



Révision du Plan Local d'urbanisme commune de SORIGNY

urbago ●
Atelier d'urbanisme
2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

Projet d'Aménagement et de Développement
Durables

12 Mars 2021



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%
2009/2014 Sur 5 ans	+307 habitants	+ 14,3%	+ 2,8%
2012/2017 sur 5 ans	+ 343 habitants	+14,57%	+2,9%

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%
2012/2017 sur 5 ans	+ 139 logements	+ 14,07%	+2,8%

⇒ **Sur la période de comparaison 2012/2017, la commune a enregistré un gain d'environ 140 logements supplémentaires pour 340 habitants, soit un apport de 2,4 habitants 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 650 habitants se basant sur :

- 1. une production d'environ 300 logements sur 10 ans**, en tenant compte d'une taille de ménages estimée entre 2,2 et 2,4 personnes (*moyenne du diagnostic pour les périodes 2009/2014 et 2012/2017*).
 - sur une superficie d'environ 20 hectares, en appliquant une densité moyenne minimale de 15 logements/ha.
- 2. De plus une production particulière de 50 logements** pour un accueil spécifique en direction des personnes âgées à raison d'une cinquantaine de personnes ; il s'agit essentiellement de répondre à une demande existante au sein même du territoire communal, ou plus largement du territoire communautaire. La surface dédiée est modeste puisqu'elle représente 1,8 ha sur les arrières bourg en visant une densité élevée de plus de 25 à 30 logements /ha. La proximité immédiate de la maison médicale et des commerces du centre bourg en font un secteur d'implantation privilégié.

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 2,2 ha - à savoir 1,7 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 26 logements sur le bourg, soit un total d'environ 33 logements minimum.

En appliquant un taux de rétention de 50%, on retiendra une capacité de 16/17 logements nouveaux au sein des dents creuses.

⇒ **en autorisant le changement de destination des granges** / étables agricoles vers l'habitat / soit une capacité totale d'environ 40 logements à créer

En appliquant un taux de rétention de 60%, on retiendra une capacité d'une quinzaine de logements susceptibles d'être créés au sein du bâti rural ancien.

⇒ **en résorbant la vacance** ⇒ un levier d'action modeste considérant un taux de vacance relativement faible avec (81 unités en 2017 soit 7,2%). 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.

Soit une estimation d'une dizaine de logements restaurés ou reconvertis

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

- en terme de requalification urbaine sur l'îlot 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'îlot compris dans le triangle formé par la RD910, la rue de Monts et la rue du Château d'Eau. Cette enveloppe composée à la fois d'anciennes activités et de vastes jardins représente une aire de réflexion sur la recomposition de cet ensemble au centre de l'agglomération
- en terme de restructuration urbaine d'un site dédié à l'activité économique, la reconversion de la ZA de Crétinay
- En terme de reconversion d'un site à vocation tertiaire au sein de la ZA de Grange Barbier pour en faire un immeuble résidentiel pour une capacité de 15/20 logements et éviter ainsi une vacance économique.

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 PRESENTIS

⇒ 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 d'environ 180 logements représentant à lui seul le potentiel global de logements inscrits en terme d'urbanisation future.

Cependant, les résultats des sondages archéologiques programmés pourraient proroger la production pour les 10 ans à venir.

⇒ 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 1,7 ha / soit un **potentiel d'environ 26 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 16 unités** sur les 10 ans à venir, liés à la construction des dents creuses.

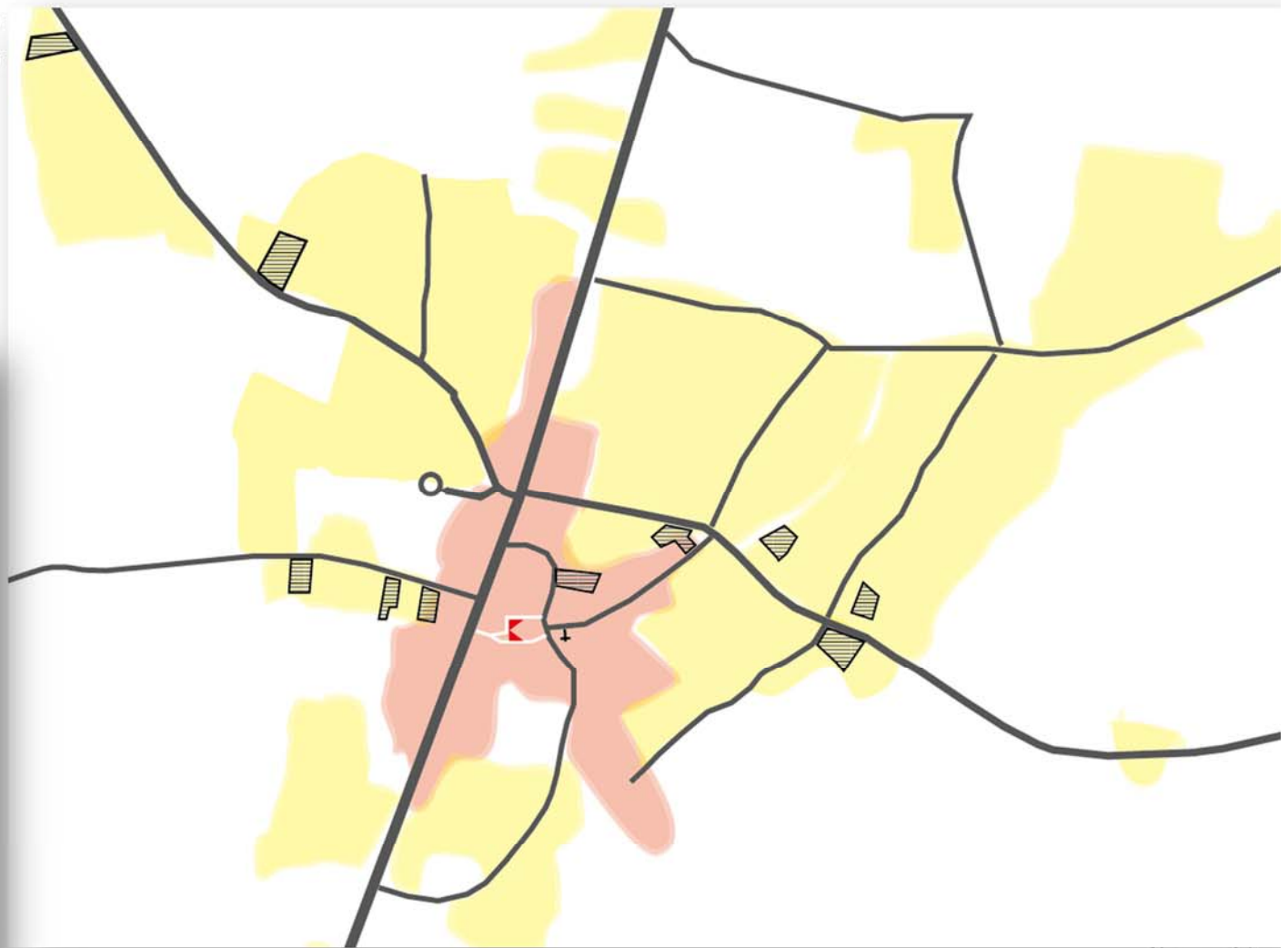
1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

⇒ 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 81 unités en 2017 (chiffre INSEE).

- Adapter la production de logements aux besoins exprimés, besoin théorique minimal de **350 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 médian 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 ilots 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.

