PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SORIGNY
Département d'Indre-et-Loire

Modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal 25 FEV. 2025

Le Maire
Alain ESNAULT

MAIRIE de SORIGNY (Indre et Loire) 37

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

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Sommaire

CHAPITRE 1 : CADRE GLOBAL DE LA PROCÉDURE 2

Le PLU, un document évolutif 2

La justification de la procédure de mise en oeuvre 2

L'évaluation environnementale 3

Le déroulement de la procédure 4

CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU 5

1. Rectification d'erreurs matérielles du réglement graphique 6

Le contexte de la modification et les objectifs poursuivis 6

Les impacts de la modification dans le dossier de PLU 13

2. Rectification d'erreurs matérielles concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination 16

Le contexte de la modification et les objectifs poursuivis 16

Les impacts de la modification dans le dossier de PLU 16

3. Suppression de l'emplacement réservé n°11 17

Le contexte de la modification et les objectifs poursuivis 17

Les impacts de la modification dans le dossier de PLU 18

4. Ajout de bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination 19

Le contexte de la modification et les objectifs poursuivis 19

Les impacts de la modification dans le dossier de PLU 19

CHAPITRE 1 : CADRE GLOBAL DE LA PROCÉDURE

LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementant le droit du sol et la construction sur le territoire communal. C'est à partir des différentes pièces règlementaires qui le composent, écrites et graphiques, que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable…). Il a un caractère juridique et est opposable aux tiers, c'est-à-dire que ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

Le PLU représente également un outil de planification urbaine qui organise le développement de la commune en définissant des orientations stratégiques, ensuite traduites en règles d'urbanisme, selon un découpage précis et détaillé en différentes zones. Naturellement, le PLU est amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont souhaitées par la commune afin de mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

La commune de Sorigny est compétente en matière de PLU. Elle a approuvé son PLU le 13 décembre 2022 à la suite d'une procédure de révision générale. A ce jour, le PLU n'a pas fait l'objet de modification, ni de révision ou de tout autre procédure d'évolution depuis son approbation.

Après quelques mois de mise en œuvre, la municipalité a jugé nécessaire d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU après avoir remarqué certaines malfaçons et omissions nuisant à la qualité du dossier de PLU et à l'instruction des demandes d'urbanisme qui en dépend.

le PLU nécessite par ailleurs diverses modifications et ajustements pour corriger les erreurs matérielles repérées dans le dossier de PLU de la commune, supprimer un emplacement réservé et compléter la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MISE EN OEUVRE

La présente modification relève d'une procédure simplifiée.

En effet, en vertu de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose (en application de l'article L. 153-31), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, pour modifier le règlement d'urbanisme du PLU, elle tient de la modification. Toutefois, la procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique puisqu'elle n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- D'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat).

La présente modification dépend donc d'une procédure simplifiée (sans enquête publique) prévue à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme qui précise que dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier de PLU et non une enquête publique.

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Sorigny ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale car elle vise uniquement la rectification d'erreurs matérielles, de la suppression d'un emplacement réservé et de la complétude de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a été transposé dans le code de l'urbanisme.

Le nouvel article R. 104-12 du code de l'urbanisme résultant de ce décret prévoit que :

« *les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

D'autre part, le projet de révision générale du PLU de la commune, approuvé le 13 décembre 2022, a été soumis à évaluation environnementale et a fait l'objet d'un avis le 11 août 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Enfin, les modifications proposées n'ont pas d'incidence prévisible sur les sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines, ni sur l'environnement de manière plus générale. En effet, les modifications apportées ont un caractère mineur, s'inscrivant dans le parti d'aménagement défini initialement dans le PLU et sans en changer l'économie générale et donc sans remettre en cause l'évaluation environnementale qui a été faite lors de la révision du PLU.

LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée est conduite en application des dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

Cette procédure est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification, conformément à l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux article L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification du PLU fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

La modification simplifiée n°1 du PLU de Sorigny porte sur les trois points suivants :

- La correction d'erreurs matérielles concernant les emprises d'espaces boisés classés (EBC), d'espaces protégés au titre des éléments remarquables du paysage (ERP) et de la délimitation du zonage du secteur UCr relatif au centre routier, toutes situées dans le secteur Isoparc ;
- La correction d'erreurs matérielles concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°11 portant sur la requalification de la Place Marcel Gaumont (parcelle 144) ;
- La complétude de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Les modifications envisagées ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et n'en changent pas ses orientations.

La commune souhaite profiter de la présente modification simplifiée du PLU pour procéder à une mise à jour du cadastre figurant dans le règlement graphique.

Les pièces du dossier de PLU concernées par la modification simplifiée sont les suivantes :

Le règlement écrit :

- Liste des emplacements réservés ;
- Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Le règlement graphique :

Les planches graphiques du règlement faisant l'objet de la modification simplifiée sont les suivantes :

- Planche n°1 : Secteur Nord-Est ;
- Planche n°2 : Secteur Nord-Ouest ;
- Planche n°3 : Secteur Centre-Est ;
- Planche n°4 : Secteur Sud ;
- Planche n°5 : Centre-bourg ;
- Planche n°6 : Zoom ISOPARC.

1. RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les modifications d'erreurs matérielles peuvent porter sur des malfaçons rédactionnelles ou cartographiques, des omissions portant sur l'intitulé, la délimitation ou la règlementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, ou une erreur résultant d'une règle contradictoire avec l'intention véritable des rédacteurs du PLU et le reste du document d'urbanisme.

L'appréciation de l'erreur matérielle s'effectue dans la démonstration de la contradiction de la règle rectifiée avec le reste du document d'urbanisme, et non l'impact juridique de la correction apportée sur les règles d'utilisation du sol. Lorsque la démonstration est faite, il est donc possible de changer la destination des sols ou modifier le zonage.

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

1) RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES PORTANT SUR LA DELIMITATION D'ESPACES BOISES CLASSES ET D'ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE DANS LE SECTEUR ISOPARC

Le dossier de PLU de la commune de Sorigny définit les orientations et les enjeux justifiant la mise en œuvre d'une protection de certains espaces naturels et forestiers présentant un intérêt paysager ou écologique. Le PADD du PLU de la commune a identifié un ensemble d'orientations en matière de préservation du patrimoine végétal et de protection des espaces naturels et forestiers :

- préserver le patrimoine végétal comme garant de l'intégration paysagère de l'urbain ;
- préserver les grandes entités paysagères et naturelles ;
- préserver les réservoirs de biodiversité ;
- préserver les entités boisées du territoire en fonction de leur intérêt et de leur rôle écologique ou paysager ;
- Préserver les petits parcs et jardins permettant le développement d'une biodiversité et des espaces de respiration ou de refuge pour les espèces ;
- Maintenir les continuités écologiques qui s'établissent entre les réservoirs de biodiversité.

