

Département d'Indre et Loire

Jean-Louis METERREAU
Commissaire-Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SORIGNY (INDRE ET LOIRE).

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Enquête du 05 octobre 2022 au 04 novembre 2022

Deuxième partie : Conclusions et Avis motivé.

(Indissociable du Rapport du Commissaire Enquêteur)

Destinataires :

- Monsieur le Maire de la commune de SORIGNY (37). 1 version papier – 1 version dématérialisée
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif à ORLEANS (45). 1 version papier - 1 version dématérialisée.
- Madame la Préfète du département d'Indre et Loire à TOURS (37) s/c de Mr le Maire de SORIGNY. (art.5 de l'arrêté du 12 septembre 2022).

1. PROPOS LIMINAIRES.

La Commune de SORIGNY (37) souhaite procéder à la Révision Générale de son Plan Local d'Urbanisme dont les Conclusions et l'Avis motivé du Commissaire-Enquêteur sont transmis ci-après avec le Rapport de l'Enquête Publique.

L'ensemble se compose donc du Rapport de l'Enquête Publique et des Conclusions avec Avis motivé sur le projet de la Révision Générale du PLU de la commune de SORIGNY (37) au titre du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme, prononcés par le Commissaire-Enquêteur et établis séparément mais indissociables.

La Commune de SORIGNY (37) est une commune rurale, située à vingt kilomètres au Sud de la métropole tourangelle dont elle est séparée par les communes de Chambray les Tours, de Montbazou et par la vallée de la rivière l'Indre.

Elle est implantée en bordure de l'axe RD 910, ancienne RN 10 (Paris-Bordeaux), qui rejoint plus au Sud le plateau de Sainte Maure de Touraine et la ville du même nom.

Elle fait partie du territoire des vingt-deux communes de la Communauté de communes « Touraine Vallée de l'Indre » créée le 1^{er} janvier 2017, issue de la fusion des communautés de communes « du Pays d'Azay le Rideau » et « du Val de l'Indre » qui regroupe environ 53.000 habitants mais qui n'a pas encore élaboré de PLU Intercommunal.

La commune s'étend sur une superficie de 4343 hectares et recense 2752 habitants (données 2019) contre 1923 en 1999 (données INSEE).

Ce taux de croissance important de 43 % en 20 ans soit une progression de l'ordre de 2,15 % par an dans un département qui affiche pour la même période un taux de + 10 % démontre la vitalité de la commune matérialisée par une attractivité reposant sur un développement économique important, un territoire resté rural, qui fait de la commune une « petite ville à la campagne » et une proximité avec la métropole tourangelle renforcée par la liaison autoroutière directe.

Le territoire est impacté par l'itinéraire de la Ligne à Grande Vitesse Atlantique (LGV Paris – Bordeaux), sur une distance de 9 kilomètres. Il est également traversé par la RD 910 et bénéficie de l'autoroute A 10 « l'Aquitaine »

(Paris – Bordeaux) sur un linéaire de 10 kilomètres, avec une sortie desservant directement la ZA d'Isoparc et le village.

Ces dernières années l'urbanisme s'est développé autour du village d'origine et s'est étendu dans les lieux-dits « La Bougrie » à l'Est et « La Billotière » au Nord-Est, tout en ménageant les vastes surfaces agricoles qui caractérisent encore le territoire de la commune.

Au Nord-Ouest, en limite avec l'A 10 la sortie autoroutière rejoint le nouvel axe accédant à la RD 910, est implantée la ZAC « ISOPARC » sur une superficie de 250 hectares dont 150 sont déjà viabilisés et qualifiée de nouvelle unité de production, de centre logistique, de site régional stratégique en lien direct avec l'Europe bénéficiant d'infrastructures performantes.

Enfin au Nord de l'aire communale en retrait de la RD 910 est implanté un aérodrome civil, ouvert à la circulation aérienne publique utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme (aviation légère).

