

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
			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. 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

		BONNET Guy et Thierry à Sorigny	<p>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> <p>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.</p> <p>En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.</p>
02 R 05.10.22	CD	ZIVKOVIC Cédric à Sorigny	<p>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.</p> <p>1 – autoriser la construction d'une bâtisse en dur dans la partie limitrophe de la commune de Montbazou déjà urbanisée et qui fait face à un autre terrain toujours sur Montbazou et destiné également à la construction ce qui ne dénaturera pas l'environnement.</p>

			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	<p>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 :</p> <p>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.</p> <p>2 – demande de la création d'un emplacement réservé au Nord de la commune concernant le passage d'une future voie routière permettant 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
			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>GUIMARD Martin à Montbazon</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>
			<p>Avis du Commissaire-Enquêteur</p>
			<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'<u>autoroute A10</u> 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 <u>tourangelle</u>, 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	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. Signé COQUEREAU Jean-Claude
			Réponse Mairie de Sorigny
		COQUEREAU Jean-Claude à Saint Genouph	<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>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>

			Avis du Commissaire-Enquêteur
			<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>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 m².</p> <p>Sorigny le 10.10.2022</p> <p>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 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
		BAUGE Bernard (pour la famille ROBIN) à Joué les Tours	<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>
5 R 2 04.11.22	Z	ROBIN Pierre-Marie à Veigné	<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>
			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>

			En conséquence le Commissaire-Enquête 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.
06 R 10.10.22	Z	BOUTET Anne Marie à Sorigny	<p>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.</p> <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	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.

			<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>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><i>« 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 ».</i></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).</p> <p>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>

			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 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>

			En conséquence le C.E exprime un avis défavorable à la demande de reclassification de la parcelle.
08 R 21.10.22	Ner	BAUDOUX Julien A Montlouis/Loire (Sté LUXEL)	- 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. - 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.
			Réponse Mairie de Sorigny
			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.
			Avis du Commissaire-Enquêteur
			Avis conforme à la réponse de la commune.
09 R 21.10.22	Z	OUVRARD Jacky à Sorigny	Je suis propriétaire de la parcelle n° 41- 40 ares. Pour avoir la possibilité de partager en deux environ 2000 m² et destruction du hangar et d'un passage de 4 m de largeur, sur la longueur
			Réponse Mairie de Sorigny
			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. 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. 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. 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. La commune ne peut donner un avis favorable à cette requête

			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 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^{ère} 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> <p>- 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.</p> <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 m² 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
			<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>

			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
			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> <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
			<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>

		MARTINS Florian à Sorigny	<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 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> <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
		GOMARD-LAURENTIE Dominique 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>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>

15 R-1 27.10.22	EB	VAN OOST Gérard A Sorigny Association « Nature Environnement » à Sorigny	Déposition n°1 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 ». Nous demandons un rétablissement du classement précédent. Dépôt d'un dossier de remarques et demandes 13 feuillets.
			Réponse Mairie de Sorigny
			Réponse à la déposition n°1 : 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 « Déposition n° 2 » Copie du courrier envoyé par mail 09/11/2022 « Déposition n°3 » Le Président Gérard VAN OOST
			Réponse Mairie de Sorigny
			Réponse à la déposition n° 2 : - 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. - 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. - 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. - Prise en compte du PCAET lors des prochaines révisions du PLU.

			<p>Réponse à la déposition n° 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande d'inscrire dans le règlement de zonage UCZ l'interdiction de l'installation des activités SEVESO : <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, HORS directive SEVESO et activités soumises à autorisation avec servitude publiques.</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> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2) Comme répondu à l'observation précédente 15 R1 (de la même personne) l'EBC Isoparc et centre bourg est conservé. 3) la moitié de la parcelle 2 AUc au lieu-dit « Les Mottes » est de nouveau située en zone Agricole du futur PLU. 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.
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>

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, HORS directive SEVESO et activités soumises à autorisation avec servitude publiques. 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
			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
			<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 : 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>

		BARANGER Bernard à Saint Epain	<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	<p>Je certifie avoir remis le document relatif à une demande pour créer mon entreprise au lieu-dit « 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.</p>
			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^{er} 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> <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>
			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 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 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 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 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> <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
		GASCHET Hakima 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>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</p> <p>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.</p> <p>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
02 LC 27.10.22	Z	Val Touraine Habitat (PIGEON Marc) à Tours	<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</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 M². 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>
			Réponse Mairie de Sorigny

		<p>Val Touraine Habitat (PIGEON Marc)</p> <p>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>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.</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>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>Val Touraine Habitat (PIGEON Marc) à Tours</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 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).</p> <p>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 :</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>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</p>
--	--	--	--

			<p>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> <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"> - Un changement sur le Règlement pour le site de « La Grange Barbier » - Un changement de zonage pour la parcelle K 553 à englober dans la zone UA. - Une modification des hauteurs (Règlement dans la zone 1 AUz. - Un ajout de paragraphe dans le Règlement pour la zone UCa concernant l'architecture et l'aspect extérieur (zone aérodrome). - Un élargissement d'une emprise pour la réalisation d'un pôle multimodal. - Un changement de classification des EBC sur les parcelles YI 83 et YI 97 pour un classement en zone N. <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"> - COQUEREAU (04 R) - BOUTET (06 R) - BAUDOUX - Luxel - (08 R) - DUFRESNE (21 R) - GASCHET (24 R) - Val Touraine Habitat (02 LC) <p>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.</p>
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. 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"> 1) Couverture neuve ardoises-tuiles de style « toit tourangeau » 2) Renforcement de l'ancienne charpente 3) Piquetage ré-enduisage des murs avec pierres apparentes et pierres d'angle en tuffeau 4) Amenée des réseaux d'eau, d'électricité et d'eaux usées depuis la maison existante.

			<p>Cette grange se trouve en zone Nh1 au PLUS actuel, et figure en zone A sur le projet de nouveau PLU. Son emprise au sol est de 92 m² (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), 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).</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées. (signé Aurore TESSIER)</p>
			Réponse Mairie de Sorigny
			<p>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.</p>
			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 50m² 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 30m², et localisées à moins de 30 m de la construction principale restent autorisées. Il me semble que ce seuil des</p>

			<p>30 m² pourrait être augmenté (60 m² par exemple) de manière à laisser davantage de liberté aux propriétaires des hameaux, mais toujours cadrées. 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
		LEPROULT Jonathan A 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 30m² 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> <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</p>

		<p>LEROUX Sophie</p> <p>Association « Mieux Vivre à Sorigny »</p>	<p>étroit avec les propriétés des dépenses communales, qui doivent répondre en premier lieu à l'amélioration du cadre de vie des sorignois. 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> <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>LEROUX Sophie</p> <p>Association « Mieux Vivre à 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> <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, HORS directive SEVESO et activité soumises à autorisation avec servitude publiques.</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>

03 D 04.11.22	R	GUEYE Florence à Sorigny	<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 j'alerte donc le commissaire enquêteur afin que cette interdiction soit rétablie. 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>
			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, HORS directive SEVESO et activité soumises à autorisation avec servitude publiques.</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
			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