En frange Nord du territoire jouxtant la ZA Isoparc, l'enjeu est notamment de veiller à préserver la connexion entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles. En vue de cet objectif, le PADD identifie plusieurs moyens pour y parvenir :

- La préservation des plantations, petits bois ponctuels, haies, jardins… des milieux urbains ;
- La définition d'une largeur minimum de 10 m pour les différents corridors écologiques à créer ou restaurer ;
- La perméabilité des franges urbaines.

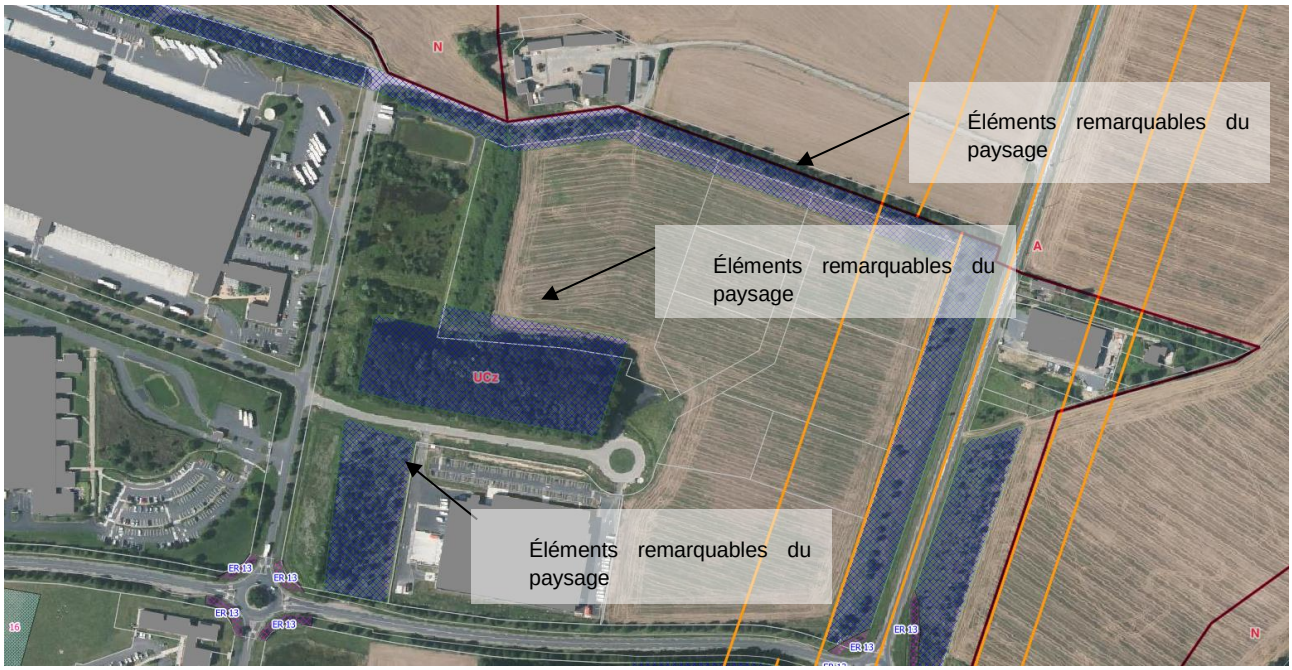
Plus spécifiquement au secteur Isoparc, le PADD identifie les « *masses végétales qui structurent Isoparc comme des composantes intégrées du paysage de Sorigny* » qu'il convient de prendre en compte et de protéger. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au secteur Isoparc vient en complément pour en préciser la nature des aménagements attendus. L'OAP précise notamment que « *La philosophie*

d'aménagement initial de la ZA est basée sur une végétalisation et une intégration paysagère importante qui s'exprime dans la préservation des unités boisées les plus intéressantes au sein de la zone et dans son paysagement des lisières périphériques ». En ce sens, une attention particulière est retenue sur l'aménagement paysager des lisières, préservation des haies périphériques et la protection ajustée des bosquets, justifiant la mise en protection de certains espaces de la ZAC Isoparc.

En conséquence, le règlement identifie d'une part des espaces boisés classés (EBC) et d'autre part des éléments remarquables du paysage (ERP), représentés dans le règlement graphique par des figures ponctuelles (étangs et mares), linéaires (haies et alignements d'arbres) ou surfaciques (boisements, parcs et espaces paysagers).

Dans le présent dossier de PLU, les planches graphiques présentent des EBC et des ERP dont les emprises sont incohérentes avec la réalité physique des sols. Le classement en EBC ou en ERP devrait en principe protéger des boisements présentant des enjeux écologiques et/ou paysagers notables et non des espaces de faibles intérêts (portions de voirie, grandes cultures, autres milieux anthropisés…) et injustifié au regard des orientations du PLU.

► Localisation des ERP situés au Nord-Est d'Isoparc (secteur UCz) pour lesquels les emprises doivent évoluer



Extrait du Géoportail de l'urbanisme, superposition des couches règlementaires du PLU en vigueur avec une orthophotographie.

De haut en bas, les emprises des protections problématiques :

- La lisière située en périphérie Nord-Est de la ZAC Isoparc est composée d'une haie protégée par une bande de 25m de large, classée au titre des éléments remarquables du paysage. La protection concerne une haie périphérique et s'inscrit dans les enjeux du PADD et des OAP. Néanmoins, l'emprise de la protection couvre à la fois la haie en périphérie de la ZAC et déborde sur un espace à couvert végétal limité (surface enherbée) ne présentant pas d'intérêt spécifique de protection identifié par le PLU de la commune. En effet celui-ci ne correspondant pas à une unité boisée, plantations, haies ou jardins. Il s'agit donc d'une erreur matérielle. Il est ainsi envisagé de corriger l'emprise de la protection en l'adaptant à la haie existante.