C'est donc en tenant compte des critères liés au développement économique important, à la démographie collatérale, au vaste domaine agricole, aux équipements, aux commerces, et aux services que les élus ont décidé de procéder à une Révision Générale de leur PLU communal datant d'octobre 2006.

1.1 La désignation du Commissaire-Enquêteur.

J'ai été nommée par la décision n° E 22000079/45 du 28 juin 2022 de Madame la Présidente déléguée du tribunal Administratif d'ORLEANS (45), nomination reprise dans l'article 2 de l'Arrêté du 12 septembre 2022 de la commune de SORIGNY (37).

1.2 L'Arrêté de mise à l'enquête.

L'arrêté n° 205-2022 du 12 septembre 2022 de la Commune de SORIGNY (37) prescrit l'enquête publique relative au projet de Révision Générale du Plan local d'urbanisme (PLU) du mercredi 05 octobre 2022 au vendredi 04 novembre 2022, soit pendant 33 jours consécutifs.

2. CONSTAT ET FONDEMENTS DE L'AVIS.

L'avis qui va se dégager et que je vais prononcer s'appuie sur quatre points principaux consécutifs à un examen personnel du projet, durant toute la durée de l'enquête, et qui m'ont permis d'étayer cet avis.

Ces quatre points sont :

- La légalité de l'enquête.
- Le dossier présenté à l'enquête.
- Les observations du public ainsi que les réponses formulées par la commune et le bureau d'études
- Les constatations du Commissaire-Enquêteur.

2.1 Légalité de l'enquête.

Lors de l'établissement du projet de révision générale du PLU, l'ensemble des termes et dispositions des différents textes juridiques rappelés ci-après ainsi que les dernières évolutions législatives ont été pris en compte.

2.1.1 Références juridiques.

- Code général des Collectivités Territoriales.
- Code l'Urbanisme Art. L. 151-1 à L. 154-4 et notamment l'article L.153-19 - R. 151-1 à R. 153-22.
- Code de l'Environnement , Chapitre III du titre II du livre I - articles L 123-1 et suivants et R 123-11.
- Loi n° 95-101 du 02 février 1995 dite loi « Barnier » et articles 111-1-4 et 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 sur les incidences des plans et programmes sur l'environnement, transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 03 juin 2004.
- Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 amendant les dispositions des décrets de 2005 de 2012 et 2016 sur les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement.
- Décret 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public.
- Délibération du Conseil municipal de la Commune de Sorigny (37) du 20 février 2018 prescrivant une révision générale du PLU.

- Débats du Conseil municipal sur les orientations générales du PADD en date des 1^{er} juillet 2019 – 30 septembre 2000 et 11 mars 2021.
- Loi SRU du 13 décembre 2000.
- Loi ALUR du 24 mars 2014.
- Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992.
- Loi ENE (Grenelle II) du 12 juillet 2010.
- Loi NOTRe du 07 août 2018.
- Loi MAPTAM du 07 août 2015
- « Compétence » GEMAPI du 01 janvier 2018
- Décision n° E190000133/45 du 1^{er} août 2019 du Tribunal Administratif d'ORLEANS portant désignation de Monsieur Jean-Louis METERREAU en qualité de Commissaire-Enquêteur.
- Arrêté municipal n° 205-2022 du 12 septembre 2022 Mairie de Sorigny.

2.1.2 Dernières évolutions des textes prises en compte.

- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et résilience.
- Loi énergie-climat du 8 novembre 2019 fixant les objectifs pour la politique climatique et énergétique.
- Loi n° 2022-2017 du 21 février 2022 dite Loi « 3DS » relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

2.1.3. La compatibilité.

Un document est compatible avec un autre quand il ne s'oppose pas à ces orientations et il doit alors en respecter « l'esprit ».

Le projet de révision du PLU présenté par la commune de SORIGNY est compatible avec les orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle validé le 23 septembre 2013 qui respecte les dispositions de la « Loi ENE » de 2010, loi portant engagement national pour l'environnement et qui a introduit le principe selon lequel les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT intégrateur des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR...).