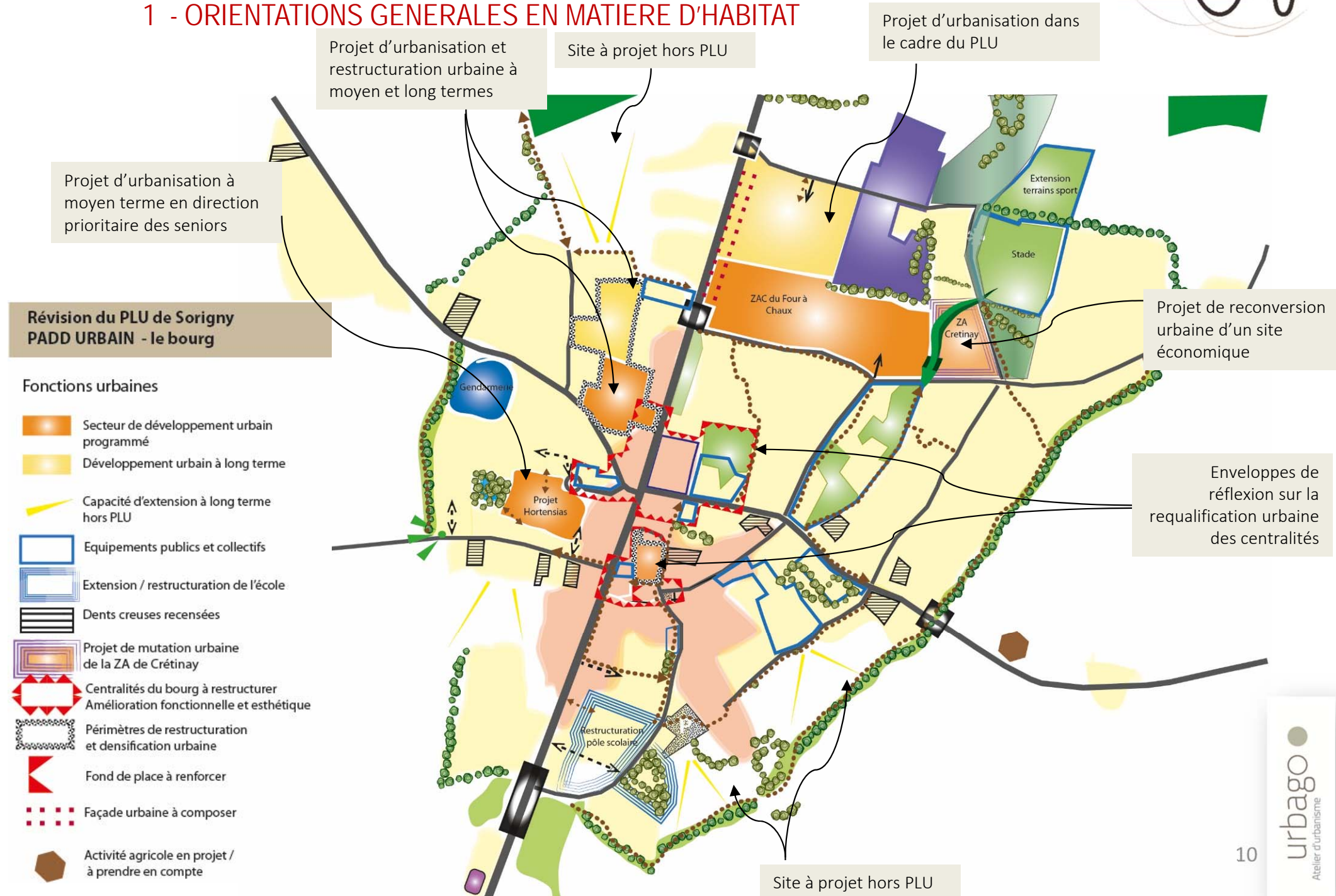
⇒ Assurer une mixité sociale

Assurer une mixité sociale

- Avec 6,5% de logements locatifs sociaux sur la commune en 2017, 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. En cas de non réalisation dans l'opération de plus de 10 logements, l'objectif pourra être compensé dans une autre opération sur le territoire communal.**

- ⇒ **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 16 de logements sur 10 ans) ; sur une **reconversion de sites économiques** (ZA de Crétinay d'une capacité de 5/6 logements+ ZA Grange Barbier pour un site permettant la réalisation de 15 logements) ; outre la réflexion **sur la requalification urbaine sur 2 ilots** - secteur compris entre la RD910 et la route de Monts pour une capacité totale de 40 logements ; ilot mairie pour l'accueil de petits collectifs avec une capacité de 20 logements minimum -soit environ 35 % de la production totale de logements.

1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT



Révision du PLU de Sorigny PADD URBAIN - le bourg

Fonctions urbaines

- Secteur de développement urbain programmé
- Développement urbain à long terme
- 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
- Activité agricole en projet / à prendre en compte

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 2 typologies de projets urbains sur le territoire de Sorigny :

- 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- De nouveaux projets en complément à l'échelle du PLU

La poursuite de la qualification de l'entrée nord

- Avec la ZAC du Four à Chaux qui va couvrir à court, moyen et long termes soit une urbanisation couvrant la durée de vie du futur PLU ; avec la production d'environ 180 logements, venant finaliser le développement nord du bourg
- La requalification de l'îlot Mairie permettant de redynamiser cet espace central en y intégrant logements en petits collectif et parc public

La restructuration urbaine à moyen et long termes de la frange ouest de l'agglomération

- L'accueil des personnes âgées avec une offre spécifique d'environ 50 logements au sud des Hortensias
- 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
- Le projet de gendarmerie et de caserne avec 25 logements

2- Des projets d'extension et de qualification urbaine 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 Dégessière 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
- Le site nord de La Tour d'Isoré qui permettra de conforter le pan ouest de l'agglomération

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, moyen et long termes.

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.

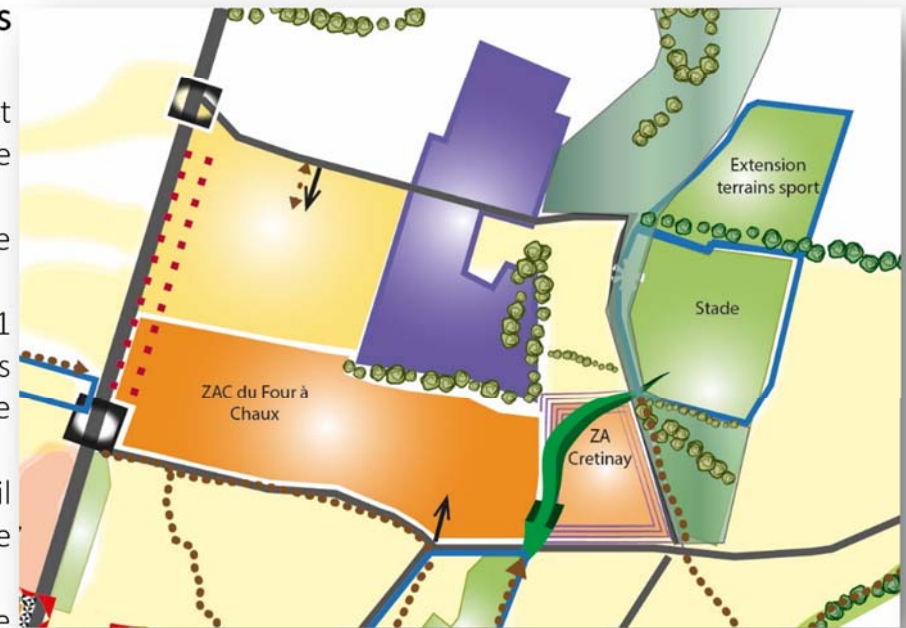
Le programme qui prévoit environ 180 logements s'appuie sur un accueil diversifié de maisons individuelles, groupées et petits collectifs suivant une densité moyenne de 18 à 20 logements / ha.

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, avec une réalisation à moyen terme en frange sud et à long terme en rive nord.