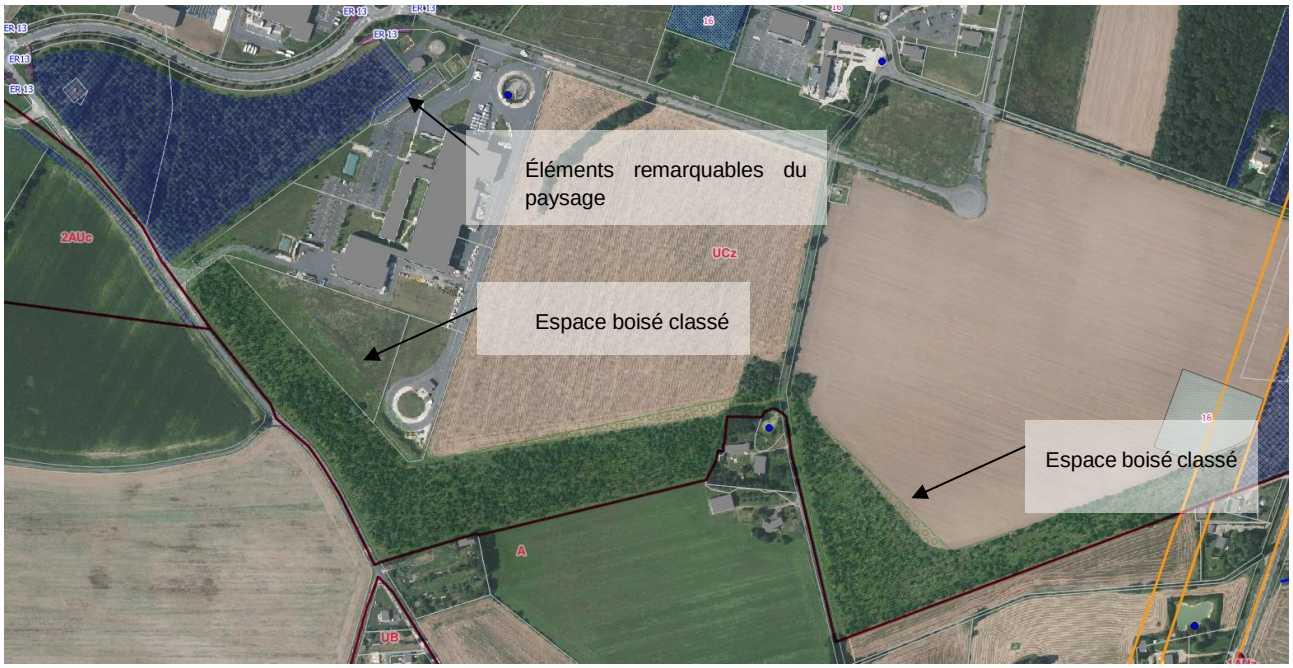
- Un bosquet est présent au sein du secteur UCz, au droit Nord de la rue Adrienne Bolland. Celui-ci correspond à un ancien EBC, aujourd'hui protégé au titre des éléments remarquables du paysage. Le bosquet présente un intérêt évident, étant identifié comme réservoir de biodiversité au sein de l'OAP trame verte et bleue. Cependant, l'emprise de la protection englobe un espace couvert d'une surface à couvert végétal limité ne présentant pas d'intérêt de protection identifié par le PADD, ni par les OAP. Il s'agit donc d'une erreur matérielle. Il est ainsi proposé de corriger l'emprise de la protection en l'adaptant à celle du bosquet existant.
- Un espace de plantations est protégé au titre des éléments remarquables du paysage. Néanmoins, la protection s'étend au Nord pour s'accoler à la rue Adrienne Bolland en englobant une portion de voie publique. Il s'agit donc d'une erreur matérielle. Il est ainsi proposé de corriger l'emprise de la protection en l'adaptant à celle des plantations existantes.

► Localisation de l'ERP situé au Sud d'Isoparc (secteur UCz) pour lequel l'emprise doit évoluer

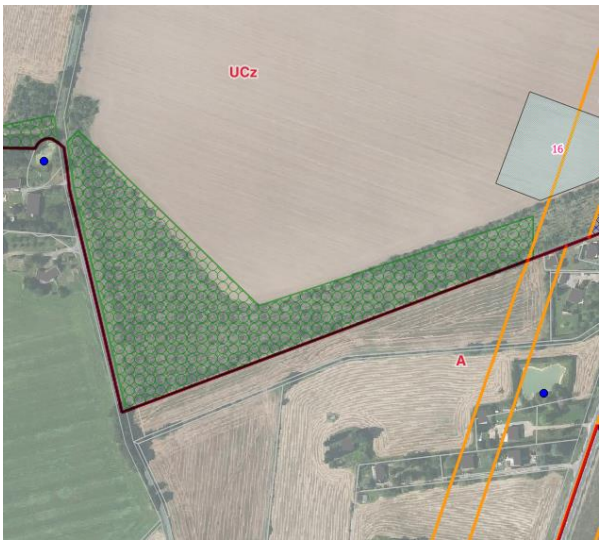
Extrait du Géoportail de l'urbanisme, superposition des couches règlementaires du PLU en vigueur avec une orthophotographie.

- Au Sud de la ZAC Isoparc, un important boisement est protégé au titre des éléments remarquables du paysage. Une problématique est toutefois relevée, l'emprise de la protection déborde largement au Sud-Est du boisement, empiétant largement sur un espace enherbé ainsi qu'une portion de la voirie à la sortie de l'autoroute A10. Il s'agit d'une erreur matérielle. Il est ainsi proposé de corriger l'emprise de la protection en l'adaptant au boisement existant.

► Localisation de l'ERP et des EBC situés au Sud d'Isoparc (secteur UCz) pour lesquels les emprises doivent évoluer



► Zoom sur les EBC situés au Sud d'Isoparc (secteur UCz) pour lesquels les emprises doivent évoluer



Extrait du Géoportail de l'urbanisme, superposition des couches règlementaires du PLU en vigueur avec une orthophotographie.

