



*Révision du Plan Local d'urbanisme
commune de SORIGNY*

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
Débat en Conseil Municipal

1^{er} Juillet 2019

urbago ●

Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr



Les grandes orientations du PADD :

- Orientations générales en matière d'habitat
- Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Orientations en matière d'aménagement d'équipement commercial, publics et de loisirs
- Orientations en matière de transport et de déplacements
- Orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Orientations en matière de prise en compte des risques et servitudes
- Orientations en matière de préservation ou remise en état des continuités écologiques
- Orientations en matière de développement économique
- Orientations en matière de développement des communications numériques et des énergies renouvelables
- Orientations en matière de protection du patrimoine

1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

Note préambule d'explication du choix d'un scénario de développement communal :

Généralement, le choix d'un scénario s'opère sur la base des évolutions passées, notamment pour établir une hypothèse « au fil de l'eau ». Or, en ce qui concerne Sorigny, les évolutions démographiques ont été très positives depuis les années 70, mais avec des résultats qui peuvent prêter à interprétation si l'on se base sur la croissance démographique ou la croissance résidentielle :

Croissance démographique	Valeurs réelles	Variation globale	Variation annuelle
1999/2017 sur 18 ans	+ 774 habitants	+40,2%	+2,2%
2007/2017 sur 10 ans	+ 592 habitants	+28,12%	+2,8%
2012/2017 sur 5 ans	+ 343 habitants	+14,57%	+2,9%
2009/2014 Sur 5 ans	+307 habitants	+ 14,3%	+ 2,8%

Croissance résidentielle	Valeurs réelles	Variation globale	Variation annuelle
1999/2009 sur 10 ans	+ 131 logements	+18,19%	+1,8%
2009/2014 sur 5 ans	+ 180 logements	+21,15%	+4,2%

⇒ **Sur la période de comparaison 2009/2014, la commune a enregistré un gain de 180 logements supplémentaires pour 307 habitants, soit un apport de 1,7 habitant pour 1 logement construit.**

Le desserrement des ménages se fait nettement ressentir alors que le chiffre connu de nombre moyen de personnes par ménage sur la commune est de 2,5.

1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

- ➔ Garantir un développement adapté de la commune afin de maîtriser l'apport quantitatif de population mais aussi l'urbanisation à venir, en tenant compte du positionnement stratégique de la commune dans son bassin de vie mais aussi de son dynamisme économique et de son attractivité.

Le taux de croissance du parc résidentiel est soutenu, à l'instar de ce qu'a connu Sorigny ces dernières années à environ 4% , taux de référence sur la période 2009/2014. Le choix de la collectivité est de modérer ce développement un tant soit peu afin de tenir compte des aléas de mise en œuvre des opérations futures, mais aussi de la diminution des possibilités de construire en diffus (dans les hameaux notamment). Dès lors, l'accent est mis sur 2 volants de productions de logements : l'optimisation et la valorisation de l'existant – vacance / changement de destination et sur la production de logements neufs essentiellement sous forme d'opérations d'urbanisation maîtrisées – ZAC et permis d'aménager.

Le potentiel d'accueil de population nouvelle projeté à 10 ans est d'environ 600 habitants se basant sur :

- **une production d'environ 300 logements sur 10 ans**, en tenant compte d'une taille de ménages estimée à 2 personnes (*moyenne du diagnostic comprise entre 2,5 personnes par ménages et 1,7 pers supplémentaires sur le territoire par logement construit*).
- **sur une superficie d'environ 20 hectares, en appliquant une densité moyenne minimale de 15 logements/ha.**

Cette stratégie de développement soutenu et maîtrisé vise à assurer un usage pérenne des équipements publics, notamment des écoles ou des structures sportives, et à l'accueil d'une population nouvelle diversifiée notamment les seniors qui peuvent trouver à Sorigny l'ensemble des services, commerces et équipements en centre bourg dont ils ont besoin. Cette politique correspond aux derniers investissements de la commune en matière de qualification de son parc d'équipements et de services – notamment vers la santé – et nécessite de poursuivre ses efforts initiés en termes de restructuration urbaine de son centre bourg.

1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

Pour y répondre, la stratégie de production de logements est alimentée par plusieurs leviers :

1- D'ABORD EN OPTIMISANT ET EN VALORISANT L'EXISTANT

⇒ En comblant les dents creuses

Le recensement opéré par Urbago puis affiné avec la commission nous amène à une capacité estimée à 2,4 ha - à savoir 1,9 ha sur le bourg et 0,5 ha sur le hameau de Bordebure

Avec une densité moyenne adaptée à chaque morphologie urbaine à savoir environ 12 logements/ ha sur Bordebure et d'environ 15 logements/ ha sur le bourg on parvient à respectivement une capacité de production de 6/7 logements à Bordebure et de 28 logements sur le bourg, soit un total de 35 logements minimum.

⇒ **en autorisant le changement de destination des granges** / étables agricoles vers l'habitat / soit une capacité totale d'une dizaine de logements à créer

⇒ **en résorbant la vacance** ⇒ un levier d'action modeste considérant un taux de vacance relativement faible avec (65 unités en 2014 soit 6,3%). Une action communale forte en direction de la reprise des logements vacants sur la façade de la route Nationale par une poursuite de la politique d'achat de ces derniers pour des reconversions vers des commerces et/ou services.

⇒ **En étudiant la capacité en matière de renouvellement urbain de façon plurielle :**

- en terme de requalification urbaine sur l'ilot arrière de la mairie pour un accueil mixte d'équipements publics, de parc public et de logements ;
- en terme de requalification et de densification urbaine au sein de l'ilot compris dans le triangle formé par la route Nationale, la rue de Monts et la rue du Château d'Eau. Cette enveloppe composée à la fois d'anciennes activités, de vastes jardins et de maisons diffuses représente une aire de réflexion sur la recomposition de cet ensemble au centre de l'agglomération
- ou en terme de restructuration urbaine d'un site dédié à l'activité économique, la reconversion de la ZA de Crétinay

1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

Pour y répondre, la stratégie de production de logements est alimentée par plusieurs leviers :

2- PUIS EN POURSUIVANT DES EXTENSIONS URBAINES SUR DES SITES D'ORES ET DÉJÀ PRESSENTIS

- ⇒ En inscrivant une capacité d'urbanisation future pour l'accueil de logements neufs diversifiés - primo accédants, personnes âgées - sur le site du Four à Chaux au sein d'une procédure de ZAC en cours de création et réalisation. Le site dispose d'une capacité d'accueil de 180 logements représentant à lui seul le potentiel global de logements inscrits en terme d'urbanisation future.

- ⇒ En dessinant à long terme le profil de développement de la commune, au-delà de l'actuel PLU, en direction du sud, en frange urbaine au niveau de Bois Neuf mais aussi en direction du nord ouest vers la DégeSSIère.

1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

⇒ Comblers les dents creuses

Les critères appliqués pour la sélection des dents creuses ont été les suivants :

- Se situer dans la zone urbaine du bourg de Sorigny ou du hameau de Bordebure en raison de sa continuité urbaine avec Montbazou et la ZAE des Granges Barbier ; aucune dent creuse explorée dans les autres hameaux ou écarts
- Une dent creuse doit être entourée de part et d'autre par des constructions existantes
- Accessibilité directe sur voirie avec accès privé possible
- Capacité de desserte par les réseaux à vérifier – eau potable, assainissement collectif, électricité, incendie, etc.
- Une mise à jour qui prend en compte les projets en cours – travail régulier de vérification de la commune

+ La présence de parcs et/ou jardins boisés d'intérêt à préserver dans le cadre des éléments remarquables du paysage est privilégiée sur la reconnaissance d'une dent creuse et fera l'objet d'une préservation en tant que tel

+ L'intégration et le rattachement d'une parcelle à une zone d'urbanisation future est aussi privilégiée à l'identification d'une dent creuse



IL S'AGIT DONC D'UNE VISION AJUSTEE DES DENTS CREUSES

Suite au travail de terrain effectué dans un premier temps par le bureau d'études et « toiletté » par la collectivité, les dents creuses retenues et reportées au PADD graphique représentent une surface d'environ 1,9 ha / soit un **potentiel d'environ 28 logements**, en comptant une moyenne de 15 logements/ha sur le bourg et de **6/7 de logements sur 0,5 ha sur Bordebure** en retenant une densité moyenne de 12 logements/ha (secteur plus accidenté en terme de relief ; prise en compte de boisements et haies à préserver ; accessibilité à travailler)

Suite à l'analyse de l'investissement réel des dents creuses par les particuliers sur le territoire communal, les élus ont décidé de retenir un taux de rétention de **50 %**, en raison de :

- Une absence totale de maîtrise du foncier et de la mise en œuvre dans le temps des opérations par la collectivité.
- La mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation de « principe » sur l'organisation et la qualité attendue sur les « dents creuses » et d'OAP graphique pour les surfaces de plus de 3000 m²
- La mise en place d'une taxe d'aménagement majorée ajustée face aux attendus communaux

Donc, le PADD prévoira une production de logements **d'environ 17 unités** sur les 10 ans à venir, liés à la construction des dents creuses.

1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

⇒ Comblers les dents creuses

Révision du PLU de Sorigny
PADD URBAIN - le bourg



Recensement des dents creuses

Recensement des dents creuses sur le bourg



Recensement des dents creuses sur Bordebure



1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

⇒ Résorber la vacance

La vacance a été estimée à 65 unités en 2014 (chiffre INSEE).

- Adapter la production de logements aux besoins exprimés, besoin théorique minimal de 300 logements sur 10 ans, en tenant compte de la reprise théorique d'une partie des logements vacants. **L'objectif de la collectivité est de maintenir le taux bas qu'elle connaît actuellement.** Pour y répondre, plusieurs leviers sont activés : le ciblage des changements de destination des granges et étables en pierre ; les réflexions sur les projets de restructuration urbaine sur les îlots du cœur de bourg ; la poursuite des aménagements des espaces publics et de la qualification du centre bourg, et plus concrètement la poursuite du rachat des bâtiments vacants qui longent la route Nationale dans une perspective de qualité de lecture et de dynamique du commerce et des équipements qui font la façade urbaine.

⇒ Assurer une mixité sociale

Assurer une mixité sociale

- Avec 6,5% de logements locatifs sociaux sur la commune en 2014, Sorigny se doit de poursuivre ses efforts en matière de production sociale. Pour y répondre elle se fixe un objectif global de **20% de logements locatifs sociaux dans les futures opérations de plus de 10 logements, dans la continuité de l'application du PLH, que ce soit dans les opérations d'extension urbaine mais aussi dans les enveloppes de renouvellement urbain du cœur de bourg.**
- Spécifier l'accueil des gens du voyage dans le cadre d'une semi-sédentarisation au niveau de La Grange Barbier

- ⇒ **Proposer une partie de la production de logements en renouvellement urbain** en se basant sur la **densification des dents creuses recensées** (soit un potentiel de 17 de logements sur 10 ans) sur une **reconversion d'un site économique** (ZA de Crétinay d'une capacité de 10/ 15 logements), outre la réflexion **sur la requalification urbaine sur 2 îlots** - secteur compris entre la RD910 et la route de Monts pour une capacité totale de 45 logements ; îlot mairie pour l'accueil de petits collectifs avec une capacité de 20 logements minimum -soit environ 36 % de la production totale de logements.

1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT



1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

⇒ Offrir une capacité d'urbanisation future au travers d'opérations maîtrisées avec une diversité de logements

On peut distinguer 3 typologies de projets urbains sur le territoire de Sorigny :

- les projets d'ores et déjà engagés et qui devraient être réalisés et/ou finalisés avant la mise en application du présent PLU.
- Les projets de développement urbain à court moyen et long termes s'inscrivant dans le PLU
- les sites pressentis comme les secteurs d'extension urbaine à très long terme au-delà du PLU, mais qui arborent d'une légitimité géographique, paysagère et urbaine.