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

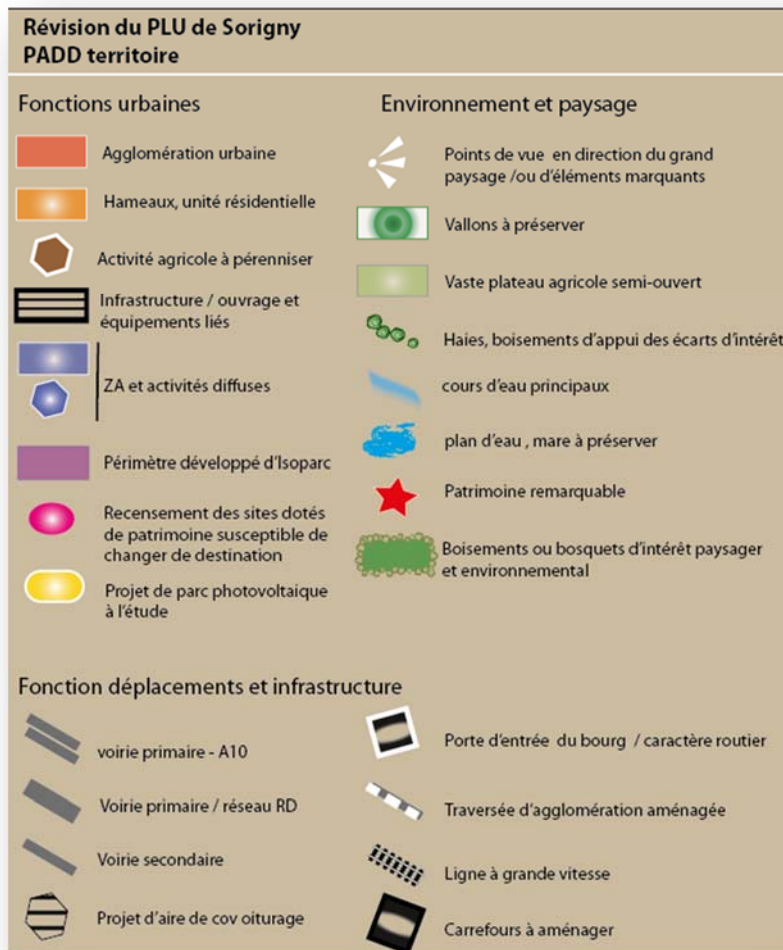
- la bonne intégration de ce nouveau quartier dans son environnement urbain – lotissements périphériques, zone horticole au nord –,
- mise en scène d'une nouvelle entrée de bourg sur la RD 910 à l'instar du retraitement routier , prise en compte des données naturelles et paysagères, et recul de 30m depuis l'axe de la RD910 –
- 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 de **28 sites** avec une **quarantaine de bâtiments à restaurer** avec un taux de rétention de **60 %** retenu en raison du caractère très aléatoire des restaurations avec changements de destination à réaliser soit **une quinzaine 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 3 zones d'urbanisation future et de renouvellement urbain.**

Il est prévu pour les dents creuses un total de consommation d'espace de 2,2 ha considérant une rétention de 50% seuls 1,1 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 : **sur le site des Hortensias pour l'accueil spécifique des logements seniors avec 30 logements/ha** ; 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 dont la diminution du recul Loi Barnier le long de la RD910 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 reconverter notamment le long de la RD910 mais aussi au sein de la ZA de la Grange Barbier lorsque le contexte y est propice
- Diminuer le recul de 75m depuis l'axe de la RD910 imposé jusqu'alors pour arriver en fonction des tronçons de la façade à 45m en rive nord et à 65m en rive sud, permettant ainsi d'optimiser les surfaces aménagées et ouvertes à la constructibilité tout en améliorant l'intégration paysagère.
- Redynamiser l'activité de l'aérodrome en réfléchissant à sa diversification et en y diminuant aussi le recul de 75m applicable à 45m depuis l'axe de la RD910 afin d'optimiser l'espace disponible existant
- La poursuite de l'occupation et de la construction des espaces non bâtis au sein de l'Isoparc d'ores et déjà aménagés –réalisation du centre routier et du Family Parc;

■ ORGANISER L'EXTENSION D'ISOPARC

Et dans le cadre de la politique économique communautaire, une poursuite de la qualification d'Isoparc avec extension de 57 ha sur Sorigny en rives nord et sud de la route de Monts et en direction de l'échangeur, dans le cadre d'une procédure globale d'aménagement, 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 ; il s'agit aussi de réorienter l'esprit d'Isoparc pour y accueillir de façon privilégiée des activités et équipements « compatibles » en frange sud avec la proximité du bourg. En effet, imaginé il y a plusieurs décennies vers une dimension logistique dominante, la collectivité souhaite aujourd'hui réserver les ha les plus proches de la zone urbaine à des activités tertiaires, de sports et loisirs. Une étude de faisabilité sera lancée dans ce sens .

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

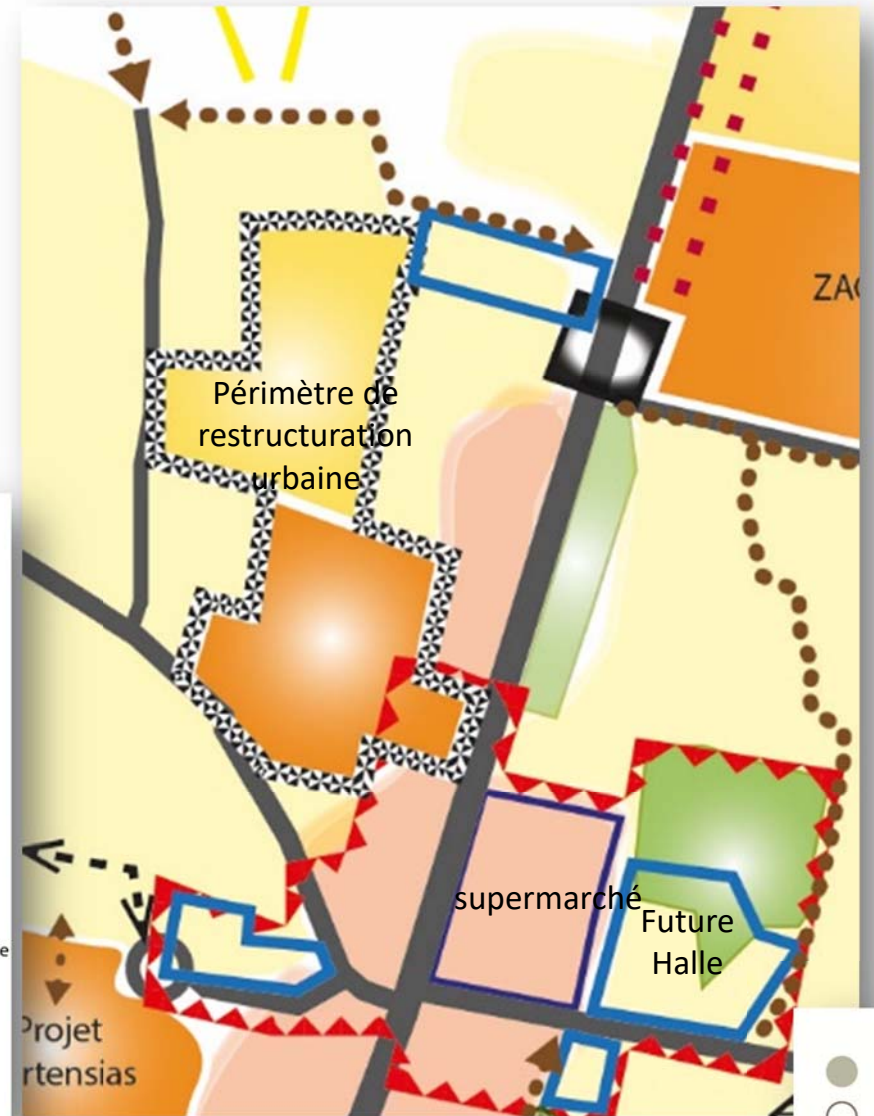
Privilégier un accueil commercial de proximité dans le centre bourg sur des secteurs stratégiques :

- 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

Fonctions urbaines

	Secteur de développement urbain programmé
	Développement urbain à long terme
	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



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

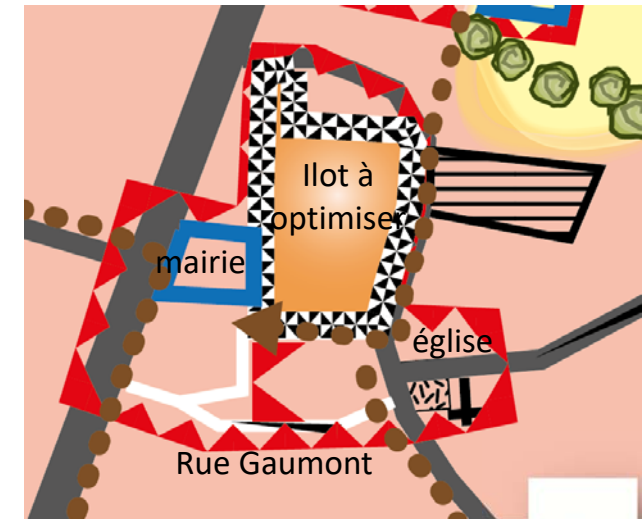
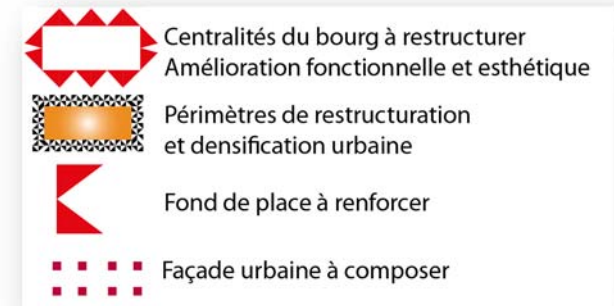
De façon plus détaillée, il s'agit de poursuivre la restructuration des centralités = travailler sur les 2 fronts pour compenser le risque de déséquilibre entre la centralité historique et la centralité « nouvelle » commerciale.

