation le site dédié au parc photovoltaïque et les autorisations ouvertes aux énergies renouvelables / A LIMITER DANS LE REGLEMENT AUX NRJ PHOTOVOLTAIQUES.
- **Réponse Urbago** : (sans commentaire).
- **Recommandation** (Evaluation environnementale) : Compléter le dispositif du suivi en indiquant la périodicité de mise à jour des indicateurs.
- **Réponse Urbago** : / demande compléments et précisions à THEMA.

### Hors avis PPA

Le projet de reconversion urbaine en limite de Montbazou dans la ZA de la « Grange Barbier » annulé / la collectivité compte porter une requête dans le cadre de l'enquête publique afin de corriger ce point - induit une modification du PADD et une suppression de l'OAP et du nombre de logements dans le tableau récapitulatif.

Requête portée au C.E (voir Chapitre 4 « Les OAP » - paragraphe 4.2.1 « Abandon du projet de renouvellement urbain La Grange Barbier »)

### 7.6 AVIS CONSEIL DEPARTEMENTAL.

« AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES »

- **Réserve** : Appliquer la consommation foncière équitablement sur l'ensemble des communes du SCoT
- **Réponse commune** : Le SCoT a rendu un avis favorable sur le projet de PLU sans autre recommandation Qui plus est, absence de précision du CD sur ses attendus en la matière
- **Réserve** : (Accessibilité et OAP) Secteur du Cheval Blanc / revoir l'aménagement proposé d'un tourne-à gauche avec le STA.
- **Réponse commune** : Préciser la nécessité d'un aménagement sécurisé sans préciser le tourne-à gauche/ au sein de l'OAP.
- **Réserve** : Ilot Ouest Bourg / présence à moins de 100m du giratoire existant ne permettra pas la réalisation d'un accès vers la RD 910 sur la partie nord de cette zone.
- **Réponse commune** : L'OAP ne mentionne pas graphiquement de nouvel accès en frange nord.
- **Réserve** : (Marge de recul le long de la RD 910) - Rappeler les articles 44 et 46 du règlement de voirie départementale dans les OAP (plantations riveraines / élagages et abattages)
- **Réponse commune** : OK rappel en préambule des OAP
- **Réserve** : (Aire de covoiturage) - Se rapprocher du STA en amont de tout projet d'aménagement en lien avec une RD
- **Réponse commune** : Ok/ RAS
- **Réserve** : (ISOPARC) – 1) Réserve sur le déclassement en zone A de la moitié des parcelles propriété du CD / considéré comme sans base légale du fait d'un sondage effectué sans autorisation.  
2) Demande de maintien de l'intégralité des 3 parcelles en zone 2AUc.  
3) Incohérence sur le fait que sur les 4 sites sondés et reconnus comme « humides » seul celui du CD soit déclassé.  
Dès lors, il semble que ce ne puisse être un critère de justification / requête lors de l'enquête publique.

- **Réponse commune** : Classement en zone agricole pour permettre une compensation en accord avec le président de la Chambre d'agriculture pour compenser la consommation de terres agricoles de la base de LIDL Pas possible d'accueillir LIDL si pas de compensation Qui plus est, cette réduction va dans le sens d'une baisse de consommation foncière pour une zone 2AU qui devra être ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans en application de la loi ZAN. Il convient de rappeler que cette zone d'ores et déjà inscrite dans le PLU d'octobre 2006 n'a jamais fait l'objet de quelconque projet, et qu'il s'agit d'un secteur affecté par des zones humides. D'autres ZH ont été déclassées de zone 1AU suite à la prospection de THEMA ENVIRONNEMENT comme l'ilot centre d'Isoparc 2 sur près de 4 ha ; les autres ZH sont maintenues en zone AU, mais sous réserve d'études Loi sur L'Eau au stade opérationnel. Une réunion sera organisée à l'initiative de la commune le 10 octobre avec la CCTVI / le CD / la CA/ la Préfecture afin d'aborder ce point et de trouver une solution.
- **Réserve** : (TVB à renforcer dans le PLU) - Prévoir les futures TVB dans Isoparc / zone 1 AUc / reconnecter les boisements entre eux selon un axe nord sud longeant la LGV – cf annexe.
- **Réponse commune** : Sur quelle base d'analyse écologique repose cette proposition ? / cf réponse ci-dessous Idem pour la TVB nord / sud du territoire communal.
- **Réserve** : OAP Isoparc / à renforcer sur la préservation des paysages et des boisements en imposant la préservation des haies et alignements d'arbres (ôter « autant que possible » dans la légende).
- **Réponse commune** : A évoquer et valider.
- **Réserve** : Risque d'affaiblissement de la TVB avec la considération de protection à 50% du boisement central Regret que la TVB n'apparaisse qu'au sein du territoire communal
- **Réponse commune** : A évoquer et valider.
- **Réserve** : Regret que la TVB n'apparaisse qu'au sein du territoire communal.
- **Réponse commune** : Il convient de rappeler que la TVB définie à l'échelle communale repose non seulement sur le travail effectué à l'échelle régionale au travers du SRCE mais aussi à l'échelle du ScoT. Dès lors, c'est dans le cadre d'une lecture partant du plus large vers le plus précis que la cohérence de définition de la TVB a été définie sur le territoire, sans omettre la présence des ZNIEFF ou les 2 zones Natura 2000 des communes limitrophes.
- **Réserve** : Demande de suppression du boisement en EBC des parcelles propriétés du CD ; YD182, 117, 119, 114, 116, 120, 186, 184 et 179 pour une mise en avant de la présence des boisements sans EBC.
- **Réponse commune** : Possibilité de préservation en Elément remarquable du paysage article L.151-19 du CU / à évoquer et à valider Pb de mise en cohérence avec les autres boisements du territoire.
- **Réserve** : (Zones humides) Mieux identifier les zones humides du territoire.
- **Réponse commune** : Le SAGE impose l'identification des ZH sur les secteurs à projet uniquement et pas sur l'ensemble du territoire communal, ce qui a été fait.

### **7.7 AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE-EST ET VALLEES.**

AVIS MIS EN ATTENTE

- **Réserve** : Nécessité de mise en perspective des objectifs de sobriété foncière imposées par la Loi Climat et Résilience à l'échelle du SCoT avant de pouvoir rendre un avis sur le projet de PLU de Sorigny
- **Réponse commune** : Rien n'oblige le PLU de Sorigny à être suspendu pour attendre la mise en compatibilité du SCoT avec la Loi Climat et Résilience. Il n'en demeure pas moins que les services de l'Etat n'attendent pas la territorialisation prévue par la Loi à l'échelle des SRADDET et des SCoT, pour imposer aux PLU en cours de révision de tendre vers les objectifs de limitation à 50% des surfaces consommées les 10 dernières années. Par ailleurs il convient aussi de préciser que l'objectif du PADD de Sorigny est de réduire de 75% la surface consommée au titre du tissu urbain par rapport à la surface consommée entre 2006 et 2016 (21 ha)

### **7.8 AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE VALLEE DE L'INDRE.**

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES

- **Réserve** : Mention de la nécessité d'une prise de décision partenariale quant à la consommation des espaces agricoles et naturels du territoire communautaire
- **Réponse commune** : RAS.
- **Réserve** : Mention du souhait d'évoquer entre élus le reclassement des 6 ha à vocation économique en sortie d'autoroute
- **Réponse commune** : La commune prévoit une réunion d'échange entre les différents partenaires pour évoquer ce point. Il est rappelé que la CCTVI a été régulièrement conviée aux réunions officiels de présentation des points d'étapes d'avancement du PLU mais aussi aux réunions de travail de la commission, auxquelles les techniciens y ont participé ponctuellement.

### **7.9 AVIS DE LA COMMUNE DE MONTBAZON.**

SANS AVIS AVEC DEMANDES

- **Demande** : (Urbanisation et accroissement conséquent du nombre de véhicules sur la RD 910) Prendre en compte les problèmes inhérents en matière de flux de véhicules générés sur la commune de Montbazon du fait du développement résidentiel et économique accordé sur Sorigny.
- **Demande** : Limiter les ambitions communales notamment en partie nord du territoire de Sorigny tant que l'A10 ne sera pas gratuite pour accéder à l'agglomération tourangelle.
- **Réponse commune** : Le développement résidentiel n'a pas été remis en question par les services de la Préfecture ou du SCoT. L'incidence du trafic sur la qualité de vie des habitants de Montbazon est aussi dépendante de l'expansion des communes du sud Indre, ainsi que des stratégies routières départementales. Il est clair que la gratuité de l'A10 entre la barrière de Sorigny et Tours permettrait d'alléger le trafic sur la RD 910.
- **Demande** : (Réserve foncière pour création d'une nouvelle voie). Inscription dans le PLU de Montbazon une réserve foncière au sud du territoire permettant de relier la RD910 à la rue Poitevineière – pour desserte des collèges et sites sportifs soit depuis le rondpoint de la Grange Barbier soit depuis l'aérodrome
- **Réponse commune** : D'un point de vue purement réglementaire, l'inscription d'une réserve foncière prend la forme d'un emplacement réservé reporté au plan de zonage. Ce dernier n'est possible que si des études au stade de l'avant-projet ont été réalisées permettant d'intégrer les contraintes techniques paysagères écologiques, etc. En effet, un ER emporte des conséquences lourdes pour les propriétaires puisqu'il gèle le foncier. Dès lors, ils ne peuvent être inscrits à ce stade de la réflexion, sans accord politique préalable ni étude technique suffisamment avancée. Pour autant, la commune de Sorigny souhaite en faire état par écrit ou graphiquement dans son PADD, permettant ultérieurement d'alléger la procédure d'évolution de son document d'urbanisme pour l'y inscrire le cas échéant.

### **7.10 AVIS DE LA COMMUNE DE VEIGNE.**

AVIS FAVORABLES AVEC OBSERVATIONS

- **Observations** :
  - Consommation foncière importante par extension des ZA d'Isoparc et de l'aérodrome et nombreuses zones AU.
  - Nécessité de prise en compte des flux de véhicules découlant des futures constructions et activités.
- **Réponse commune** : (Réponse politique) - Consommation foncière actée par les services de l'Etat dont la Préfecture et le projet reste compatible avec le SCoT.

### **7.11 AVIS DU SDIS.**

AVIS AVEC OBSERVATIONS

- **Observations** :
  - Intégration des prescriptions applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie article R.111-5 du CU.
  - Paragraphe sur la défense extérieure contre l'incendie.
- **Réponse commune** : Ok / A intégrer dans les dispositions générales du règlement

### **7.12 AVIS DU SYNDICAT DES MOBILITES DE TOURAINE.**

AVIS AVEC OBSERVATIONS

- **Observations** :
  - Intégrer dans le diagnostic des Transports en 1ère partie chapitre 2 les données de l'enquête Mobilité CEREMA de 2019.
  - Analyse des déplacements pendulaires domicile travail.
  - Préciser la possibilité pour les Sorignois d'emprunter les infrastructures de transports de la Métropole : rabattement sur le réseau Fil Bleu grâce au parking relais ; possibilité de cabotage Fil Bleu / Rémi, parkings de covoiturage.
  - Evoquer le projet de ligne 2 du tramway dont le terminus projeté à Chambray et équipé d'un parking relai constituera une nouvelle possibilité d'entrée dans l'agglomération en venant du Sud.
- **Réponse commune** : Compléments volet déplacements à apporter au chapitre 2 du diagnostic du Rapport de présentation

Département d'Indre et Loire  
Jean-Louis METERREAU  
Commissaire-Enquêteur

Dossier n° E 22000079/45

## ENQUETE PUBLIQUE

### DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

# ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SORIGNY (INDRE ET LOIRE).

« TRANSMISSION »

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS REGISTRE DES OBSERVATIONS LETTRES – COURRIERS ET DEMATERIALISEES

Référence : Article 5 de l'Arrêté de la Commune de Sorigny (37) en date du 12 septembre 2022.

