

DEUXIEME PARTIE

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

CHAPITRE 1- Préserver et améliorer le cadre environnemental de la commune

1.1 Promouvoir un développement durable et prendre en compte le changement climatique

La durabilité du projet de la commune repose essentiellement sur un développement raisonnable, et surtout sur sa compacité. La compacité possède les avantages suivants :

- Réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles permettant la préservation des espaces naturels et leurs différents rôles, les boisements par exemple dont le rôle de production d'oxygène et de dépollution a été démontré, et de l'activité agricole réduisant (discrètement) les besoins en importation notamment
- La réduction des déplacements véhiculés avec un développement au plus proches des équipements, commerces et services, limitant la pollution liée à ces derniers
- La requalification de certains secteurs permettant la production de nouveaux aménagements et bâtiments plus performants au niveau de la déperdition énergétique
- La création de nouveaux espaces urbains conçus dans une idée d'adaptation au changement climatique, avec des aménagements verts permettant un effet « climatisation » au sein des milieux urbains, des optimisations d'implantation des bâtiments en termes d'exposition et d'optimisation énergétique
- Revoir les politiques de gestion des ressources naturelles – trouver des alternatives à l'utilisation de ressources fossiles
- Limiter l'imperméabilisation du territoire et l'encadrer dans des secteurs précis permettant de mettre en place une gestion des eaux pluviales
- Développer un système de continuités douces, permettant de relier le centre bourg, les équipements, commerces et services sans avoir recours au véhicule
- Organiser un réseau de transport en commun plus fréquent (car plus de voyageurs) ...

Le PADD du projet de développement de la commune de Sorigny s'inscrit dans une philosophie de compacité urbaine.

Cette compacité est mise en œuvre au travers du schéma de développement suivant :

- D’abord restructurer les entités urbaines sur elles-mêmes notamment en remplissant les vides urbains, les dents creuses identifiées et en travaillant sur la restructuration urbaine des espaces en devenir
- Puis permettre une extension mesurée et maîtrisée au travers de projets souvent d’ores et déjà inscrits dans l’ancien P.L.U.
- Enfin, interdire désormais toute nouvelle construction de tiers au sein de la zone agricole et naturelle

Il permet de limiter l’extension urbaine en densifiant les enveloppes urbaines identifiées.

La compacité se traduit aussi par la déclinaison d’un objectif de densité moyenne comprise entre 15 à 17 logements par hectare à minima.

Le projet de la commune se veut réaliste et tend à la réponse aux justes besoins. En effet, ce dernier prévoit un développement ajusté dont la justification repose sur 2 éléments : à la fois la prise en compte des opérations en cours d’étude ou d’aménagement sur le bourg et aussi un scénario plus modéré que la croissance résidentielle et la consommation d’espace enregistrée sur la période de référence 2009/2014.

Les besoins en surface exprimés répondent à un objectif de densité plus exigeant que celui enregistré jusqu’à maintenant, un nombre moyen de personnes par ménage modeste mais cohérent défini à 2.2, qui tient compte du phénomène de desserrement des ménages. En ce sens le projet de développement ne produit pas de rétention foncière et définit des besoins de développement au plus juste. Cela permet notamment de réduire la consommation d’espaces naturels et agricoles et encadre les impacts du développement.

Dès lors, le projet communal s’appuie d’abord sur le renouvellement urbain par comblement des dents creuses et espaces vides, restructuration urbaine d’espaces en devenir – vastes jardins, délaissés, incluant des bâtiments vacants – puis des urbanisations sur la base d’études en cours (ZAC du Four à Chaux et PA des Hortensias) , et enfin quelques extensions mesurées.

Plusieurs (4) STECAL sont créés pour répondre à la présence de plusieurs occupations et activités de tiers ou de projets au sein de la zone agricole ou naturelle. Il convient de préciser que ces STECAL se basent sur des occupations existantes ou des projets concrets, mais aussi ne tendent pas à permettre la création des nouvelles constructions à usage d’habitation au sein des zones agricoles et naturelles. Il s’agit de projets économiques uniquement, visant :

- la reconversion de sites existants – projet de plateforme de stockage et transformation de déchets verts au Cheval Blanc en secteur Ae -,
- le développement d’énergies renouvelables – Parc photovoltaïque à Montison classé en secteur Ner-
- ou le déploiement de site touristique – Longue Plaine - en secteur NL
- ou encore une activité forestière existante classée en Ae au sud de Longue Plaine.

Le PADD de la commune affirme des objectifs quant au développement de réseau de continuités douces :

- L'amélioration des circulations douces avec notamment la poursuite des aménagements des déambulations sécurisées le long des voies entre le futur pôle scolaire et les quartiers d'habitations qui se développent surtout en frange nord
- Le développement des liaisons douces inter-quartier et au sein des nouvelles opérations
- La création d'un corridor périphérique au bourg incluant une liaison douce

1.2 Préserver les entités naturelles

Afin de préserver les entités naturelles de la commune le PADD prévoit plusieurs dispositions :

- La reconnaissance des grandes entités du territoire telles que le massif forestier sud de Saint Maurice ou Grand Bois , les boisements pluriels de Longue Plaine – l'objectif est d'affirmer une préservation de ces espaces au titre de leurs rôles à la fois écologique et paysager
- L'identification des boisements du nord du territoire qui adossent la vallée du Mardereau au niveau de Bordebure
- Mais aussi la reconnaissance d'espaces plus spécifiques et patrimoniaux du territoire, tels que les vallées qui jalonnent la commune en son centre (Le Mardereau) et qui en signalent les limites (Bourdin et Montison) et la ripisylve qui peut les souligner...
- préserver les autres entités boisées du territoire, plus ponctuelles mais qui proposent un relais et un appui aux grands espaces naturels:
 - 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 Arpents – bois, mares, etc.
 - ou 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
- pointer les spécificités paysagères, qui animent le grand plateau agricole : bosquets en pas japonais au centre sud du territoire ; haies bocagères qui accompagnent les chemins, ruisseaux et champs ; les parcs et jardins boisés qui 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