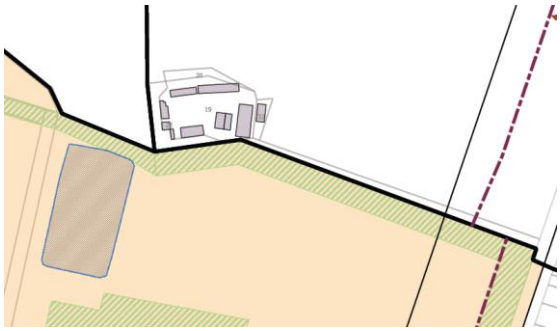
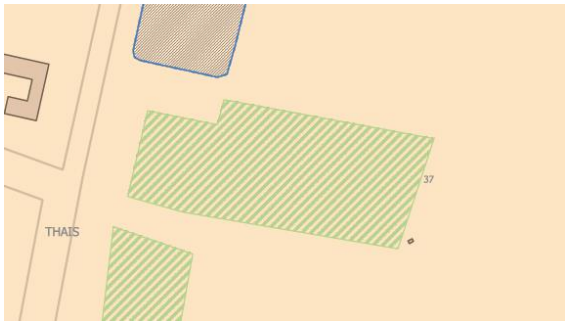
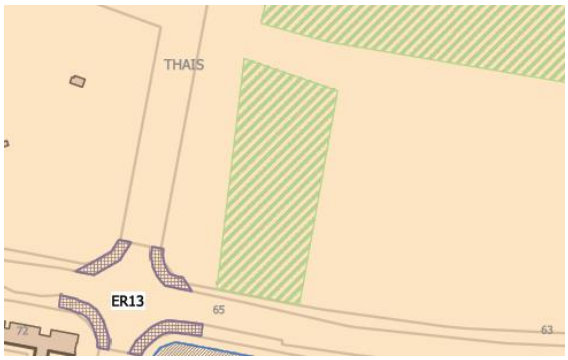
De haut en bas :

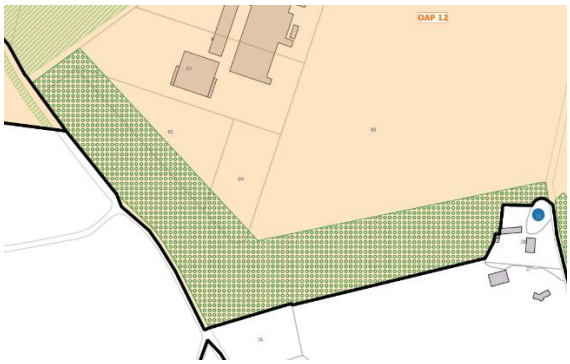
- Des plantations issues d'un reboisement récent et protégé au titre des éléments remarquables sont situés au Sud de l'axe routier de la sortie d'autoroute, en enclavement avec la parcelle de TLD Europe. La problématique étant qu'une partie de l'emprise de cette protection comprend une portion d'un parking sur la parcelle de TLD Europe. Il s'agit d'une erreur matérielle. Il est ainsi proposé de corriger l'emprise de la protection en l'adaptant aux plantations existantes.
- Un premier espace boisé classé situé à l'extrémité Sud de la ZAC correspond à des plantations issues d'un reboisement relativement récent. L'emprise de la protection englobe une portion de la voie d'accès de

TLD Europe ainsi que des espaces à priori herbacés ou en monoculture. Le second EBC est situé dans la continuité Est du premier, séparé par la route de La Dégessière. La problématique est similaire à celle vue précédemment, l'emprise de la protection déborde du périmètre du reboisement. Il s'agit d'une erreur matérielle. Il est ainsi proposé de corriger l'emprise de la protection en l'adaptant au boisement existant.

Les modifications envisagées ne projettent pas de remettre en cause l'économie générale du dossier de PLU. Elles font suite à la démonstration d'une série de faits matériellement inexacts survenus lors de la révision générale du PLU.

► Description des emprises de protection concernées par la modification

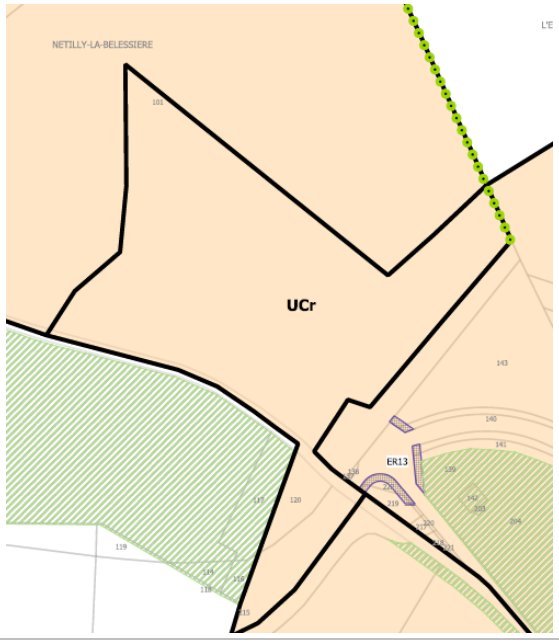
N°	Parcelles concernées	Emprise de la protection	Localisation et type de protection
1	YI0097 YI0096 YI0095 YI0094		SECTEUR UCz En périphérie Nord-Est du secteur Isoparc éléments remarquables du paysage (L. 151-19 CU)
2	YI0096		SECTEUR UCz Au droit Nord de la rue Adrienne Bolland éléments remarquables du paysage (L. 151-19 CU)
3	YI0097		SECTEUR UCz Au droit Sud de la rue Adrienne Bolland éléments remarquables du paysage (L. 151-19 CU)

N°	Parcelles concernées	Emprise de la protection	Localisation et type de protection
4	YD0114 YD0116 YD0118		ZONE A Boisement au droit Sud de la route départementale n°84 éléments remarquables du paysage (L. 151-19 CU)
5	YS0086		SECTEUR UCz Reboisement entre l'avenue Jacqueline Auriol et la parcelle de TLD éléments remarquables du paysage (L. 151-19 CU)
6	YS0083 YS0084 YS0085 YS0088		SECTEUR UCz Périphérie Sud du secteur Isoparc, au droit de la route de Monts Espace boisé classé (L. 130-1 CU)
7	YS0038		SECTEUR UCz Périphérie Sud du secteur Isoparc, entre La Dégessière et l'avenue d'Espagne Espace boisé classé (L. 130-1 CU)

2) RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE PORTANT SUR LA DELIMITATION DU SECTEUR UCR

La zone UC est une zone d'activité réservée aux installations à caractère industriel, commercial, tertiaire ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports. Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des espaces publics ouverts. Elle comprend trois secteurs dont le secteur UCr, correspondant au centre routier, réservé à l'accueil d'activités spécifiques définies dans le règlement.

