

# Révision du P.L.U. de la commune de SORIGNY - 37

---

Réunion de débat du Conseil Municipal sur le PADD – 11  
mars 2021 à 19h00 à l'espace G.Trottier

*Le présent compte rendu vient en complément et s'appuie sur le document de présentation support de la réunion –  
présentation du PADD.*

Liste de présence / cf convocation

Barbara GOUTTE rappelle qu'il s'agit d'un complément de présentation des évolutions du PADD après 2 premiers débats qui ont eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et le 2 septembre 2020.

Il s'agira donc d'insister sur les principales évolutions qui ont été intégrées dans le projet communal, à savoir :

- Une nouvelle ventilation des zones de développement résidentiel sur le bourg entre le court / moyen termes et le long terme à savoir scission en 2 de la ZAC du Four à Chaux avec environs 4 ha au frange nord pour une urbanisation à long terme ; inscription à court terme du site des Hortensias pour un accueil spécifique de résidence seniors ; scission en 2 parties de l'ilot ouest avec une partie sud à court terme et la moitié nord à long terme. Cette nouvelle répartition permettra à la collectivité une plus grande diffusion et une meilleure répartition de son urbanisation sur son territoire suivant une géographie plus équilibrée.
- Un ajustement du périmètre d'extension d'Isoparc qui se cale en frange nord sur le nouveau plan masse de la plateforme LIDL et qui intègre environ 4 ha en rive sud de la RD84 en lieu et place de la plateforme technique de dépôt et stockage de la LGV. De plus, de nouvelles mares à protéger ont été identifiées. Enfin, la commune souhaite préciser au travers d'une étude de faisabilité le devenir des 30 ha positionnés en secteur sud de la ZAC et qui restent disponibles du faite de l'annulation du projet de Village des marques. L'objectif, accepté par la SET, est de ne pas autoriser des projets industriels et logistiques au coup par coup sur cette frange sensible car proche du bourg de Sorigny, mais plutôt réfléchir à un plan d'ensemble destiné à l'accueil d'un pôle tertiaire, commercial, sportif et de loisirs. 2 corridors écologiques sont précisés sur le plan du PADD d'Isoparc 2 (extension) permettant de relier des boisements et longeant la LGV. Leur profil pourra être précisé.
- Autoriser une reconversion résidentielle d'un bâtiment tertiaire en limite communale avec Montbazon sur la ZA de la Grange Barbier pour réaliser un changement de destination permettant la création d'une quinzaine de logements dans un immeuble qui s'y prête d'ores et déjà en termes d'architecture
- Ajout de plusieurs mares à protéger dans le cadre d'un recensement complémentaire effectué sur l'ensemble du territoire communal
- Suppression de la mention de présence d'un terrain de semi-sédentarisation des gens du voyage sur le secteur ouest de La Grange Barbier
- Application de la réduction des reculs imposées du fait de l'application de la Loi Barnier rendant des fuseaux inconstructibles de 75 et 100m aux abords des voies classées à grande circulation – A10 et RD910 - : réduction de 75m à 45m au niveau de l'aérodrome et de la frange nord d'Isoparc et de 65m au sud d'Isoparc ; réduction à 30m au niveau du site du Cheval Blanc

## DEBAT SUR LE PADD

- 1- Y a-t-il eu des échanges avec la SET quant à la nouvelle ventilation d'urbanisation à court et long termes sur la ZAC du Four à Chaux ?

Réponse : oui, un courrier en réponse a été envoyé par la SET avec précision de la limite à appliquer entre le court et le long terme.

- 2- Précisions sur l'étude d'Isoparc concernant le pôle tertiaire sur 30ha côté sud ; volonté des élus d'éviter un accueil au coup par coup inapproprié dans cette frange de la zone proche du bourg. Souhait d'orienter ce secteur pour des destinations plus compatibles avec le caractère urbain du bourg comme les équipements sportifs, et de loisirs ou le tertiaire et le commerce. Il s'agira d'une étude portée par la Communauté de Communes qui a donné son aval. Les élus communaux seront associés à l'étude.