1- Des projets d'extension urbaine en cours intégrés au futur PLU

- Le Clos Lirac
- Les lotissements des Iris et des Hortensias incluant des logements seniors
- Le projet VTH de la rue des Ecoles

3- Des projets d'extension à long terme hors PLU

- Le Bois Neuf Sud et Ouest qui permettra de finaliser le finage sud du bourg dans la continuité du tissu sud
- Le site de La Croix Dégeçsière apparaît comme un 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 ha

2- De nouveaux projets en complément La poursuite de la qualification de l'entrée nord

- Face à la ZAC du Four à Chaux qui va couvrir en terme d'urbanisation la durée de vie du futur PLU avec la production prévue de 180 logements, venant finaliser le développement nord du bourg
- La requalification et densification urbaine de l'îlot ouest qui présente la légitimité d'être un véritable espace creux et évolutif au sein du tissu urbain du bourg avec un accès aisé
 - La requalification de l'îlot Mairie permettant de redynamiser cet espace central en y intégrant logements en petits collectif et parc public
 - Le projet de gendarmerie et de caserne avec 25 logements

1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

⇒ Offrir une capacité d'urbanisation future au travers d'opérations maîtrisées avec une diversité de logements

La principale opération de développement résidentiel d'ores et déjà engagée et étudiée réside dans la ZAC du Four à Chaux, classée en zone d'urbanisation future à court terme.

Il s'agit donc dans le cadre de la présente procédure de permettre la poursuite de l'opération en prenant en compte les éléments d'études.

Les études de faisabilité menées ont permis de définir un périmètre global de 11 ha comprenant 2 sites bâtis et établissant une jonction entre les lotissements nord du bourg, la ZA de Crétinay en reconversion urbaine et le site horticole de Genevray.

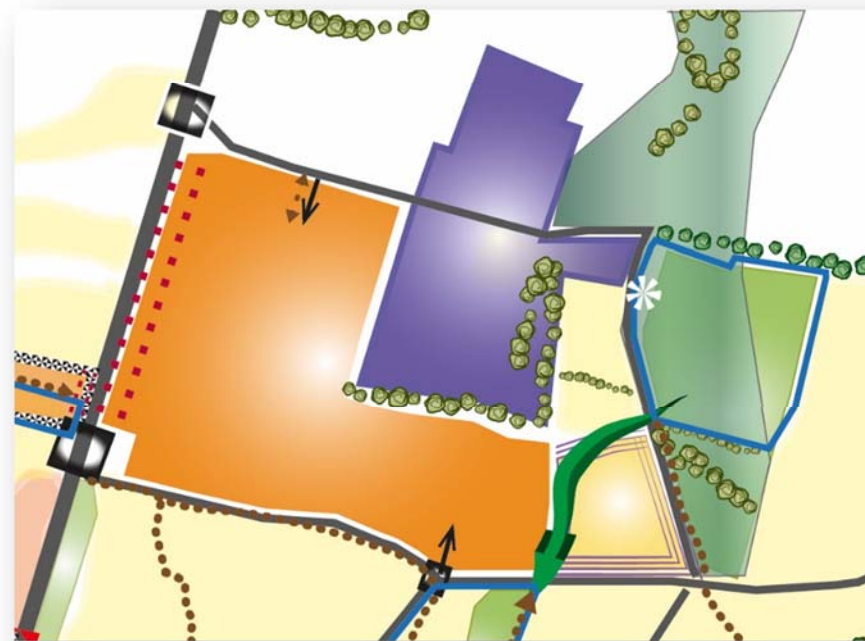
Le programme qui prévoit environ 180 logements s'appuie sur un accueil diversifié de maisons individuelles, groupées et petits collectifs suivant une densité moyenne de 18 à 20 logements / ha.

L'opération vise la création d'une soixantaine de logements sociaux à raison de 20% de l'ensemble des unités produites.

Sa mise en œuvre est projetée sur une dizaine d'années à raison d'une moyenne d'une vingtaine de logements / an.

En terme d'aménagement, les enjeux du projet reposent essentiellement sur :

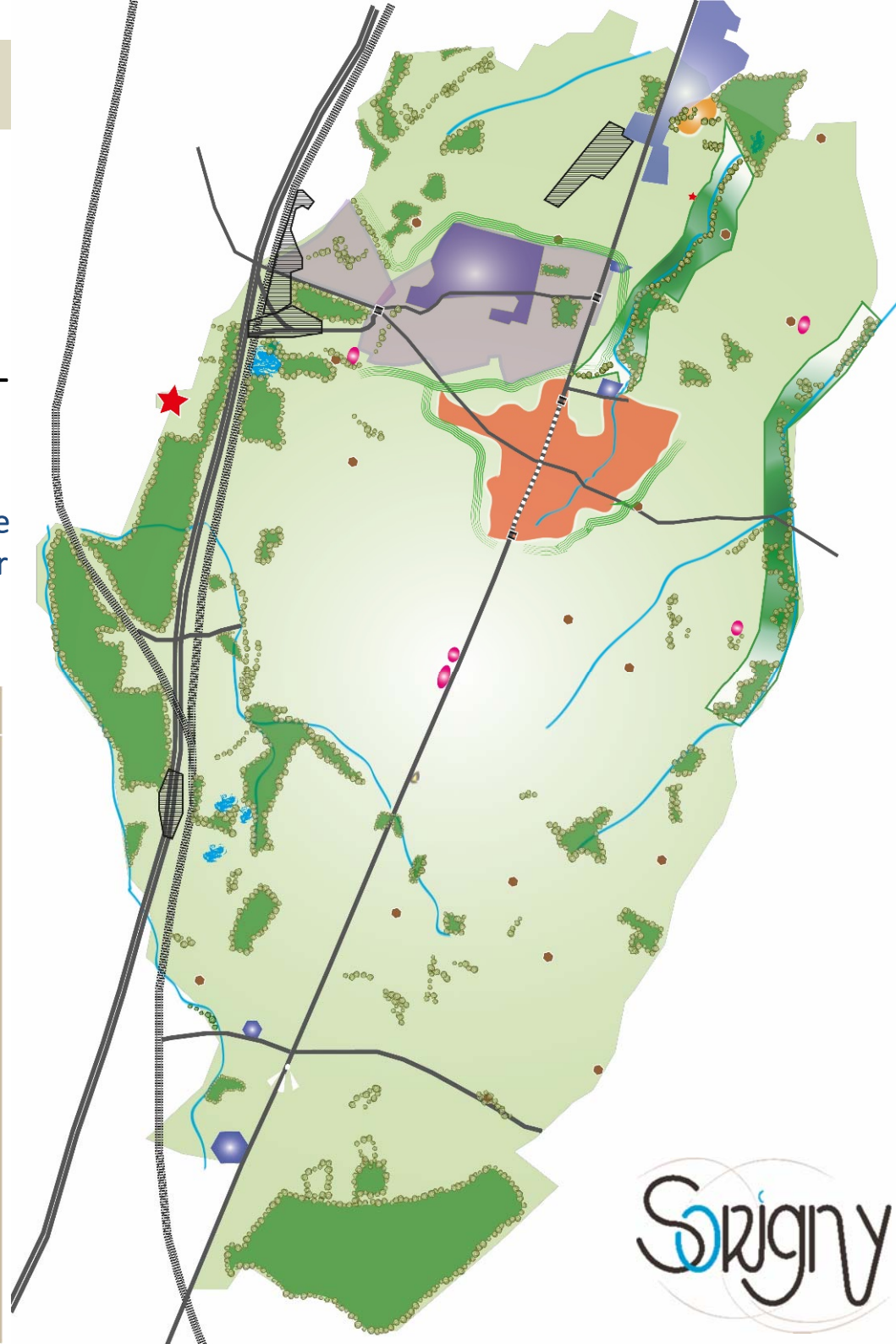
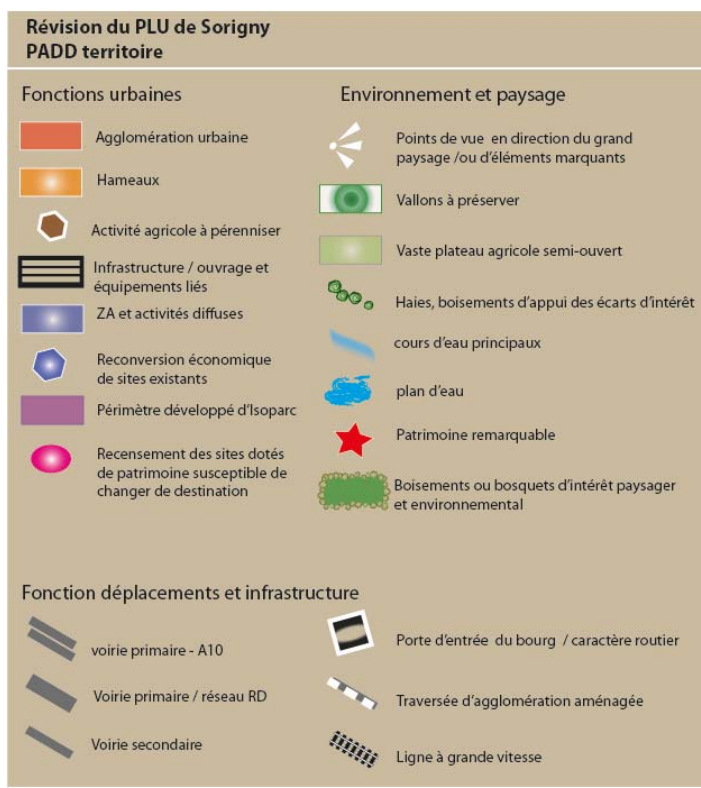
- la bonne intégration de ce nouveau quartier dans son environnement urbain – lotissements périphériques, zone horticole au nord -,
- mise en scène d'une nouvelle entrée de bourg sur la RD 910 à l'instar du retraitement routier , prise en compte des données naturelles et paysagères –
- préservation des zones sensibles comme la mare, le ruisseau du Mardereau, les haies bocagères
- Prise en compte du patrimoine en place comme la présence des anciens fours à chaux.



1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

⇒ Le patrimoine rural bâti susceptible de changer de destination dans la zone rurale – future zone agricole et naturelle

Un potentiel d'une 10aine de logements avec un taux de rétention de 50% retenu en raison du caractère très aléatoire des restaurations avec changements de destination à réaliser soit 5 logements estimés pour les 10 ans à venir



2 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LIMITER LA LOGIQUE EXTENSIVE EN MATIERE RESIDENTIELLE

- **Réduire de 20 % la consommation d'espace global** pour augmenter la densité d'un minimum de 3 logements /ha (en passant d'une moyenne de 12 logements/ha à un minimum de 15 logements/ha dans les futures opérations) : alors que la commune a consommé en moyenne 21ha depuis 2006 soit environ de 2ha par an, **elle entreprend son projet d'extension et de densification urbaine sur un global de 15,8 ha pour l'habitat correspondant à 2 zones d'urbanisation future et de renouvellement urbain.**

Il est prévu pour les dents creuses un total de consommation d'espace de 2,4 ha considérant une rétention de 50% seuls 1,2 ha pourraient être construits.