2.1.4 La publicité.

Conformément à l'article 7 de l'Arrêté municipal du 12 septembre 2022 l'avis de mise à l'enquête a été publié dans la presse départementale « La Nouvelle République du Centre Ouest » édition du département d'Indre et Loire ainsi que dans « Terres de Touraine » les 16 et 30 septembre 2022 comme énoncé dans le rapport et comme en attestent les copies de parution jointes en annexe dudit rapport.

Il est à noter un manque de cohérence entre les termes de l'article 7 qui prévoient bien deux parutions quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci et la réalité puisque les deux parutions ont eu lieu préalablement à l'ouverture de l'enquête.

« En application de l'article R 123.11 du Code de l'Environnement, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux suivants : La Nouvelle République et Terre de Touraine. L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune de Sorigny – www.sorigny.fr et sur la page facebook de la commune de Sorigny ».

L'affichage de l'arrêté a été mis en place sur le panneau d'informations municipales et dans les différents lieux de fréquentation du public à l'intérieur même de la mairie, mais aucun affichage n'a été mis en place sur les lieux les plus impactés.

2.2 Dossier présenté à l'enquête.

Le dossier de présentation a été rédigé et édité par le bureau d'études « URBAGO – 2 bis rue René Meignan - 49630 CORNE/LOIRE-AUTHION en collaboration avec les services municipaux Mairie de Sorigny.

28 rue Nationale - 37250 Sorigny -
Téléphone : 02.47.34.27.70 et 02.47.34.27.71
Adresse électronique (mail) : mairie@sorigny.fr
Site web: <http://www.sorigny.fr>

Il comporte les pièces suivantes :

- Un fascicule « Présentation du diagnostic environnemental 2018 » (75 pages)
- Un fascicule « Evaluation environnementale avril 2022 » (150 pages)
- Un fascicule « Rapport de Présentation et évaluation environnementale » comprenant quatre chapitres (127 pages) :
 - Présentation de la commune
 - Analyse structurelle
 - Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles
 - Etat initial de l'environnement
- Un fascicule composant deux chapitres (20 pages) :
 - Analyse paysagère
 - Analyse urbaine
- Un fascicule « Explications des choix retenus pour établir le PADD » (25 pages)
- Un fascicule « PADD » (30 pages)
- Un fascicule « Justifications des délimitations réglementaires et des évolutions du document d'urbanisme » (40 pages)
- Un fascicule des OAP (40 pages)
- Un fascicule « Règlement » (100 pages)
- Un fascicule « Emplacements réservés » (15 pages)
- Un fascicule « Notice sanitaire » (25 pages)
- Un fascicule « Loi Barnier Dérogations » (60 pages)
 - Isoparc
 - Cheval Blanc
 - Aéroport
- Un fascicule « Loi Barnier dérogation Parc Photovoltaïque Montison » (35 pages)
- Un fascicule « Liste des servitudes d'Utilité Publique et Arrêtés Préfectoraux (20 pages)
- Un ensemble de documents rassemblant les dix-neuf « Avis PPA » (116 pages).

In fine le dossier de présentation regroupe 878 pages.

Un premier registre des observations a été rempli par les dépositions des requérants et par l'adjonction de leurs pièces jointes, aussi un second registre a été ouvert le 04 novembre 2022 pour recueillir les dernières participations du public.

J'ai clos les deux documents le 04 novembre 2022 à l'issue de la dernière permanence à la mairie de Sorigny et les ai remis au service urbanisme.

2.3 Les Permanences.

Lieux	Date et Horaires	Horaires réels	Nbre de visiteurs
Mairie de Sorigny	05 octobre 08h30/12h	08h30/12h	06 visiteurs
Mairie de Sorigny	10 octobre 13h30 /17h	13h30/17h30 (1)	06 visiteurs
Mairie de Sorigny	21 octobre 13h30 /17h	13h30 /17h	09 visiteurs
Mairie de Sorigny	27 octobre 08h30/12h	08h30/12h	06 visiteurs
Mairie de Sorigny	04 novembre 13h30 /17h	13h30 /17h (2)	14 visiteurs