- préserver les zones humides et leurs fonctionnalités celles prélocalisées dans les projets d'aménagement et d'extension en fonction des données disponibles ou celles connues particulièrement sur les secteurs
- 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 et veiller à la bonne qualité des eaux, notamment en réduisant l'utilisation des intrants chimiques et pesticides
- protéger aussi les plans d'eau et mares naturels : les plans d'eau mentionnés au PADD ainsi que les étangs ou les mares multiples recensés par la collectivité afin de les connaître, reconnaître et protéger

1.3 Préserver la vocation agricole du territoire rural

L'attention portée aux activités agricoles et à la protection du cadre de vie rural est d'autant plus nécessaire qu'un développement urbain incontrôlé pourrait rapidement mettre à mal ce patrimoine rural ouvert et sensible. C'est pourquoi le projet définit les objectifs suivants :

- La préservation des terres agricoles, afin de préserver une agriculture omni-présente sur le plateau mais ponctuée de multiples occupations de tiers qui ont eu tendance à s'étendre et se développer ces dernières années
- Eviter les nouvelles constructions en zone agricole, excepté à vocation agricole, et/ou forestière, autoriser l'évolution limitée de l'existant (extension mesurée des constructions des tiers, annexes...sous conditions) : cette orientation permet de préserver la zone agricole de toute nouvelle construction sans rapport avec l'activité agricole. Elle permet de privatiser ces secteurs à l'activité agricole dans son ensemble, et de permettre à la fois l'extension et la mise aux normes de l'existant, mais aussi l'implantation de nouvelles exploitations agricoles dans des secteurs dédiés
- Reconnaître et autoriser des projets ponctuels, cernés sous forme de STECAL qui promeuvent l'économie locale ou en proposent des diversifications, sans atteindre ou gêner l'activité agricole : poursuite de l'activité de tourisme et d'hébergement pour le château de Longue Plaine ; poursuite de l'activité forestière au sud de Longue Plaine ; autoriser la reconversion d'un site en friche au niveau du Cheval Blanc pour créer une plateforme de gestion des déchets verts et du BTP ; permettre le déploiement d'un parc photovoltaïque au sein d'un délaissé entre la voie ferrée et l'A10 au niveau de Montison.

Des occupations plurielles, autres qu'agricoles, sont recensées dans la zone rurale. Des maisons individuelles isolées sont dispersées en campagne, entraînant un phénomène qualifié de mitage de l'espace rural, contre lequel les élus sont décidés à lutter. Ainsi l'évolution de l'existant sera possible de façon ponctuelle, maîtrisée et sous condition. L'idée est donc bien de redonner les espaces agricoles aux activités qui lui sont liées.

1.4 Gérer les risques et nuisances environnementales

Le PADD avance un objectif d'identification des risques et de limitation de l'exposition de la population à ces derniers :

- Tenir compte de l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux et réglementer les aménagements et les constructions par des prescriptions spécifiques, afin de limiter une évolution négative de ces dernières en cas de mouvement de terrain liés à ce phénomène - fort à moyen notamment sur le centre bourg, pouvant induire une analyse des sols 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
- et aussi 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 et celles soumises à autorisation avec servitude publique), autres 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 des servitudes aéronautiques de dégagement dans l'axe de décollage et atterrissage des avions de l'aérodrome

1.5 Economiser l'énergie, et les ressources naturelles et permettre le recours aux énergies renouvelables

La commune de Sorigny souffre de l'utilisation excessive, comme sur l'ensemble des territoires français, des ressources naturelles et des consommations énergétiques, notamment liés aux ressources fossiles. Ce projet de PLU n'est pas l'unique réponse à ce phénomène, néanmoins il est l'opportunité d'améliorer la situation, notamment par les dispositions suivantes, inscrites au sein du PADD :

- Penser les aménagements en tenant compte de l'optimisation énergétique – exposition solaire passive, compacité, prise en compte des expositions au vent, etc. -, notamment lors de nouvelles constructions
- La requalification de certains ensembles permettant notamment de répondre à la vétusté de certains bâtis
- Protéger les ressources naturelles : cours d'eau, protéger les captages d'eau potable notamment au niveau d'Isoparc .
- Outre la protection du captage, l'objectif est de trouver de nouvelles alternatives à l'alimentation en eau potable en raison de l'état fragile du Cénomaniens,

- Mettre en place une politique efficace de gestion des eaux pluviales : des obligations de gérer les eaux pluviales au sein des nouvelles opérations avec l'imposition d'un débit de fuite, et inciter à la rétention à la parcelle, aménager progressivement un cordon périphérique au bourg, permettant de capter les eaux pluviales au sein de fossés et noues avant qu'elles ne se déversent dans le centre bourg

1.6 Préserver et restaurer les continuités écologiques et la trame verte et bleue

Une OAP spécifique a été produite pour prendre en compte et valoriser les continuités écologiques. Elle comprend :