« A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1<sup>er</sup>, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de Sorigny le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées avec son rapport et ses conclusions motivées, qui seront transmises par la commune de Sorigny à la Préfecture d'Indre et Loire.

Il transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions au Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Ledit responsable disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses réponses éventuelles

Reçu le Procès-verbal de synthèse  
(1 version papier et 1 version dématérialisée « E-mail »)  
Le 07 novembre 2022 à Sorigny  
Mr ESNAULT Alain  
Maire de Sorigny

Mr Jean-Louis METERREAU  
Commissaire-Enquêteur



## **CHAPITRE 8**

### **LES OBSERVATIONS**

Les Observations (ou Remarques) sont exposées dans le présent rapport sous forme de trois tableaux.

- Tableau 1 Les observations portées sur les registres (R)
- Tableau 2 Les observations reçues par lettres ou courriers. (LC)
- Tableau 3 Les observations reçues par voie dématérialisée (D)

Elles sont strictement retranscrites dans l'ordre chronologique de leur dépôt ou réception, suivies de la réponse de la Mairie et de l'avis du Commissaire-Enquêteur.

Afin de ne pas surcharger abusivement la « version papier » du rapport du Commissaire-Enquêteur, les pièces annexes aux observations sont consultables dans la « version dématérialisée », sur le site de la Mairie de Sorigny.

#### **8.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

Nombre Observations (ou Remarques) reçues sur les registres	27 dont une double 5 R 1 et 5 R 2 et une triple 15 R 1 -15 R 2 et 15 R 3
Nombre d'Observations (ou Remarques) reçues à l'occasion des permanences du Commissaire-Enquêteur	26
Nombre d'Observation (ou Remarque) reçue hors permanence	01
Nombre Lettres ou Courriers reçus en mairie	04
Nombre Courriers dématérialisés (Mails) reçus en mairie	03
Nombre total des Observations	34
Nombre de dossiers annexés aux observations	18
Nombre de personnes renseignées sans observation	15
Nombre total de personnes reçues pendant l'enquête	41

De ces observations il ressort que l'Enquête Publique a entraîné une bonne participation de la population impactée par :

- Les problèmes de zonages (zones anciennement Nh1 ou Nh2 devenant zone A) de la part de particuliers ou de société comme « Val Touraine Habitat »).
- Certains porteurs de projets économiques (photovoltaïque et créations de bâtiments d'accueil ou de réception nécessitant un « changement de destination »)
- Une association attachée à la protection de l'environnement (« Nature Environnement »).
- Une association « Mieux Vivre à Sorigny » inquiète sur l'éventualité de site (s) SEVESO sur le territoire.
- Une mairie voisine (Montbazou).
- Deux conseillers municipaux de la mairie de Sorigny.
- Une conseillère communautaire.

## NOMENCLATURE

Colonne « Numéro d'ordre » La lettre R indique observation déposée sur le Registre.  
Le chiffre 1 – 2 ou 3 indique qu'il s'agit du même déposant qui a formulé plusieurs remarques à des dates différentes.  
Les lettres LC indiquent observation déposée par Lettre ou Courrier.  
La lettre D indique observation déposée par voie Dématérialisée.  
La date indiquée correspond à la date du dépôt de l'observation ou de mise à la connaissance du Commissaire-Enquêteur.

Colonne « Référence » La lettre Z indique Zonage.  
La lettre R indique Règlement.  
Les lettres CD indiquent Changement de destination.  
Les lettres PDU indiquent Plan déplacement urbain.  
Les lettres Ner indiquent Energies renouvelables.  
Les lettres OAP indiquent OAP.  
Les lettres EB indiquent Espaces boisés.  
Les lettres MN indiquent Modifications mineures.  
La mention Divers indique sujets divers ou hors Révision PLU.

Colonne « Identité du déposant » La colonne Identité du déposant renseigne sur « le patronyme et le lieu de résidence du déposant ». Lorsque que plusieurs personnes déposent conjointement la même observation, seul le nom du rédacteur » est répertorié

## MODE D'EMPLOI

Chaque requérant peut retrouver son « Observation » en cliquant sur la loupe de sa barre d'outil et en inscrivant son patronyme.

## 8.2 LES OBSERVATIONS REGISTRE (R).

Numéro d'ordre date	Référence	Identité du déposant et Commune de résidence	Observation
01 R 05.10.22	Z	BONNET Guy et Thierry à Sorigny	Mon frère et moi sommes propriétaires d'une parcelle référence XB 69 d'une contenance de 24 ares 20 centiares adjacente aux parcelles 67 et 68 où existent deux maisons anciennes et la parcelle 70 où viennent d'être construites 4 maisons récentes. Sur le projet de révision du PLU je constate que notre parcelle intègre une grande zone qualifiée A et devient donc inconstructible. Nous demandons à ce qu'elle soit reclassée comme avant en zone constructible afin que celle-ci puisse servir à financer les besoins de notre mère âgée.
			Réponse Mairie de Sorigny

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

		BONNET Guy et Thierry à Sorigny	<p>Cette remarque concerne le maintien en zone constructible du classement d'une propriété actuellement située en zone Nh2 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>Par ailleurs des sursis à statuer ont été opposés au cours de la révision du PLU, sur des demandes similaires à celle-ci depuis 2020 maintenant. Ainsi, dans un souci de respect du principe d'égalité et d'équité des Sorignois, la commune ne peut donner un avis favorable à cette requête.</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
		BONNET Guy et Thierry à Sorigny	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p> <p><i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			De plus la parcelle de Mrs BONNET située à 1,750 km du centre bourg, dans la partie la plus excentrée du hameau « La Gibaudière » ne peut se prévaloir de l'argument relatif à la densification d'une dent creuse. En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.
02 R 05.10.22	CD	ZIVKOVIC Cédric à Sorigny	Je suis propriétaire de(s) parcelle(s) 368 classée en Nh1 actuellement et destinée en zone A dans la révision du PLU. Je vous remets un document stipulant ma demande qui porte essentiellement sur deux points. 1 – autoriser la construction d'une bâtisse en dur dans la partie limitrophe de la commune de Montbazon déjà urbanisée et qui fait face à un autre terrain toujours sur Montbazon et destiné également à la construction ce qui ne dénaturera pas l'environnement. 2 – je souhaite également le changement de destination d'un bâtiment existant situé également en zone Nh1 que je destine à la réception et organisation de réunions sans apporter de modification extérieure au bâtiment.
			Réponse Mairie de Sorigny
			La commune est favorable pour accompagner Monsieur ZIVKOVIC à réaliser son projet global, mais cela ne pourra être pris en compte à ce stade dans cette révision du PLU et devra faire l'objet d'une procédure adaptée postérieure à l'approbation du PLU. Par ailleurs, Monsieur Zivkovic doit dès à présent se mettre en conformité avec les diverses réglementations qui le concerne afin de poursuivre ses activités.
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Avis conforme à la réponse de la commune
03 R 05.10.22	PDU	GUIMARD Martin à Montbazon	Suite à la réponse transmise par Mme le Maire de Montbazon lors de la consultation des PPA je vous remets le courrier en date du 22 août 2022 émis par Mme GINER Maire de Montbazon relatif : 1- à la problématique de l'accroissement de la circulation automobile sur l'axe RD 910 traversant Montbazon particulièrement le passage en centre - bourg et le franchissement de l'Indre techniquement sur une seule voie, qui serait lié à vos projets de développement d'urbanisation tant en terme d'habitation que sur le développement successif de la zone ISOPARC. Sur ce dernier point concernant le développement d'ISOPARC, la gratuité du péage de Sorigny depuis la métropole est un prérequis pour que les véhicules légers des salariés et utilisateurs de la zone économique mais aussi des habitants du territoire puissent l'utiliser sans frais financiers. 2 – demande de la création d'un emplacement réservé au Nord de la commune concernant le passage d'une future voie routière permettant

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>une liaison vers les collèges Albert Camus, collège de secteur, et Saint Gatien, tous les deux en expansion. Cette voie devant permettre le passage des bus scolaires et des autres véhicules entre la RD 910 et la rue de la Poitevineière vers le plateau Sud-Ouest de Montbazon. Ce projet futur serait porté conjointement entre les deux communes et le département.</p> <p>Autres documents remis pour Info : - comptage routier double sens Sorigny/Tours au passage de Montbazon entrée Sud – Présentation Commission développement Isoparc.</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
		<p>GUIMARD Martin à Montbazon</p>	<p>Sorigny est une des communes du plateau de Sainte Maure de Touraine, qui ne peut être seule responsable des problématiques de circulation que connaît Montbazon depuis plus de 60 ans et qui trouvent leurs origines dans le développement successif de toutes les communes du plateau de Sainte Maure et également de la commune de Montbazon elle-même.</p> <p>La RD 910 est un axe structurant de l'Indre-et-Loire, qui voit passer quotidiennement les migrations pendulaires du bassin de vie du Sud du département vers la Métropole. En cela, effectivement la question du tarif de l'autoroute A10 est un enjeu départemental.</p> <p>Il serait opportun de créer un groupe de travail dans le temps consacré au renouvellement de la concession prévue en 2024. L'objectif serait d'atteindre la gratuite de la portion Sud de l'A10 ou à minima d'obtenir un coût équivalent au prix de la portion de Tours Nord.</p> <p>Concernant la création d'un accès permettant de relier le pôle scolaire de Montbazon et notamment son collège à l'axe de la RD 910, nous sommes favorables à répondre à votre attente.</p> <p>Toutefois, cet aménagement ne peut également être porté par Sorigny seule. Les acteurs publics doivent se concerter pour étudier un aménagement commun. En effet cet équipement de voirie bénéficierait aux communes voisines qui scolarisent leurs enfants au collège de Montbazon. La CCTVI, les communes limitrophes ainsi que le Département doivent être associés à ce projet.</p> <p>L'inscription d'un emplacement réservé dans le cadre de l'actuel révision générale du PLU ne fait pour l'instant pas sens. En effet, une telle servitude doit répondre à une étude d'aménagement qui reste à faire et qui ne saurait être portée par la commune de Sorigny seule. Nous ne pouvons à ce stade, geler les propriétés de personnes privées, sans savoir précisément à quel emplacement et quelle forme prendra cette voie de contournement.</p> <p>La commune de Sorigny invite les interlocuteurs concernés à réfléchir le financement de cette opération qui ne saurait reposer que marginalement sur des budgets communaux. Ce financement devra associer le Département, voire la CCTVI.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			Avis du Commissaire-Enquêteur
			<p>Avis conforme à la réponse de la commune.</p> <p>Le C.E précise que le problème de la circulation automobile dans le centre bourg de Montbazon ne semble pas trouver sa raison principale dans le développement de la commune de Sorigny et de sa zone industrielle car il s'agit d'un phénomène récurrent depuis les années 1960 à partir desquelles la commune est connue pour ses embouteillages et ses bouchons interminables.</p> <p>En effet la RD 910 présente un goulet d'étranglement qui se forme entre le pont sur l'Indre au Nord et « la côte du donjon » au Sud.</p> <p>Malgré l'ouverture (en 1977) de la section Chambray-lès-Tours – Poitiers par l'autoroute A10 qui absorbe une partie du trafic, la traversée demeure toujours difficile et ce principalement « aux heures de pointes » car en raison de sa situation géographique qui place le village dans la seconde couronne de la métropole tourangelle, Montbazon a vu le nombre de ses habitants plus que doubler en moins de quarante ans (+ 111 %) de par la création de zones pavillonnaires exponentielles.</p> <p>Aujourd'hui Montbazon envisage d'augmenter sa population 4500 habitants, j'jusqu'à 5 000 habitants ce qui ne semble pas de nature à diminuer le trafic automobile.</p>
04 R 10.10.22	Z	COQUEREAU Jean-Claude à Saint Genouph	<p>Je représente Madame COQUEREAU Léone – 10 rue de Château Gaillard 37150 Sorigny – Elle est propriétaire des parcelles n° 454 – 452 et 59 au lieu-dit « Les Courances » à Sorigny. Ces parcelles n'ont jamais été Constructibles aujourd'hui elles sont entourées d'habitations et de constructions nouvelles. Dans le cadre de la loi qui demande la « densification » des centres bourgs, je demande que ces parcelles soient classées en zone à construire.</p> <p>Signé COQUEREAU Jean-Claude</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>Il s'agit d'une demande de maintien de classement d'une propriété en zone 2AU, classée comme telle depuis la date d'entrée en vigueur du PLU actuel, soit 2006 et reclassée en zone agricole dans le futur PLU.</p> <p>Souvent les zones AU sont des secteurs surdimensionnés qui ne correspondent pas à l'usage des terrains ni à la réalité des projets d'aménagement envisagés. Ces secteurs sont voués à constituer des réserves foncières théoriques.</p> <p>De plus et pour rappel, lorsqu'une zone 2AU n'a fait l'objet d'aucun projet d'aménagement dans les 9 ans qui suivent sa création, cette zone est alors reconsidérée en zone Naturelle et ne pourra plus être ouverte à l'urbanisation sauf à engager une procédure de révision du PLU.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de SORIGNY a dû faire des choix sur son urbanisation et sur l'optimisation du centre bourg.</p> <p>Nous avons évidemment choisi de poursuivre le projet de la ZAC du Four à Chaux au Nord du Centre-bourg (créée en février 2019) et choisi d'optimiser le foncier disponible entre les espaces déjà urbanisés.</p>