(1) permanence prolongée jusqu'à 18h (observation n°7) en raison de l'accueil de Mr/Mme Gentilhomme et Mr LEPROULT Conseiller municipal. - (2) ouverture 2^{ème} Registre

2.4 Les observations.

2.4.1 Les observations des PPA – Maires - Com.Com et autres.

AVIS RECUS SANS REMARQUE	AVIS RECUS AVEC REMARQUES
Com.com « Bléré Val de Cher »	PREFECTURE/ETAT - Favorable avec observations
SMAT/SCOT	MRAe - Avis avec recommandations
MIN.DEF	CDPENAF - Favorable sous conditions
	DEPARTEMENT - Favorable avec réserve
	Com.Com « Touraine Est-Vallées » Avis mis en attente

	Com.Com « Vallée de l'Indre » Favorable sous réserve
	Commune de Montbazou Demandes sans avis
	Commune de Veigné Favorable avec observations
	SDIS Avis avec observations
	Syndicat des mobilités de Touraine Avis avec observations

L'ensemble de ces réponses ou observations a été intégré dans le Rapport (chapitre 7).

2.4.2 Les observations du public présentées pendant l'enquête.

Les observations ont été recueillies en mairie de Sorigny, par écrit des requérants lors de mes permanences ou en dehors de celles-ci, par la réception de messages informatiques sur le site de la commune et par réception de courriers, sur les deux registres mis à la disposition du public (articles 3 et 4 de l'arrêté municipal).

BILAN DES OBSERVATIONS

Nombre Observations (ou Remarques) reçues sur les registres 27 dont une double 5 R 1 et 5 R 2
et une triple 15 R 1 -15 R 2 et 15 R 3

Nombre d'Observations (ou Remarques) reçues à l'occasion
des permanences du Commissaire-Enquêteur 26

Nombre d'Observation (ou Remarque) reçue hors permanence 01

Nombre Lettres ou Courriers reçus en mairie 04

Nombre Courriers dématérialisés (Mails) reçus en mairie 03

Nombre total des Observations 34

Nombre de dossiers annexés aux observations 18

Nombre de personnes renseignées sans observation 15

Nombre total de personnes reçues pendant l'enquête 41

De ces observations il ressort que l'Enquête Publique a entraîné une bonne participation de la population impactée par :

- Les problèmes de zonages (zones anciennement Nh1 ou Nh2 devenant zone A) de la part de particuliers ou de société comme « Val Touraine Habitat »).
- Certains porteurs de projets économiques (photovoltaïque et créations de bâtiments d'accueil ou de réception nécessitant un « changement de destination »)
- Une association attachée à la protection de l'environnement (« Nature Environnement »).
- Une association « Mieux Vivre à Sorigny » inquiète sur l'éventualité de site (s) SEVESO sur le territoire.
- Une mairie voisine (Montbazou).
- Deux conseillers municipaux de la mairie de Sorigny.
- Une conseillère communautaire.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté de mise à l'enquête, j'ai transmis l'ensemble des observations au service urbanisme de la commune, en version papier et sous forme dématérialisée, avec un Procès-verbal de synthèse. La commune avec le bureau d'études « Urbago » a alors formulé un mémoire en réponse à chacune des observations qui m'a été renvoyée et j'ai ensuite rédigé une réponse personnalisée et motivée à chaque observation.

2.5 Les constatations du Commissaire-Enquêteur.

2.5.1 Les constatations d'ordre général.

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU.I) au niveau de la Communauté de Communes « Touraine Vallée de l'Indre » et pour faire face aux questions de l'étalement urbain, de la préservation de la biodiversité, du développement économique, de l'économie des ressources et du manque de logements sociaux et autres, la commune de Sorigny dispose d'un PLU ancien (octobre 2006) qui a fait l'objet, au fil des années, de plusieurs procédures intermédiaires visant à l'adapter, à savoir :

- Quatre « Mises en comptabilité » en 2009 – 2012 – 2013 et 2017.
- Cinq procédures de « Modifications simplifiées » en 2010 – 2012 – 2013 (2) et 2014.
- Cinq procédures de « Modifications », avec Enquêtes-publiques en 2010 – 2012 – 2013 (2) et 2014.
- Une procédure de « Révision allégée » en 2016.
- Une procédure de « Déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU » en 2018.