ORIENTATION TRANSVERSALE

Concernant les haies bocagères recensées et les alignements

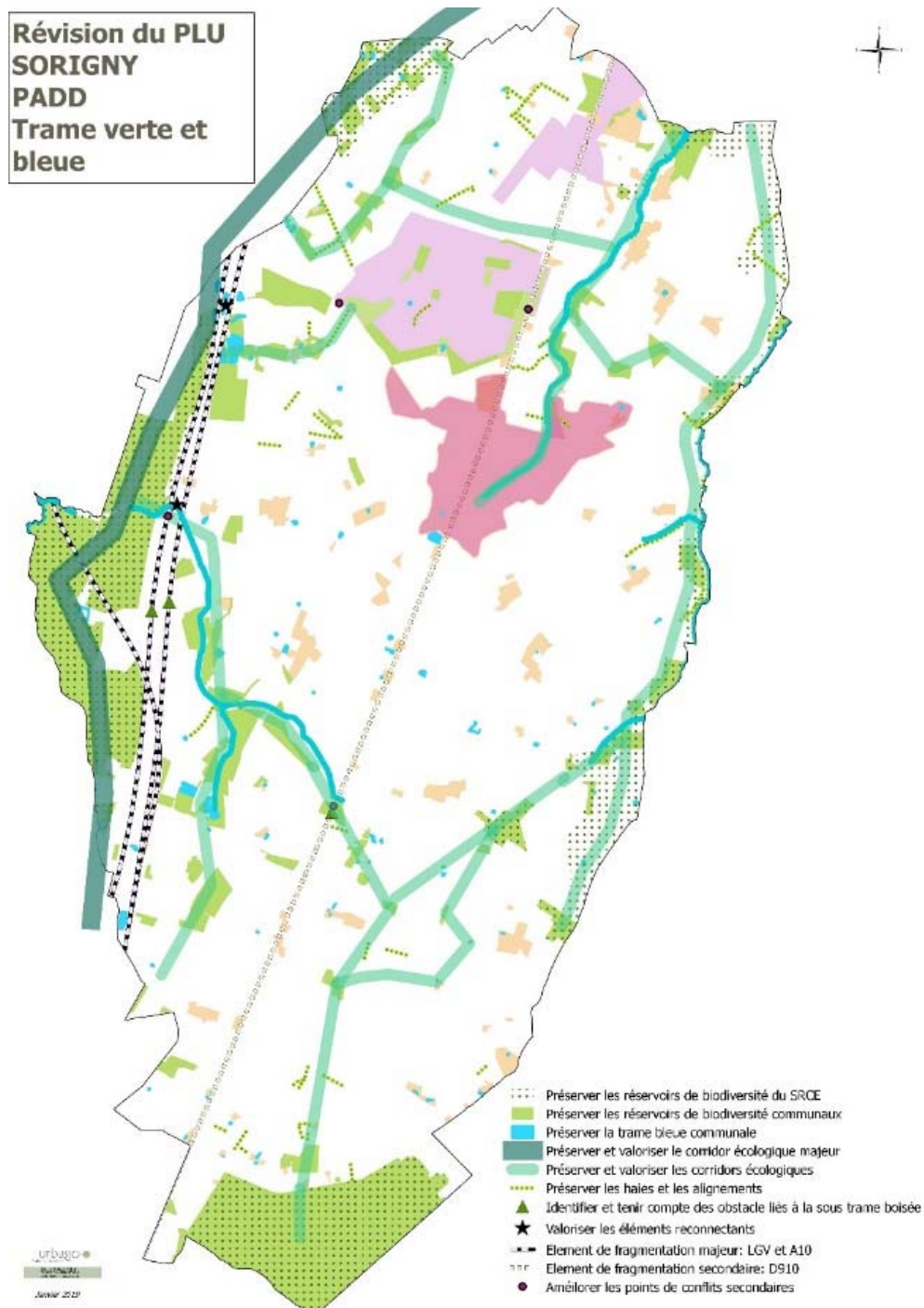
Ils sont protégés au titre des éléments remarquables du paysage - article L.151-19 du CU

Les abattages sont autorisés uniquement pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre d'essence comparable doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Sur le secteur d'Isoparc

Les boisements ceinturant la frange sud d'Isoparc bénéficient d'une préservation stricte et inconstructible sur une profondeur de 50m depuis sa périphérie extérieur. Au-delà de cette bande de 50m vers l'intérieur de la ZA, les extensions des activités, création d'accès et aménagements, etc. sont autorisés à l'intérieur du boisement à condition de minimiser les impacts sur les boisements. En cas de déboisement, des plantations à surface équivalente et essences semblables doivent être réalisées au sein d'Isoparc.

Le bosquet principal au centre de l'extension d'Isoparc doit être protégé pour un minimum de 50% de sa surface boisée. Si 50% maximum peuvent être déboisés en fonction des besoins d'aménagement de la zone, ils devront être compensés à hauteur de surface équivalente dans le cadre d'un paysagement de la ZA.



ORIENTATION TRANSVERSALE - Concernant la trame bleue

Toute modification d'un élément de la trame bleue – ruisseau, fossé permanent, mares, étangs faisant l'objet d'une identification - doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les comblements des mares et étangs, partiels ou globaux sont interdits.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.

Préservation du corridor écologique majeur du ruisseau de Montison et des corridors secondaires des ruisseaux du Bourdin et du Mardereau :

- Protection des cours d'eau: veiller à la qualité des rejets dans le cours d'eau et à une bonne gestion des eaux pluviales, interdire les intrants chimiques aux abords du cours d'eau, préserver les zones humides et prairies humides aux abords du cours d'eau pour assurer leur rôle de filtration des eaux avant rejets
- Préservation des berges des cours d'eau: conserver et protéger les boisements humides sur les

Veiller à préserver une perméabilité du milieu urbain avec les espaces naturels et agricoles qui l'entourent – conserver des « coupures vertes » au sein du milieu urbain et économique – Isoparc, sud Aérodrôme , ruisseau du Mardereau dans le bourg - , éviter les clôtures pleines lorsque cela est compatible avec la fonction urbaine en place, conserver des couloirs écologiques traversants avant tout projet opérationnel afin de prendre en compte le patrimoine naturel présent.

Assurer une perméabilité et une mobilité de la faune aux abords des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, en permettant :

- La réalisation des clôtures au sein des corridors et aux abords de ces derniers, si et seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune
- Elles devront être prioritairement perméables et de facture naturelle : haies champêtres composées d'essences indigènes à la région. le pied de la haie ne doit pas être désherbé ni enrichi d'engrais chimiques. »

Préservation du réservoir de biodiversité forestier et boisements – Grand Bois, Boisements de Longue Plaine, et autres boisements diffus - par une protection duale et complémentaire : Espaces Boisés Classés au titre de l'art L.113-1 du CU et éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-19 du CU

CHAPITRE 2 - Assurer un développement urbain maîtrisé et durable

2.1 Soutenir la croissance de la population et promouvoir la mixité sociale

La commune se trouve dans une dynamique de développement soutenue, bénéficiant ces dernières années d'un renouvellement continu de population de l'ordre de 2.8% de croissance annuelle de population, mais accusant parallèlement un vieillissement certain de sa population arrivée progressivement depuis les années 70.

Par ailleurs, parallèlement à une offre opérationnelle maîtrisée, on assiste à une production de logements qui s'opère aussi par densification de l'existant en appui d'une trame pavillonnaire lâche sur des parcelles profonds, hérités d'un découpage à la demande le long des voies. Dès lors, s'opèrent des découpages en « drapeau » des parcelles, en second voire en troisième rangs assez peu satisfaisant en termes de forme urbaine, même si ce découpage de fortune permet une densification du tissu actuel.