		<p>COQUEREAU Jean-Claude à Saint Genouph</p>	<p>Ce sont toutes ces raisons qui nous ont contraint à fermer cette zones 2AU qui favorisait l'étalement urbain au détriment de l'optimisation du tissu déjà urbanisé.</p> <p>En effet, la loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en terme d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>Toutefois, nous ne connaissons pas encore les évolutions législatives des prochaines années, c'est pourquoi nous avons fléchi dans le PADD ce secteur comme une capacité d'extension à long terme et hors PLU pour le moment.</p> <p>La commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			<p>Avis du Commissaire-Enquêteur</p>
			<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p> <p><i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Cependant les parcelles 454 – 452 et 59 sont situées en proximité directe avec la zone UB dans la partie Centre-Est du bourg et en mitoyenneté de la zone UA dont elles ne sont séparées que par la rue des Courances.</p> <p>De ce fait et conformément à la position communale qui ne peut aujourd'hui connaître les évolutions législatives des prochaines années, le secteur a été fléché dans le PADD comme une capacité d'extension à long terme et hors PLU pour le moment.</p> <p>En conclusion le C.E suggère d'intégrer la demande de Mr COQUEREAU dans le programme des prochaines évolutions du futur PLU évoquées par la mairie.</p>
05 R 1 10.10.22	Z	BAUGE Bernard (pour la famille ROBIN) à Joué les Tours	<p>Nous sommes propriétaires en indivision de la parcelle cadastrée Z 030.au lieu-dit « Les Bertinières » à Sorigny 37250. Celle-ci est entourée des parcelles 22 et 33 sur lesquelles sont bâties deux maisons. Au PLU précédent la parcelle Z 030 était en partie en zone Nh2. Dans le projet de révision cette classification disparaît au profit d'une zone agricole. Nous demandons la reclassification de cette petite parcelle d'une surface de <u>730 mètres carrés</u>.</p> <p>En effet le 22 février 2021 nous avons obtenu un certificat d'urbanisme avec « Opération réalisable » délivré par la mairie de Sorigny sous le numéro CU 0372502040081.</p> <p>Par la suite le 25 octobre 2021 le cabinet Branly-Lacaze a déposé une déclaration préalable en mairie pour une construction et la mairie a répondu le 22 décembre 2021 par un « SURSIS A STATUER OPPOSE A LA DECLARATION PREALABLE » pour une durée de deux ans.</p> <p>Le 3 juin 2022 nous avons demandé un nouveau certificat d'urbanisme et il nous a été répondu favorablement.</p> <p>En conséquence nous reformulons notre demande afin que notre parcelle soit reclassée en zone constructible pour la <u>petite</u> surface de 730 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sorigny le 10.10.2022 Signé : BAUGE Bernard - ROBIN Pierre-Marie – BAUGE Anne Marie</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>Cette remarque concerne le maintien en zone constructible du classement d'une propriété actuellement située en zone Nh2 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà</p>



Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les Objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>Par ailleurs des sursis à statuer ont été opposés au cours de la révision du PLU, sur des demandes similaires à celle-ci depuis 2020 maintenant. Ainsi, dans un souci de respect du principe d'égalité et d'équité des Sorignois, la commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
		<p>BAUGE Bernard (pour la famille ROBIN) à Joué les Tours</p>	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p> <p><i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p> <p>En outre la parcelle de la famille ROBIN est située dans un hameau en retrait de 500 mètre de la RD 910 à 6 kilomètres au Sud du centre bourg et ne peut donc évoquer le fait de « favoriser le développement à proximités des centralités ».</p> <p>En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
<p>5 R 2 04.11.22</p>	Z	<p>ROBIN Pierre-Marie à Veigné</p>	<p>Pour faire suite à l'observation familiale formulée le 10 octobre 2022, je vous remets un extrait d'une décision du Conseil d'Etat du 24 novembre 2021, qui précise qu'une parcelle comme la nôtre n'est pas de nature à dénaturer le potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone A.</p> <p>En conséquence je reformule notre demande de reclassement de notre parcelle ZO-30</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			Réponse Mairie de Sorigny
		ROBIN Pierre-Marie à Veigné	<p>Cette remarque concerne le maintien en zone constructible du classement d'une propriété actuellement située en zone Nh2 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>Par ailleurs des sursis à statuer ont été opposés au cours de la révision du PLU, sur des demandes similaires à celle-ci depuis 2020 maintenant. Ainsi, dans un souci de respect du principe d'égalité et d'équité des Sorignois, la commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			<p>Dans sa réponse la commune conforte sa position exprimée lors de la réponse à l'observation précédente de Mr BAUGE Bernard, pour la famille ROBIN, mais ne formule pas de commentaire sur la remise au C.E de « l'extrait d'une décision du Conseil d'Etat du 24 novembre 2021 ».</p> <p>Le Commissaire-Enquêteur précise que l'arrêt auquel se réfère la famille ROBIN ne porte que sur le cas du hameau « Bois-Vieux » commune de Lapeyrouse-Mornay (Drome) situé à 1 km du centre bourg et habité par une trentaine d'habitants ce qui ne semble pas être en concordance avec la situation de la parcelle du lieu-dit « Les Bertinières ».</p> <p>En conséquence le Commissaire-Enquêteur a pris acte de la remise de l'extrait du Conseil d'Etat et, en raison des éléments évoqués, confirme l'avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
06 R 10.10.22	Z	BOUTET Anne Marie à Sorigny	Je suis propriétaire des parcelles 49 et 209 en bordure de la RD 910 dans le bourg de Sorigny. Dans le PLU ces parcelles étaient classées en zone Nh1. Aujourd'hui je constate que mes deux parcelles sont classées dans le projet en zone A. Mes parcelles sont mitoyennes à une grande zone UB et à une autre zone de l'autre côté de la RD 910 à une zone UBz destinée à recevoir une centaine de logements.

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Je demande à ce que mes deux parcelles intègrent la zone UB afin de poursuivre la densification du bourg.</p> <p>Je pense que ces parcelles ont été prises en compte avec les terres de « la Croix de la Dégessière » qui font partie d'un complexe agricole alors que mes parcelles font partie « du Four à Chaux ». Il me semble que l'intégration de ces parcelles en zone UB correspondrait à la logique de l'urbanisation du village sans sortir des limites du bourg.</p> <p>Signé BOUTET Anne Marie</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>Cette remarque concerne le passage en zone constructible d'une propriété actuellement située en zone Nh1 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>La commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
		BOUTET Anne Marie à Sorigny	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p>