Aujourd'hui le nombre de ces documents complémentaires nécessaires aux besoins de la collectivité et les évolutions réglementaires du Code de l'Urbanisme ont motivé les élus, soucieux de la mise en œuvre du projet communal d'aménagement, à prescrire, dès février 2018, une « Révision Générale du PLU », avec :

- La réalisation d'un nouveau PADD conforme aux dispositions de la loi « Grenelle II » et étoffé par les lois « ALUR » et « Climat et Résilience ».
- La projection d'une quinzaine OAP en cohérence avec le PADD (articles L 151-6 et suivants du code de l'urbanisme).
- L'établissement d'un Règlement s'appliquant à la totalité du territoire de la commune et précisant la division dudit territoire en zones (Urbaines – A urbaniser – Agricoles et Naturelles).

Cette « Révision Générale du PLU », s'est fixée trois objectifs :

- Intégrer les dernières évolutions réglementaires en matière d'urbanisme.
- Intégrer dans ce document les orientations des politiques et documents supra-communaux approuvés depuis 2007, ce qui matérialise sa compatibilité avec les orientations du SCoT respectant lui-même les dispositions de la loi « ENE »
- Mettre en œuvre le projet d'aménagement communal, en :
 - Programmant une évolution maîtrisée de la population.
 - Poursuivant le développement économique de la commune principalement sur le site Isoparc.
 - Améliorant l'organisation et la qualité urbaine de la commune.
 - Veillant à un développement durable du territoire

2.5.2 Constatations d'ordre administratif.

Pour élaborer son projet de révision générale la commune s'est conformée aux dispositions des textes du Code général des Collectivités Territoriales, du Code l'Urbanisme, du Code de l'Environnement des lois SRU – ALUR et ENE.

2.5.3 Constatations résultant de l'enquête.

2.5.3.1 Constatations résultant des visites que j'ai effectuées sur le terrain.

J'ai effectué une 1^{ère} visite de découverte du territoire, le 23 septembre guidé par Mr ESNAULT Maire sur :

- Le site de la ZA Isoparc.
- Les terrains de la zone AU destinés au projet de construction d'une unité de Gendarmerie.
- Le site d'extension du parc sportif municipal.
- L'Ilot d'aménagement urbain d'îl « Ilot Mairie »
- L'Ilot d'aménagement urbain d'îl « Sud bourg ».
- L'Ilot d'aménagement urbain d'îl « Ouest bourg ».
- Le site d'agrandissement du complexe scolaire.
- Le site destiné à la création d'une unité de stockage de déchets inertes au lieu-dit « Le Cheval blanc ».
- Les terrains et bâtiments (délaissés) de l'aérodrome Tours - Sorigny et les bordures de la RD 910 au Nord du village avec le projet de dérogations aux « Retraits du recul imposé par la loi Barnier ».

J'ai effectué une seconde visite sur le terrain le 27 octobre accompagné de Mme CASTELLANA dans le but de visualiser plusieurs points particuliers évoqués pendant l'enquête, afin d'établir mes constatations et avis nécessaires à la formulation de mes réponses aux requérants, d'établir des constatations basées sur un examen personnel du projet, en tirer une analyse des avantages et des inconvénients, et à la rédaction de l'avis final que je formulerais par la suite.