Il convient aussi de mentionner que cette urbanisation ne permet aucune maîtrise de la programmation urbaine, ni en termes de rythme dans le temps, ni en terme de typologie de logements, puisque l'entière initiative relève de particuliers multiples. La construction s'oriente assez naturellement vers un produit mono spécifique à savoir du logement individuel en accession à la propriété.

La commune, compense ces initiatives particulières en étudiant et planifiant des opérations plus ou moins importantes, afin de parvenir à une production de logements quantitativement et qualitativement planifiée. Pour y répondre elle se fixe un objectif de maintien de sa croissance en offrant un parc de logements qui allie l'ensemble des conditions qu'elle vise à savoir :

- Une production quantitative qui se pérennise sur la base de taux de développement démographique et résidentiel plus mesurés que ceux enregistrés sur la période de référence 2009/2014, à savoir environ 285 logements nouveaux pour un accueil de population estimé à 630 personnes pour les 10 ans à venir
- Une projection à plus long terme, de 10 à 15 ans avec une production de 70 logements pour un accueil de 150 habitants.

Cette planification en 2 temps s'explique au travers de plusieurs raisons : Sorigny est une commune extrêmement active du fait de son positionnement stratégique en Sud Indre et du bénéfice d'infrastructures porteuses – A10, échangeur, et RD910 – mais aussi d'une ambition politique renouvelée. Par voie de conséquence, cette commune qui présentait un faciès vieillissant au niveau de son tissu et de ses équipements, profite désormais d'une dynamique qui favorise un changement d'image et d'une modernisation indéniable – centre commercial, pôle médical, hall, nouvelle mairie, aménagement de sa traverse, opérations diverses en renouvellement urbain, etc.

Les projets sont multiples et divers, concernant des extensions urbaines – ZAC du Four à Chaux de 12 ha, lotissement des Hortensias -, complémentaires avec la dynamique économique rencontrée sur Isoparc, mais aussi en matière de renouvellement urbain – arrières de la mairie, ouest bourg sur le secteur du Château d'eau notamment ou encore l'opération en cours de Val Touraine Habitat sur la frange sud du centre bourg. Or ces derniers projets sont plus exigeants à plusieurs points de vue : maîtrise foncière,

investissements financiers, procédures et études combinées comme en matière de compensation agricole, d'archéologie, d'environnement ou de technique – desserte par les réseaux. Il en résulte une nécessité de planification plus longue, d'anticipation réelle des opérations pour parvenir à une concrétisation parfois au bout d'une décennie.

L'expérience de la ZAC du Four à Chaux qui représente la principale opération en cours sur la commune est probante à ce titre puisque inscrite dans l'ancien PLU et mise à l'étude depuis 2015, son aménagement débutera en septembre 2022.

- Une production maîtrisée et lissée dans le temps afin de garantir la bonne occupation des équipements publics, essentiellement de l'école publique qui bénéficie d'une réflexion d'extension et de réaménagement.
- Pour y répondre un partage équilibré des modes de production des logements est proposé entre résorption de la vacance, capacité limitée de changement de destination des anciennes granges en pierre, construction libre mais encadrée au sein des dents creuses, opérations de renouvellement urbain – arrières de la mairie avec une servitude de projet, reconversion urbaine de la ZA de Crétinay, investissement du secteur du Château d'Eau - et enfin construction maîtrisée au sein des opérations programmées (future zone à urbanisée avec la finalisation de l'urbanisation du secteur des Hortensias et la ZAC du Four à Chaux). Ce panel de modes productifs de logements devrait permettre à Sorigny de mettre sur le marché à la fois un foncier et un immobilier diversifié, tout en répondant aux objectifs des documents supra-communaux comme le Scot.

Cette évolution provient de l'analyse d'un panel d'indicateurs (évolution socio-démographique, évolution des logements, précarité des logements, migration de la population...) et doit permettre de répondre à la fois aux évolutions « courantes » de la commune tel qu'elle les a connu ces dernières années mais aussi par anticipation aux évolutions en cours ou à venir notamment celle du vieillissement de la population, ou desserrement des ménages et donc de besoins différents en termes de typologie de logements.

2.2 Assurer un développement équilibré de l'habitat

Par ailleurs, pour répondre à ce choix d'une offre diversifiée qui puisse répondre à tous, et consciente des efforts à fournir en matière de locatif social, l'objectif de pourcentage de logements sociaux est élevé, de l'ordre de 20% 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.

Cette offre pourra ainsi s'exprimer au sein de plusieurs projets : ZAC du Four à Chaux, mais aussi sites à court et long termes du Château d'Eau, ou sur des opérations plus petites de renouvellement urbain comme de façon propice sur les arrières de la mairie, ou au sein du secteur des Hortensias.

Sur ce dernier site, est pressenti de longue date une offre de mixité générationnelle qui pourra comprendre

plus particulièrement des logements à destination des seniors. Dans cette optique, la densité pourra y être plus forte, à hauteur de 20 logements / ha minimum.

Il s'agit pour la collectivité de redresser la barre au niveau des exigences légales ou du ScoT afin de relever le taux d'offre sociale.

Cette offre pourra prendre une forme urbaine diversifiée puisque si les petites dents creuses pourront continuer d'accueillir un habitat pavillonnaire de 12 logements /ha minimum, les dents creuses couvertes par une OAP graphique, les opérations maîtrisées en extension urbaine ou en renouvellement urbain devront atteindre une densité moyenne de 15/17 logements /ha minimum. Outre le secteur des Hortensias, certains projets dits de centralité comme le secteur de restructuration sur les arrières de la mairie, pourront viser des seuils de densités beaucoup plus importants en lien avec la typologie immobilière proposées et leur situation en centre bourg – 50 à 60 logements / ha par la réalisation de petits collectifs.

Cette volonté forte se traduira dans les faits par une offre résidentielle mixte alliant habitat individuel – notamment dans les dents creuses – habitat groupé – dents creuses et zones AU – et habitat en petit collectif – secteurs de renouvellement urbain du bourg, ou secteur ouest RD910 au niveau du Château d'Eau.