L'objectif de la modification est de rectifier une erreur matérielle présente dans les planches graphiques. Des parcelles bâties ont été classées partiellement à tort en zone 1AUc alors que la destination de leur aménagement s'inscrit pleinement dans la vocation du secteur UCr. Le classement en zone 1AUc de ces emprises résulte d'une erreur de tracé évidente commise au moment de la révision générale du PLU : la délimitation entre le secteur UCr et la zone 1AUc est le résultat d'une omission puisqu'elle correspond à une ancienne version du zonage, antérieure au projet de révision du PLU et sans cohérence avec les aménagements réalisés.

N°	Extrait du Géoportail de l'urbanisme	Extrait de la planche graphique n°6
8		

Cette erreur de zonage est notamment visible avec la superposition du zonage sur une ortho-image, montrant une incohérence de la délimitation du secteur par rapport au projet d'aménagement en cours de réalisation. Une partie du centre routier et de la station de gaz GNC/GNL se retrouve en zone 1AUc, en dehors du zonage du secteur UCr dans lequel devraient s'inscrire ces aménagements. Il y a donc contradiction évidente entre l'intention de la collectivité d'opérer à la création du secteur UCr qui a vocation à regrouper ce type d'activités et le choix de délimitation du zonage de ce secteur.

► Pour rappel, le secteur UCr prévoit les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions en lien avec l'activité du centre routier ou la logistique.

2. Les constructions d'équipements collectifs, d'entrepôts, de bureaux, de services, strictement nécessaires aux activités précédentes.

3. Les constructions en lien avec l'activité hôtelière et de restauration.

4. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5. Les aires de stationnement mutualisées ou non.

6. Les extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non pour l'environnement / ICPE) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage.

7. La confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation.

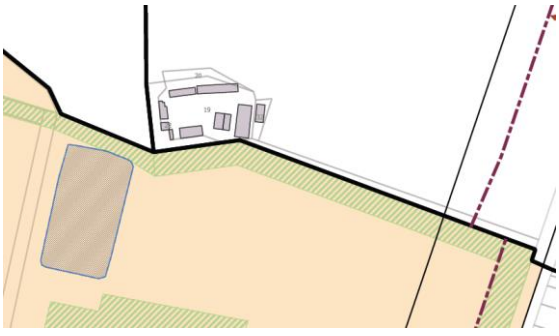
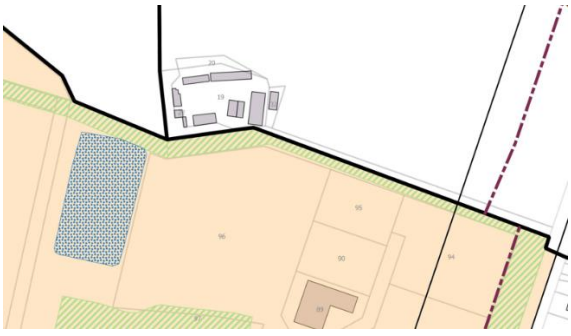
8. Le logement de fonction à condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

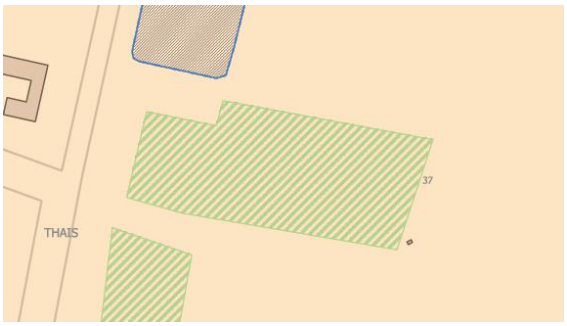
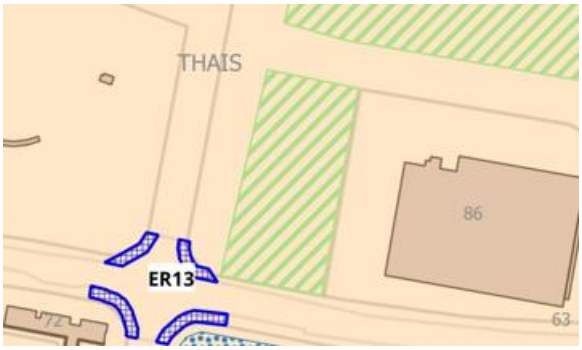
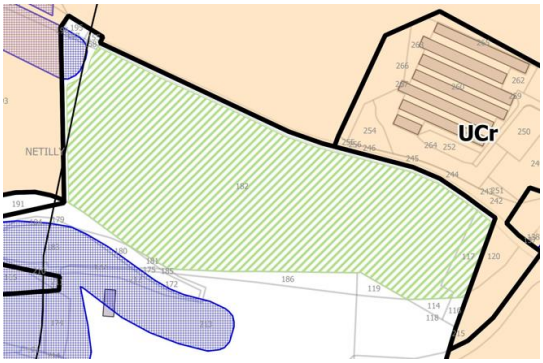
- **La zone 1AUc prévoit une ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme pour la réalisation de projet d'aménagement d'ensemble ou à la réalisation d'équipements nécessaires au développement de la zone d'activité au coup par coup. L'intention y est de développer des activités à caractère industriel, commercial ou artisanal, bureaux, entrepôts, équipements sportifs, de loisirs et autres activités supports correspondant à la ZAC initiale d'Isoparc.**