- 3- Précisions concernant la suppression de la mention du terrain dédié aux gens du voyage : volonté des élus de ne pas valider une occupation illégale. Barbara GOUTTE précise qu'il ne s'agit pas d'une aire de passage mais bien d'un terrain qui accueille de façon ponctuelle – pendant plusieurs mois de l'année – les caravanes d'une même famille.

- 4- Proposition d'établir une largeur minimale des corridors écologiques à 10m par exemple. Barbara GOUTTE interroge pour définir à quels corridors écologiques est-ce que cela peut s'appliquer ? tous, ou ceux d'Isoparc uniquement, ou les corridors « bleus » abords des cours d'eau ? s'agissant des corridors définis en application du SCoT, et qui traversent le plateau agricole sans s'appuyer forcément sur des éléments tangibles comme des chemins ou des haies, cela peut s'avérer délicat vis-à-vis des sites cultivés, avec des impacts forts pour les agriculteurs.

Il est donc proposé que cette largeur ne s'applique qu'aux corridors qui seront mis en œuvre au sein de l'extension d'Isoparc. Il est précisé qu'il conviendra d'indiquer « Grand Bois » en plus de « Bois St Maurice ».

- 5- Observation réitérée déjà manifestée lors du 2<sup>ème</sup> débat : il semble dommage de ne pas inscrire le secteur sud/ouest du bourg comme un potentiel de développement à long terme et d'éviter la construction de certaines dents creuses pour préserver des possibilités d'accès.

Il est rétorqué que le raccordement des réseaux EU / AEP et EP est complexe dans ce secteur. Il est donc proposé de matérialiser au PADD cette capacité d'extension à long terme, hors PLU actuel sur le secteur Nord de la Tour d'Isoré – de la même manière que la Croix Dégressière / flèches jaunes.

- 6- Quel intérêt pour la collectivité d'accueillir une nouvelle gendarmerie ? quels sont les engagements de la commune dans le cadre de ce projet ?

M.Esnault précise que seul le foncier est porté par la commune. La caserne sera sous maîtrise d'ouvrage de la Comcom et les logements seront réalisés par le bailleur social Touraine Logement. Il s'agit d'un projet ancien sur lequel la commune avait pris des engagements. Le site intéresse fortement en raison de sa localisation avec un accès autoroutier direct.

Un courrier récent est venu confirmer l'intention d'installation de la caserne du peloton motorisé.

- 7- Souhait de figer l'accueil des Hortensias en direction des personnes âgées ?

M.Esnault précise qu'effectivement cette cible de réalisation est mentionnée dans le PADD mais aussi dans une OAP dédiée précisant le programme en quantité – *une cinquantaine de logements maximum* – et en qualité – *pour l'accueil préférentiel des seniors et/ou équipements spécialisés complémentaires*.

En outre, le règlement sera adapté avec une zone spécifique.

- 8 – Quel devenir de l'ancienne maison médicale ?

Elle est identifiée au PADD comme un équipement public ou collectif sans prévision pour l'heure d'inscription d'emplacement réservé au plan de zonage, qui nécessite une destination d'intérêt public précise non définie jusqu'alors.

- 9- L'inscription du projet éolien au PADD

Un vote aura lieu après le débat sur le PADD lors de ce même Conseil Municipal. Pour l'heure si le PADD prévoit la promotion des énergies renouvelables il ne mentionne pas d'autorisation explicite de projet éolien ni graphiquement ni de façon rédactionnelle.

- 10-Il est fait remarquer la suppression de la mention du projet de lotissement VTH au PADD

Effectivement le projet étant en phase opérationnelle, il sera réalisé lorsque le PLU deviendra opposable.

- 11-Demande de renforcement des volets paysagers pour les ICPE

Barbara GOUTTE propose d'élargir ce principe d'intégration paysagère dans le PADD à tout projet constructif ou d'infrastructure impactant dans le paysage du fait de sa volumétrie ou de son grand élancement.

#### PLANNING DE FINALISATION DU PLU

- Travail sur le règlement au printemps / été 2021
- Arrêt du PLU à la rentrée de septembre 2021