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 :

- **Œuvrer 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

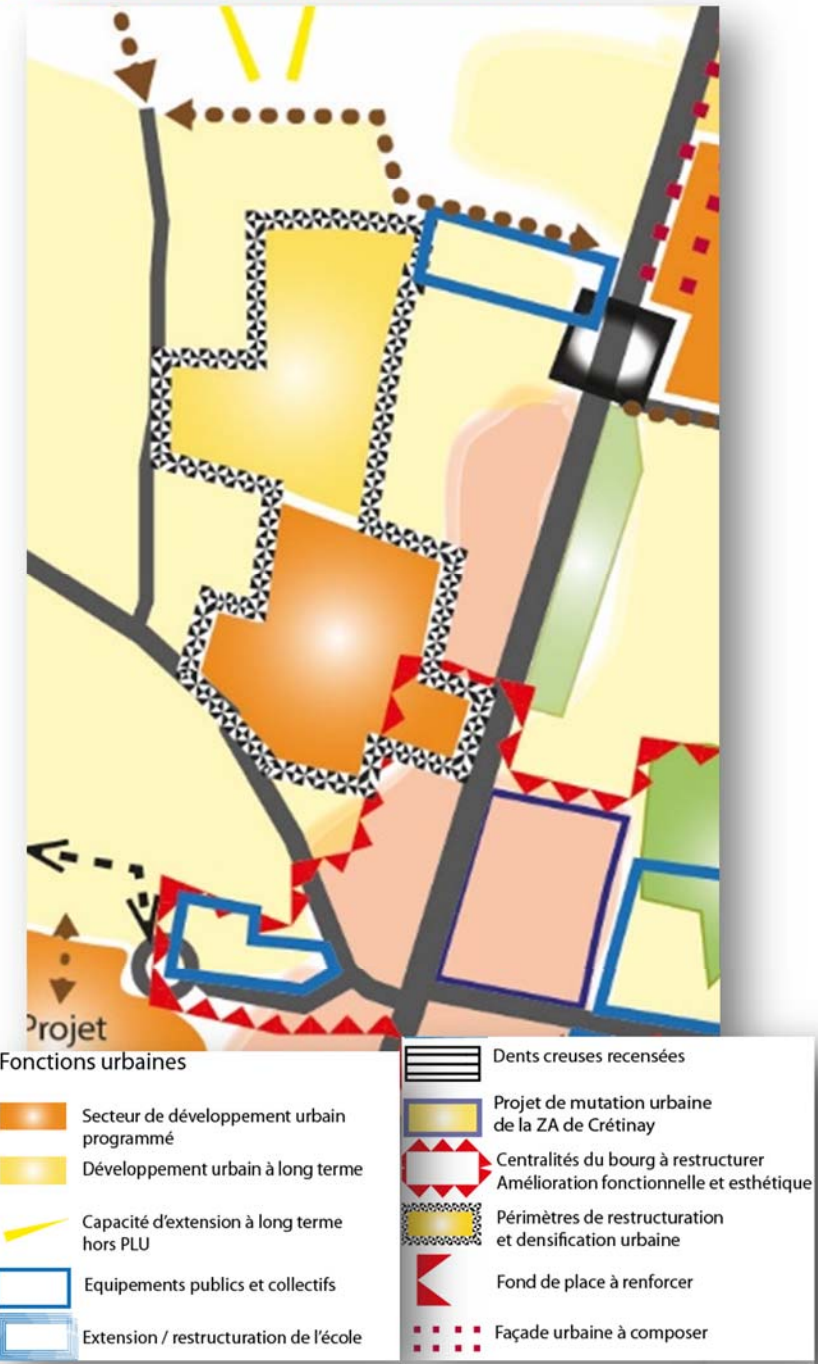


3 - ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'EQUIPEMENT COMMERCIAL PUBLIC ET DE LOISIRS

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.

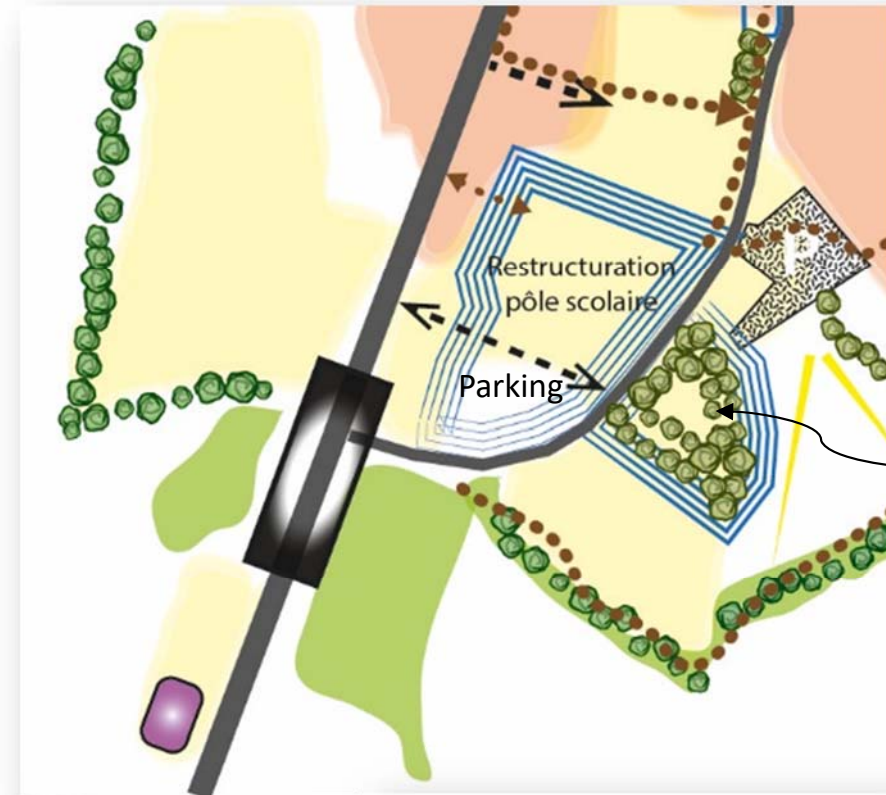
- Dès lors, le projet est de lancer une réflexion élargie sur cet ensemble représentant un périmètre global de 3,2 ha afin de densifier le tissu et de renouveler les fonctions urbaines en place. Il s'agit de redonner une vitalité et un sens urbain à cette enveloppe, en maîtrisant la façade urbaine sur 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 les 3,2ha sont réservés 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, avec une urbanisation à moyen terme en frange sud et à long terme en frange nord.



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
- Prévoir la restructuration et l'extension de l'ensemble du site de l'école, lui offrant de nouveaux accès véhicules et piétons 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 par une maîtrise de la collectivité pour réaliser un ensemble mixte – commerces / services / logements
- Diversifier l'offre touristique en le planifiant dans Isoparc – Pôle tertiaire/ sportif / loisirs, Family Parc , etc. et en l'imaginant dans le cadre de reconversion de sites vacants (Longueplaine)



Fonctions urbaines

- Secteur de développement urbain programmé
- Développement urbain à long terme
- Capacité d'extension à long terme hors PLU
- Equipements publics et collectifs
- Extension / restructuration de l'école
- Dents creuses recensées

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), des activités récemment aménagées (centre routier avec pôle de services et PC groupé au nord est le long de la RD910 et parc récréatif.), et de celles en cours de projets
- 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 sur une surface d'environ 57 ha en conformité avec le SCoT



- Faciliter la diversité des typologies économiques et notamment l'accueil des activités tertiaires, de commerce et de services
- Considérer Isoparc comme un pôle économique global dédié à une diversité d'activités organisées : tertiaire et services avec une orientation spécifique à l'étude en frange sud sur une trentaine d'ha en particulier vers le sport, les loisirs ; commerce ; artisanat ; tourisme; industrie et logistique, 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.
- Dans cet esprit, prendre en compte les aménagements paysagers et plantés existants le long de la RD910, pour réduire les bandes de reculs imposés au titre de la Loi Barnier