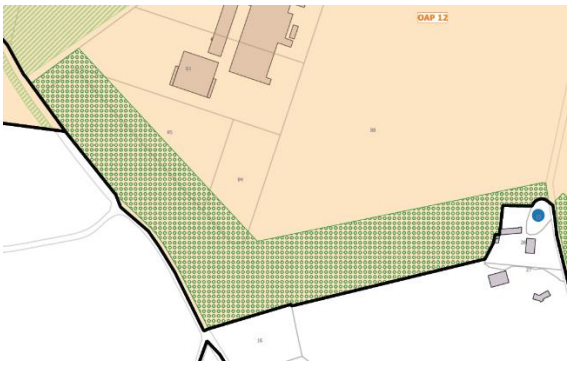
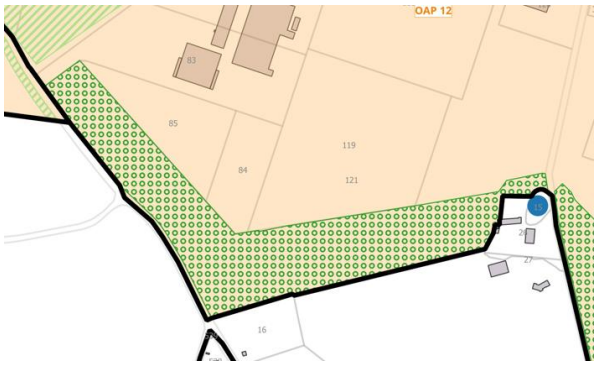
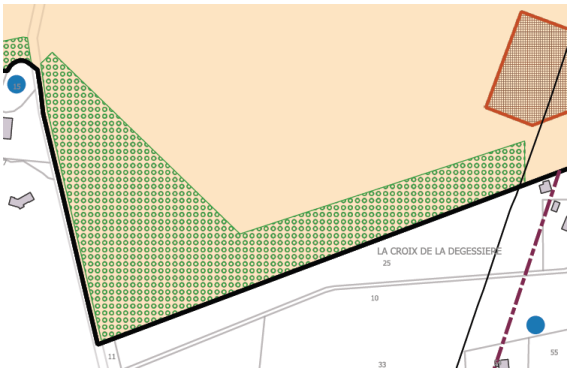
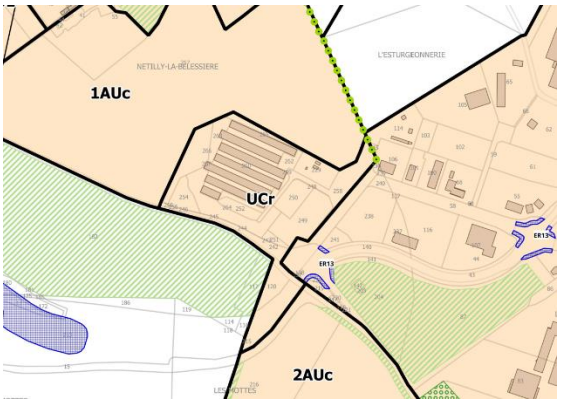
La rectification de la délimitation du zonage du secteur UCr n'aura pas pour conséquence de modifier les occupations et utilisations du sol autorisées jusque-là, en autorisant par exemple une nouvelle activité qui serait incompatible avec la vocation du secteur. La modification ne vise qu'à modifier une malfaçon cartographique dans un souci de cohérence.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

La présente modification prend en compte la rectification des erreurs matérielles et modifie les planches graphiques n°1, n°2, n°5 et n°6 du règlement.

N°	Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
1		

N°	Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
2		
3		
4		
5		

N°	Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
6		
7		
8		

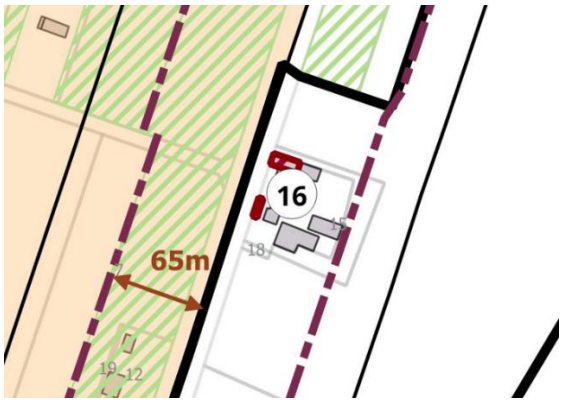
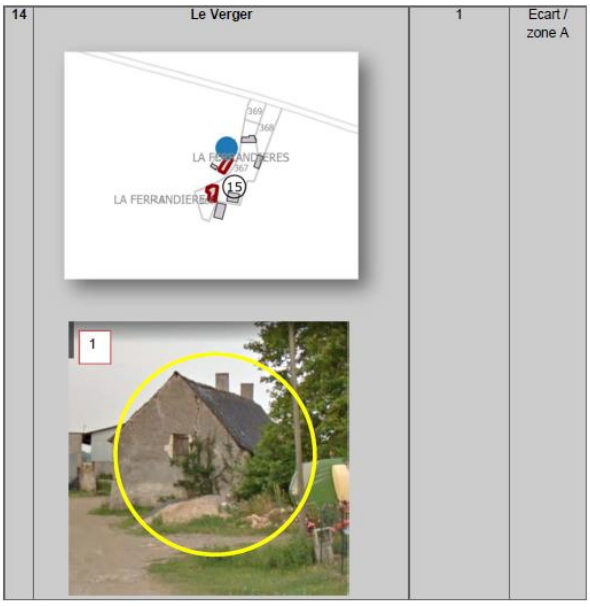
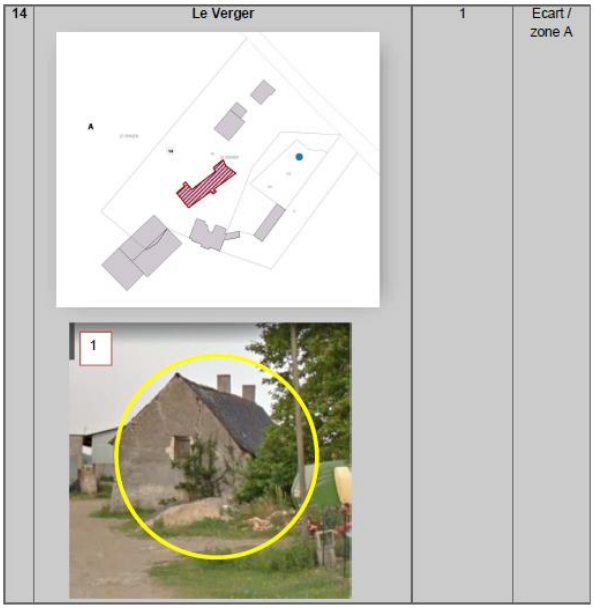
2. RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES CONCERNANT LES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

La commune a effectué une révision générale de son PLU, approuvée le 13 décembre 2022. Au cours de cette procédure, la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ainsi que les plans de zonage comportent des erreurs à la fois d'étiquetage : un numéro du bâtiment est incorrect (n°18 au lieu du n°16) ; et une représentation incorrecte au sein de la liste des bâtiments pouvant changer de destination : le bâtiment n°14 est représenté par celui du n°15. Ces malfaçons rédactionnelles et cartographiques constituent une erreur matérielle.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

La présente modification vise à corriger ces erreurs matérielles et modifie les plans de zonage n°1 et n°6 du règlement graphique ainsi que la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	
Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination avant modification	**Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination après modification**
	

3. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°11

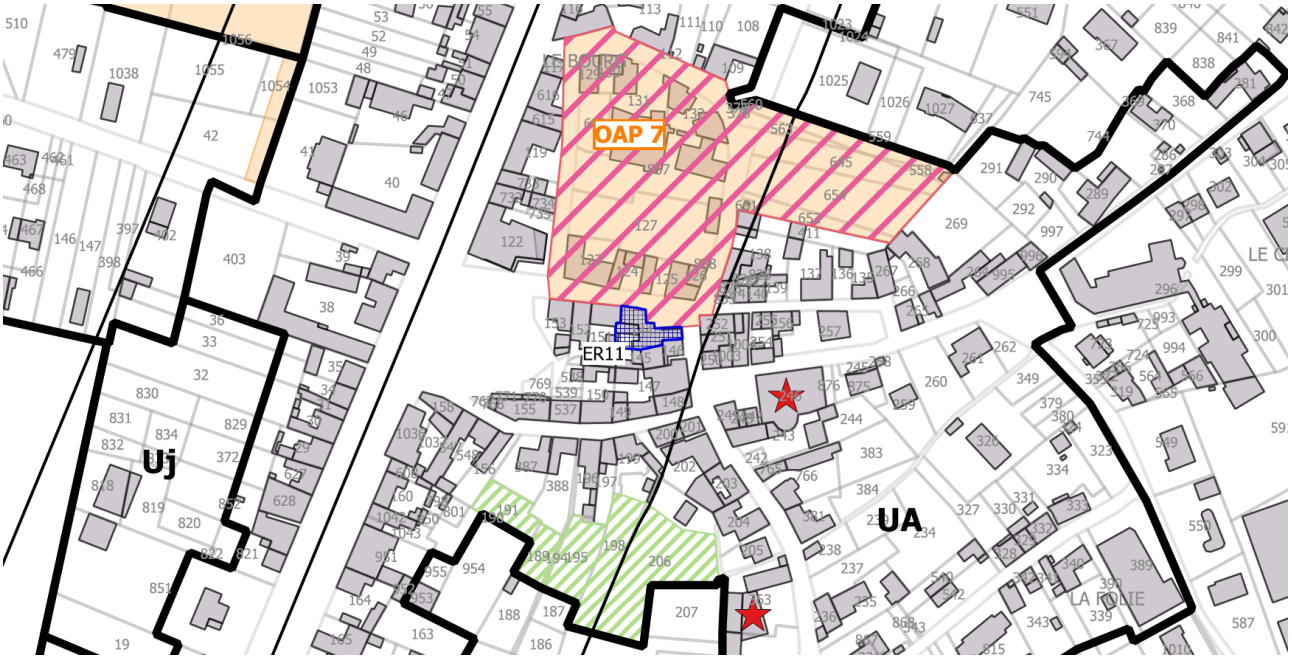
LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Le PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés, dépendant directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent des secteurs où ont été envisagés, à court ou moyen terme, des projets d'intérêt général. Les emplacements réservés ont pour effet d'empêcher la réalisation sur le terrain de tous travaux dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de cet emplacement. Ils ouvrent un droit de délaissement au propriétaire du terrain concerné, qui peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir le terrain.

Un emplacement réservé a été inscrit dans le PLU de Sorigny dans le cadre de la requalification de la Place Marcel Gaumont visant à la mise en valeur d'une maison d'intérêt patrimonial.

Cet emplacement réservé n°11 est situé en zone UA, rue René Guignard.

Extrait du plan de zonage du PLU

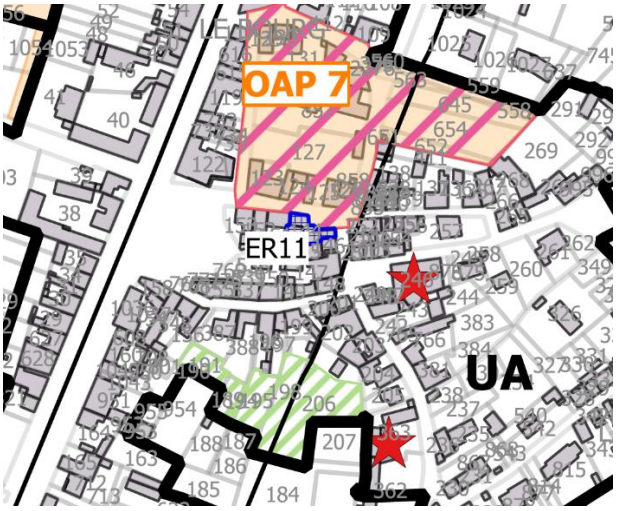
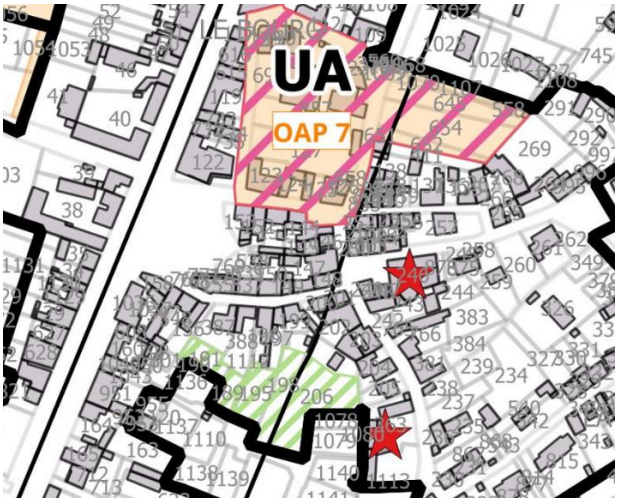


11	Parcelle 144	commune	Requalification de la Place

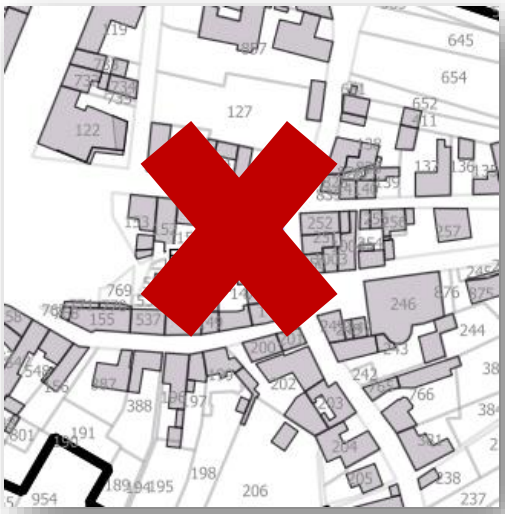
La prise en compte du bâtiment concerné par l'emplacement réservé n'apparait plus nécessaire dans le cadre de la requalification de la place Marcel Gaumont. Celui-ci ne répond plus à un besoin spécifique de la collectivité, qui a décidé d'abandonner le projet.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