- **Moduler les objectifs de densité urbaine** en fonction du contexte des constructions
 - Réduire les tailles des parcelles à construire dans les opérations maîtrisées – zones d'urbanisation future et grandes « dents creuses » : avec une densité brute moyenne pour les extensions urbaines de 15 logements / ha, avec une mixité du bâti (petit collectif, habitat groupé, et habitat individuel)
 - Densité plus élevée dans le cœur de bourg avec la réalisation de petits collectifs soit une densité moyenne de 50/60 logements /ha
 - Cette densité minimum sera moindre pour les dents creuses de petite dimension ainsi que celles s'étirant le long de voiries existantes et pour lesquelles il s'agit d'opérer simplement un découpage de lots accessibles et desservis directement sur des rues ou espaces publics existants. En outre, au sein des dents creuses, la mise en place d'une OAP de principe permettra de moduler les densités en fonction de leurs tailles mais aussi des contraintes physiques rencontrées *in concreto* sur le terrain.
- **Réduire l'étalement urbain** en ajustant l'enveloppe urbaine de densification au plus près du bourg. En effet, 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. En outre, ces dents creuses seront soumises à une OAP graphique si elle dépasse 3000 m², ou si des complexités techniques se présentent, ou à minima à une OAP écrite précisant les attendus en matière de programmation et d'implantation des constructions.

2 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

CONCENTRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ECONOMIQUE DE FACON LOGIQUE

Un constat sur la dernière décennie : environ 55 ha consommés au titre de l'activité économique, essentiellement au sein des 2 ZA Isoparc et Grange Barbier, mais qui correspond pour Isoparc à une consommation à l'échelle de la communauté de communes s'agissant d'une zone communautaire. Le souhait de la collectivité dans son ensemble est bien de poursuivre cette stratégie afin de renforcer le pôle économique industriel et touristique d'Isoparc.

Pour autant, le travail mené repose sur 2 axes : optimiser les espaces d'ores et déjà aménagés et organiser l'extension d'Isoparc de façon cohérente et maîtrisée.

■ OPTIMISER LE POTENTIEL EXISTANT

Une recherche de la limitation de cette consommation d'espace au sein d'Isoparc et en dehors , dans le cadre du PLU qui s'appuie sur :

- la revitalisation de l'existant ; donner la possibilité aux activités vacantes de se reconvertir notamment le long de la RD910
- Redynamiser l'activité de l'aérodrome en réfléchissant à sa diversification
- La poursuite de l'occupation et de la construction des espaces non bâtis au sein de l'Isoparc d'ores et déjà aménagés – projet du centre routier et du Family Parc en cours ; Village de Marque ; et Village des artisans -

■ ORGANISER L'EXTENSION D'ISOPARC

Et dans le cadre de la politique économique communautaire, une poursuite de la qualification d'Isoparc avec extension de 60 ha sur Sorigny en rive nord de la route de Monts et en direction de l'échangeur, dans le cadre d'une procédure globale d'aménagement qui pourrait s'opérer sous forme de ZAC, avec maîtrise d'ouvrage directe de la collectivité.

Il s'agit pour la Communauté de Communes de conforter une dynamique en route, en anticipant les besoins en cours et futurs considérant qu'avec les projets enregistrés et réservés sur la ZA, il ne reste qu'une dizaine d'ha disponibles. Cette capacité est destinées à l'activité artisanale qui représente une réelle demande sur le territoire.

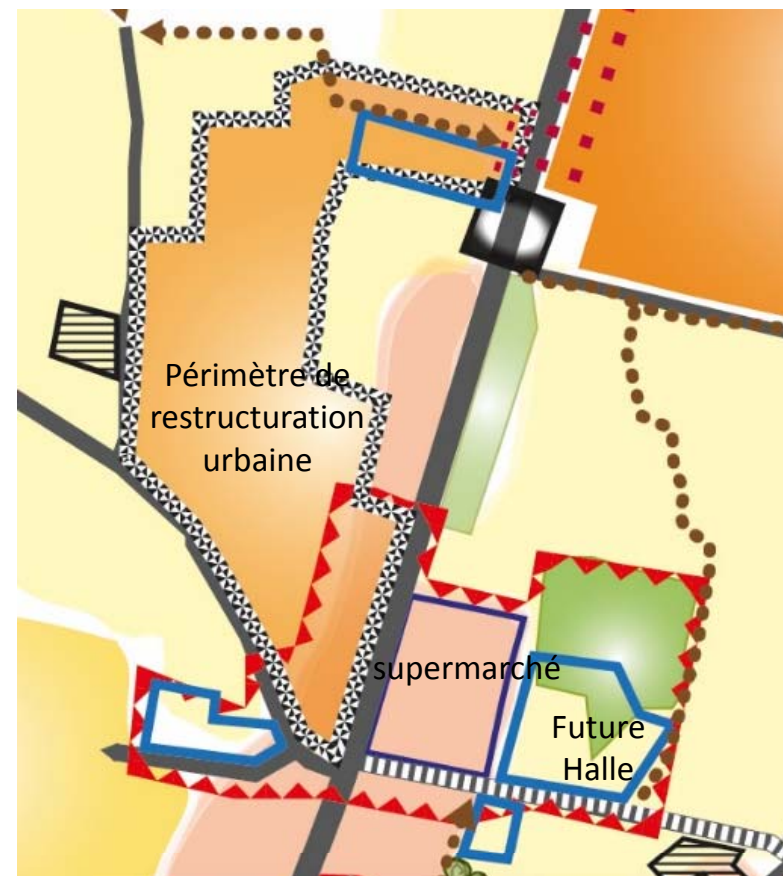
Cette extension s'opère en conformité du SCoT tant en termes quantitatif que spatial.

3 - ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'EQUIPEMENT COMMERCIAL PUBLIC ET DE LOISIRS

Privilégier un accueil commercial de proximité dans le centre bourg sur des secteurs stratégiques :

- Historiquement le long de la RD910 en profitant du trafic dense de l'axe
- Traditionnellement dans le centre bourg historique entre les places de l'église et de la mairie, en s'appuyant sur une volonté de revoir les caractères fonctionnels et esthétiques de ces espaces publics afin de les rendre plus attractifs
- Stratégiquement au sein de la nouvelle centralité commerciale du bourg au carrefour des RD910 et 84 ; là encore, la collectivité œuvre afin d'améliorer la façade urbaine du village

Continuité de l'aménagement de la rue de St Branchs accompagnant le positionnement d'une halle sur le jardin de la salle des fêtes pour un accueil évènementiel - exposition concert - et commercial - marché de producteurs locaux



- Centralités du bourg à restructurer
Amélioration fonctionnelle et esthétique
- Périmètres de restructuration et densification urbaine
- Fond de place à renforcer
- Façade urbaine à composer

3 - ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'EQUIPEMENT COMMERCIAL PUBLIC ET DE LOISIRS

De façon plus détaillée, il s'agit de poursuivre la restructuration des centralités = travailler sur les 2 fronts pour compenser le risque de déséquilibre entre la centralité historique et la centralité « nouvelle » commerciale.

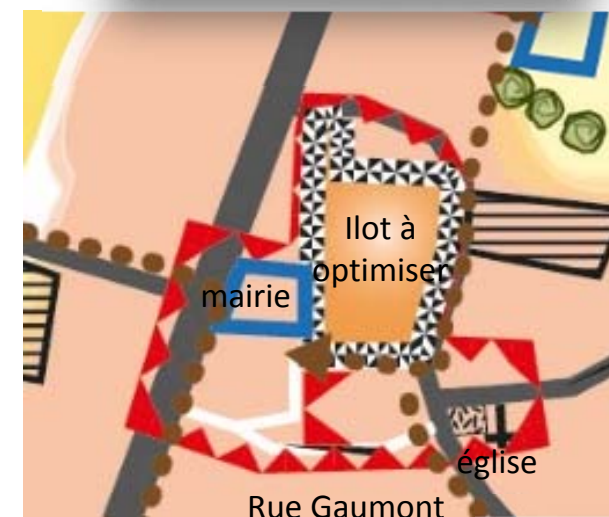
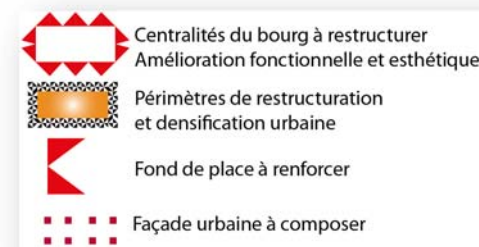
1-Le renouvellement urbain de l'ilot de la mairie

Contexte : la mairie maîtrise d'ores et déjà l'ensemble du bâti qui compose la frange nord de la rue M. Gaumont. Un chapelet de salles communales s'égrène ainsi jusqu'à la poste. Cette dernière risque d'évoluer dans les années à venir et le cœur d'ilot est composé d'une vaste propriété et de son parc.

L'objectif est double :

- **Cœuvrer pour améliorer la fonctionnalité et la qualité des espaces publics du centre historique :**
 - Recomposer un fond de place attractif au niveau de la mairie afin de renforcer la lecture et l'attractivité de cette dernière
 - Revoir l'accessibilité à la place de l'église via la place de la mairie afin d'améliorer la fluidité des déplacements et la transversalité entre la RD et les monuments publics
 - S'interroger sur les fonctions qui pourraient venir s'implanter dans le centre bourg historique à défaut des commerces et services : restaurant hôtel, équipements ??
 - Une maîtrise foncière de la collectivité sur l'ilot compris entre les rues Charpentier Gaumont et des Anciens Combattants d'Afrique du Nord permettant d'étudier l'optimisation de cet espace – parc, positionnement d'équipements sur la rue Gaumont ?? Afin de renforcer l'attractivité de ce dernier

- **Renforcer le cœur de bourg en y accueillant de nouveaux habitants :**
 - Conforter la politique communale de recentrage des services et commerces aux habitants mais aussi du cadre de vie en ouvrant le parc au public
 - Offrir des logements en petits collectifs en respectant la trame bâtie d'implantation et de densité du centre bourg – 20 logements minimum – en direction des jeunes et des personnes âgées disposant ainsi d'un accès direct aux commodités du centre bourg

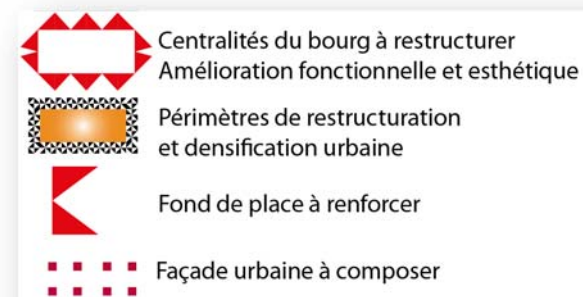
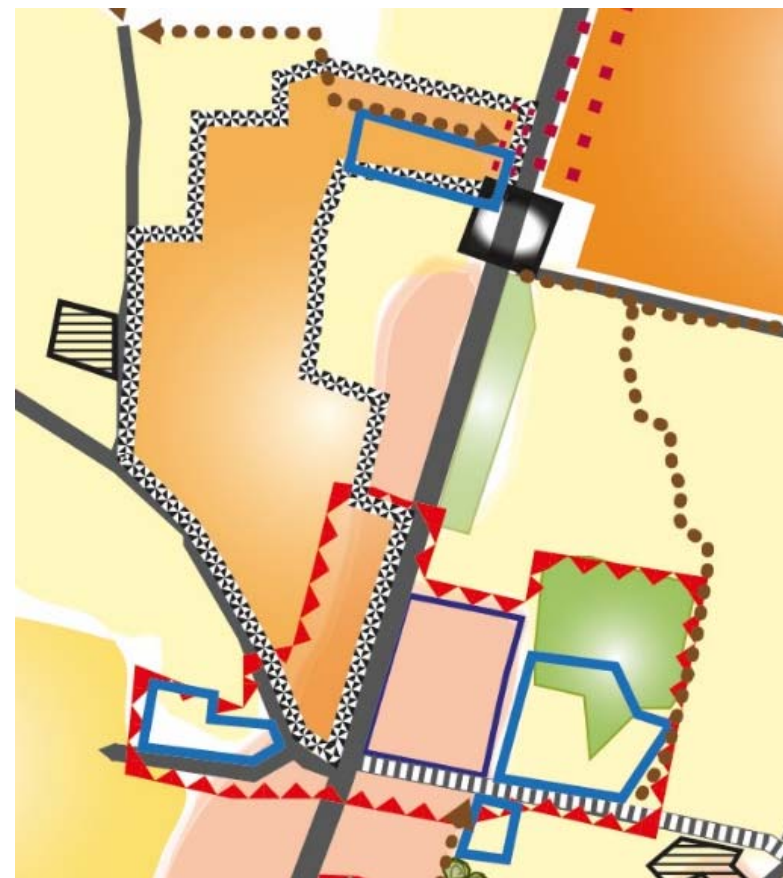


3 - ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'EQUIPEMENT COMMERCIAL PUBLIC ET DE LOISIRS

2- Le renouvellement urbain sur l'îlot ouest

Le Contexte : l'îlot ouest, est composé aujourd'hui d'un tissu mixte assez lâche avec une façade sur la route Nationale représentative d'un passé économique en devenir et des arrières route de Monts et rue du Château d'Eau d'un comblement pavillonnaire anarchique, disposant de vastes jardins et dents creuses.