- La construction de Mr ZIVKOVIC Cédric (à sa demande) qui doit se mettre en conformité avec les diverses réglementations pour poursuivre ses activités (Observation 02 R).
- Les abords de la route de Monts – parcelle 107 - objet de l'OAP n° 2 en mitoyenneté avec les familles PROUST Gérard/Nadine et RABOUIN Sylvain. (Observation 10 R).
- La situation géographique de la propriété de Mme BOUTET en bordure de la RD 910 dans la partie Nord du centre bourg, face au futur site du « Four à Chaux » (Observation 06 R).
- La situation géographique de la propriété de Mme AMBS au lieu-dit « La Ripaudière », écart au Nord-Est du village - (Observation 11 R).
- L'environnement du lieu-dit « Bordebure » objet de l'OAP n° 1 à l'extrémité Nord du village.
- L'emplacement de la parcelle 14 route de Monts – objet de l'OAP n° 4 en vue de recevoir les locaux d'une future unité de Gendarmerie.
- Le site du « Four à Chaux » où se développe la réalisation du plus important projet immobilier local (200 logements) antérieur à la révision et objet d'une ZAC sur une aire de 11,8 hectares.
- La localisation du projet Ner sur le « délaissé LGV/A 10 » à proximité du lieu-dit « Montison » au Sud de la commune, impacté par une nouvelle dérogation à la loi Barnier pour un retrait de 70 mètres par rapport à l'autoroute et passer ainsi de 100 mètres à 30 mètres.
- La localisation du nouveau projet Ner porté par la société LUXEL dans le prolongement du « délaissé LGV/A 10 », sur une superficie de 4 hectares (Observation 08 R).
- Le profil de la RD 910 après la zone artisanale de « Bordebure » sur la gauche, en direction de Sorigny, avant l'aéroclub où la révision envisage d'amputer les terres d'un retrait sur une largeur de 30 mètres en dérogation aux dispositions de la loi Barnier pour passer de 75 à 45 mètres entraînant une perte de 9000 m² de terres agricoles.
- L'environnement de la RD 910 en direction de Sorigny avec les abords de la ZA Isoparc où la révision envisage d'amputer les terres d'un retrait sur une largeur de 10 mètres en dérogation aux dispositions de la loi Barnier pour passer de 75 à 65 mètres entraînant une nouvelle perte de 3000 m² de terres agricoles au profit d'une extension de la ZA vers la RD 910.
- Le site du « Cheval Blanc » à l'extrémité Sud de la commune - objet de l'OAP n° 13 en vue de recevoir une unité de déchets inertes et également objet d'une dérogation à la loi Barnier pour un retrait de 45 mètres par rapport à la RD 910 et passer ainsi de 75 mètres à 30 mètres.

A l'issue de la visite j'ai choisi de présenter un tableau récapitulatif des lieux examinés lors de cette visite afin d'exposer les avantages et inconvénients posés par les requérants.

J'ai opté ensuite pour présenter un tableau récapitulatif des autres sites pour lesquels je suggérerai in fine une « Recommandation » relative à une nouvelle approche de la problématique compte tenu des récentes déclarations politiques sur la « Temporalisation de la ZAN », qui viennent en complément des termes du courrier du SCoT adressé à la mairie de Sorigny en date du 02 mai 2022, rappelés ci-après pour mémoire.

« Sur le plan juridique, il paraît important de rappeler qu'il n'est pas possible d'appliquer par anticipation les futures dispositions du SCoT en cours de révision, ni possible pour les services de l'Etat, d'imposer l'application de la loi Climat et Résilience aux PLU en cours de révision ».

Ces déclarations jointes en annexes au présent document, ne constituent que deux éléments de réflexion sur la « mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ».

Le premier émane de Mr le Ministre de la Transition écologique en date du 02 septembre 2022 faisant suite à la circulaire du 04 août 2022 du Ministère de la Transition Ecologique, et le second émane quant à lui de Mme la Première Ministre en date du 25 novembre courant, à l'occasion de son intervention au « Congrès des Maire de France ».

Ces deux « orientations politiques » doivent pouvoir permettre une nouvelle approche de la position municipale par rapport à l'orientation du PADD (page 14) qui indique :

« Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti.

Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée. »

Enfin c'est sous forme d'un dernier tableau succinct, que je propose d'exposer les sites faisant l'objet d'un projet de dérogation aux dispositions de la loi Barnier et pour lequel j'émettrai également une « Recommandation »

2.5.3.2 Tableau des lieux examinés lors de la seconde visite.

LIEUX EXAMINES LORS DE LA SECONDE VISITE					
Localisation	Personne – Sté ou collectivité en cause	Objet	Intérêt	Inconvénient	Commentaire
Lieu-dit « Bel air » (Sorigny)	Mr ZIVKOVIC	Réalisation touristique en modifiant le zonage d'1 parcelle	personnel	néant	Engager l'intéressé à porter son projet lors d'une prochaine procédure adaptée postérieure à la présente révision
Rte de Monts	Familles PROUST – RABOUIN et RIBEIRO	Conserver l'entière jouissance de leurs parcelles sur lesquelles est envisagé une OAP	Communal pour créer un aménagement en vue de desservir le site d'une prochaine	Impact sur une partie des fonds des parcelles privées individuelles	Maintien du projet de l'OAP celle-ci ne semblant ne pas être contestable en l'état

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)
Dossier n° E 22000079/45

		d'aménagement de mobilité desservant un lotissement mitoyen	OAP d'urbanisation		
Sortie immédiate Nord du bourg face au projet « Le Four à Chaux » bordure RD 910	Mme BOUTET	Demande d'intégration du site en zone UB	Personnel et communal par extension	néant	<p>Je remarque qu'en contradiction avec les orientations du SCoT (page 260) et du PADD sur la réduction de l'étalement urbain (page 14) le site est envisagé dans l'orientation « Des Projets d'Extension » inscrit au paragraphe 4 de la page 10 du même PADD qui stipule : « <i>Le site de La Croix DégeSSIère apparaît comme une 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 hectares</i> ».</p> <p>L'opération semble donc envisageable, reste à engager l'intéressée à porter son projet lors d'une prochaine procédure adaptée postérieure à la présente révision</p>
Lieu-dit « La Frogerie »	Mme AMBS	Demande de modification de zonage	Personnel	néant	Opération difficilement envisageable en raison de la situation dans un hameau isolé et éloigné des centralités du bourg

2.5.3.3 Tableau des autres sites.

Localisation	Qualification	Objet	Intérêt	Inconvénient	Commentaire
Lieu-dit « Bordebure »	OAP 1	Production de logements	Optimiser l'existant et Investir une « dent creuse »	- Site éloigné du centre bourg - Sorti de la zone A et inséré dans la zone UH	Conforme aux prescriptions du PADD (6 à 7 lgts par ½ hectare = 3 à 4 lgts) page 9
Route de Monts	OAP 4	Equipement d'intérêt national (Peloton de Gendarmerie)	Héberger une unité de 25 militaires à proximité du centre bourg	Sortir 1,4 hectare de la zone A et l'insérer en zone 2 AUe dans un ensemble classé UB	Conforme aux prescriptions du PADD page 11
Lieu-dit « Le Four à Chaux »	ZAC Pas d'OAP	Opération d'aménagement d'envergure portant sur 200 logements avec mixité fonctionnelle et sociale	Conforme aux orientations du PADD page 10 qui précise « ...Poursuite de la qualification de l'entrée Nord ... La principale opération de développement résidentiel d'ores et déjà étudiée et engagée dans la ZAC du « Four à Chaux » ...	OAP non inscrite au fascicule n° 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » Proximité d'une station- service avec stockage des produits pétroliers dans les cuves d'hydrocarbures	Artificialisation de 11,8 hectares Conforme aux prescriptions du PADD page 10 Réalisation d'une soixantaine de logements sociaux

2.5.3.4 Situation des sites soumis à dérogation à la loi Barnier.

Localisation	Qualification	Objet	Intérêt	Inconvénient	Commentaire
Lieu-dit « Montison »	Ner	Réalisation d'un parc photovoltaïque	Mettre la commune en corrélation avec les dispositions de la loi relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) du 17 août 2015.	Pas d'inconvénient notoire mais Dérogation à la loi Barnier pour un retrait (important) passant de 100 mètres à 30 mètres. Surface totale au sol non précisée	Bonne exploitation d'un « délaissé » LGV et autoroutier