			<p>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p> <p>Néanmoins elle est en contradiction avec l'orientation « Des Projets d'Extension » inscrit au paragraphe 4 de la page 10 du PADD qui stipule :</p> <p>« Le site de LA Croix Dégessière apparaît comme une espace miroir en devenir face au Four à Chaux, doté d'une forte capacité de restructuration/densification qui pourrait créer le pendant Ouest de la ZAC sur plus de 6 hectares ».</p> <p>En outre il y a lieu de préciser que les parcelles, qui ne forment qu'un seul et même terrain sont mitoyennes dans toute leur surface Sud avec la zone UB sise à la sortie immédiate du centre bourg de Sorigny, en bordure de la RD 910 et que l'ensemble est impacté par le retrait de 75 mètres imposé par la loi Barnier entraînant de facto une diminution importante de la surface disponible.</p> <p>Le Commissaire-Enquêteur regrette que le projet n'ait pas pris suffisamment en compte la situation géographique du terrain pour prolonger graphiquement la zone UB destinée à l'extension de l'agglomération essentiellement pour l'habitat, jusqu'à la limite de la RD 910 justifié par : - la proximité immédiate du futur complexe immobilier du « Four à Chaux » (200 logements) implanté face à la propriété de Mme BOUTET de l'autre côté de la RD 910 et par la volonté de favoriser le développement à proximités des centralités ( 1,2 km du centre bourg). En conclusion le C.E suggère d'intégrer la demande de Mme BOUTET dans le programme des prochaines évolutions du futur PLU évoquées par la mairie.</p>
<p>07 R 10.10.22</p>	<p>Z</p>	<p>GENTILHOMME Marie Luce à Nouzilly</p>	<p>Je suis propriétaire d'un terrain aux « Gravelles Caltries » zone Nh2 parcelle 424. Parcelle entourée d'une vingtaine de maisons de construction récente. Un certificat d'urbanisme opérationnel a été déposé en date du 30 mai 2022 mentionnant la faisabilité de l'opération projetée, Réponse en date du 10 septembre 2022. Mr LEPROULT voisin mitoyen, parcelle 425, désire agrandir sa propriété en acquérant notre parcelle pour un projet qui s'intégrerait avec la partie boisée du terrain.</p> <p>Je demande donc le maintien de ma parcelle en zone Nh2 donc constructible.</p> <p>Bien sur la route passe devant le terrain, pas de problème avec les branchements, Eau et Electricité, de plus une borne à incendie se trouve à 2 mètres en façade du terrain, plus un terrain à 150 mètres avec une mare achetée par la mairie pour renforcer la prévention incendie.</p> <p>Signé GENTILHOMME</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			Réponse Mairie de Sorigny
		GENTILHOMME Marie Luce à Nouzilly	<p>Cette remarque concerne le maintien en zone constructible du classement d'une propriété actuellement située en zone Nh2 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>Par ailleurs des sursis à statuer ont été opposés au cours de la révision du PLU, sur des demandes similaires à celle-ci depuis 2020 maintenant. Ainsi, dans un souci de respect du principe d'égalité et d'équité des Sorignois, la commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
		GENTILHOMME Marie Luce à Nouzilly	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p> <p><i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p> <p>En outre la parcelle de Mme GENTILHOMME est située dans un hameau à 2,3 kilomètres à l'Est du centre bourg dans un environnement « d'espace boisé » et la demande semble être justifiée en vue d'un projet de réalisation d'un gîte d'accueil touristique.</p> <p>En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
08 R 21.10.22	Ner	BAUDOUX Julien A Montlouis/Loire (Sté LUXEL)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollicitation pour un classement Enr des parcelles ZW 56, 59, 62, 63 et ZY 69, 79, 80 afin de permettre le développement d'une centrale photovoltaïque au sol sur un délaissé de l'A10 et de la LGV.</li> <li>- Dérogation à la loi Barnier au droit du projet en bordure de l'A10 pour le passage d'une inconstructibilité de 100 à 30 mètres.</li> </ul>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>La commune est favorable au projet de la société LUXEL concernant l'aménagement d'une centrale photovoltaïque, en parallèle d'une centrale similaire qui a été prévue au PLU actuellement en cours de révision. Toutefois, cela ne pourra être pris en compte à ce stade dans cette révision du PLU et devra faire l'objet d'une procédure adaptée postérieure à l'approbation du PLU.</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Avis conforme à la réponse de la commune.
09 R 21.10.22	Z	OUVRARD Jacky à Sorigny	<p>Je suis propriétaire de la parcelle n° 41- 40 ares.</p> <p>Pour avoir la possibilité de partager en deux environ 2000 m<sup>2</sup> et destruction du hangar et d'un passage de 4 m de largeur, sur la longueur</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>Cette remarque concerne le passage en zone constructible d'une propriété actuellement située en zone Nh1 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>La commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
		OUVRARD Jacky à Sorigny	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p> <p><i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p> <p>En outre la parcelle de Mr OUVRARD est située au cœur du couloir agricole Nord de la commune, bordé à l'Ouest par la zone UC (zone d'activités) et à l'Est par la zone N.</p> <p>En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
10 R 21.10.22	OAP	PROUST Gérard et Nadine RABOUIN Sylvain RIBEIRO Cristelle à Sorigny	<p>Nous sommes propriétaires des parcelles N° 143 et 144 sur lesquelles nous avons construit nos maisons d'habitation.</p> <p>Nos parcelles sont impactées par le projet de l'OAP n° 2 qui prévoit la construction de logements sur la parcelle n° 107 adjacente aux nôtres. Cette OAP prévoit également l'amputation de nos deux parcelles afin de réaliser un accès et un sens giratoire.</p> <p>Nous sommes opposés à ce projet sur notre propriété car l'accès aux logements futurs peut se faire directement de la route sans nous priver de notre propriété conformément à l'article du Code civil n° 544 qui garantit le</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>droit de propriété. En conséquence nous demandons que nos parcelles retrouvent leur vocation initiale.</p> <p>PS : nous vous remettons un courrier adressé à la mairie le 11 octobre 2022.</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>La commune maintient son projet d'OAP et renvoi les requérants vers le courrier de réponse qui leur a été adressé le 31 mars 2022.</p> <p>Nous avons déjà retiré du principe de l'OAP la protection dite « d'espace vert » sur l'arrière de leur propriété qui obligeait une préservation en espace vert des terrains, tant que l'opération n'était pas envisagée et ouverte à la constructibilité.</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			<p>Le Commissaire-Enquêteur prend acte de la réponse de la mairie évoquant une 1<sup>ère</sup> réponse aux requérants, en date du 31 mars 2022, et apportant le retrait de la protection « Espace vert » sur l'arrière des propriétés.</p> <p>Le Commissaire-Enquêteur prend acte également du courrier du 11 octobre 2022 (annexe 10 R) réclamant la suppression du périmètre de l'OAP impactant les parcelles des familles PROUST-RABOUIN-RIBEIRO, route de Monts, au cœur de la zone UB, à l'Ouest du village et occupées aujourd'hui par des fonds de jardin- piscine et bâtiments annexes divers.</p> <p>Le C.E constate qu'en l'état actuel de la représentation graphique du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP ne semble pas présenter un caractère suffisamment précis de nature à créer une obligation pour les propriétaires - que cette imprécision fait d'elle une simple « prévision » ne portant pas grief aux requérants – qu'il ne s'agit pas de la création d'un emplacement réservé ou d'une servitude.</li> </ul> <p>En conséquence le C.E confirme le maintien de l'OAP municipale, celle-ci ne semblant pas pouvoir être contestée en l'état.</p>
11 R 21.10.22	Z	AMBS Brigitte à Sorigny	<p>Je suis propriétaire de la maison située au lieudit « La Ripaudière » parcelle B 934.</p> <p>Je souhaite vendre la partie de 1108 m<sup>2</sup> section B 934 comme terrain à construire mais situé en zone agricole.</p> <p>Je demande à faire modifier le zonage de cette parcelle entourée d'une vingtaine de maisons. Pour moi il s'agit de combler une « dent creuse » dans un secteur habité sans empiéter réellement sur la zone cultivée.</p>
			Réponse Mairie de Sorigny



Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Cette remarque concerne le maintien en zone constructible du classement d'une propriété actuellement située en zone Nh2 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>Par ailleurs des sursis à statuer ont été opposés au cours de la révision du PLU, sur des demandes similaires à celle-ci depuis 2020 maintenant. Ainsi, dans un souci de respect du principe d'égalité et d'équité des Sorignois, la commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
		AMBS Brigitte à Sorigny	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p> <p><i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p> <p>En outre la parcelle de Mme AMBS est située au cœur du couloir agricole Nord de la commune dans le hameau rural « La Ripaudière » qui a vu sa démographie se multiplier ces dernières années, illustrant parfaitement l'arrêt du développement hors bourg souhaité par les élus.</p> <p>En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
12 R 21.10.22	Divers	GODEL Chantal à Sorigny	<p>Je salue dans ce PLU la conservation des hameaux sans nouvelles constructions. Les hameaux sont des éléments du patrimoine surtout quand il subsiste des maisons anciennes et des granges.</p> <p>Il est dommage qu'en attendant le vote de ce PLU, une frénésie de constructions ait eu lieu tendant plutôt à donner un aspect de lotissement.</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			Des sursis à statuer ont été opposés en cours de procédure de la révision du PLU. Beaucoup de constructions ont en effet été édifiées sur la base d'autorisations délivrées avant la procédure de révision du PLU, ou avant qu'il ne soit possible d'y opposer des sursis à statuer.
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Le CE prend acte de la réponse municipale qui confirme la volonté des élus de stopper le développement hors bourg des dernières années donnant parfois une vision pavillonnaire des hameaux.
13 R 21.10.22	z	MARTINS Florian à Sorigny	<p>Je suis propriétaire d'une maison d'habitation lieudit « Les Perraults » parcelle n° 54. J'envisage de vendre une partie de mon terrain que je destine à la construction mais ce terrain sera en zone A dans le prochain PLU. J'ai contacté la mairie il y a environ 1 an pour déposer un permis de construire alors que le terrain était encore constructible en zone Nh1, mais en prévision du futur PLU m'a indiqué que ma demande était inutile.</p> <p>Je demande à ce que ma parcelle soit reconsidérée afin que je puisse réaliser mon projet.</p> <p>PS : Je précise que mon projet est la réalisation d'une maison traditionnelle avec des matériaux type naturel (Pas un pavillon).</p>
			Réponse Mairie de Sorigny