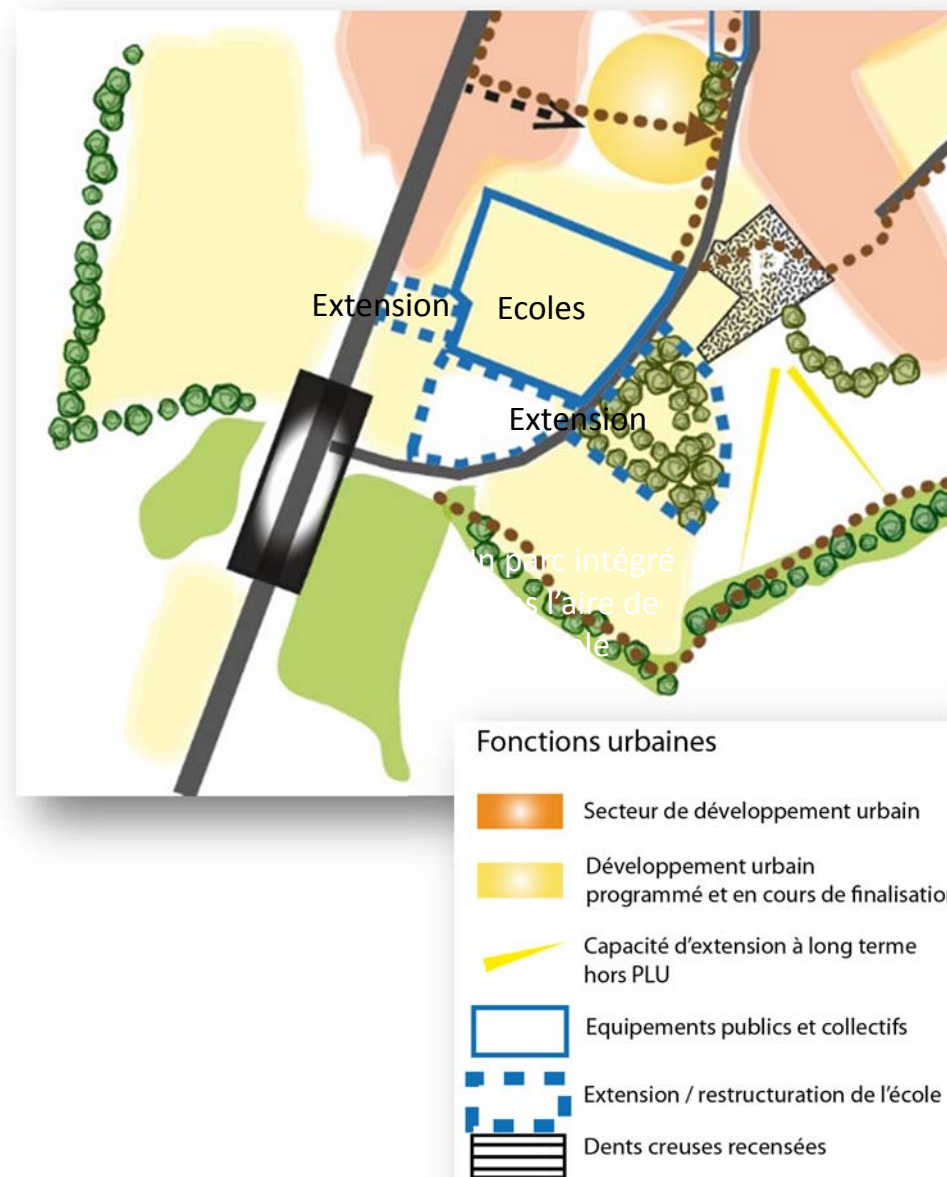
- Dès lors, le projet est de lancer une réflexion élargie sur cet ensemble représentant un périmètre global de 4,8 ha afin de densifier le tissu et de renouveler les fonctions urbaines en place. Il s'agit de redonner une vitalité et un sens urbain à cette enveloppe, en maîtrisant la façade urbaine sur la rue Nationale à l'instar des opérations en cours sur le versant est de cette dernière.
- Un autre enjeu consiste à établir un lien urbain entre les rives Est et Ouest du bourg au sein d'une agglomération qui a été jusqu'à maintenant essentiellement structurée autour de son axe viaire nord sud en négligeant les liaisons transversales. Ainsi ce nouveau quartier a-t-il pour enjeu d'opérer une transition entre le nouvel espace commercial de la route de St Branchs avec le pôle santé et les lotissements arrières.
- En terme programmatique si l'on exclut les espaces occupés par les maisons, le périmètre « exploitable » est de 4 ha pour un accueil mixte de commerces / services à privilégier en accroche sur le carrefour RD910 et RD84, mais aussi équipements publics et logements. Ainsi on imagine dans le cadre de cette répartition la possibilité d'accueillir 60 logements environ suivant une densité minimum de 20 logements /ha.



3- ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'EQUIPEMENT COMMERCIAL PUBLIC ET DE LOISIRS

Poursuivre les projets d'aménagement et de qualification des espaces publics :

- Poursuivre les aménagements des espaces publics – salle des fêtes et avenue du 11 Novembre
- Construction d'une halle en appui de la salle des fêtes pour implantation d'un marché hebdomadaire et un accueil évènementiel
- Aménagement d'un nouveau parking de l'école en face de cette dernière
- Prévoir l'extension de l'école en franges sud et ouest, lui offrant une nouvelle façade sur la RD910, mais aussi en maîtrisant le parc en face de cette dernière pour en faire un espace récréatif au service de l'école tout en maintenant le cadre boisé de cet ensemble
- Encadrer le devenir de l'ancienne maison médicale
- Poursuivre la diversification de l'accueil petite enfance – projet MAM
- Diversifier l'offre touristique en le planifiant dans Isoparc – Village de Marque, Family Parc , etc. et en l'imaginant dans le cadre de reconversion de sites vacants (Longueplaine)



4- ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Sorigny, pôle de développement économique et touristique de la Comcom Val de l'Indre

- Adopter une vision globalisante du site d'Isoparc : considérer l'ensemble des aménagements et installations routières (échangeur, péage, doublement des infrastructures), et des activités en cours de projets (centre routier avec pôle de services, Village de Marques, village d'artisans, etc.)
- Intégrer l'extension de la ZAC Isoparc dans le PLU vers l'ouest en direction de Monts, tel que prévu dans le dossier de ZAC originel et dans un cadre planifié et maîtrisé en terme opérationnel sur une surface d'environ 60 ha en conformité avec le
- Faciliter la diversité des typologies économiques et notamment l'accueil des activités de commerce et de services à la condition qu'il ne s'agisse pas de commerce de proximité. En effet, ces derniers s'adressant à une clientèle locale du bourg doivent prioritairement s'implanter dans le centre bourg de Sorigny.
- Considérer Isoparc comme un pôle économique global dédié à une diversité d'activités organisées : industrie et logistique, commerce, artisanat, service, tourisme, etc.
- Réflexion à lancer sur une optimisation des aménagements et du parcellaire existant par rapport aux espaces verts prévus dans la ZAC non encore plantés, dans un objectif d'économie d'espace et de densification de la zone. Cette recherche d'optimisation de l'espace sera aussi mise en avant dans le cadre de l'extension de la zone.



Révision du PLU de Sorigny
PADD sur le site d'Isoparc

Fonctions urbaines

- Unités bâties disposées sur le pourtour de la ZA
- Secteur aménagé d'Isoparc + zone d'activité
- Exploitations agricoles à confirmer
- ZA occupée
- Ouvrages et installations techniques
- Extension projetée de la ZA
- Projets en cours de réalisation ou d'étude

Environnement et paysage

- Boisements externes et internes à la ZA à préserver
- Espaces paysagers et plantés dans la ZA - ERP
- Haies bocagères et alignement d'arbres à protéger
- Bassins Eau pluviale aménagés
- Porte d'entrée de la ZA
- Giratoires

Fonction déplacements et infrastructure

- A10
- Voie de desserte
- LGV

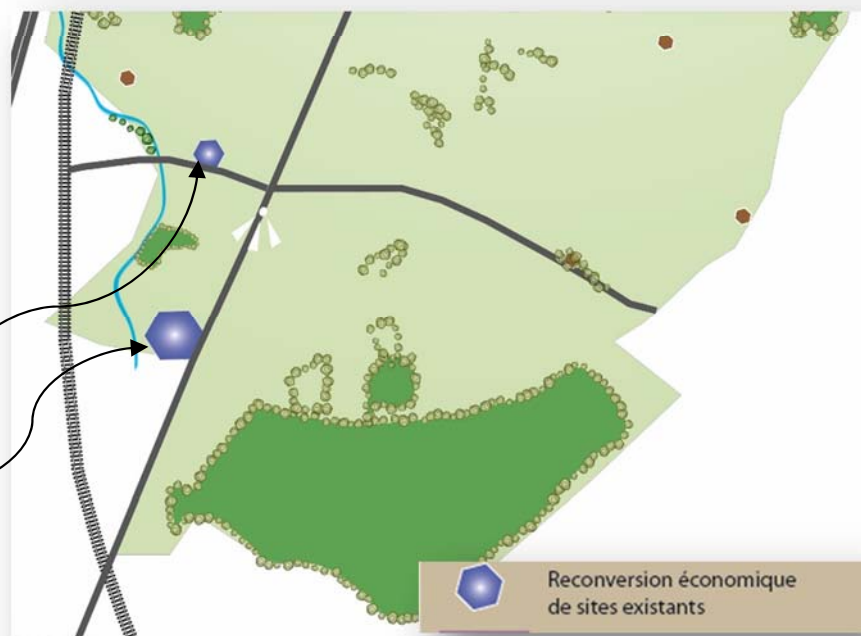
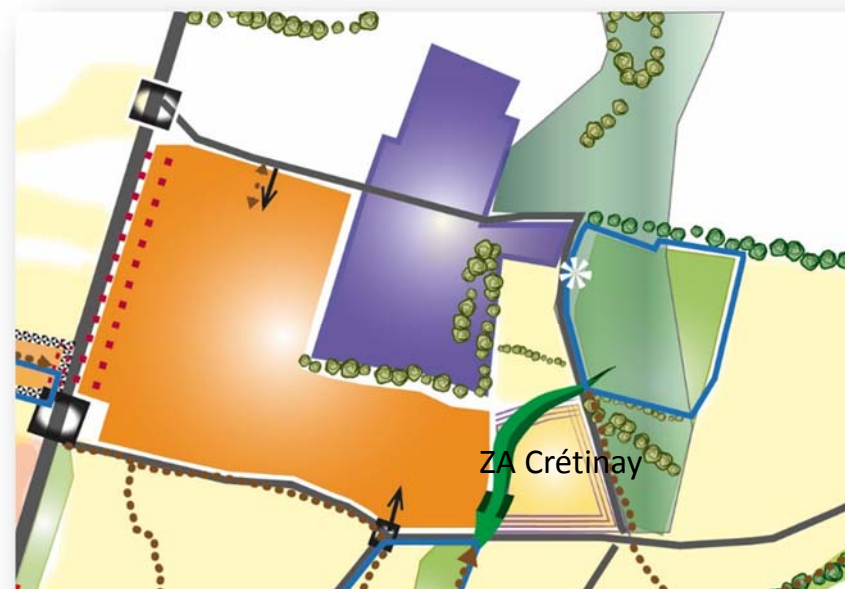
4- ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Revoir la ventilation économique sur le bourg en fonction des circonstances urbaines