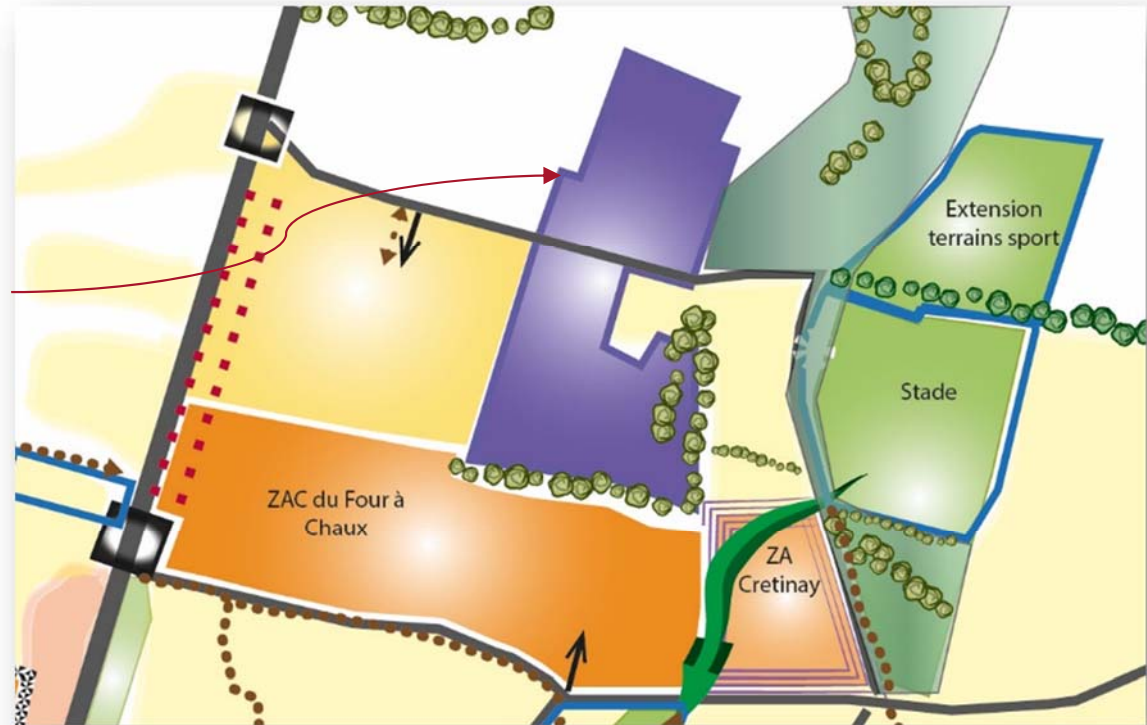
Cette recherche d'optimisation de l'espace sera aussi mise en avant dans le cadre de l'extension de la zone.

Révision du PLU de Sorigny PADD sur le site d'Isoparc	
Fonctions urbaines	Environnement et paysage
Unités bâties disposées sur le pourtour de la ZA	Boisements externes et internes à la ZA à préserver
Secteur aménagé d'Isoparc + zone d'activité	Espaces paysagers et plantés dans la ZA - ERP
Exploitations agricoles à confirmer	Haies bocagères et alignement d'arbres à protéger ou à planter
ZA occupée	Bassins Eau pluviale aménagés / mares à préserver
Ouvrages et installations techniques	Corridor écologique à maintenir et valoriser
Extension projetée de la ZA	Réduction du recul Loi Barnier par rapport
Aire d'étude d'un pôle tertiaire, sports loisirs, bien être, etc.	
Site archéologique à préserver	
Fonction déplacements et infrastructure	
A10	Giratoires existants
Voirie de desserte	Future porte d'entrée de la ZA à aménager
LGV	Accès et voirie à créer

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

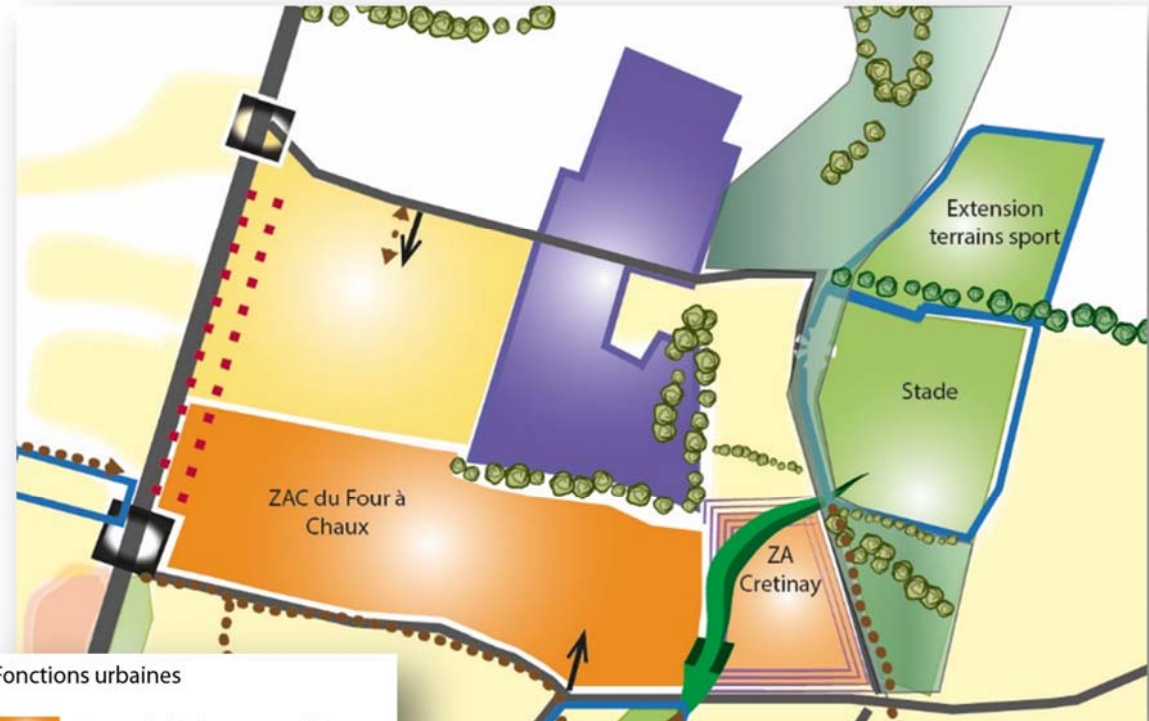


4- ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

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 années 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