			<p>Cette remarque concerne le maintien en zone constructible du classement d'une propriété actuellement située en zone Nh2 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre. Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>Par ailleurs des sursis à statuer ont été opposés au cours de la révision du PLU, sur des demandes similaires à celle-ci depuis 2020 maintenant.</p> <p>Ainsi, dans un souci de respect du principe d'égalité et d'équité des Sorignois, la commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
		MARTINS Florian à Sorigny	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p> <p><i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Le C.E précise que la parcelle de Mr MARTINS est située à la sortie Est du village, certes à 400 mètres de la zone UB, mais au sein de la frange agricole dans un hameau isolé, illustrant parfaitement les lieux où les élus souhaitent appliquer l'arrêt du développement hors bourg.</p> <p>En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
14 R 27.10.22	Z	GOMARD-LAURENTIE Dominique à Sorigny	<p>Je suis propriétaire des parcelles 19 et 23 (19 à l'Officière et 23 à La Frogerie).</p> <p>Ma maison d'habitation se situe sur la 19 et j'ai un projet de vente en terrain à bâtir de la parcelle 23 qui était en zone constructible au PLU actuel mais qui devient en zone agricole dans le projet de révision générale.</p> <p>Je précise payer une taxe foncière depuis 2000 pour un terrain constructible.</p> <p>En conséquence je demande à ce que le zonage de cette parcelle soit revu afin qu'il retrouve sa vocation constructible et qu'il rentre dans les dispositions des « dents creuses » du lieu-dit déjà urbanisé et viabilisé (électricité, eau potable, assainissement, téléphone)</p> <p>PS Je vous remets un plan des deux parcelles + copie taxes foncières</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>Cette remarque concerne le maintien en zone constructible du classement d'une propriété actuellement située en zone Nh2 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Par ailleurs des sursis à statuer ont été opposés au cours de la révision du PLU, sur des demandes similaires à celle-ci depuis 2020 maintenant.</p> <p>Ainsi, dans un souci de respect du principe d'égalité et d'équité des Sorignois, la commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			<p>Avis du Commissaire-Enquêteur</p>
		<p>GOMARD-LAURENTIE Dominique à Sorigny</p>	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p> <p><i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p> <p>Le C.E précise que la parcelle désignée par Mme GOMARD-LAURENTIE est située à 2,5 km au Nord du village, dans un hameau, au sein de la zone Agricole bordée par la zone Naturelle et qui a vu de nombreuses constructions s'implanter dans les années passées, illustrant parfaitement les lieux où les élus souhaitent appliquer l'arrêt du développement hors bourg.</p> <p>En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
<p>15 R-1 27.10.22</p>	<p>EB</p>	<p>VAN OOST Gérard A Sorigny Association « Nature Environnement » à Sorigny</p>	<p><b>Déposition n°1</b></p> <p>Je remarque un changement de classement de la bordure boisée entre Isoparc et le bourg qui entraîne une réduction de surface et du statut de protection qui était précédemment en « Espace Bois Classés ».</p> <p>Nous demandons un rétablissement du classement précédent.</p> <p>Dépôt d'un dossier de remarques et demandes 13 feuillets.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			Réponse Mairie de Sorigny
			<b>Réponse à la déposition n°1 :</b> La commune décide effectivement de maintenir le classement du boisement entier situé entre ISOPARC et le centre bourg en Espace Boisé Classé, tel qu'il est dessiné dans le PLU actuellement en vigueur.
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Le C.E prend acte de la réponse municipale répondant favorablement à la demande du requérant.
15 R-2 15 R-3 03.11.22	PADD EB Z	VAN OOST Gérard A Sorigny  Association « Nature Environnement » à Sorigny	Déposition de l'association Nature Environnement 7 feuillets Copie du courrier envoyé par mail le 29/10/2022 « <b>Déposition n° 2</b> »  Copie du courrier envoyé par mail 09/11/2022 « <b>Déposition n°3</b> » Le Président Gérard VAN OOST
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p><b>Réponse à la déposition n° 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ressource en eau – demande éléments d'étude sur la protection du périmètre de captage de la nappe exploitée par les forages sur ISOPARC : Prise en compte de l'arrêté CoDERST et de l'avis du service assainissement de la CCTVI pour chaque projet impactant le périmètre de protection de captage des eaux potables.</li> <li>- Conservation des EBC d'ISOPARC et espaces BARNIER : maintien du classement du boisement entier situé entre ISOPARC et le centre bourg en Espace Boisé Classé, tel qu'il est dessiné dans le PLU actuellement en vigueur.</li> <li>- Parcelle Les Mottes en 2AUc à classer en A : Une réduction de la moitié du zonage 2AUC sur la parcelle YB 28 a été opérée. Cette moitié est donc de nouveau située en zone Agricole du futur PLU.</li> <li>- Prise en compte du PCAET lors des prochaines révisions du PLU.</li> </ul> <p><b>Réponse à la déposition n° 3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande d'inscrire dans le règlement de zonage UCZ l'interdiction de l'installation des activités SEVESO :</li> </ul>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Le PADD du PLU avance un objectif d'identification des risques et de limitations de l'exposition de la population à ces derniers en matière de nuisances environnementales. Le PLU a prévu de favoriser l'implantation des nouvelles ICEP (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), autres qu'agricoles, au sein des zones d'activités et de limiter la cohabitation entre zone habitat et ICPE et ceci, <b>HORS directive SEVESO et activité soumises à autorisation avec servitude publiques.</b></p> <p>Le règlement d'ISOPARC interdit également l'accueil de ce type d'activité. Il sera rappelé dans le règlement écrit du PLU, l'interdiction des activités dites SEVESO.</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			<p>Le Commissaire-Enquêteur prend acte des réponses détaillées de la mairie, donnant satisfaction au requérant.</p> <p>1) chaque projet impactant le périmètre de protection de captage des eaux potables a fait l'objet d'une prise en compte de l'arrêté CoDERST et de l'avis du service assainissement de la CCTVI.</p> <p>2) Comme répondu à l'observation précédente 15 R1 (de la même personne) l'EBC Isoparc et centre bourg est conservé.</p> <p>3) la moitié de la parcelle 2 AUc au lieu-dit « Les Mottes » est de nouveau située en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>4) Il sera rappelé dans le règlement écrit du PLU – Chapitre 4 – « Règles applicables au secteur UCz – pages 49/50) l'interdiction des activités dites SEVESO dans la ZAC Isoparc.</p>
16 R 04.11.22	PDU	LEPAGE Lesley pas d'adresse mentionnée	<p>Je souhaite exprimer quelques craintes concernant les routes des hameaux qui ne sont pas ou plus adaptées au nombre de maisons nouvellement construites. La vitesse, manque de visibilité sont des sujets importants à étudier dans les hameaux qui se trouvent transformés en « lotissements ». Ces points concernent la sécurité des citoyens jeunes, âgés, à mobilité réduite.</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>Les constructions dans les hameaux seront désormais interdites dans le futur PLU. Un programme de travaux de voirie est voté chaque année afin de pallier les différentes problématiques de circulation.</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur.
			<p>La volonté municipale clairement affichée de prohiber le développement hors bourg et de stopper la transformation des hameaux en lotissements rejoint la préoccupation de Mme LEPAGE.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

17 R 04.11.22	CD	VIEVILLE Pascal à Sorigny	Je suis propriétaire d'une exploitation agricole à la Simaudière composée de plusieurs hangars professionnels. J'ai aménagé un hangar en longueur, chape, plafond et isolation extérieure. Je destine ce hangar pour des réceptions et occasions festives. J'ai fait une demande de permis de construire qui m'a été refusée. Aujourd'hui je demande un changement de destination pour ce bâtiment.
			Réponse Mairie de Sorigny
			Avis favorable pour identifier ce bâtiment sur la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Monsieur VIEVILLE devra, dès approbation du PLU déposer une demande de permis de construire accompagnée d'une demande d'autorisation de travaux pour se mettre en conformité avec les règles relatives aux Etablissements Recevant du Public pour poursuivre ses activités. En attendant, nous demandons à Monsieur VIEVILLE de cesser immédiatement son activité d'accueil de public sans autorisation.
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Le C.E constate qu'à l'heure du dépôt de l'observation, Mr VIEVILLE exploite un bâtiment recevant du public sans les autorisations adéquates et note la prise en compte du dossier par la mairie. L'intéressé devra se conformer aux règles en vigueur et se mettre en conformité avec la législation en reformulant une demande de permis de construire dès l'approbation de la révision en cours.
18 R 04.11.22	Z	CHEVRIER Pierre-Yves à Sorigny	Je vous remets un document dactylographié qui demande que les prescriptions relatives à la zone UCz (Isoparc) et figurant à l'actuel PLU, soient reprises en totalité dans le nouveau PLU (installations classées SEVESO).
			Réponse Mairie de Sorigny
			Le PADD du PLU avance un objectif d'identification des risques et de limitations de l'exposition de la population à ces derniers en matière de nuisances environnementales. Le PLU a prévu de favoriser l'implantation des nouvelles ICEP (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), autres qu'agricoles, au sein des zones d'activités et de limiter la cohabitation entre zone habitat et ICPE et ceci, <b>HORS directive SEVESO et activité soumises à autorisation avec servitude publiques.</b> Le règlement d'ISOPARC interdit également l'accueil de ce type d'activité. Il sera rappelé dans le règlement écrit du PLU, l'interdiction des activités dites SEVESO.
			Avis du Commissaire-Enquêteur



Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			Le C.E prend acte de la réponse municipale et confirme qu'il sera rappelé dans le règlement écrit du PLU – Chapitre 4 – « Règles applicables au secteur UCz – pages 49/50) l'interdiction des activités dites SEVESO dans la ZAC Isoparc.
19 R 04.11.22	Z	BARANGER Bernard à Saint Epain	Je vous remets un document par lequel je demande à la mairie de bien vouloir conserver le classement actuel de constructibilité des parcelles XE 26 et XE 27 au lieu-dit « Beauchêne » sachant que lesdites parcelles ont toujours eu une vocation pour être construites.
			Réponse Mairie de Sorigny
		BARANGER Bernard à Saint Epain	<p>Cette remarque concerne le maintien en zone constructible du classement d'une propriété actuellement située en zone Nh2 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>Par ailleurs des sursis à statuer ont été opposés au cours de la révision du PLU, sur des demandes similaires à celle-ci depuis 2020 maintenant. Ainsi, dans un souci de respect du principe d'égalité et d'équité des Sorignois, la commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de : limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