- Maintenir l'activité économique sur le bourg lorsque cette dernière est compatible avec le tissu urbain et son développement envisagé :
 - Maintenir dans son enveloppe l'activité horticole au nord du bourg
 - Permettre l'extension des activités artisanales diffuses lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage habité
 - Promouvoir les commerces de proximité le long de la RD910 et dans le bourg notamment par une action politique forte de rachat des bâtiments vacants par la commune pour faciliter le changement de destination vers le commerce/ service
 - Développer les circuits courts de production et de vente par l'installation d'un marché de producteurs locaux dans le bourg

- Une mutation urbaine de la zone artisanale du bourg de Crétinay . Plusieurs dents creuses recensées + une enclave économique qui n'a plus trop de sens dans le paysage urbain communal

- Permettre la reconversion économique de sites existants considérés aujourd'hui comme pathogènes – ruines, ou pollutions, entreposage de ferrailles de longue date, etc. afin d'impulser une évolution de l'existant : site de l'Occinière pour un accueil artisanal au sein de bâtiments existants ; site des ferrailleurs vers une plateforme de déchets

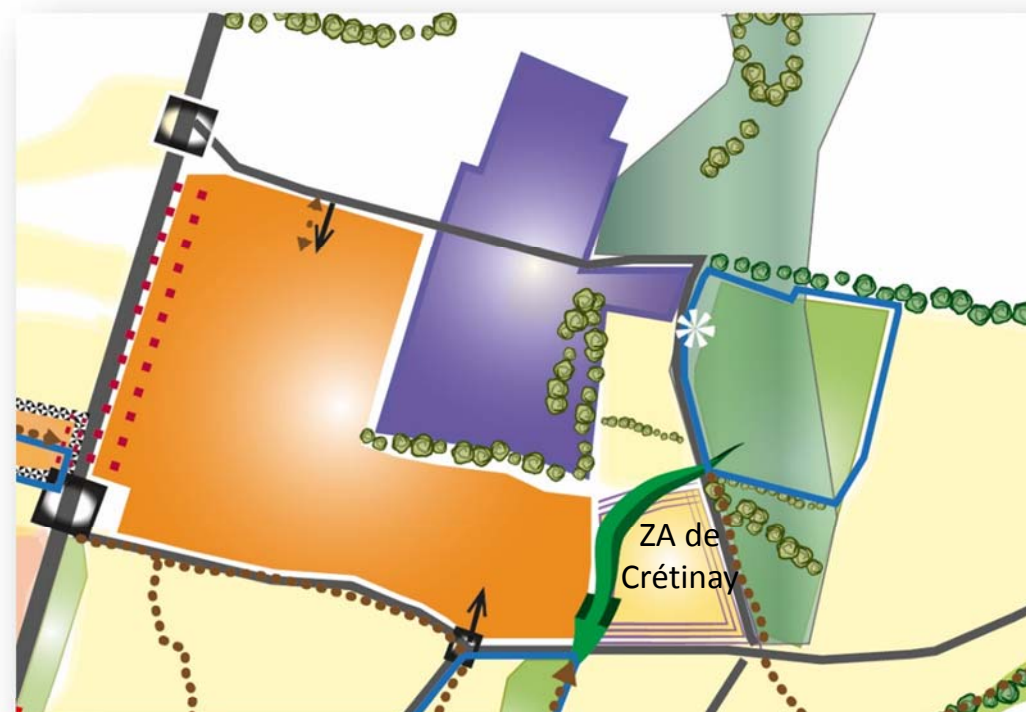


4- ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Revoir la ventilation économique sur le bourg en fonction des circonstances urbaines / Le devenir de la ZA de Crétinay

Une mutation urbaine de la zone artisanale de Crétinay enserrée dans le tissu urbain existant et à venir avec la ZAC du Four à Chaux

- Une ZA qui enferme d'ores et déjà des habitations
- Des activités qui s'avèrent peu compatibles dans le paysage urbain
- Plusieurs dents creuses recensées + une enclave économique qui n'a plus trop de sens dans le paysage urbain communal
- Une proposition de mutation douce afin de s'orienter au fil des cessation d'activité vers une reprise résidentielle
- Une conversion qui s'appuie sur la desserte et les réseaux en place
- L'opportunité d'intégrer une continuité écologique et paysagère qui fasse le lien entre le parc de sports au nord, le bassin paysager du Four à Chaux et le parc public au sud



Fonctions urbaines	
	Secteur de développement urbain
	Développement urbain programmé et en cours de finalisation
	Capacité d'extension à long terme hors PLU
	Equipements publics et collectifs
	Extension / restructuration de l'école
	Dents creuses recensées
	Projet de mutation urbaine de la ZA de Crétinay
	Centralités du bourg à restructurer Amélioration fonctionnelle et esthétique
	Périmètres de restructuration et densification urbaine
	Fond de place à renforcer
	Façade urbaine à composer

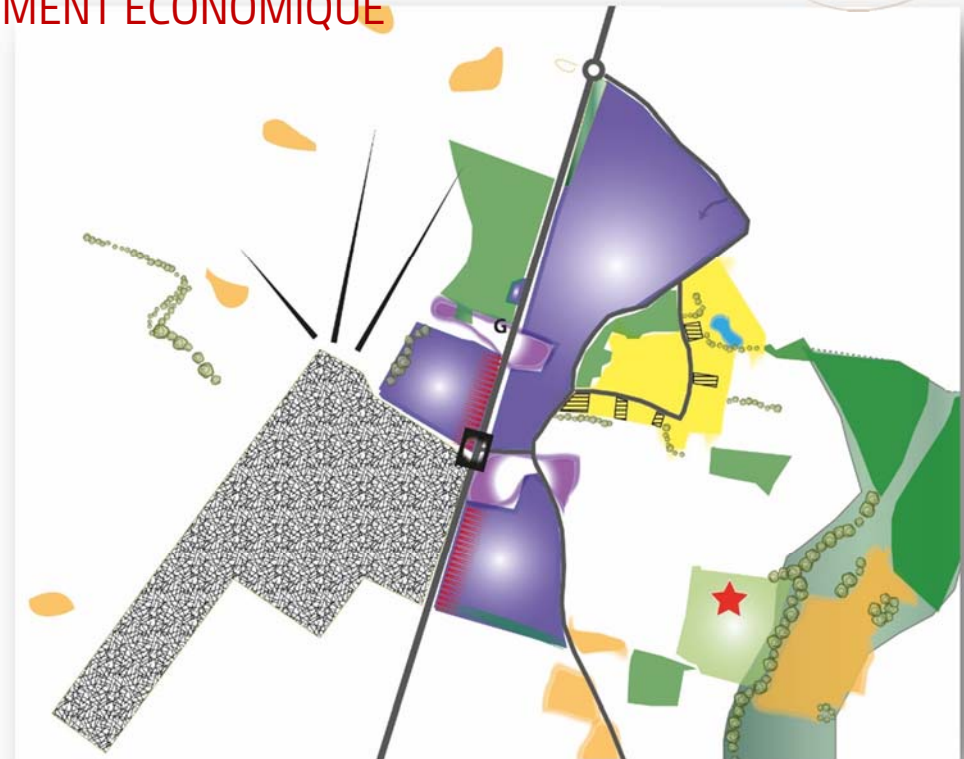
4- ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Améliorer la dynamique de la ZA de la Grange Barbier

- Une ZA qui arrive à saturation de son potentiel, sans capacité nouvelle d'extension au regard du site naturel et agricole
- Mais qui souffre d'une image duale, et qui nécessite une clarification de sa vocation et de ses aménagements :
 - intégrer pleinement et revaloriser les 2 sites en devenant en partie sud pour les faire partie intégrante de la ZA
 - Revoir et sécuriser la sortie de la frange sud/est sur la RD910 par l'aménagement du carrefour
 - Envisager la mutation progressive des espaces habités qui se situent en milieu de la ZA vers une vocation économique en interdisant les nouvelles constructions à usage résidentiel et en limitant les possibilités d'évolution de l'existant
 - Améliorer la vitrine de la ZA en façade de la RD 910 sur les 2 secteurs en souffrance et en limite sud avec le grand paysage agricole par des aménagements paysagers adaptés

Réfléchir à une diversification des activités de l'aérodrome

Sans envisager de projets spécifiques et concrets, il semble nécessaire de réfléchir au devenir de l'aérodrome tant dans son aspect quantitatif que qualitatif voire de diversification de son activité.



**Révision du PLU de Sorigny
PADD - Bordebure**

Fonctions urbaines	Environnement et paysage
Limite du territoire communal	Vallon boisé à préserver
Hameau de Bordebure doté de capacité de densification	Boisement à protéger
Hameau et écart sans possibilité de densification	Haies remarquables à conserver
Recensement des dents creuses	Parc à conserver - ERP
Dent creuse avec OAP graphique	Franges urbaines à intégrer dans le grand paysage
Zone d'activités qualifiée	Plan d'eau et mare à préserver
Vocation économique à renforcer	Lecture de la ZA depuis la RD
Réflexion sur l'extension à long terme de l'aérodrome	Façades dégradées de la ZA / à retraiter
Carrefour à aménager	Entrée de ZA sur Sorigny bénéficiant d'un 1er plan paysager
Aire des gens du voyage	Patrimoine bâti remarquable à protéger - ERP

5 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

AMELIORER ET VALORISER CERTAINS ESPACES

- Améliorer la lecture des entrées dans le bourg depuis les voies secondaires que sont les RD 84 en direction de Monts, rue de Thilouze, rue de St Branche, notamment au fur et à mesure des opérations d'aménagement qui viennent conforter ces axes
- Revoir l'aménagement de certains axes du centre bourg après la requalification de la RD910 dans la traverse d'agglomération : il s'agit de réaménager l'Avenue du 11 Novembre 1918 dans son tronçon est en partant du carrefour d'implantation du nouveau supermarché jusqu'à la sortie du bourg
- Améliorer et faciliter les liens Est /ouest au sein du bourg de part et d'autre de la RD910 notamment au niveau du carrefour principal avec la RD84. Au-delà des aménagements routiers il s'agit d'étendre et renforcer l'urbanité côté ouest à l'instar des projets en cours côté est
- Revoir le sens de circulation du cœur de bourg (les places de la mairie et de l'église) afin de faciliter et fluidifier les accès
- Adapter la desserte, les arrêts et le cadencement par les transports en commun en fonction des projets urbains et économiques de la commune
- Prendre en compte les Incidences des différents projets économiques sur la vie du bourg : pour y répondre, mise en place d'un car gratuit reliant Isoparc à Tours Centre via l'A10 ; aménagement d'aires de covoiturage le long de la RD910 dans le bourg ainsi que le long de la route de Villeperdue