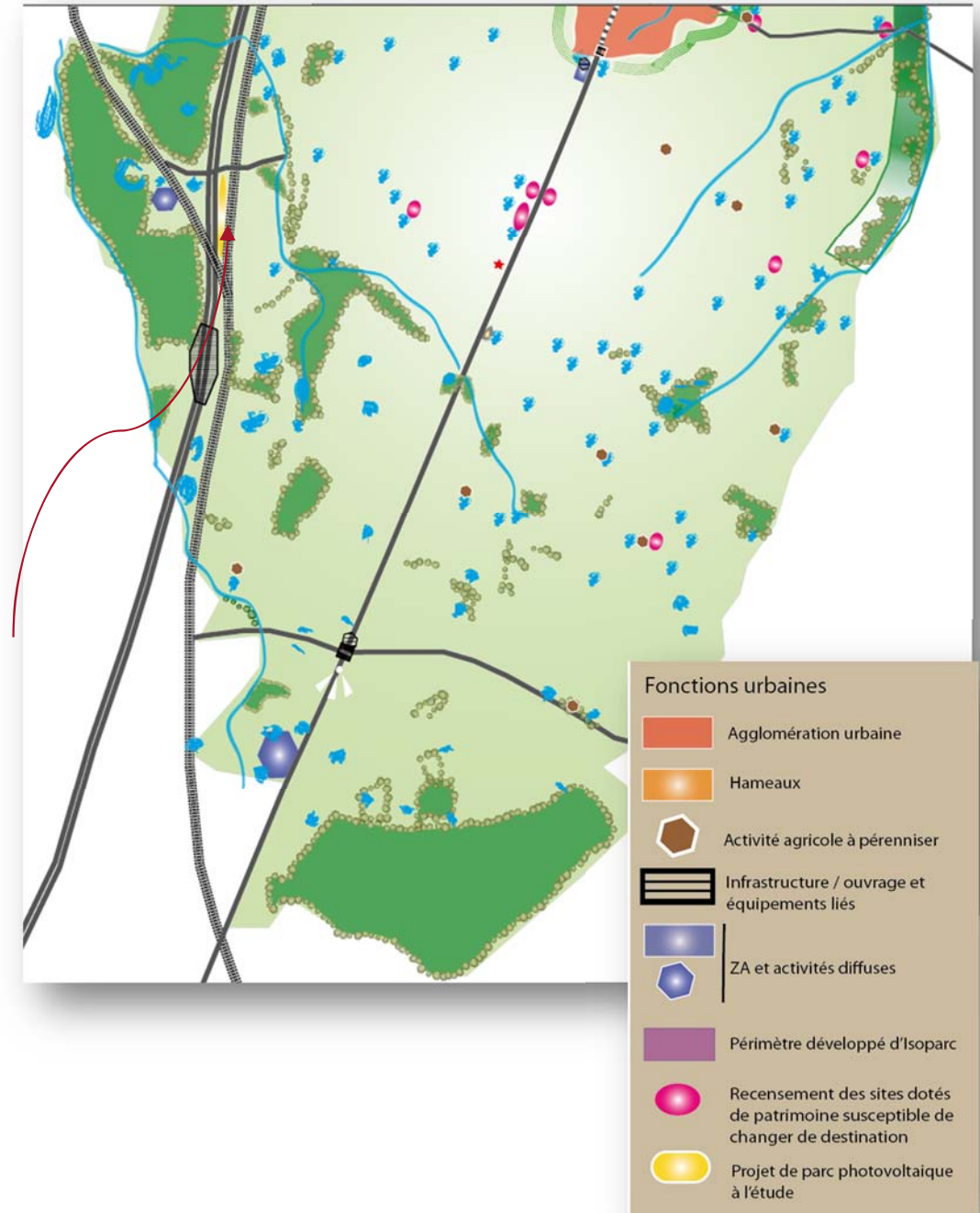
Fonctions urbaines

- Secteur de développement urbain programmé
- Développement urbain à long terme
- 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

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

- 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 des ferrailleurs vers une plateforme de déchets inertes et déchets verts ainsi que les équipements complémentaires de traitement, pour le site du Cheval Blanc ;
- Il convient de mentionner qu'une diminution des reculs est proposée en lien avec l'application de la loi Barnier depuis l'axe de la RD910 pour le site du Cheval Blanc, permettant de créer une opportunité de reconversion de ces activités tombées en désuétude et une meilleure intégration des futures activités.
- Enfin, envisager l'étude de projets de production d'énergie « verte » avec un parc photovoltaïque sur un délaissé entre A10 et LGV



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 diffus 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
 - Autoriser la reconversion résidentielle d'une unité tertiaire vacante au nord de la ZA dans la continuité de la vocation urbaine existante sur Montbazou

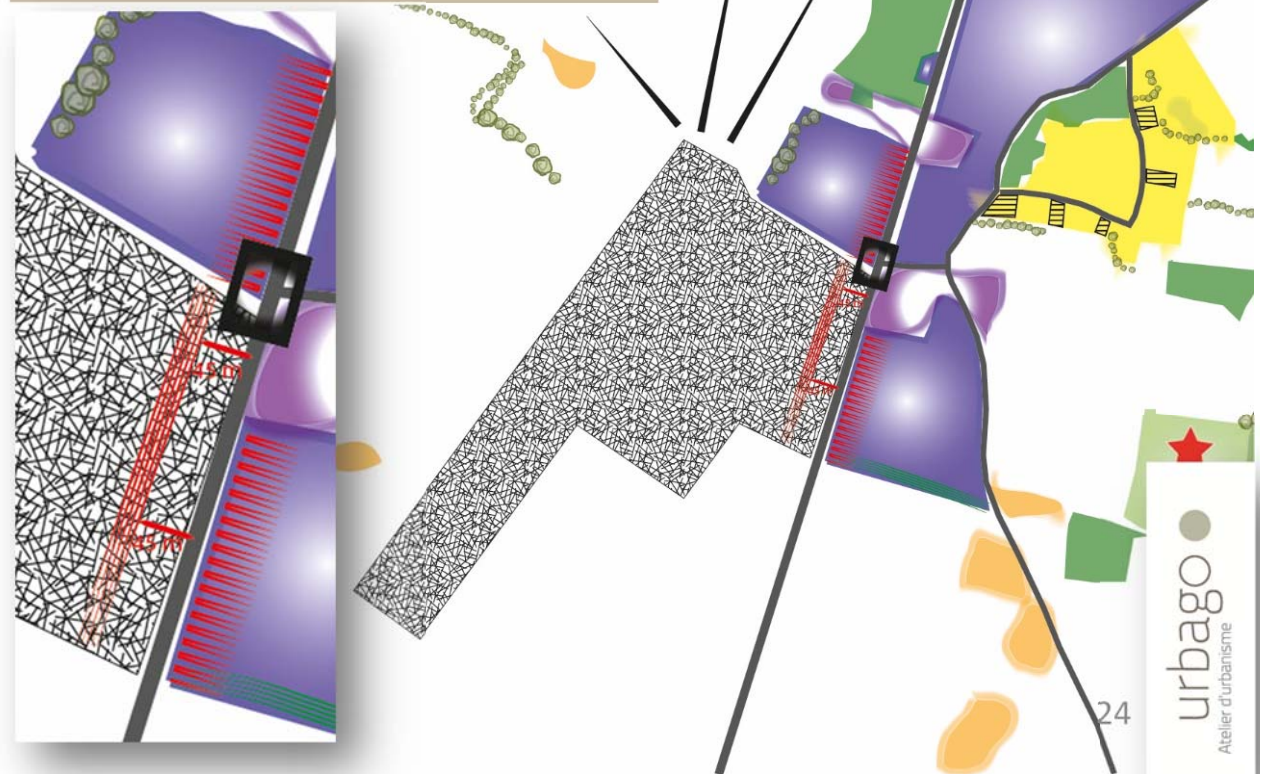
Réfléchir à une diversification des activités de l'aérodrome

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.

Une diminution du recul imposé au titre de la Loi Barnier de 75m à 45m depuis l'axe de la RD 910 permet dans un 1^{er} temps d'optimiser le site.

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
Site de reconversion résidentielle	Parc à conserver - ERP
Recensement des dents creuses	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 1 ^{er} plan paysager
Réduction du recul Loi Barnier à 45m de l'axe de la RD910	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 Veigné et de Louans, et au niveau de L'Officière, 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
- 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 (La Tour d'Isoré) ainsi qu'au niveau du carrefour entre les RD 21 et 910.
- Revoir l'aménagement de l'accès au site du Cheval Blanc longeant la RD910 en lien avec l'étude Loi Barnier

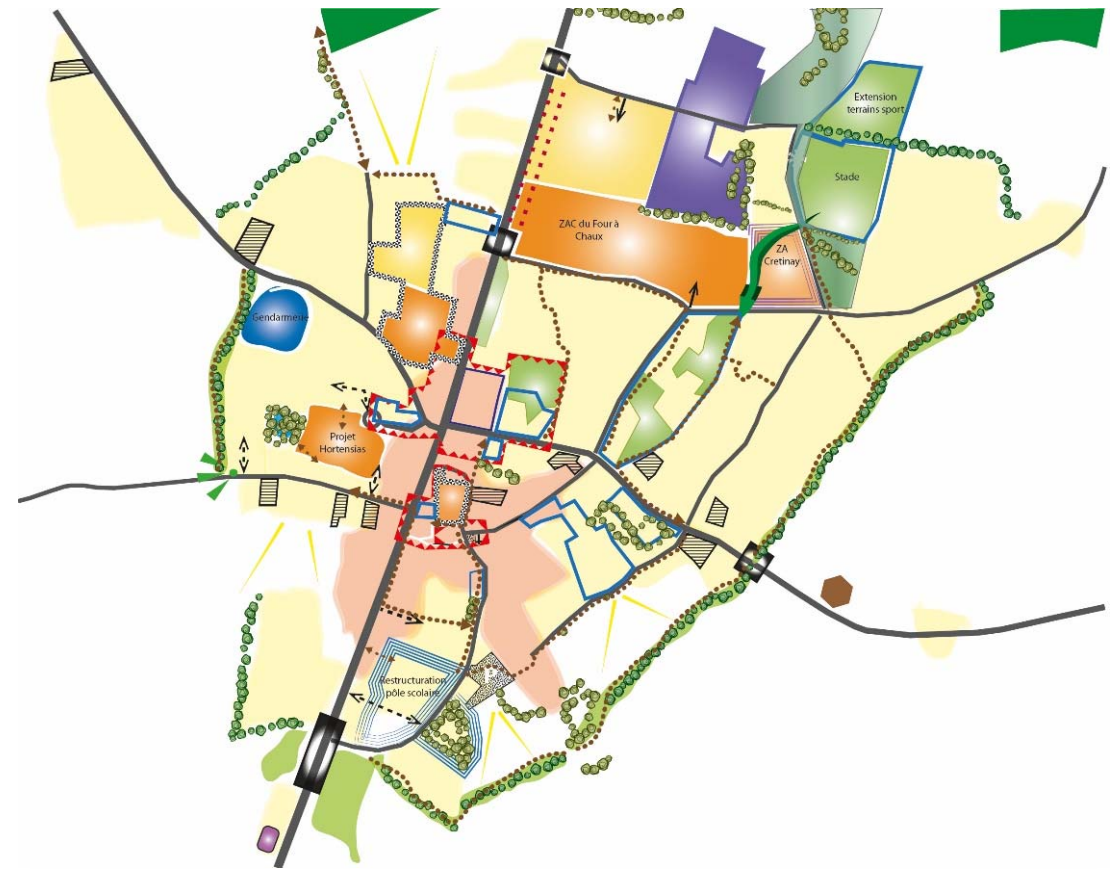
5 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