Pour s'en assurer la commune a mis en place des orientations d'aménagement et de programmation qui fixe un cadre périmétral et programmatique systématique sur l'ensemble de ces secteurs, dents creuses y compris. Il s'agit bien pour la collectivité de rompre avec un schéma établi jusqu'alors de construction individuelle.

Cette typologie variée de l'habitat doit pourvoir l'accueil des plus jeunes actifs – jeunes travailleurs notamment – comme des personnes âgées, qui ne cessent de croître sur le territoire avec des demandes régulières de proximité du centre bourg.

Ce développement urbain va de paire avec une qualification constante des équipements et espaces publics, et des services commerces proposés à la population.

2.3 Prévoir un développement des zones d'habitat dans un souci d'économie des ressources naturelles

Les choix effectués par les élus en terme de localisation des enveloppes d'urbanisation sont guidés par :

- les éléments naturels et paysagers de la commune, qui, dans un souci de préservation de ces espaces, limitent de fait les possibilités d'urbanisation – corridor écologique du Mardereau,
- le souci d'économie d'espace et de préservation de l'outil agricole – respect des entités agricoles d'intérêt
- la nécessité de limiter les déplacements motorisés,
-

- La prise en compte des nuisances susceptibles d'être générées par la RD910 – nuisances sonores, mais aussi difficultés de traverse est ouest du bourg
- la préservation des notions de continuité urbaine et de coupures urbaines, particulièrement saillantes sur Sorigny considérant l'emprunte des infrastructures sur le territoire
- la nécessaire cohérence urbaine et l'équilibre à rechercher entre les pans est et ouest de l'agglomération au profit d'un développement prépondérant en rive est de la RD910.

Par conséquent, les secteurs de développement envisagés viseront en priorité à combler les « dents creuses », les « espaces creux » ou les sites de renouvellement urbain positionnés dans le bourg. La localisation des expansions urbaines est prévue en cohérence avec les intérêts environnementaux et agricoles et en continuité du bourg, principalement au nord du bourg. Trois sites principaux seront urbanisés : La ZAC DU FOUR A CHAUX à vocation d'habitat ; Les HORTENSIAS pour une poursuite du permis d'aménager en direction d'une mixité intergénérationnelle ; Le secteur du Château d'Eau entre la RD910 et la RD 84, à vocation mixte d'équipements, commerces et services et logements au vu de sa localisation stratégique et son linéaire sur la route de Tours.

En fonction de l'analyse des potentiels d'urbanisation les zones retenues sont les suivantes :

Les dents creuses :

Le potentiel des dents creuses retenues 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 ne pas retenir de taux de rétention en prenant en compte la pression potentielle qui s'exerce sur le territoire. Pour autant, **il convient de mentionner que la mise en œuvre des dents creuses s'appuie sur :**

- 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 26 unités sur** les 15 ans à venir, liés à la construction des dents creuses.

Sur la base du diagnostic exhaustif de ces sites, les critères de recensement objectifs ont été définis et appliqués lors d'une visite de site. Ils ont ensuite fait l'objet d'une adaptation par le travail de la commission municipale, qui a pris notamment en compte les projets d'ores et déjà actés ou réalisés sur ces terrains. Ces critères sont 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

La densification et la restructuration urbaine

- D'autres secteurs assimilables à des dents creuses ou espaces creux composent des capacités d'accueil en renouvellement urbain du bourg – ilot sur les arrières de la Mairie permettant de redynamiser cet espace central en y intégrant logements en petits collectif et parc public ; partie sud de la zone AU du Château d'Eau puisqu'elle recouvre des bâtiments vacants et des vastes jardins ; reconversion à long terme de la ZA de Crétinay ; reconversion d'un site à vocation tertiaire au sein de la ZA de Grange Barbier pour en faire un immeuble résidentiel pour une capacité d'environ 15 logements et éviter ainsi une vacance économique –. Leurs caractéristiques communes sont de bien constituer des secteurs creux, enclavés au sein de l'urbain, et d'être dotés de superficies suffisamment vastes pour y nécessiter un aménagement viaire et d'espace public à organiser. On a estimé la capacité de globale de création de logements à 105 unités minimum soit 37% du quantitatif dans les 10 ans à venir.
- Il convient d'ajouter en projet annexe, le projet de gendarmerie avec caserne de 25 logements en rive sud de la route de Monts.
- Dès lors, la collectivité a souhaité pouvoir y imposer des orientations d'aménagement et de programmation afin d'en maîtriser la programmation et les intentions d'aménagement.

Les extensions urbaines :

On peut distinguer 3 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 à 10 ans
- Les projets de développement urbain à long terme s'inscrivant dans les 15 ans au-delà du 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.

Concernant le développement à court terme, l'effort de la collectivité se concentre sur la poursuite et la finalisation des projets en cours, avec la qualification de l'entrée nord par la RD910 nord.

Cette opération de développement résidentiel d'ores et déjà étudiée et engagée réside dans la ZAC du Four à Chaux, créée et en voie de réalisation imminente.

Les études de faisabilité menées ont permis de définir un périmètre global de 12 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.

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

Deux nouveaux projets viennent en complément à l'échelle des 10 ans du PLU :

- La requalification et densification urbaine de l'îlot du château d'eau qui présente la légitimité d'être un véritable espace creux et évolutif au sein du tissu urbain du bourg avec un accès aisé
- L'accueil des personnes âgées avec une offre mixte d'environ 35 logements au sud des Hortensias

Puis, des projets d'extension et de qualification urbaine à long terme sont fléchés dans le PADD à titre mémoriel, sans trouver de traduction dans le zonage et donc sans opposabilité directe :

- 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

Leur mention permet à la collectivité de conserver en mémoire un projet qui s'exprime à long terme et peut être parfois être en mesure de prendre des décisions d'aménagement qui en tiennent compte, et qui évitent de les compromettre.

Les projets urbains

D'autres sites permettent à la commune d'asseoir son projet urbain par une requalification urbaine tout en y accueillant un potentiel d'équipements, services et logements, mais à des stades de réflexion très différents.

- La qualification de l'école publique qui regroupe la maternelle et le groupe élémentaire

Il s'agit de prévoir la restructuration et l'extension de l'ensemble du site de l'école, en 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. La parcelle au sud du groupe pourra aussi permettre de revoir l'offre et la sécurisation du stationnement dédié.