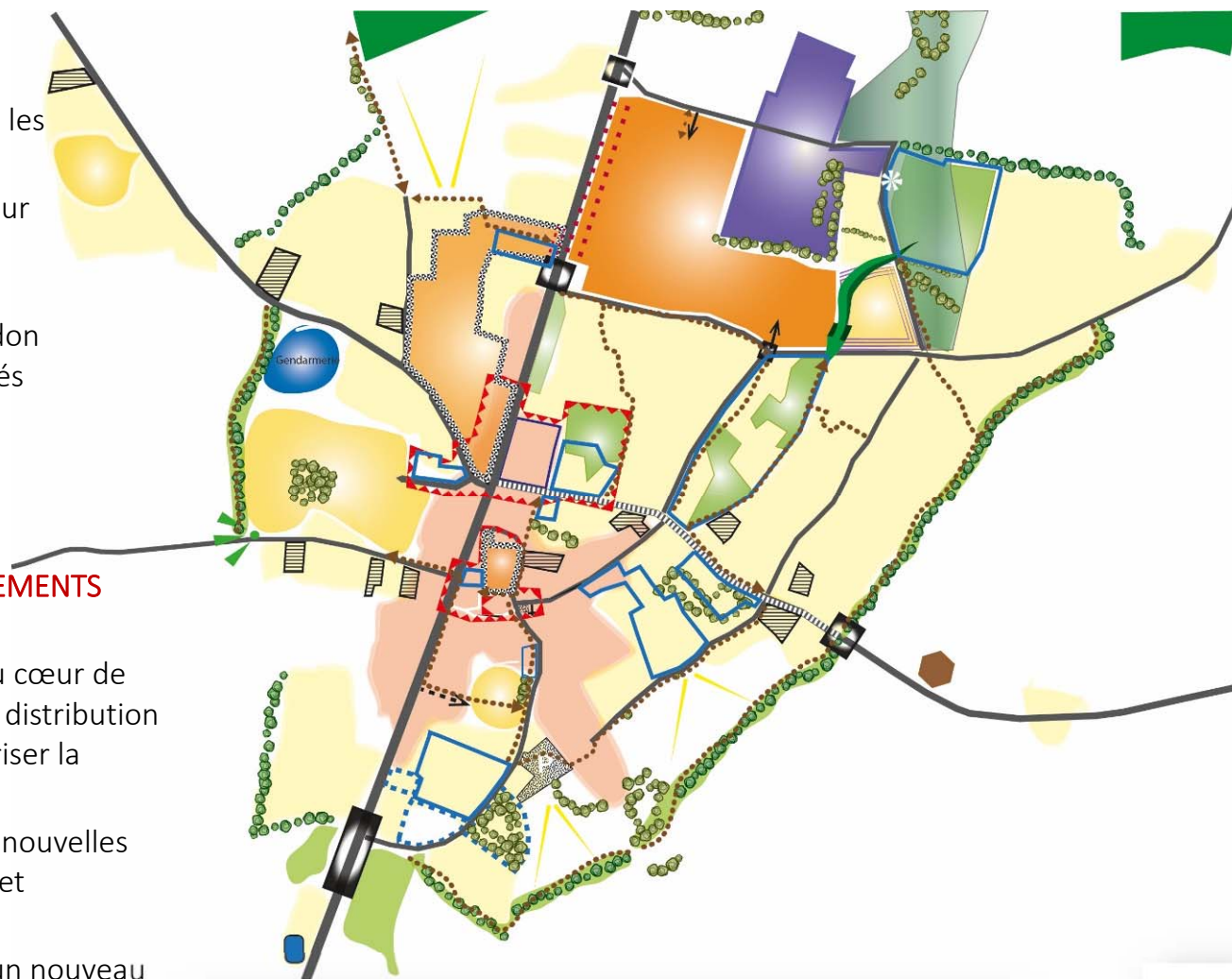
5 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

DEVELOPPER UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES









- Intégrer systématiquement des liaisons douces entre les quartiers et leur développement dans les nouvelles opérations
- Favoriser les développements doux sur le secteur du centre bourg permettant d'accéder aux équipements publics, commerces et services
- Profiter de la mise en place progressive du cordon vert périphérique pour y intégrer des continuités douces
- Préserver les cheminements de randonnée qui parcourent le territoire communal

OPTIMISER RECONFIGURER ET CRÉER LES STATIONNEMENTS NECESSAIRES

- Profiter du projet de restructuration urbaine du cœur de bourg – îlot arrière de la mairie – pour revoir la distribution du stationnement dans le centre bourg et favoriser la mutualisation des usages
- Aménager des aires de stationnement dans les nouvelles opérations avec des objectifs de mutualisation et d'optimisation
- Revoir l'offre de stationnement des écoles sur un nouveau site en face de l'équipement adapté en quantité et en sécurité aux besoins de la structure actuelle et future (extension)
- Envisager une aire de retournement des cars face à l'école
- Aménager 2 nouvelles aires de co-voiturage : en rive sud du bourg, pour 20 à 25 places et au sein d'Isoparc



Fonction déplacements et infrastructure

	voirie primaire		Porte d'entrée du bourg à aménager
	Parking public		Aménagement projeté de la traverse d'agglomération - rue du 11 Novembre
	Voirie secondaire de desserte interne		sens unique dans le centre bourg
	Continuités douces existantes ou à renforcer		

6 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DU PATRIMOINE

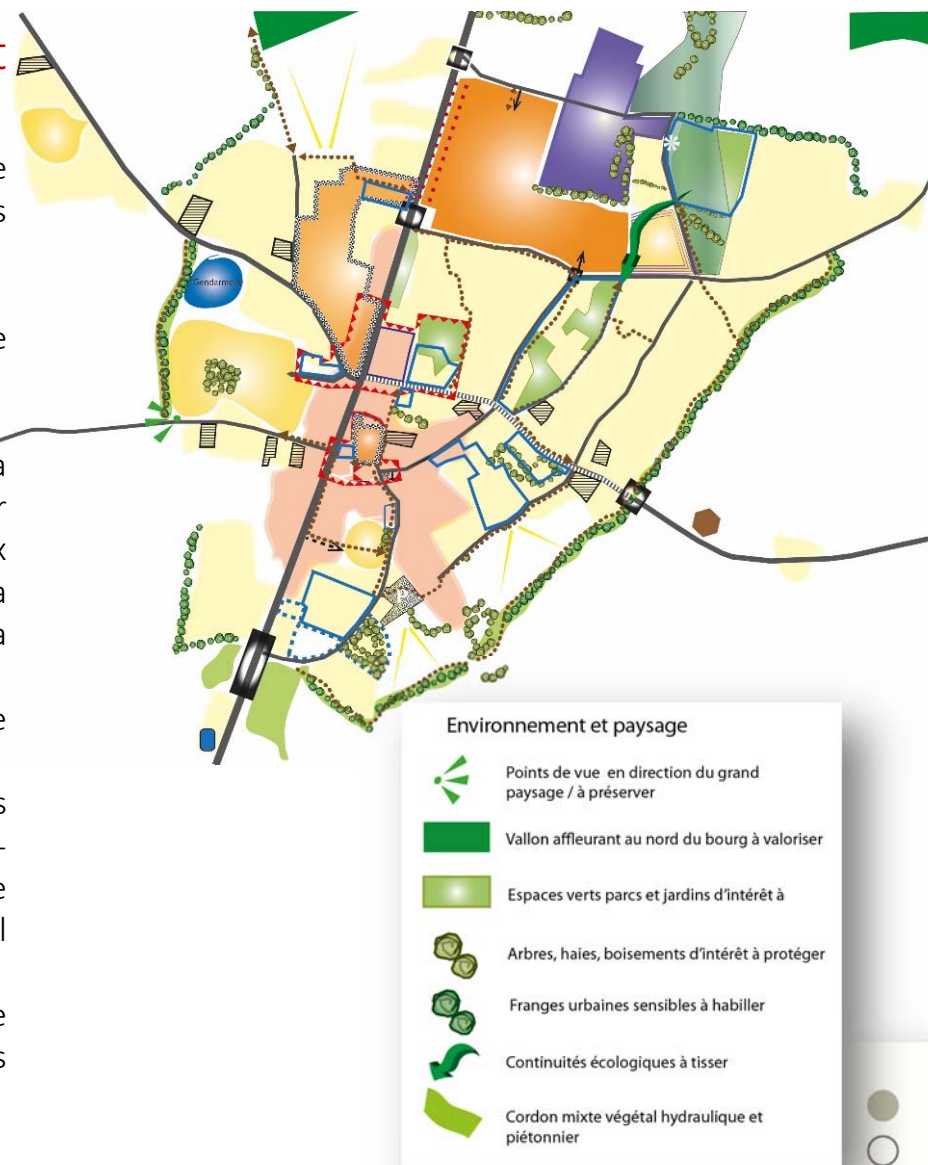
La préservation du patrimoine végétal comme garant de l'intégration paysagère de l'urbain

Constat : une couverture végétale qui prend une nouvelle place dans le paysage communal, à l'instar des espaces paysagers de l'Isoparc, des boisements ponctuels et des haies bocagères qui animent le plateau agricole

- Proposition de préservation du patrimoine végétal omniprésent dans le bourg :
 - haies et alignements d'arbres qui calent le bâti dans le grand paysage ouvert
 - parcs publics et sportifs qui forment un corridor écologique dans la continuité de la vallée du ...transitant par le parc sportif prenant appui sur les aménagements paysagers et hydrauliques de la ZAC du Four à Chaux pour poursuivre sur le parc d'équipements publics jusqu'au centre bourg. La reconversion urbaine de la ZA de Crétinay sera l'occasion de rétablir la continuité écologique et verte aujourd'hui diluée dans l'urbain.
 - jardins arborés et parcs privés qui ponctuent le bourg, souvent en écrin de verdure d'une demeure.
- Création d'un cordon périphérique à l'agglomération aux fonctions plurielles : intégration paysagère des extensions urbaines au sein du plateau semi-ouvert ; aménagement de bassins tampons périphériques permettant de canaliser les eaux pluviales du plateau avant de s'écouler dans l'exutoire final du Mardereau ; aménager des cheminements doux
- Mais aussi en protégeant les haies qui cadrent en périphérie la lisière urbaine voire en proposant des renforcements et des nouvelles plantations des haies

- L'identification et la préservation du patrimoine bâti communal

Le patrimoine bâti d'importance : châteaux - Longue Plaine, Vau Précieux - église, le lavoir, les peintures publicitaires murales le long de la RD910 ; la maison Godin (médiathèque) ; l'éolienne ; le Pigeonnier de Thais ; le Four à Chaux ; les 2 loges de vignes ; la chapelle sur la RD910



6 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

PRÉSERVER LES ENTITÉS GRANDES PAYSAGÈRES ET NATURELLES

- Reconnaître les unités paysagères et préserver leurs grandes caractéristiques
 - Les principaux boisements au sud du territoire « Le Bois St Maurice » et boisements du nord du territoire qui adossent la vallée du Marderau au niveau de Bordebure ou ceux qui accompagnent le site de Longue Plaine
 - Les vallées qui jalonnent la commune en son centre (Le Marderau) et qui en signalent les limites (Bourdin et Montison)

- Identifier les spécificités paysagères, comme autant de ponctuations qui animent précieusement ce grand plateau agricole ...
 - Maintenir les éléments multiples qui viennent ponctuer le plateau : bosquets en pas japonais au centre sud du territoire ; haies bocagères qui accompagnent les chemins, ruisseaux et champs ; les parcs et jardins boisés qui témoignent de la présence et calent les hameaux et bâtisses dans le grand paysage
 - Préserver les éléments naturels tampons qui encadrent les infrastructures nuisantes – autoroute et voie ferrée ; échangeur et chantier
 - Prendre en compte et protéger les masses végétales qui structurent Isoparc, comme des composantes intégrées du paysage de Sorigny