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
- Souligner le chemin doux qui sillonne depuis Isoparc en direction du bourg

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 au sud de l'équipement adapté en quantité et en sécurité aux besoins de la structure actuelle et future (extension)
- Envisager un bouclage de la circulation au niveau de l'école pour déboucher sur la RD910 par création d'un nouveau barreau au sud de la structure scolaire
- Aménager 2 nouvelles aires de co-voiturage : en rive sud du bourg à la Tour d'Isoré, pour 20 à 25 places et au carrefour des RD910 et 21



Fonction déplacements et infrastructure

	voie 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		Aire de covoiturage

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 ; la pompe à eau à l'Officière



Environnement et paysage	
	Points de vue en direction du grand paysage / à préserver
	Vallon affleurant au nord du bourg à valoriser
	Espaces verts parcs et jardins d'intérêt à
	Arbres, haies, boisements d'intérêt à protéger
	Franges urbaines sensibles à habiller
	Continuités écologiques à tisser
	Cordon mixte végétal hydraulique et piétonnier
	Mare, étang zone humide à préserver

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 Mardereau au niveau de Bordebure ou ceux qui accompagnent le site de Longue Plaine
 - Les vallées qui jalonnent la commune en son centre (Le Mardereau) 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 et en autorisant les magasins à la ferme en complément de l'activité agricole principale
- 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
 - conditionner la création de nouveaux plans d'eau au études règlementaires et à l'évaluation des incidences écologiques
 - 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/ Grands Bois 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
 - le micro-secteur d'intérêt écologique des Hauts Arpens

– bois, mares, etc.

- **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
 - Prendre en compte les zones humides prélocalisées dans les projets d'aménagement et d'extension en fonction des données disponibles
 - 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

Révision du PLU
Sorigny
PADD/ Espaces Naturels



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

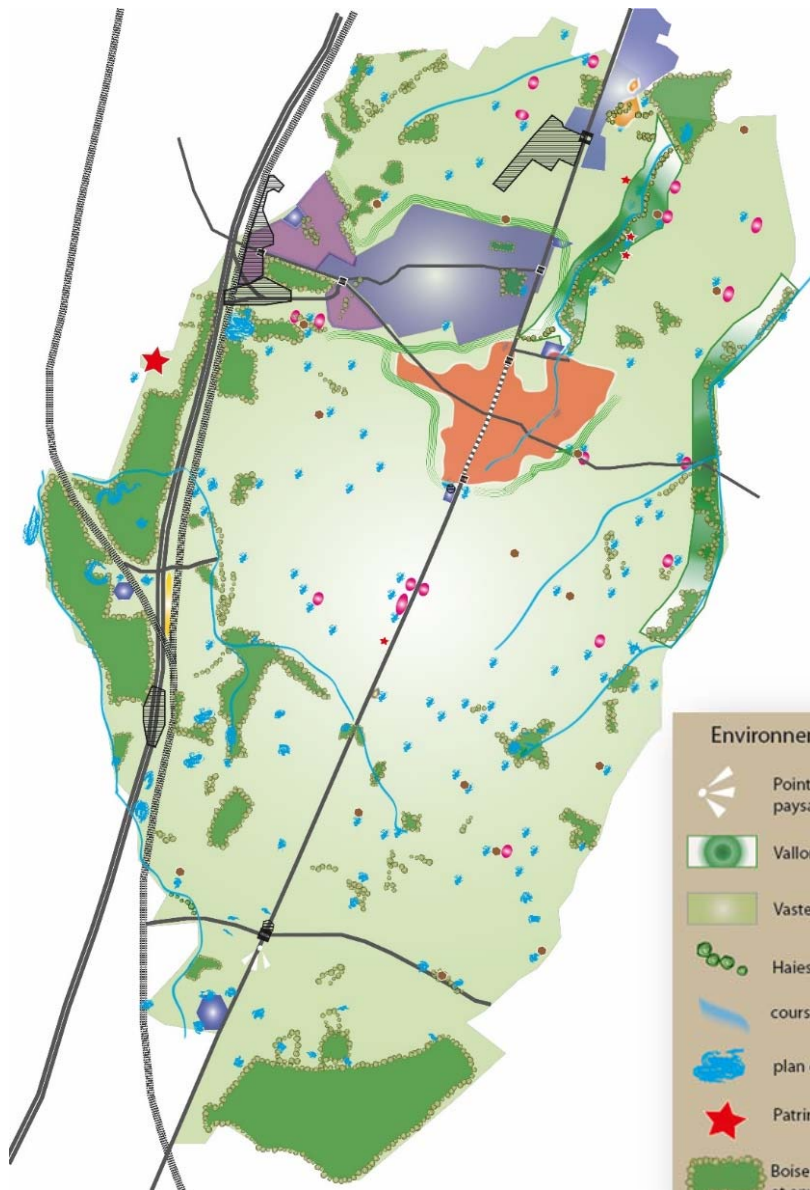
6 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

■ Préserver les plans d'eau et mares naturelles

- les plans d'eau mentionnés sur la carte ci-contre à droite sous réserve de vérification de leur existence réelle et de leur caractère « naturel » (et non agricole)

-Ainsi que les étangs ou les mares multiples recensés par la collectivité afin de les connaître, reconnaître et protéger