- D'autres projets viennent poursuivre la qualification du bourg : les aménagements des espaces publics – salle des fêtes et avenue du 11 Novembre ; la Construction d'une halle en appui de la salle des fêtes pour implantation d'un marché hebdomadaire et un accueil évènementiel ; la réalisation d'un ensemble mixte – commerces / services / logements – en lieu et place de l'ancienne maison médicale.

2.4 Asseoir le rayonnement économique d'Isoparc

La commune de Sorigny est porteuse en son territoire d'une zone d'activités dont le rayonnement dépasse largement son territoire, pour gagner une aire de rayonnement départementale voire régionale.

Cette dimension est par ailleurs revendiquée dans son slogan commercial :

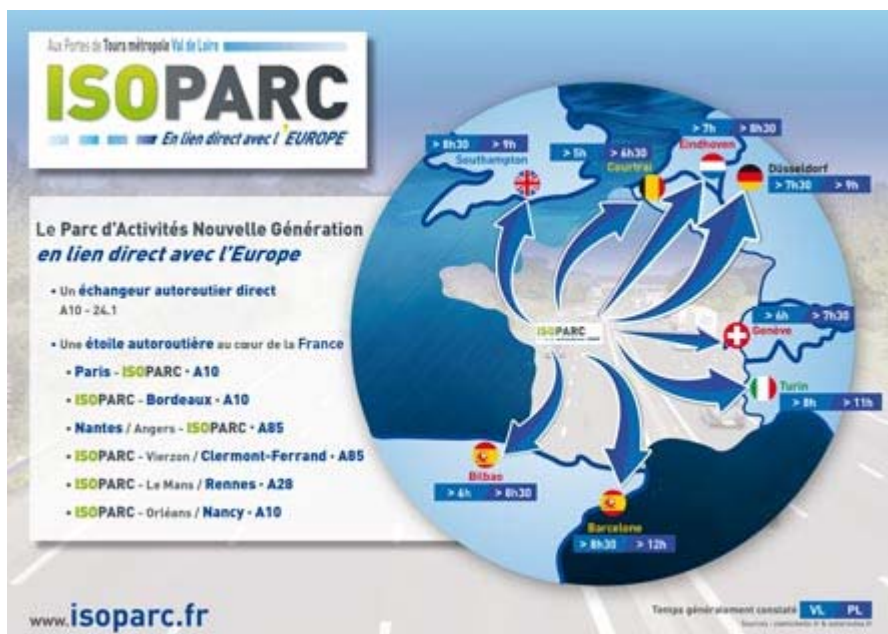
« ISOPARC En lien direct avec l'Europe »

Desservi par un important réseau de communication autoroutier, ferroviaire, aérien, le Parc d'activités ISOPARC profite d'une situation géographique exceptionnelle, au cœur de la Vallée des Châteaux de la Loire de réputation internationale, à proximité de Tours métropole Val de Loire, au sein de la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre.

Ses atouts sont pluriels...

Une étoile autoroutière :

ISOPARC a une localisation stratégique au croisement de plusieurs grands axes autoroutiers, A10, A28, A85, qui facilite les déplacements et les flux de marchandises et permet d'atteindre les grandes zones d'activités européennes en quelques heures.



Non seulement ISOPARC est fort bien relié aux grands axes de communication, mais il est directement raccordé à un échangeur autoroutier sur l'A10 avec accès à l'A28 (Tours - Le Mans), l'A85(Nantes-Vierzon)...

Une Gare TGV proche :

Avec une gare TGV située sur la Ligne à Grande Vitesse Atlantique (LGV Paris - Bordeaux), Paris est à moins d'1 heure, Bordeaux, Nantes et l'Aéroport international Charles de Gaulle à moins de 2 h et Lille et Lyon à moins de 3 h et de nombreuses liaisons ferroviaires permettent de rejoindre les grandes métropoles françaises et européennes.

Aéroport - Aérodrome - Hélicoptère :

La proximité de l'Aéroport Tours Val de Loire avec plusieurs vols hebdomadaires permet de rejoindre différentes destinations européennes.

L'aérodrome de Sorigny tout proche, ou l'aéroport de Tours, accueillent régulièrement les avions d'affaires.

L'aire de décollage et d'atterrissage d'hélicoptères sur l'aérodrome de Sorigny constitue un vrai plus pour les hommes d'affaires pressés.

La desserte directe de l'Aéroport International Charles de Gaulle, par TGV en moins de 2 heures, permet de rejoindre rapidement également toutes les capitales européennes et mondiales.

La desserte en Très Haut Débit par fibre optique et 4G :

Le Parc d'activités ISOPARC est connecté au réseau très haut débit par fibre optique et à la 4G pour répondre aux besoins numériques des entreprises.

Un parc dit de nouvelle génération

Sa situation stratégique et sa proximité d'infrastructures de transport performantes facilitent aussi bien l'approvisionnement que l'expédition vers les grands bassins de consommation de France et d'Europe. Cet atout majeur explique en partie l'intérêt des entreprises pour ISOPARC quel que soit leur secteur d'activité.

Au-delà des services classiques, liés à l'environnement et la gestion du Parc d'activités, tels que la collecte des déchets, l'entretien des espaces paysagers, la gestion des eaux pluviales et eaux usées qui sont indispensables aujourd'hui, ISOPARC s'est doté d'une offre de services qui en fait un Parc Nouvelle Génération.

Déjà, plus de 2 500 salariés travaillent sur ISOPARC ou à proximité dans une vingtaine d'entreprises.

Des services multiples aux salariés :

- Restaurant interentreprises
- Crèche interentreprises
- Conciergerie *
- Salle de Sport *
- Commerces alimentaires à proximité...
- et même un parc de loisirs

Des services aux entreprises :

• Centre routier aménagé récemment dans le cadre de l'extension ouest d'Isoparc 1 :

Point stratégique indispensable pour les routiers qui viennent desservir les centres de production ou de logistique du Parc d'activités ISOPARC. Ce centre routier a son propre restaurant.

• Station GNV et hydrogène :

Pour répondre aux besoins légitimes des logisticiens, le Parc d'activités ISOPARC a ouvert une station GNV (Gaz Naturel Liquide) au cœur du centre routier. Une station hydrogène pour véhicules légers verra également le jour prochainement.