La présente modification prend en compte l'abandon du projet en supprimant l'emplacement réservé n°11 et modifie les planches graphiques n°1, n°2, n°3 et n°5 du règlement ainsi que la liste des emplacements réservés.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Liste des emplacements réservés après modification

N°	Surface et parcelle cadastrale	Bénéficiaire	Destination
~~11~~	~~Parcelle 144~~ ~~Surface = 270 m²~~ 	~~commune~~	~~Requalification de la Place Marcel Gaumont~~

4. AJOUT DE BATIMENTS A LA LISTE DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L. 151-11 2°, que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut […] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Permettre les changements de destination s'inscrit dans l'intérêt général, ayant pour objectif de permettre la préservation du patrimoine traditionnel de la commune qui contribue à la qualité des paysages agronaturels. Il s'agit de préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles du territoire et la qualité paysagère des zones rurales, en permettant un nouvel usage à des bâtiments parfois à l'abandon avant que le délabrement rende impossible toute rénovation de ce patrimoine bâti.

Dans ce cadre, Le PLU de Sorigny affirme le caractère non systématique des changements de destination en identifiant au préalable une sélection de bâtiments concernés. Le règlement du PLU actuel identifie 17 bâtiments susceptibles de changer de destination.

La commune a identifié quatre bâtiments situés au lieu-dit La Gibaudière, au lieu-dit Cesnay et au lieu-dit La Monnaie, tous situés en zone A, comme étant susceptibles de changer de destination.

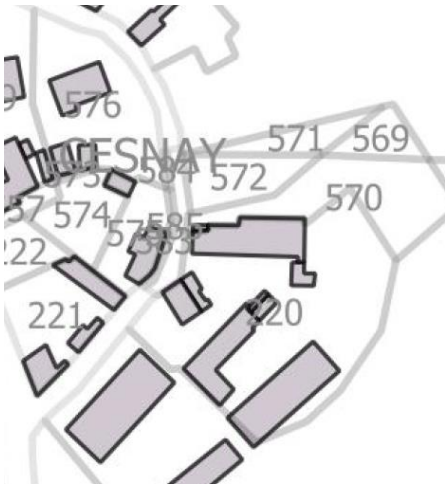
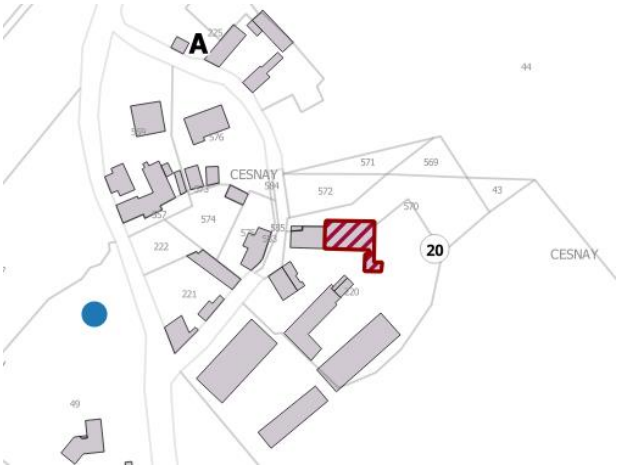
L'ajout de ces nouveaux bâtiments à la liste des changements de destination veille toutefois à respecter certains critères qui ont prévalu lors de la révision du PLU approuvée en 2022, à savoir l'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment et l'absence de gêne pour l'activité agricole.

Par ailleurs, l'ajout de nouvelles possibilités de création de logements, par le biais du changement de destination, offre à la commune la possibilité de valoriser le bâti ancien et potentiellement d'accroître son parc de logements sans avoir recours à la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

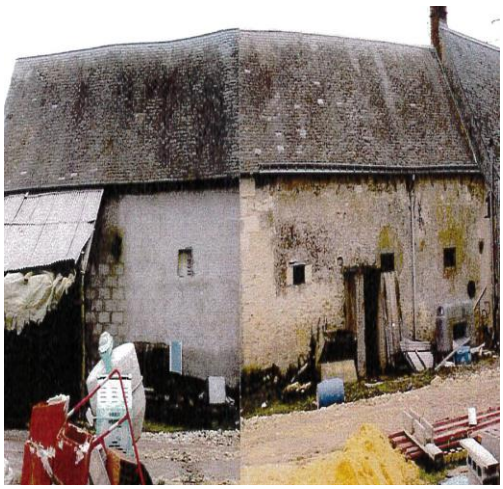
La présente modification prend en compte l'ajout des bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination et modifie les planches graphiques n°2, n°3 et n°4 du règlement ainsi que la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

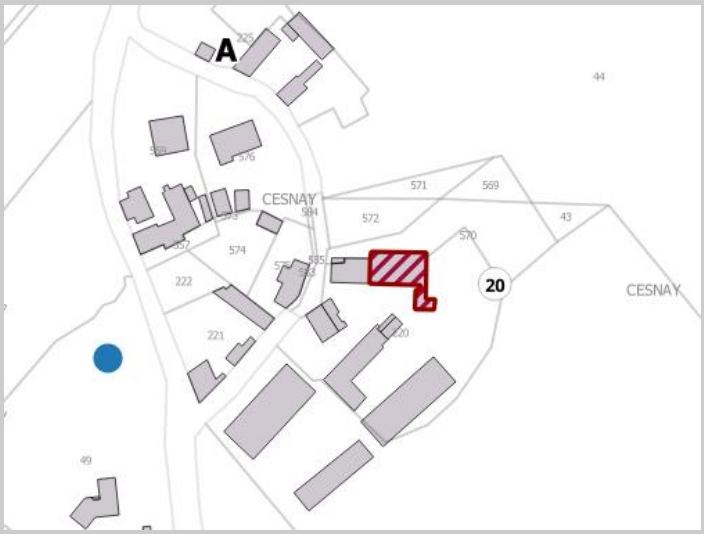
Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
Plan de zonage avant modification	**Plan de zonage après modification**
	

Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination <u>après</u> modification

N°	Sites	Nombre de bâtiments	Zonage
18	**La Gibaudière** 	2	Zone A

19	**La Monnaie** 	1	Zone A

20	**Cesnay**  	1	Zone A