		BARANGER Bernard à Saint Epain	<p>Mais aussi de : favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement : <i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p> <p>Le C.E précise que la parcelle désignée par Mr BARANGER est située à 1,5 km au Sud-Ouest du village, dans un hameau isolé, non urbanisé, au sein de la zone Agricole bordée par la RD 910.</p> <p>Le refus municipal correspond parfaitement au souhait des élus d'appliquer l'arrêt du développement hors bourg.</p> <p>En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
20 R 04.11.22	CD	CHAVENEAU Morgan A Draché	Je certifie avoir remis le document relatif à une demande pour créer mon entreprise au lieudit « Les Mottes » situé en mitoyenneté avec la Z.I Isoparc. Je confirme les termes de mon document et demande à ce que le conseil municipal réexamine les positions de refus du maire.
			Réponse Mairie de Sorigny
			Les activités liées au milieu du BTP seront proscrites en zone Agricole du futur PLU.
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			<p>Les termes rapportés dans le courrier de Mr CHAVENEAU (annexe 20 R) expriment un désaccord manifeste entre l'intéressé et le 1<sup>er</sup> magistrat de la commune, et il n'appartient pas au C.E de formuler un avis autre que réglementaire basé sur la situation géographique du site.</p> <p>La parcelle de Mr CHAVENEAU est située au Nord-Ouest de la commune. Elle est voisine au Sud de la ZAC Isoparc (zone UCz) dont elle est séparée par une parcelle classée 2 AUc (parcelle à vocation économique dans le cadre de l'extension d'Isoparc).</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Elle se trouve donc en limites avec la ZAC et mitoyenne à un espace d'extension future, mais reste classée dans la partie la plus au Nord de la zone Agricole qui vient buter en limite de la ZAC.</p> <p>Les deux granges (bâtiments agricoles) bâties sur le terrain font l'objet d'une autorisation de changement de destination sous conditions.</p> <p>L'ensemble est inclus à l'appui d'un petit bois classé (EBC) et en l'état actuel les activités du BTP ne figurent pas aux « Dispositions générales au sein de la zone A » du règlement (page 87/88 du fascicule Règlement).</p> <p>En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
21 R 04.11.22	Z	DUFRESNE Alain à Villeperdue	<p>Je suis propriétaire d'une parcelle au « Cheval Blanc » à Sorigny. Celle-ci fait l'objet d'une OAP n°13 et fait l'objet d'un zonage AE. Je suis également propriétaire de la parcelle n° 18 située juste en face du site mais cette dernière est classée en zone A.</p> <p>Cette parcelle n'est pas cultivée et occupée par des gravats et déchets inertes. En conséquence je souhaite que cette parcelle soit intégrée à la zone AE.</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			Le besoin en superficie de la zone AE ne nécessite pas l'ajout de parcelles supplémentaires. Cette demande sera étudiée lors d'une prochaine révision du PLU.
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Le C.E prend acte de la réponse municipale exprimant la volonté d'étudier la demande de Mr DUFRESNE dans le programme des prochaines évolutions du futur PLU, et attire d'ores et déjà l'attention des élus sur le potentiel de dangerosité qui serait créé par une réunion des deux terrains situés de part et d'autre de la RD 910.
22 R 04.11.22	Z	MEZIER Alain à Sorigny	<p>Je suis propriétaire d'une parcelle n° 58 au « Pommier Amard » à Sorigny. Cette parcelle se situe entre 2 maisons d'habitation. Dans ce lieudit, il y a 17 maisons à ce jour.</p> <p>Cette parcelle est classée NH2 au PLU actuel et va devenir zone agricole. Je m'oppose à cette déclassification qui est un « Dol » à mon égard.</p> <p>Je me conforme à la décision du Conseil d'Etat en date du 24.11.2021 et demande à la mairie de bien vouloir justifier le potentiel agronomique, biologique ou économique de cette parcelle en tant que terre agricole alors qu'elle est insérée entre 2 maisons dont la mienne.</p> <p>En outre je demande que les 17 maisons soient raccordées comme la loi le stipule au réseau de prévention incendie.</p> <p>Je vous remets ce document comportant 10 feuillets en annexe à mon observation.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>Cette remarque concerne le maintien en zone constructible du classement d'une propriété actuellement située en zone Nh2 du PLU, alors qu'elle est classée en zone Agricole du futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>Par ailleurs des sursis à statuer ont été opposés au cours de la révision du PLU, sur des demandes similaires à celle-ci depuis 2020 maintenant. Ainsi, dans un souci de respect du principe d'égalité et d'équité des Sorignois, la commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p> <p>Concernant la question de la défense à incendie, la commune va travailler en concertation avec le service eau de la CCTVI afin d'apporter un renforcement de la défense incendie sur ce secteur.</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
		MEZIER Alain à Sorigny	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p> <p><i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village</i></p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p> <p>Le C.E indique que la parcelle désignée par Mr MEZIER Alain est située au lieu-dit « Pommier-Amard » à l'extrême Sud-Est de la commune, dans un hameau isolé, habité par quelques familles, au cœur de la zone agricole, entourée de vastes surfaces cultivées à 4 km du centre bourg par la route</p> <p>dite « des Engreffières » voire à 6 km par l'axe le plus rapide (RD 910 et route des Bertinières).</p> <p>Le C.E précise que la référence à la décision du Conseil d'Etat du 24 novembre 2021 avancée par Mr MEZIER Alain et déjà évoquée par d'autres requérants, ne porte que sur le cas du hameau « Bois-Vieux » commune de Lapeyrouse-Mornay (Drome) situé à 1 km du centre bourg, ce qui ne semble pas être en concordance avec la situation de la parcelle objet de la présente observation.</p> <p>En conséquence le Commissaire-Enquête prend acte de la remise d'un document comportant 10 feuillets (annexe observation 22 R), de la réponse de la commune relative à la défense incendie, et exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
23 R	D	BERRINE (sans prénom) à Sorigny	<p>Un mot pour souligner le caractère non abouti du PLU en matière écologique et environnementale. Peu ou pas de concertation habitants et élus concernant l'harmonisation et l'urbanisation communale. Le PLU semble restrictif. L'urbanisation à outrance déguisée va nous éloigner davantage du côté campagnard et calme de notre commune.</p> <p>Les infrastructures routières supporteront elles le trafic grandissant tant par les véhicules légers que les poids lourds de plus en plus nombreux et rapides dans notre commune.</p> <p>Ce PLU ne privilégie pas la qualité mais la quantité.</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>d'Aménagement et de Développement Durables. Il est rappelé que tous les hameaux de la commune seront fermés à l'urbanisation nouvelle.</p> <p>Il s'agit donc de la fin de l'étalement urbain en dehors des zones déjà urbanisées Les projets de développement urbain seront concentrés pour l'habitat en centre bourg dans le respect des grandes orientations et des perspectives d'accroissement de la population énoncées dans le PADD.</p> <p>Le volet environnemental a été pris en compte dans le PLU et notamment dans le PADD.</p> <p>Les véhicules lourds se déplaçant au sein d'ISOPARC sont principalement drainés par l'A10. Sorigny restera toujours une commune traversée par une Départementale qui draine également les migrations pendulaires des populations et des activités du plateau de Sainte Maure et des communes limitrophes. De plus, la circulation des poids lourds est interdite sur la commune, sauf desserte locale.</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Le CE prend acte de la réponse formulée par la mairie sur le problème de l'urbanisation locale et renvoie Mme BERRINE au chapitre 1 « Présentation de la commune » - paragraphe 1.4.2 « La Concertation » du présent rapport dans lequel il est établi que le projet a fait l'objet d'une bonne concertation préalable.
24 R	Z	GASCHET Hakima à Sorigny	Mon mari et moi nous sommes propriétaires de la parcelle n° 24 à Bordebure à Sorigny. Cette parcelle était destinée pour la construction mais elle sera classée en zone agricole. Il s'agit d'un terrain dans un secteur prévu pour « la densification » c'est pourquoi je demande un reclassement en zone UH.
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>Cette demande concerne le classement d'un terrain actuellement classé en zone Agricole au PLU, en zone constructible au futur PLU.</p> <p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>La commune ne peut donner un avis favorable à cette requête</p>
			<p>Avis du Commissaire-Enquêteur</p>
		<p>GASCHET Hakima à Sorigny</p>	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de :</p> <p>limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités.</p> <p>Mais aussi de :</p> <p>favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population.</p> <p>Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement :</p> <p><i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p> <p>Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p> <p>Le C.E indique que la parcelle désignée par Mme GASCHET est située au lieu-dit « Bordebure » à l'extrême Nord de la commune, en limite avec le territoire urbanisé voisin de la commune de Montbazou.</p> <p>Elle est implantée en « deuxième rideau » de la zone économique classée UC de « Bordebure » dans laquelle est incluse une parcelle UBa (zone de reconversion urbaine dense) et en mitoyenneté avec la zone UH (zone urbaine de Bordebure admettant une densification limitée).</p> <p>Elle présente une forme topographique ressemblant à une excroissance à l'extrémité de la future zone classée Agricole, alors qu'elle est essentiellement composée d'une surface en friches, à l'abri d'une petite parcelle d'espace paysager intégrée à la zone UH, et dans sa partie Sud, à une grande parcelle Naturelle (N) boisée classée EBC.</p> <p>Le Commissaire-Enquêteur regrette que le projet n'ait pas pris en compte la situation topographique de cette parcelle pour fixer graphiquement la limite Nord de la future zone A et a pris acte de l'intervention de Mr le Maire lors de la permanence en mairie, ouvert et favorable à la requête de Mme GASCHET pour modifier le trait graphique de délimitation de la zone.</p> <p>En conclusion le C.E suggère d'intégrer la demande de Mme GASCHET dans le programme des prochaines évolutions du futur PLU déjà évoquées par la mairie.</p>

**8.3 LES OBSERVATIONS LETTRES-COURRIERS (LC).**

Numéro d'ordre	Référence	Identité du déposant et Commune de résidence	Observation
01 LC 26.10.22	Z	ADRIAENSSENS (Mr & Mme) à Sorigny	<p>Propriétaires depuis le 4 mars 2021 d'un terrain de 4 hectares situé au lieu-dit Les Ruaux nous vous adressons par la présente, notre demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section XB 12.</p> <p>En effet cette parcelle est à ce jour classée en zone agricole.</p> <p>Porteurs d'un projet de loisirs, nous souhaiterions construire 4 chalets/gîtes et planter des arbres sur une partie du terrain cité ci-dessus. Notre projet respecte le cadre du village et ne peut que contribuer positivement à l'économie de notre commune</p> <p>Pour plus de précision nous vous prions de trouver ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question.</p> <p>En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire d'enquête, nos respectueuses salutations</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			La commune est favorable dans la réalisation du projet de M. et Mme ADRIAENSSENS, mais cela ne pourra être pris en compte à ce stade dans cette révision du PLU et devra faire l'objet d'une procédure adaptée sous réserve de la présentation d'une étude précise et aboutit pour cibler précisément les outils opérationnels nécessaires en termes d'urbanisme.
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Le Commissaire-Enquêteur prend acte de la réponse favorable à la requête de la famille ADRIAENSSENS formulée par la mairie et suggère d'intégrer la demande dans le programme des prochaines évolutions du futur PLU déjà évoquées par la mairie
			Monsieur le Commissaire Enquêteur,



Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

<p>02 LC 27.10.22</p>	<p>Z</p>	<p>Val Touraine Habitat (PIGEON Marc)  à Tours</p>	<p>VAL TOURAINE HABITAT a fait l'acquisition par acte du 30 octobre 2007 d'un ensemble de parcelles cadastrées section D n° 55, 60, 360, 368, 448, 450, 456, 520, 523 et section ZA n° 133 et 135, représentant une superficie totale de 72 944 M<sup>2</sup>. Cette acquisition s'est faite moyennant un prix de 780 000 €.</p> <p>L'ensemble de ces parcelles étaient classé en zone 2AUh du PLU applicable à la date d'achat, c'est-à-dire prévue pour une urbanisation future dans le cadre du PLU, mais après modification de celui-ci.</p> <p>C'est en tenant-compte de ce classement que l'acquisition a été décidée. En effet, VAL TOURAINE HABITAT, premier bailleur social de la Région Centre, a pour vocation de construire des logements locatifs là où le besoin existe comme à SORIGNY, mais en tant qu'aménageur, VAL TOURAINE HABITAT est également en capacité de réaliser des lotissements ou des ZAC pour proposer des terrains à bâtir destinés à l'accession à la propriété par des particuliers.</p> <p>Le classement en zone 2AUh de la frange Sud-Est du bourg correspondait parfaitement au principe d'aménagement et de développement exprimé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).</p> <p>Cette urbanisation à venir était contenue par un espace paysager à aménager en limite Sud de la parcelle ZA n° 135, en ce qui concerne les terrains de VAL TOURAINE HABITAT. Le projet de PADD soumis à la présente enquête publique « remonte » cet espace paysager à aménager, objet de l'emplacement réservé n° 5, d'environ 180 m.</p> <p>On comprend à la lecture du document écrit en page 26, que cet aménagement constituera un « cordon périphérique à l'agglomération » qui contraindra toute extension de l'urbanisation, même à très long terme. A contrario, le futur PADD envisage des « sites à projet hors PLU » sur des secteurs actuellement classés en zone agricole et devant conserver leur classement en zone agricole dans le futur PLU (secteur Verdois et la Dégessière) sans justification particulière ni limite à l'Ouest, selon le principe de l'emplacement réservé n° 5.</p> <p>Ainsi, VAL TOURAINE HABITAT pourrait espérer que la partie Nord de sa réserve foncière, soit environ 2,36 ha, puisse être ouverte à l'urbanisation aux termes du futur PLU, soit dans 10 à 15 ans, et que le 4,92 ha restant soient définitivement condamnés, ce qui n'est pas acceptable, ni justifié.</p> <p>C'est pourquoi, je vous demande de bien vouloir faire en sorte de maintenir les dispositions actuelles du PLU applicable en positionnant l'emplacement réservé en limite Sud de la parcelle ZA n° 135 et en maintenant l'intégralité de la propriété de VAL TOURAINE HABITAT en zone 2AU.</p> <p>Vous souhaitant bonne réception et dans l'attente de vous lire à ce sujet. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées (signé Jean-Luc TRIOLLET – Directeur Général)</p>
			<p>Réponse Mairie de Sorigny</p>