6 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

PRÉSERVER L'ACTIVITE AGRICOLE DE LA COMMUNE

- Protéger la terre, outil essentiel à l'activité agricole par la limitation de l'extension urbaine sur le bourg et la priorisation de la densification
- Consacrer la zone agricole à l'activité économique en y interdisant toute nouvelle construction de tiers, y compris dans les hameaux, et en y limitant les capacités de développement de ces derniers
- Préserver et pérenniser les activités agricoles existantes (permettre l'extension, la diversification et la mise aux normes des exploitations)
- Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations agricoles sur l'ensemble des zones agricole et naturelle
- Promouvoir les circuits courts, les ventes directes notamment par la mise en place d'un marché local dans un espace dédié
- Permettre l'équilibre entre développement urbain et préservation de l'activité agricole:
 - Apporter une attention particulière à la présence des exploitations agricoles sur les franges urbaines: limiter l'enclavement des parcelles agricoles
 - Respecter un vis-à-vis des exploitations permettant le développement de l'exploitation et la diminution des conflits d'usage dans le cadre du règlement sanitaire départemental
 - Limiter l'étalement urbain et reconcentrer le développement au cœur de 2 enveloppes urbaines existantes –le bourg et Bordebure

6 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

- **Préserver les réservoirs de biodiversité** qui protègent les habitats et espèces et assurer la cohérence du projet de développement avec ces sites
 - préserver les vallées du Mardereau du Bourdin et de Montison pour leur valeur écologique
 - assurer le maintien de leur ripisylve
 - éviter la création de nouveaux plans d'eau
 - limiter et encadrer l'urbanisation de loisirs

- **Préserver les entités boisées du territoire en fonction de leur intérêt et de leur rôle écologique ou paysager:**
 - le Bois St Maurice au sud du territoire
 - les boisements qui caractérisent le site de Longue Plaine à l'ouest de la commune
 - les bosquets ponctuels que l'on retrouve sur toute la commune mais plus particulièrement au centre sud du territoire
 - les quelques haies bocagères et alignements qui s'égrènent dans la campagne

- **Préserver les petits parcs et jardins urbains et des hameaux permettant le développement d'une biodiversité et des espaces de respiration ou de refuge pour les espèces**

Révision du PLU
Sorigny
PADD/ Espaces Naturels



6 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

- **Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités**

 - favoriser la connaissance des zones humides, et particulièrement sur les secteurs à enjeux ou à projet
 - encourager à la prise en compte des zones humides dans les secteurs de dents creuses à partir d'une certaine surface ?
 - Prendre en compte la donnée de zones humides prélocalisées dans les projets d'aménagement et d'extension / en attente du PAC
 - Intégrer les zones humides recensées – site des Marécages au sud du territoire et des Petites Mottes dans le cadre du doublement de l'A10 – dans les projets d'urbanisation et d'aménagement, allant dans le sens de leur préservation

- **Préserver les cours d'eau, leurs vallées respectives, ainsi que leurs berges**

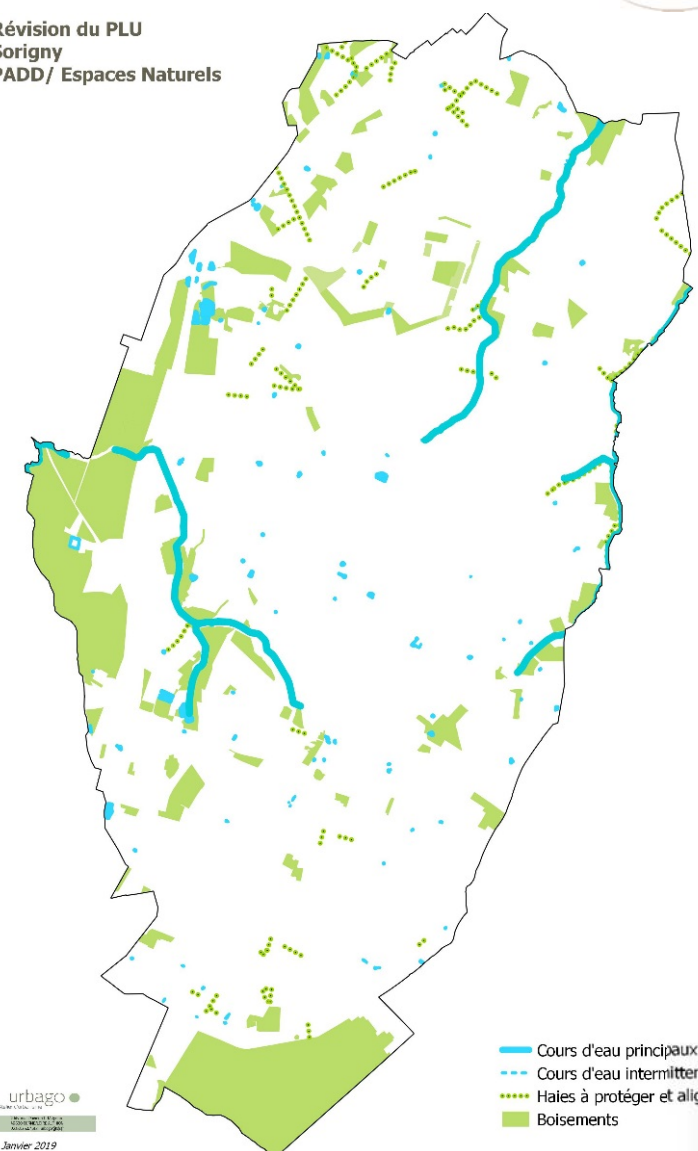
 - les 3 principaux cours d'eau que sont le Mardereau, le Bourdin et Montison qui comprennent des berges plantées
 - veiller à la bonne qualité des eaux, notamment en réduisant l'utilisation des intrants chimiques et pesticides

- **Préserver les plans d'eau et mares naturels**

 - ceux mentionnés sur la carte ci-contre sous réserve de vérification de leur existence réelle et de leur caractère « naturel » (et non agricole)
 - Ainsi que les étangs ou les mares *...un travail de recensement en cours*

Et limiter la création de nouveaux plans d'eau artificiels, notamment à usage de loisirs

Révision du PLU
Sorigny
PADD/ Espaces Naturels



— Cours d'eau principaux
- - - Cours d'eau intermittents
- - - Haies à protéger et aligner
■ Boisements

urbago
Atelier d'urbanisme
Janvier 2019

6 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

▪ Développer la commune en tenant compte de la gestion des eaux sur le territoire

- réduire l'imperméabilisation des sols
- tenir compte des capacités d'alimentation en eau potable, et tendre vers la réduction des prélèvements en eau
- tenir compte de la gestion des eaux pluviales et s'orienter vers des modes de gestion alternatifs, tout en réduisant l'imperméabilisation des sols (bassin de rétention paysagé, noues, matériaux perméables...) ; mettre en œuvre les bassins périphériques au sein du cordon vert comme réponse à la nécessité de tamponner les eaux pluviales avant qu'elles ne se déversent dans l'exutoire final – le Mardereau
- assurer une cohérence entre projet de développement et schéma d'assainissement collectif
- rendre obligatoire le raccordement aux réseaux des eaux usées, eaux potables et eaux pluviales lorsqu'ils existent
- préserver les captages de la commune

6 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

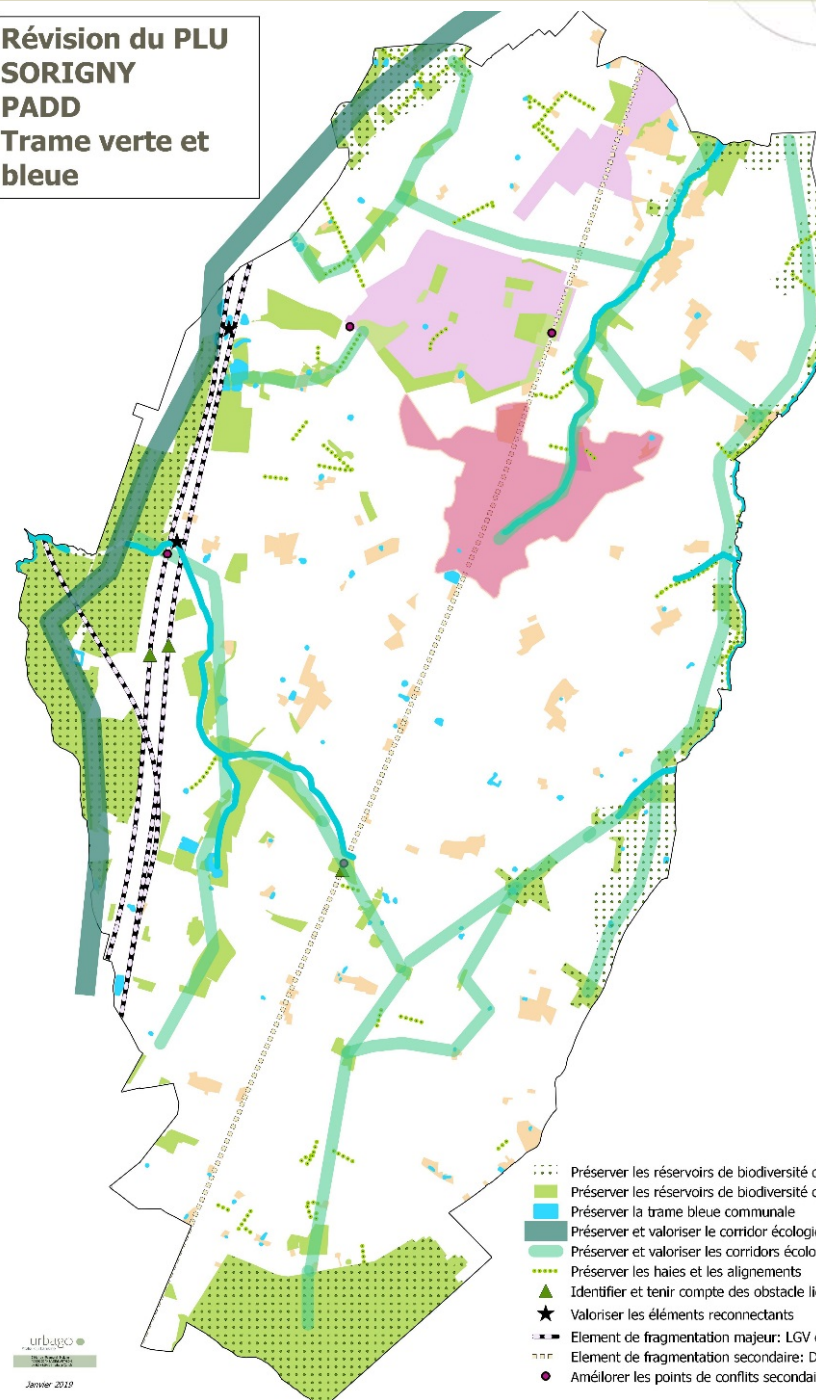
- Organiser un développement urbain qui tienne compte de la présence avérée de risques naturels et technologiques et limiter l'exposition aux risques:
 - tenir compte du risque d'inondation indirecte par remontée de nappes
 - communiquer, informer avant toute modification de sol sur les risques liés aux mouvements de terrain : composer avec un aléa de retrait et gonflement des sols argileux fort à moyen notamment sur le centre bourg, pouvant induire une analyse des sol au préalable
 - éviter l'exposition de la population aux nuisances sonores dans une bande de 300 m vis-à-vis de l'A10 et de la voie ferrée, ce qui permet de fait, de réduire l'exposition au risque de transport de matière dangereuse lié à ces deux infrastructures
 - éviter l'exposition de la population aux nuisances sonores dans une bande de 100 m vis-à-vis de la RD910 qui traverse le territoire du nord au sud en dehors des zones urbaine – bourg et Bordebure
 - favoriser l'implantation de nouvelles ICPE, autre qu'agricoles, au sein des zones d'activités et limiter la cohabitation entre zone d'habitat et ICPE
- Tenir compte de la servitude de dégagement aéronautique dans l'axe de décollage et atterrissage des avions de l'aérodrome