• Salles de réunion :

A la disposition de toutes les entreprises installées à ISOPARC, de nombreux équipements comme des salles équipées des technologies de dernière génération, visioconférence, vidéoconférence...

• Restaurant et hôtel :

La présence d'un restaurant de qualité sur le site du Parc, et des offres en hôtellerie à proximité

• Sécurité :

L'installation de caméras de vidéosurveillance dans l'enceinte du Parc et dispositif incendie moderne.

• Relations interentreprises

Un environnement qualitatif

Le modèle actuel de zone industrielle a montré ses limites, le Parc d'activités d'aujourd'hui doit avoir un impact positif sur l'environnement, limiter la consommation d'énergie, faciliter les échanges de services, biens et informations entre les entreprises et prendre en compte le bien-être des personnes qui y travaillent au quotidien.

ISOPARC répond à cette démarche et a déjà mis en place différentes solutions en réponse aux enjeux économiques et environnementaux.

• **Management environnemental :**

C'est une démarche qui prend en compte la qualité économique, sociale et environnementale d'ISOPARC. Elle a 2 objectifs, mutualiser et faciliter les services aux entreprises et améliorer le bien-être au travail des salariés.

ISOPARC, s'inscrit dans cette démarche, il est inséré dans un espace paysager et le plan d'aménagement prévoit la préservation des zones humides et sensibles.

Le Parc a mis en place de nombreux équipements et aménagements durables au service des entreprises :

- • Très haut débit par fibre optique, 4G
- Gestion des eaux pluviales et eaux usées maîtrisée
- Éclairage économe en énergie
- Signalétique adaptée
- Traitement des déchets...
- Station GNV* et hydrogène*
- Sécurité et incendie
- Adhérent à la Charte PALME
- Certifié ISO 14001
- Salles de réunion équipées...

et au service des salariés :

- Transports en commun
- Restaurant d'entreprises
- Parc de loisirs
- Pistes cyclables...

Isoparc 1 a fait l'objet :

- D'un dossier de déclaration d'utilité publique approuvée le 31 juillet 2000 portant sur un périmètre de 235 ha
- d'une étude de ZAC portant sur une faisabilité de 245 ha dès 2004.

Le 1^{er} périmètre réalisé et aménagé revêt une surface d'environ 155ha. On peut estimer aujourd'hui d'après un dernier décompte mis à jour qu'environ seuls 23.7 ha restent disponibles en frange sud est de la zone, les 2/3 d'Isoparc 1 étant d'ores et déjà occupés ou sous compromis avec promesses de vente signées.

En outre, ces 23 ha font l'objet d'approches commerciales et de réflexions d'ensemble sous différentes formes : projet de village d'artisans, restaurant routier, pôle d'échange multimodal porté par VINCI, accueil d'une nouvelle station Hydrogène par la CCTVI.

Le tableau ci-dessous retrace le décompte opéré par la collectivité quant aux espaces en cours de vente, en fonction de différentes étapes d'avancement :

- constructions déjà réalisées ou en cours
- projet de constructions en cours d'instruction
- promesse de vente signée
- approche commerciale en cours / sur les 23.7 ha restants

ISOPARC		
1 Constructions déjà réalisées ou en cours de chantier - Permis de construire délivré		
Porteur de projet	Projet	Autorisation de travaux
1.1 Alliance HealthCare	Bâtiment logistique santé – laboratoire	PC n° 0372501940059
1.2 SA POMONA	Plateforme de stockage de produits frais	PC n° 0372502140022
1.3 SCI BLEU SORIGNY	France Boissons Tours	PC n°0372501840017
1.4 TCDA	Transport Daire	PC n° 0372502040010
2.3 – SCI PINARD CONSTRUCTION	Construction d'un bâtiment d'activité de charpenterie, bureaux et entrepôt associés	PC 372502140062
2 Projet de construction en cours d'instruction au service urbanisme		
Porteur de projet	Projet	Date Permis de construire et signature promesse de vente
2.1 - LIDL	Construction d'un magasin LIDL	PC 372502140060 Signature de la promesse 14/06/2021 Réitération acte vente prévue le 13/06/2022
2.2 – SAS LABICHE	Construction d'un bâtiment industriel - AXIAN	PC 372502140068 déposé le 21/12/2021 Signature de la promesse 11/01/2022 Réitération acte vente prévue le 30/06/2022
3.1 BARBIER	Bâtiment logistique vaisselle Italienne	PC 372502240007 déposé le 04/02/2022 Signature de la promesse 30/06/2021 Réitération acte vente prévue le 31/10/2022
3 Engagement du porteur de projet – Promesse de vente signée		
Porteur de projet	Projet	Date signature promesse de vente
3.2 CATELLA	Bâtiment de logistique de luxe	Signature de la promesse 16/12/2021 Réitération acte vente prévue le 31/12/2022
3.3 LVV	Coralis	Signature de la promesse 28/09/2021

		Réitération acte vente prévue le 02/12/2023
3.4 SCI REAL IMMO	RDV Products Extension Fabrication de produits paramédicaux à base de plantes	Signature de la promesse 26/11/2021 Réitération acte vente prévue le 31/12/2022
3.5 Intermarché	Bâtiment industriel de fabrication de boulangerie pour l'enseigne Intermarché	
4 Approche commerciale – Réflexion d'ensemble		
Porteur de projet	Projet	
4.1	Village d'artisan	
4.2 M. MARTIN	Restaurant Routiers et inter-entreprise	
4.3 VINCI	Pôle d'échange multimodal	
4.4 CCTVI	Station Hydrogène	
4.5 LIDL	Plateforme logistique	
4.6	Projets station lavage PL + station de carburants	

Dans ce contexte et dans le respect du SCoT de l'Agglomération Tourangelle de 2013, les élus ont souhaité poursuivre la démarche lancée en 2000, et inscrire l'extension d'Isoparc dans sa 2^{ème} étape d'aménagement.

Par ailleurs, cette extension a déjà trouvé une concrétisation au travers de 2 projets réalisés – le centre routier et le parc de loisirs Family Park – et 2 projet en cours d'étude pour l'accueil de la plateforme logistique de LIDL et une station de lavage PL et de carburants.