		<p>Val Touraine Habitat (PIGEON Marc)  à Tours</p>	<p>Les propriétés dont il est fait état sont classées en zone 2AU depuis la date d'entrée en vigueur du PLU actuel, soit 2006. Il est d'ailleurs rappelé que l'ouverture des zones 2AU doivent faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision simplifiée du PLU pour accueillir un projet. La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>Souvent les zones AU sont des secteurs surdimensionnés qui ne correspondent pas à l'usage des terrains ni à la réalité des projets d'aménagement envisagés. Ces secteurs sont voués à constituer des réserves foncières théoriques.</p> <p><b>Lorsqu'une zone 2AU n'a fait l'objet d'aucun projet d'aménagement dans les 9 ans qui suivent sa création, cette zone est alors reconsidérée en zone Naturelle et ne pourra plus être ouverte à l'urbanisation sauf à engager une procédure de révision du PLU. Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de SORIGNY a dû faire des choix sur son urbanisation et sur l'optimisation du centre bourg. Nous avons évidemment choisi de poursuivre le projet de la ZAC du Four à Chaux au Nord (ouverte depuis février 2019) du Centre-bourg et choisi d'optimiser le foncier disponible entre les espaces déjà urbanisés.</b></p> <p>Ce sont toutes ces raisons qui nous ont contraint à fermer cette zone 2AU qui favorisait l'étalement urbain au détriment de l'optimisation du tissu déjà urbanisé.</p> <p>Toutefois, nous ne connaissons pas encore les évolutions législatives des prochaines années, c'est pourquoi nous avons fléchi dans le PADD ce secteur comme une capacité d'extension à long terme et hors PLU pour le moment.</p> <p>Concernant le cordon périphérique : celui-ci n'empêchera pas à long terme de prévoir une urbanisation au-delà de ce cordon périphérique. Ce dernier pouvant servir de coulée douce entre deux espaces urbanisés.</p>
			<p>Avis du Commissaire-Enquêteur</p>

		<p>Val Touraine Habitat (PIGEON Marc)  à Tours</p>	<p>La réponse formulée par la mairie est conforme aux orientations du SCoT (page 260 paragraphe 8-4 « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles) qui demandent de : limiter l'étalement urbain – rationaliser la consommation d'espace des activités. Mais aussi de : favoriser le développement à proximités des centralités – favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire et favoriser la mixité de la population. Elle est également conforme aux dispositions du PADD (page 14 « Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg ») qui précise clairement : <i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i> Enfin elle se réfère aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.</p> <p>Le C.E constate que les parcelles composant l'ensemble de l'acquisition de « Val Touraine Habitat » en 2007 (7,2 hectares), sont situées dans la frange Sud-Est du bourg de Sorigny avec une vaste façade Nord ouverte sur la rue des Courances limitant la zone communale UB (zone d'extension récente mixte d'habitats et équipements) qui occupe toute la partie Est du village. La façade Sud-Ouest est en partie mitoyenne avec une avancée de la zone communale UA (zone centrale ancienne). La propriété de « Val Touraine Habitat » se trouve aujourd'hui dans la présente révision, intégrée à la zone Agricole Est et notamment la parcelle 135 qui jouxte les pièces « Les Grands Champs » et « Les Courances ».</p> <p>Cette classification en zone A résulte de la volonté communale qui a porté son choix sur l'aménagement du site « Le Four à Chaux » (11,8 hectares) en « extension Nord » du bourg, en lieu et place de « l'extension Est » envisagée par Val Touraine Habitat.</p> <p>D'autre part le C.E constate que l'argumentation municipale développée dans la réponse formulée, s'appuyant sur la réduction de l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification plus près du bourg » qui précise clairement : <i>« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses ».</i></p> <p>peut prêter à caution puisque géographiquement l'aménagement du site « Val Touraine Habitat » aurait été situé plus près du centre bourg historique et des centralités administratives (écoles-lycée- mairie-poste).</p>
--	--	--	---

			<p>Enfin la référence aux dispositions nouvelles de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui pose le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et un objectif de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 peut également prêter à caution puisque la superficie totale du site « Val Touraine Habitat » est d'une aire de 7,2 hectares et que celle du site du « Four à Chaux » est de 11,2 hectares.</p> <p>In fine il n'appartient pas au C.E de commenter une décision collégiale municipale actée dans le PADD (paragraphe 3 alinéa « La Poursuite et la finalisation des projets en cours » page 10 – Chapitre 2 paragraphe « Limiter la logique extensive en matière résidentielle » page 14) et non évoquée au chapitre 10 « Règles applicables à la zone 2 AU du Règlement (page 84 du dit document).</p> <p>En conclusion le Commissaire-Enquêteur note que la mairie indique ne pas connaître les évolutions législatives des prochaines années, et que c'est pourquoi elle a fléché ce secteur, dans le PADD, comme une capacité d'extension à long terme et hors PLU pour le moment.</p>
03 LC 31.10.22	MN	Mairie de Sorigny	<p>Modifications mineures PLU – Phase enquête publique Monsieur le Commissaire-Enquêteur,</p> <p>Dans le cadre de la phase d'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune nous souhaitons vous soumettre les modifications mineures suivantes à notre projet :</p> <p>Une coquille s'est glissée sur la liste des emplacements réservés en page 3. Le descriptif mentionne la création d'un accès aux OAP 10 et 11, or cet emplacement réservé est créé pour l'accès aux OAP 10 et 9.</p> <p>Le règlement ainsi que le PADD font état de la reconversion d'un site à vocation tertiaire au sein de la ZA de la Grange Barbier en immeuble résidentiel pour une capacité d'environ 15 logements. L'investisseur ayant abandonné son projet de reconversion il conviendrait de supprimer cette possibilité de reconversion.</p> <p>Nous souhaiterions que la parcelle cadastrée K numéro 553 (à côté de l'ancienne maison médicale) soit englobée dans la zone UA afin de l'inclure dans un futur projet de reconversion et de densification de l'ancien site médical et dans le respect des intentions de la loi ZAN.</p> <p>La hauteur maximum autorisée en zone 1AUc est limitée à 15m. Afin d'harmoniser la hauteur dans le secteur UCz et pour accueillir les projets en cours de négociation nous souhaitons que la hauteur maximum autorisée en zone UCz soit portée à 15m.</p> <p>Afin d'harmoniser le traitement des façades des hangars existants ou à construire dans la zone UCa correspondant au secteur de l'aérodrome, nous souhaiterions ajouter un paragraphe dédié à la zone UCa dans le règlement écrit du PLU, concernant l'architecture et l'aspect extérieur des constructions. Ce nouveau paragraphe exposera principalement les matériaux de façades et de toiture autorisés dans le but d'uniformiser les bâtiments du secteur et de leur conférer un aspect plutôt industriel.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			<p>Pour permettre la réalisation du pôle multimodal et la création d'une plateforme de covoiturage suffisante, il serait opportun d'élargir l'emprise du secteur concerné par ce projet selon le plan ci-joint.</p> <p>Enfin, nous souhaitons que la protection EBC des espaces boisés présents sur les parcelles cadastrées section YI 97 et YI 83 soit retirée pour les classer en Zone Naturelle à vocation forestière afin de simplifier la gestion forestière des sites.</p> <p>Je reste à votre entière disposition pour vous présenter plus en détails nos demandes.</p> <p>Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes salutations distinguées (signé le Maire Alain ESNAULT)</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			Sans remarque sur les observations de la commune.
			Avis du Commissaire-Enquêteur
		Mairie de Sorigny	<p>En dehors de la rectification de la « coquille » de la page 3 des emplacements réservés, les demandes de la mairie constituent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un changement sur le Règlement pour le site de « La Grange Barbier »</li> <li>- Un changement de zonage pour la parcelle K 553 à englober dans la zone UA.</li> <li>- Une modification des hauteurs (Règlement dans la zone 1 AUz.</li> <li>- Un ajout de paragraphe dans le Règlement pour la zone UCa concernant l'architecture et l'aspect extérieur (zone aérodrome).</li> <li>- Un élargissement d'une emprise pour la réalisation d'un pôle multimodal.</li> <li>- Un changement de classification des EBC sur les parcelles YI 83 et YI 97 pour un classement en zone N.</li> </ul> <p>L'ensemble de ces demandes de « modifications mineures » non soumises à l'avis des PPA et non soumises à la connaissance du public, association (s) et autre (s), rassemble de fait les éléments d'une MODIFICATION CLASSIQUE ou MODIFICATION DE DROIT COMMUN (art. L.153-36 à L.153-44 du Code l'urbanisme) vers laquelle la commune exprime le souhait de s'orienter prochainement pour y intégrer les demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- COQUEREAU (04 R)</li> <li>- BOUTET (06 R)</li> <li>- BAUDOUX - Luxel - (08 R)</li> <li>- DUFRESNE (21 R)</li> <li>- GASCHET (24 R)</li> <li>- Val Touraine Habitat (02 LC)</li> </ul>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			En conséquence le C.E émet un avis défavorable aux demandes de « modifications mineures » soumises dans le courrier (de dernière heure) municipal, dans la présente enquête, et recommandera au porteur de projet de s'engager prochainement vers une MODIFICATION DE DROIT COMMUN.
04 LC 04.11.22	CD	TESSIER Aurore à Sorigny	<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Je suis propriétaire d'une maison située à La Lyonnerie à Sorigny. Il s'agit d'une ancienne grange transformée en habitation en 2011.</p> <p>A côté de cette maison que j'habite, se trouve une seconde grange mitoyenne, que je souhaite aménager en extension de l'habitation existante prochainement.</p> <p>Des travaux ont déjà été réalisés sur cette grange :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Couverture neuve ardoises-tuiles de style « toit tourangeau »</li> <li>2) Renforcement de l'ancienne charpente</li> <li>3) Piquetage ré-enduisage des murs avec pierres apparentes et pierres d'angle en tuffeau</li> <li>4) Amenée des réseaux d'eau, d'électricité et d'eaux usées depuis la maison existante.</li> </ol> <p>Cette grange se trouve en zone Nh1 au PLUS actuel, et figure en zone A sur le projet de nouveau PLU.</p> <p>Son emprise au sol est de 92 m<sup>2</sup> (9m15 x 10m05), la hauteur à l'égout 4m90 environ, et la hauteur au faitage 8m30 environ.</p> <p>Au regard de la qualité architecturale de cette bâtisse, typique de la Touraine, et également des frais déjà réalisés alors que cette grange se situait en zone Nh1 (30.000 € environ), <b>je demande que cette grange soit hachurée en rouge et soit classée comme « bâtiment agricole dont le changement de destination est autorisé sous conditions » sur le plan de zonage du nouveau PLU (planche 3).</b></p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p>(signé Aurore TESSIER)</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			Le bâtiment en question est un bâtiment ancien avec un caractère architectural typique Tourangeau à conserver. Bâtiment en pierres de moellons, toiture en petites tuiles plates de pays et ardoises, pierres de tailles en Tuffeau dans les angles du bâtiment et en modénatures. Avis favorable pour identifier ce bâtiment sur la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Le C.E confirme l'Avis favorable de la mairie.