7 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- **Préserver les réservoirs de biodiversité : les vallées principales – Bourdin, Mardereau nord, et Montison pour leurs différentes fonctions dans la trame verte et bleue assurant le développement d'une biodiversité par la variété des milieux qu'elles offrent :**
 - Les cours d'eau en eux-mêmes qui constituent un corridor écologique bleu
 - Leurs berges qui constituent des réservoirs de biodiversité en masse ou en pas japonais par la présence des boisements et des milieux humides
 - La variété des milieux, des lisières aux différents petits boisements et haies qu'elle recense

- **Et les boisements (Longue Plaine St Maurice) en fonction de leur qualité et leur fragilité qui assurent un rôle essentiel dans les connexions écologiques**

Révision du PLU SORIGNY PADD Trame verte et bleue



urbago
Atelier d'urbanisme
Janvier 2019

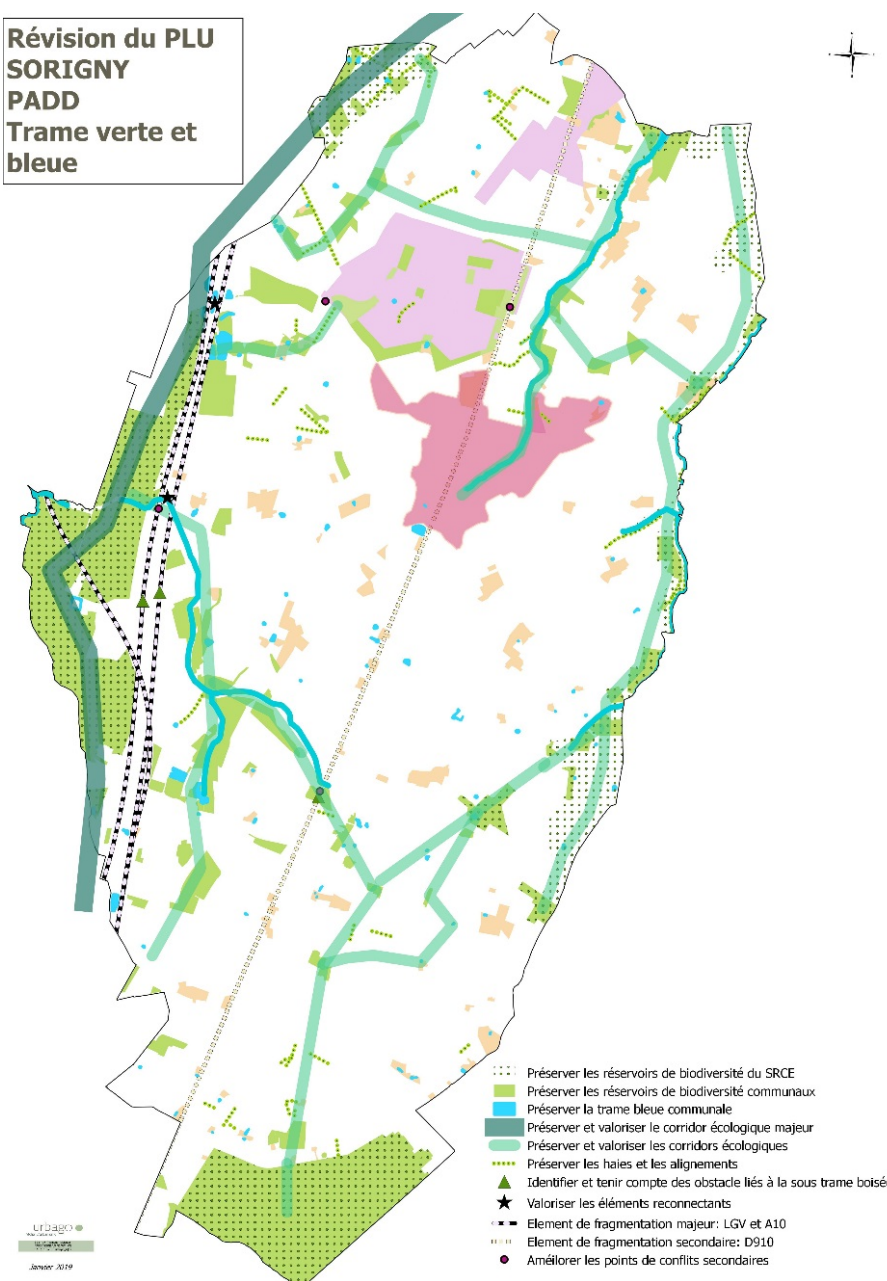
- Zone agglomérée
- Hameaux et habitats diffus
- Zone d'activités économiques
- Préserver les réservoirs de biodiversité du SRCE
- Préserver les réservoirs de biodiversités communaux
- Préserver la trame bleue communale
- Préserver et valoriser les corridors écologiques
- Préserver les haies et alignements
- ▲ Identifier et tenir compte des obstacles liés à la sous-trame boisée
- ★ Valoriser les éléments reconnectants
- Elements majeurs de fragmentation: LGV et A10
- Element secondaire de fragmentation: D910
- Améliorer les points de conflits secondaires

- Préserver les réservoirs de biodiversité du SRCE
- Préserver les réservoirs de biodiversité communaux
- Préserver la trame bleue communale
- Préserver et valoriser le corridor écologique majeur
- Préserver et valoriser les corridors écologiques
- Préserver les haies et les alignements
- ▲ Identifier et tenir compte d'obstacle liés à la sous trame boisée
- ★ Valoriser les éléments reconnectants
- Element de fragmentation majeur: LGV et A10
- Element de fragmentation secondaire: D910
- Améliorer les points de conflits secondaires

7 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- **Maintenir les continuités écologiques ténues qui s'établissent entre les réservoirs de biodiversité :**
 - Entre les boisements et la vallée de Longue Plaine et le bois St Maurice puis la vallée du Bourdin via les bosquets et cours d'eau centraux
 - Veiller à préserver la connexion entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles notamment en frange nord du territoire transcendant la ZA Isoparc
 - En préservant les plantations, petits bois ponctuels, haies, jardins... des milieux urbains
- En veillant à la perméabilité des franges urbaines
- En réfléchissant à des franchissements adaptés des grandes fragmentations que sont les infrastructures – A10, LGV, RD910

Révision du PLU
SORIGNY
PADD
Trame verte et bleue



- Zone agglomérée
- Hameaux et habitats diffus
- Zone d'activités économiques
- Préserver les réservoirs de biodiversité du SRCE
- Préserver les réservoirs de biodiversités communaux
- Préserver la trame bleue communale
- Préserver et valoriser les corridors écologiques
- Préserver les haies et alignements
- ▲ Identifier et tenir compte des obstacles liés à la sous-trame boisée
- ★ Valoriser les éléments reconnectants
- Elements majeurs de fragmentation: LGV et A10
- Element secondaire de fragmentation: D910
- Améliorer les points de conflits secondaires

- Préserver les réservoirs de biodiversité du SRCE
- Préserver les réservoirs de biodiversité communaux
- Préserver la trame bleue communale
- Préserver et valoriser le corridor écologique majeur
- Préserver et valoriser les corridors écologiques
- Préserver les haies et les alignements
- ▲ Identifier et tenir compte des obstacles liés à la sous trame boisée
- ★ Valoriser les éléments reconnectants
- Element de fragmentation majeur: LGV et A10
- Element de fragmentation secondaire: D910
- Améliorer les points de conflits secondaires

8 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Finaliser la desserte par la fibre numérique en très haut débit sur le bourg après la desserte des ZA
- Tendre vers un aménagement du territoire soucieux des énergies:
 - favoriser la densité et la compacité du bourg afin d'encourager la réduction des déplacements motorisés et la déperdition d'énergie
 - encourager les circuits courts agricoles
 - encourager le recours aux énergies renouvelables et les dispositifs de transformation ou de production des énergies comme l'hydrogène, l'éolien, le solaire, etc.
 - favoriser la création de cheminements doux entre lieu de vie, lieu d'habitat et lieu de travail
- Rendre obligatoire la prise en compte de l'optimisation énergétique, de la limitation de la déperdition énergétique et l'amélioration de la qualité de l'air dans tous projets:
 - concevoir les aménagements en fonction des atouts climatiques des secteurs (*exposition sud, prise en compte des vents*)
 - permettre l'optimisation énergétique des constructions existantes et nouvelles, et favoriser la conception bioclimatique des bâtiments
 - améliorer la gestion de l'éclairage public, et tendre vers, à la fois sa réduction, mais aussi des concepts moins énergivores et moins impactants en terme de pollution lumineuse
 - permettre de valoriser le potentiel énergétique recensé sur la commune lié à l'ensoleillement et la géothermie
- Permettre la mise en place d'un projet de plateforme de recyclage du béton, des enrobés et déchets verts sur le site du « Cehval Blancd » au sud du territoire en lieu et place d'un site d'ores et déjà occupé pour du stockage de ferrailles, et de vieux véhicules et engins



*Révision du Plan Local d'urbanisme
commune de SORIGNY*

Diapos complémentaires PADD

urbago ●

Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

SYNTHESE EXPLICATIVE

Le scénario retenu correspond à une hypothèse médiane, établie sur la base de l'évolution du parc de logements, et qui prend en compte les dynamiques du territoire :

Estimation des besoins en termes de développement urbain pour les 10 ans à venir :

180 logements nouveaux construits entre 2009 et 2014



*Soit environ 35 nouveaux logements par an outre les évolutions internes au parc résidentiel – mouvements de desserrement, rotation à l'intérieur du parc, évolution de la vacance...
Besoin théorique de 350 logements nouveaux sur 10 ans*

Ramené à 30 nouveaux logements / an



Pour tenir compte des aléas de production dans les différentes opérations maîtrisées à venir ainsi que du resserrement des capacités de constructions neuves en diffus ...

Besoin théorique de 300 logements nouveaux sur 10 ans

Des enjeux de densité urbaine, de mixité urbaine et sociale et de qualité d'aménagement



Un objectif de densité défini dans le PLH entre 15 et 17 logements/ ha à moduler en fonction des contextes urbains

Soit un besoin en surface théorique de 2 ha /an pour le logement

Besoin théorique de 20 ha sur 10 ans

1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

⇒ Offrir une capacité d'urbanisation future au travers d'opérations maîtrisées avec une diversité de logements

- Tableau récapitulatif des restructurations et extensions urbaines à intégrer dans le PLU

Projet	Localisation	Début / fin	Programme global	Programme annuel
Densification des dents creuses	Bourg + Bordebure	2020 /2030	2,4 ha Soit une capacité de 35 logements <i>Taux de rétention de 50% soit un potentiel 17 logements retenus à l'échelle du PLU</i>	1 à 2 logements / an sur 10 ans
Changement de destination des anciens bâtiments agricoles	Zones agricoles et naturelles et anciens écarts	2020/2030	Estimation d'une dizaine de logements à réaliser dans le bâti recensé <i>Taux de rétention de 50% soit un potentiel 5 logements retenus à l'échelle du PLU</i>	1 logement tous les 2 ans
ZAC du Four à Chaux	Entrée nord du bourg – rue des Peupliers	2020/2030	180 logements 12 ha	18/ an
Ilot ouest de renouvellement urbain	Bourg ouest /entre les routes Nationale et de Monts	Long terme 2030	4,8 ha de périmètre d'étude 4 ha de périmètre exploitable hors maisons existantes pour un accueil mixte EP / Commerces / Services Soit 2,5ha capacité de 50 logements	50 logements d'ici 5 à 10 ans
Ilot mairie de renouvellement urbain	Centre bourg	Long terme 2030	0,3 ha de périmètre d'étude pour un accueil mixte EP / logements Soit capacité de 20 logements	20 logements d'ici 5 à 10 ans
Reconversion urbaine de la ZA de Crétinay	Frange nord/est du bourg / proximité de la ZAC du Four à Chaux	Moyen /long terme 2025/2030	1,5 ha Soit une capacité de 10/15 logements en tenant compte des activités existantes	1 logement / an
TOTAL		2020/2030	300 LOGEMENTS	Moyenne de 30 LOGTS / AN