Il s'agit donc de ➔ poursuivre ces aménagements et permettre l'accueil de nouvelles activités :

- 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 48 ha** en conformité avec le SCoT – 41.7 ha à court terme et 6.7 à long terme.
- 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 (pôle d'échanges multimodal).

➔ De faciliter la diversité des typologies économiques et notamment l'accueil des activités tertiaires, de commerce et de services.

➔ De 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.

➔ De lancer une réflexion 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.

➔ De 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.

➔ De prendre en compte les sensibilités écologiques du site – zones humides, corridors écologiques, boisements, haies – en les inscrivant en zone naturelle – cas du boisement central et mares sur environ 4 ha

-

2.5 Le déploiement des autres projets économiques

D'autres ZA telle Grange Barbier sont présentes sur le territoire. Si ses capacités d'extension sont nulles dans le projet communal, son attractivité et la qualité de ses aménagements ne sont pas mises de côté.

Il s'agit dès lors d'améliorer la dynamique de cette de la zone d'activité en clarifiant sa vocation et en améliorant sa lecture périphérique depuis la RD910 et sa frange sud qui ne bénéficie pas des mêmes traitements paysagers que sa partie nord en rive de Montbazon. Ainsi le projet prévoit de :

- intégrer pleinement et revaloriser les 2 sites en devenir 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 Montbazon.

Le secteur de l'aérodrome semble bénéficier d'extension, est doté d'un potentiel interne non optimisé. En effet, l'application stricte du recul de la loi Barnier à 75m depuis l'axe de la voie entraîne le gel d'une bande attractive le long de la RD910. Dès lors, le projet prévoit la réduction de ce recul à 45m afin d'autoriser une densification du tissu économique en place.

Par ailleurs, le PADD cherche à maintenir l'activité économique sur le bourg lorsque cette dernière est compatible avec le tissu urbain et son développement envisagé. Cela concerne 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.

2.6 Prévoir le développement des équipements pour répondre aux besoins de la population

Les élus de Sorigny ont une politique volontariste en termes d'offre d'équipements et de qualification des espaces publics, afin de répondre aux objectifs de développement démographique mais aussi à l'évolution sociologique et générationnelle de la population.

Le premier projet d'ampleur concerne la requalification et le redéploiement du groupe scolaire - cité précédemment – afin d'améliorer les conditions d'accès depuis la RD, de stationnement, mais aussi un cadre paysager récréatif nouveau avec l'adjonction d'une parcelle boisée. Ces aménagements vont de pair avec un accueil toujours plus important du nombre d'élèves.

Les accès piétons à l'école située au sud du bourg, alors que les principaux quartiers d'habitat se situent en frange nord doivent être complétés pour créer des continuités le long des voies et assurer des liaisons sécurisées.

Le second projet vise à permettre une extension du pôle sportif en direction du nord, afin de permettre l'aménagement d'un terrain de foot complémentaire. Il n'est pas prévu d'y autoriser de construction. La commune maîtrise d'ores et déjà le foncier.

CHAPITRE 3 - Organiser les déplacements à l'échelle du bourg

Si l'utilisation de la voiture reste et restera dominante du fait de l'éloignement de certaines zones d'habitat du centre et de la part de résidents travaillant à l'extérieur de la commune, le projet urbain vise à réduire ce phénomène.

Ainsi, dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, des risques et de la pollution, de diminution de la facture énergétique des ménages et d'une meilleure qualité de vie, les élus de Sorigny organisent les déplacements à l'échelle de l'agglomération afin de :

- réduire les déplacements motorisés en proposant de nouveaux quartiers au plus près de la vie locale, à la fois dans le centre bourg mais aussi à proximité des commerces, services et équipements
- favoriser le recours aux modes de déplacements doux (piétons et deux roues)

Ces deux objectifs vont de pair et sont interdépendants. Ils ne peuvent également être dissociés des objectifs de densité urbaine et de « resserrement » urbain, évoqués précédemment.

L'extension concentrée de l'agglomération est favorable à limiter les distances parcourues et le recours à l'automobile, tout comme l'interdiction de construire des maisons en zone agricole ou naturelle. La volonté de créer des continuités douces des quartiers périphériques vers le centre bourg et les équipements, mais aussi entre quartiers sous forme de boucle périphérique, traduit également cette volonté. Cette boucle périphérique, accompagnée d'aménagements paysagers, a aussi pour vocation de relier entre elles les zones naturelles qui s'insèrent jusque dans le bourg (vallon du Mardereau). Elle se prolonge par la préservation des sentiers de randonnées en zone rurale. Le nouveau réseau de liaisons douces sera donc complémentaire au réseau existant de sentiers de randonnées, doublant son aspect fonctionnel d'un aspect « promenade ».

Le PADD « urbain » constitue l'expression d'un développement adapté, visant à la fois à répondre à des besoins légitimes d'accueil de population et d'activités, tout en préservant au maximum les richesses écologiques, agricoles et patrimoniales (objectifs définis dans le PADD « rural »). Le projet « urbain » poursuit donc l'objectif d'un développement plus équilibré tant au niveau social que spatial : mixité sociale et générationnelle, gestion économe de l'espace par le choix des espaces à urbaniser, plus forte densité dans les nouvelles opérations, projet moins énergivore que l'étalement urbain des décennies précédentes. Urbanisme et déplacements sont intimement liés et si le « resserrement » du bourg sur lui-même est un premier pas favorable à une moindre utilisation de l'automobile, il convient de proposer également des

alternatives via certains aménagements.

La réflexion sur l'amélioration de l'offre en stationnement va dans ce sens, que ce soit :

- en profitant des projets de restructurations urbaines du cœur de bourg – ilot arrière de la mairie – pour revoir la distribution du stationnement dans le centre bourg et favoriser la mutualisation des usages
- en aménageant des aires de stationnement dans les nouvelles opérations avec des objectifs de mutualisation et d'optimisation
- en développant 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)
- en envisageant 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
- en aménageant 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

Enfin, le développement des liaisons douces s'exprime sous des formes plurielles, en lien avec le projet urbain mais aussi avec le projet rural :

- 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.