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



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

▪ 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

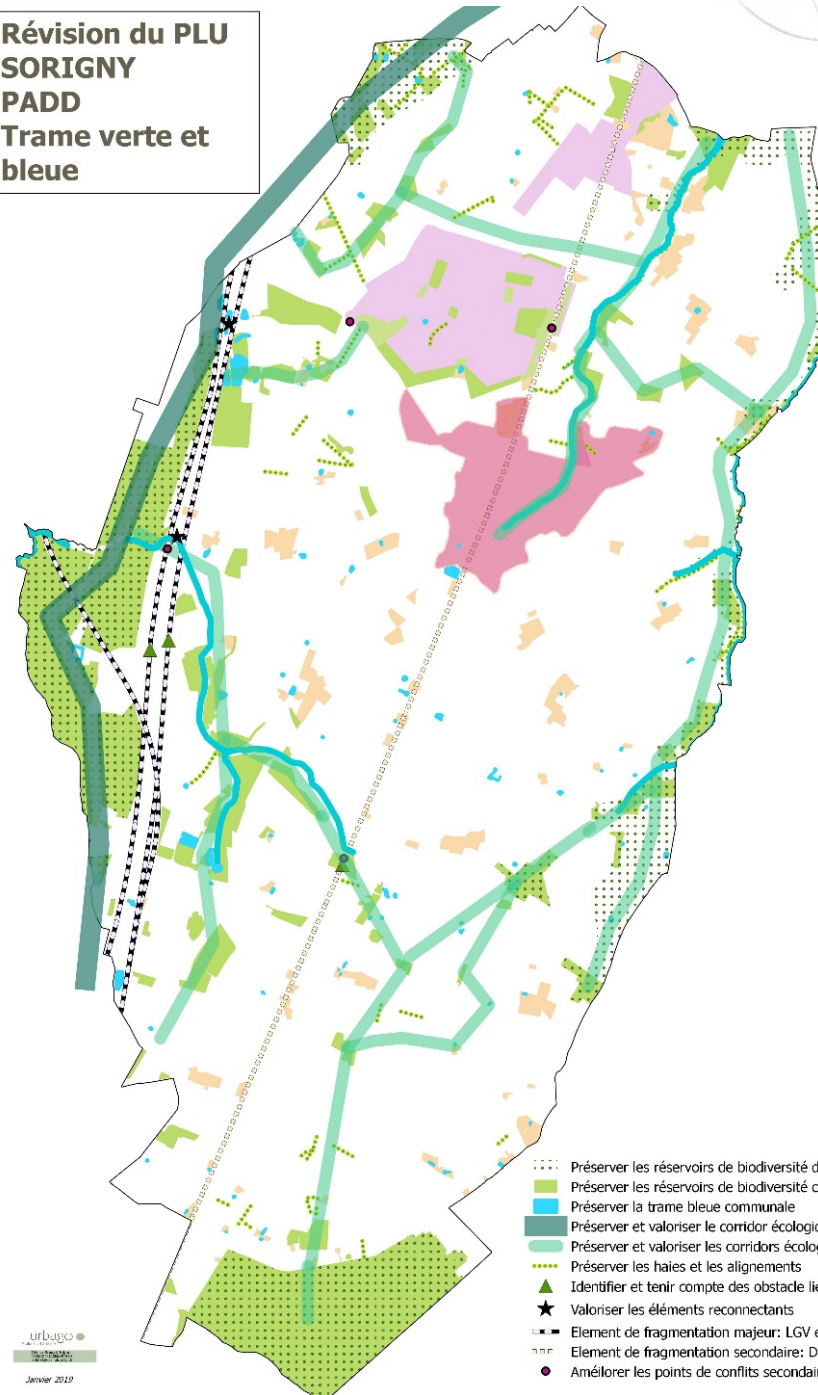
- Organiser un développement urbain qui tienne compte de la présence avérée de risques naturels et technologiques et limiter l'exposition aux risques:
 - tenir compte du risque d'inondation indirecte par remontée de nappes
 - communiquer, informer avant toute modification de sol sur les risques liés 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 (hors SEVESO), autre qu'agricoles, au sein des zones d'activités et limiter la cohabitation entre zone d'habitat et ICPE
 - Étudier et mettre en œuvre des volets paysagers renforcés visant l'intégration des activités, équipements, infrastructures impactantes dans leur milieu, du fait de leur volumétrie, lieu d'implantation ou grand élancement
 - 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/Grands Bois) 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

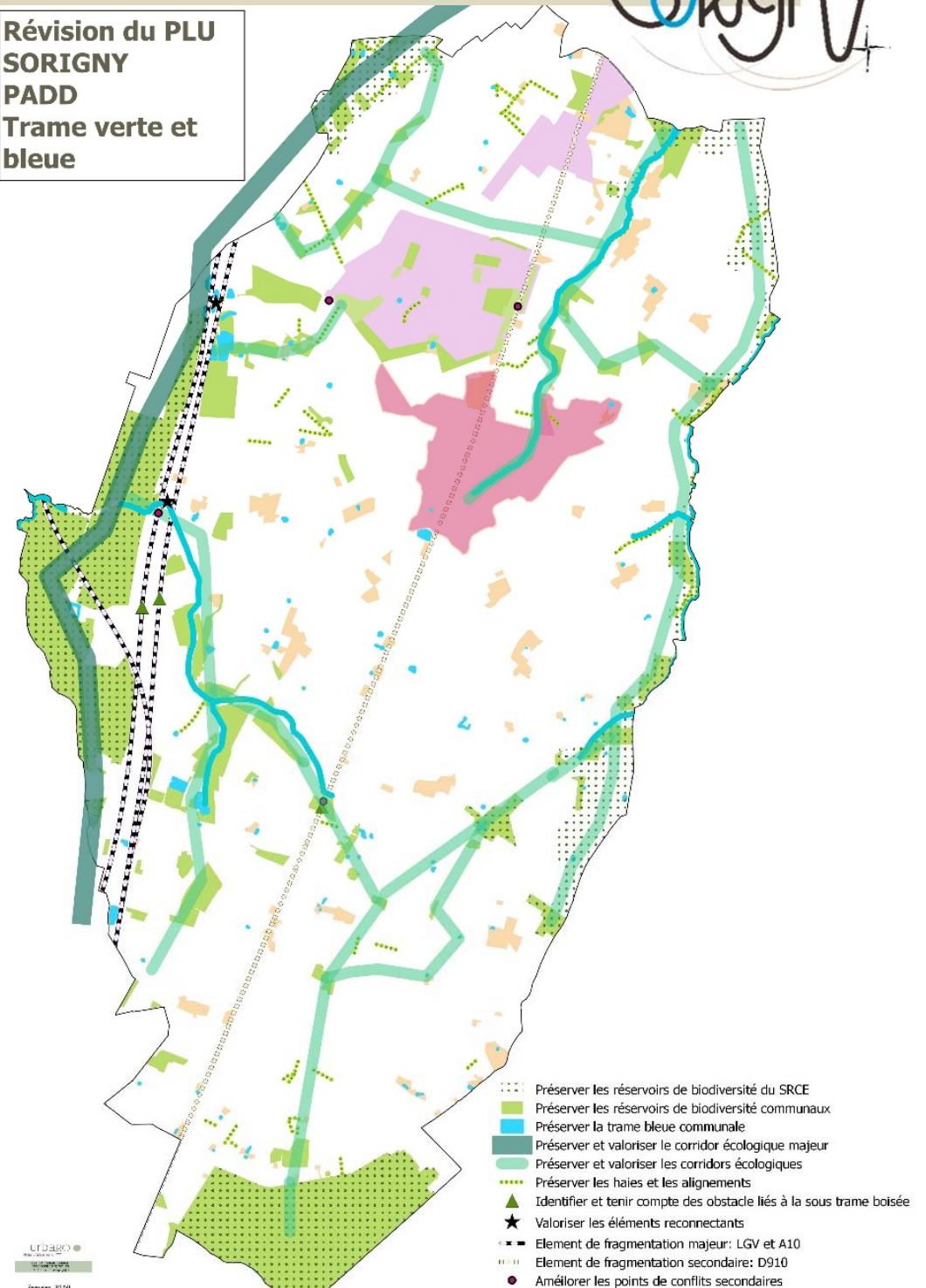
- **Maintenir les continuités écologiques ténues qui s'établissent entre les réservoirs de biodiversité :**

- Entre les boisements et la vallée de Longue Plaine et les bois St Maurice / Grands Bois, 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 définissant une largeur minimum de 10m pour les différents corridors écologiques à créer ou restaurer au sein d'Isoparc et de son extension, afin de faciliter les échanges**
- 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, le solaire, en envisageant notamment les études de projets 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 déchets inertes et déchets verts, ainsi que des équipements complémentaires de traitement sur le site du « Cheval Blanc » 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	2022 /2032	2,2 ha Soit une capacité de 33 logements <i>Taux de rétention de 50% soit un potentiel 16 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	2022/2032	Estimation d'une quarantaine de logements à réaliser dans le bâti recensé <i>Taux de rétention de 60% soit un potentiel 16 logements retenus à l'échelle du PLU</i>	1 à 2 logement par an
ZAC du Four à Chaux	Entrée nord du bourg – rue des Peupliers	2022/2032	180 logements 12 ha	18 logmts / an
Ilot ouest de renouvellement urbain	Bourg ouest /entre les routes Nationale et de Monts	Long terme 2032	3,2 ha de périmètre d'étude pour un accueil mixte EP / Commerces / Services Soit capacité de 50 logements	50 logements d'ici 5 à 10 ans
Ilot mairie de renouvellement urbain	Centre bourg	Long terme 2032	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
Site des Hortensias	Sud Ouest bourg	Moyen /long terme 2027/2032	1,7 ha Soit une capacité de 50 logements pour une densité forte de 25/30 logements /ha dédié préférentiellement à un accueil seniors	50 logements d'ici 5 ans
Reconversion urbaine de la ZA de Crétinay	Frange nord/est du bourg / proximité de la ZAC du Four à Chaux	Moyen /long terme 2027/2032	1,5 ha Soit une capacité de 5/6 logements en tenant compte des activités existantes	1 logement / an
Reconversion urbaine d'une unité dans la ZA de Grange Barbier	Nord de ZA dans la continuité de Montbazon	Court termes 2022/25	Environ 15 logements en reconversion au sein d'un bâtiment tertiaire existant	15 logements d'ici 5 ans
TOTAL		2020/2030	Environ 350 LOGEMENTS	Moyenne de 35 LOGTS / AN