**8.4 LES OBSERVATIONS DEMATERIALISEES (D)**

Numéro d'ordre	Référence	Identité du déposant et Commune de résidence	Observation
01 D 01.11.22	R	LEPROULT Jonathan A Sorigny	<p><u>En tant que propriétaire</u> situé dans un hameau communal, vous trouverez ci-après des propositions d'évolutions du PLU proposé en zone agricole, des précisions sont également souhaitées.</p> <p>Dans le cadre de cette enquête publique, en zone A, il est indiqué la possibilité de réaliser des extensions à hauteur de 30% maximum de la surface au sol existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (p 88 du Règlement). Il me semble qu'il aurait été davantage pertinent de ne pas limiter les surfaces d'extensions par surélévation (par ailleurs cadrées à 6 m maximum hors bâtiments agricole) afin d'orienter les éventuelles extensions plutôt en hauteur (limitation de l'artificialisation des sols).</p> <p>Dans ce même secteur (A), les annexes (hors piscine et abris de jardin) d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>, et localisées à moins de 30 m de la construction principale restent autorisées. Il me semble que ce seuil des 30 m<sup>2</sup> pourrait être augmenter (60 m<sup>2</sup> par exemple) de manière à laisser davantage de liberté aux propriétaires des hameaux, mais toujours cadrées.</p> <p>Enfin, les abris de jardins liés à une habitation principale localisés à moins de 30m de la construction principale restent autorisés.</p> <p>Je n'arrive pas à entrevoir si les abris pour animaux - niches pour chiens, abris pour moutons et chevaux... - sont concernés.</p> <p>J'ai la même question en ce qui concerne les abris pour stocker le bois de chauffage, rentrent-ils dans la rubrique des abris de jardins ? Ou annexe ?</p> <p>Je vous remercie pour prendre en compte ces doléances et demandes de clarification.</p> <p>Jonathan LEPROULT - habitant sorignois</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>Dans le règlement écrit la hauteur des 6m maximum ne vaut que pour des constructions dont les toitures seront plates. Pour ce qui est des toitures à pentes, les extensions et élévations ne pourront dépasser la hauteur de la construction existante et ceci pour des questions d'harmonisation.</p> <p>La superficie des annexes en zones A et Na fait l'objet d'un contrôle de la part de la CDPENAF qui a émis un avis favorable sous réserve que le règlement soit conforme à la doctrine de la DDT 37 et qu'il limite à 30m<sup>2</sup> la surface d'emprise au sol des annexes, abris de jardin inclus, sauf pour les piscines avec une implantation à 15-20 mètres de la construction principale.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

		LEPROULT Jonathan A Sorigny	<p>Etant ici sous-entendu qu'une annexe, au sens du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme, est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.</p> <p>Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.</p> <p>Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les abris pour animaux, ou abris de stockage sont donc considérés comme des annexes.</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Le C.E prend acte et confirme les réponses formulées par la mairie à Mr LEPROULT par ailleurs Conseiller municipal.
02 D 04.11.22	PDU EBC R D	LEROUX Sophie  Association « Mieux Vivre à Sorigny »	<p>Mail à l'attention de M. METERREAU Bonjour Monsieur,</p> <p>Vous trouverez ci-après une contribution par rapport à l'enquête publique en cours sur notre commune.</p> <p>Cette contribution a déjà été déposée lors de la phase de consultation mais elle a disparu (non reprise dans le bilan de concertation).</p> <p>La cadence des nouvelles constructions est trop forte. Sorigny est plébiscité à défaut de disponibilité dans la première couronne tourangelle mais ce n'est pas une raison pour que l'accueil des nouveaux habitants s'opère au détriment de la qualité de vie des habitants actuels. Ce constat est en lien étroit avec les propriétés des dépenses communales, qui doivent répondre en premier lieu à l'amélioration du cadre de vie des sorignois.</p> <p>Les services publics ont et auront toujours du mal à suivre tellement la progression est violente.</p> <p>Dans le même temps, les sols engloutis par l'urbanisation à Sorigny est l'une des plus importante de France, soit environ 10 ha par an. Difficile de prôner l'environnement lorsqu'en premier lieu, on bat des records dans l'anéantissement des sols naturels.</p> <p>La recentralisation des constructions dans le bourg est plutôt une bonne orientation car les habitants des hameaux coûtent un peu plus cher que ceux des villes (les services tels le ramassage des ordures, la maintenance des réseaux et canalisations diverses en sont l'illustration) et ils sont encore davantage dépendant de leurs voitures au quotidien, c'est évident.</p> <p>Hormis le long de la route de Thilouze –côté Sud – qui enclavera à terme un vaste espace situé à proximité immédiate du bourg, le comblement des dents creuses est une stratégie cohérente.</p> <p>L'extension de la surface consacrée à Isoparc, pourquoi pas ? Mais pour accueillir des entreprises classées SEVESO, non merci ! La zone est très plébiscitée par les entreprises paraît-il, pourquoi prendre un tel risque ? Et pourquoi ne pas obliger des parkings mutualisés et/ou en surélévation pour proposer à terme davantage d'emplois pour une surface identique.</p>



Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

		<p>LEROUX Sophie</p> <p>Association « Mieux Vivre à Sorigny »</p>	<p>La création des liaisons douces autour de Sorigny, c'était déjà inscrit dans le PLU actuel, et ça n'a jamais abouti. Qui plus est, la prévision aurait pu porter sur une continuité plus ambitieuse pour cerner l'urbanisation à très long terme. Le grand perdant de cette révision reste l'espace vert qui, en proportion des habitants, continue sa vertigineuse chute, pourquoi un tel choix ...</p> <p>Les rénovations et nouvelles affectations de clôtures risquent d'être moins contraignantes qu'actuellement, c'est une bonne chose du moment que l'intégration paysagère est de rigueur.</p> <p>Par ailleurs, il semble que le document aille dans le sens d'une réduction possible de la bande arborée plantée située entre Isoparc et le bourg. Il serait préférable de classer ce jeune bois en espace boisé classé afin de le préserver en intégralité.</p> <p>La qualité de vie dans le centre bourg en dépend.</p> <p>Aussi, la notion d'entreprises SEVESO apparaît dans l'actuel PLU, afin de ne pas les autoriser en raison d'une zone située à proximité des secteurs à enjeux (bourgs, écoles, diverses entreprises, parc touristique (Family Park à présent) etc... Il n'en est rien dans le PLU proposé ! Cette absence d'information nous laisse à penser que les entreprises concernées sont autorisées ... dans ce cas, l'association Mieux Vivre à Sorigny y est opposée.</p> <p>Enfin, nous nous posons la question sur l'alimentation de la station d'épuration.</p> <p>Le dossier indique le nombre d'habitants raccordés mais les eaux usées des entreprises (ISOPARC) ne sont pas mentionnées alors qu'il nous semble que ces rejets doivent compter les flux d'eau usées (il y a de nombreux emplois sur la zone donc par conséquent, il y a un nombre équivalent habitant associé). Merci de nous informer que l'approche quantitative n'est pas tronquée.</p> <p>Signé Jonathan LEPROULT – Président de l'association Mieux Vivre à Sorigny pour les membres du bureau de l'association.</p>
			<p>Réponse Mairie de Sorigny</p>
			<p>La loi dite « Grenelle I » de 2007 renforcée par la loi dite « Grenelle II » en 2010, sont venues toutes deux enclencher et affirmer les choix nationaux sur les grandes orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Récemment, la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » du 22 août 2021 a consolidé ces principes en imposant que le rythme d'artificialisation des sols devrait diminuer de moitié avant d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols en 2050.</p> <p>Concrètement et brièvement, en termes d'aménagement urbain et de planification urbaine, la commune a dû recentrer la future urbanisation de Sorigny en prévoyant les futures constructions dans les périmètres déjà urbanisés, ceci afin d'économiser les terres agricoles. Les objectifs de la loi sont clairs, lutter contre l'étalement urbain et justifier quantitativement les objectifs de développement de la population décidés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

		<p>LEROUX Sophie</p> <p>Association « Mieux Vivre à Sorigny »</p>	<p>L'élaboration du PLU s'est faite en liens directs et sous contrôles effectifs (de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier), de l'ensemble des acteurs publics afin de tenir les objectifs nationaux qui ont été votés.</p> <p>La cadence des constructions prévue dans le futur PLU est équivalente à celle des années passées, soit environ 30 logements par an.</p> <p>Le PADD du PLU avance un objectif d'identification des risques et de limitations de l'exposition de la population à ces derniers en matière de nuisances environnementales.</p> <p>Le PLU a prévu de favoriser l'implantation des nouvelles ICEP (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), autres qu'agricoles, au sein des zones d'activités et de limiter la cohabitation entre zone habitat et ICPE et ceci, <b>HORS directive SEVESO et activité soumises à autorisation avec servitude publiques.</b></p> <p>Le règlement d'ISOPARC interdit également l'accueil de ce type d'activité. Il sera rappelé dans le règlement écrit du PLU, l'interdiction des activités dites SEVESO.</p> <p>Les parkings mutualisés sont effectivement recommandés et certains ont déjà été réalisés notamment pour les institutions de la CCTVI – crèche – OFB.</p> <p>Nous avons fait le choix, suite à l'observation de l'association « Nature et Environnement » de maintenir le classement du boisement entier situé entre ISOPARC et le centre bourg en Espace Boisé Classé, tel qu'il est dessiné dans le PLU actuellement en vigueur.</p> <p>La station d'épuration offre une capacité suffisante pour l'accueil des nouvelles entreprises d'ISOPARC. La STEP a été dimensionnée en fonction de la ZAC ISOPARC.</p>
			<p>Avis du Commissaire-Enquêteur</p>
			<p>Le C.E prend acte des réponses complètes et conformes au Règlement voire à l'avis de la CDPENAF, fournies aux différentes questions de Mme LEROUX Sophie pour l'association « Mieux Vivre à Sorigny » (signées Jonathan LEPROULT – Président de l'association « Mieux Vivre à Sorigny » pour les membres du bureau de l'association – dépositaire également de l'observation 01 D ci-avant et partie prenante dans l'observation GENTILHOMME 02 R).</p>
<p>03 D 04.11.22</p>	<p>R</p>	<p>GUEYE Florence à Sorigny</p>	<p>Bonjour</p> <p>Ma demande porte sur le fait que l'interdiction des SEVESO sur le territoire n'est plus explicitement formulée dans la version en cours de rédaction du Par cet email <b>j'alerte donc le commissaire enquêteur afin que cette interdiction soit rétablie.</b> Elle était notée dans le PLU actuel et je ne comprends pas pourquoi cette interdiction disparaît.</p> <p>Même si je n'adhère pas à certains choix, je comprends les besoins économiques du développement de la zone isoparc ... Mais la limite est franchie si vous ouvrez la possibilité à des entreprises SEVESO de s'installer sur le territoire. Il en va du bien être des habitants ...</p> <p>Cordialement (signé Florence Gueye habitante de Sorigny).</p>

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)  
Dossier n° E 22000079/45

			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>Le PADD du PLU avance un objectif d'identification des risques et de limitations de l'exposition de la population à ces derniers en matière de nuisances environnementales. Le PLU a prévu de favoriser l'implantation des nouvelles ICEP (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), autres qu'agricoles, au sein des zones d'activités et de limiter la cohabitation entre zone habitat et ICPE et ceci, <b>HORS directive SEVESO et activité soumises à autorisation avec servitude publiques.</b></p> <p>Le règlement d'ISOPARC interdit également l'accueil de ce type d'activité. Il sera rappelé dans le règlement écrit du PLU, l'interdiction des activités dites SEVESO.</p>
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			<p>Le C.E prend acte de la réponse de la mairie plusieurs fois citée lors de précédentes observations « Il sera rappelé dans le règlement écrit du PLU, l'interdiction des activités dites SEVESO » et donne ainsi satisfaction à Mme GUEYE</p>

## **CHAPITRE 9**

### **Les Annexes**

- Les annexes papiers
  - Décision de nomination du Commissaire-Enquêteur.
  - Arrêté municipal d'ouverture d'enquête.
  - Certificat d'affichage.
  - Les Parutions légales.
  - Courrier du SCoT en date du 02 mai 2022.
  
- Les annexes dématérialisées
  - 1 Dossier présentation Projet Révision Générale Mairie/Urbago
  - 2 Rapport Commissaire-Enquêteur
  - 3 Conclusions et Avis motivé Commissaire-Enquêteur
  - 4 Les Observations
  - 5 Annexes observations
  - 6 Avis PPA
  - 7 Avis PPA Urbago