Localisation	Qualification	Objet	Intérêt	Inconvénient	Commentaire
Lieu-dit L'Aérodrome	UCa OAP 14	Dérogation en vue de participer à une densification au sein du périmètre du site de l'aérodrome	Augmenter la surface de densification à 3 hectares Intérêt économique pour la commune	Retrait important en bordure de la RD 910 passant de 75 mètres à 45 mètres sur un linéaire de 300 mètres. Artificialisation d'une surface de 9000 m² de terres agricoles	Contraire à la philosophie municipale du « Zéro Artificialisation Nette » Aucun projet matérialisé d'aménagement de l'aire de l'aérodrome entre les bâtiments actuels et la proximité de la RD 910 ne justifie ce recul. 1^{ère} opération de recul en bordure de la RD 910 entre Montbazou et Sorigny

Rapport de l'E.P sur le projet de la REVISION GENERALE du PLU de la Commune de SORIGNY (37)
Dossier n° E 22000079/45

ISOPARC 1 ^{ère} Dérogation					
ISOPARC Parcelle « Thais Nord »	UCz OAP 12	Dérogation en vue de participer à une densification au sein du périmètre de la 1 ^{ère} partie de la ZA Isoparc	Permettre un gain de surface constructible pour l'implantation d'entreprises en 1 ^{er} rideau bordant la RD 910 Intérêt économique pour la commune	Retrait en bordure de la RD 910 passant de 75 mètres à 45 mètres sur un linéaire de 350 mètres. Artificialisation d'une surface de 10.500 m² de terres agricoles	Contraire à la philosophie municipale du « Zéro Artificialisation Nette » Destruction de l'environnement végétal local 2^{ème} opération de recul en bordure de la RD 910 sur un linéaire de 700 mètres entre Montbazon et Sorigny
ISOPARC 2 ^{ème} Dérogation					
ISOPARC Parcelle « Thais Sud »	UCz OAP 12	Dérogation en vue de participer à une densification au sein du périmètre de la 1 ^{ère} partie de la ZA Isoparc	Permettre un gain de surface constructible pour l'implantation d'entreprises en 1 ^{er} rideau bordant la RD 910 Intérêt économique pour la commune	Retrait en bordure de la RD 910 passant de 75 mètres à 65 mètres (1) sur un linéaire de 300 mètres sur la planche 1 secteur Sud-Est Artificialisation d'une surface de 3000 m² de terres agricoles	Contraire à la philosophie municipale du « Zéro Artificialisation Nette » Destruction de l'environnement végétal local 3^{ème} opération de recul en bordure de la RD 910 sur un linéaire de 1.9000 mètres (1,9 km) depuis l'aérodrome entre Montbazon et Sorigny

Localisation	Qualification	Objet	Intérêt	Inconvénient	Commentaire
Lieu-dit « Cheval-Blanc »	AE OAP 13	Dérogation en vue de réhabiliter un site en désuétude et créer une unité de stockage de déchets inertes	Permettre un gain de surface au sol en bordure de la RD 910 pour l'installation d'un nouveau site Intérêt économique pour le propriétaire du terrain	Retrait en bordure de la RD 910 passant de 75 mètres à 30 mètres (soit un gain de 45 mètres) sur la planche 4 secteur Sud entraînant une augmentation de l'aire disponible de 13.500 m ²	Artificialisation d'une surface sans vocation agricole destinée à une exploitation industrielle

(1) Il est à noter que le retrait à 65 mètres au niveau d'Isoparc (**2^{ème} dérogation page précédente**) indiqué sur la planche 1 secteur Sud-Est est porté à 50 mètres dans le descriptif de l'OAP 12 page fascicule 3 du dossier de présentation, entraînant une artificialisation d'une surface de **9000 m²** au lieu des 3000 m² initiaux.

En conséquence la commune devra définir précisément le retrait envisagé.

2.5.3.5 Constatations résultant des permanences.

Les permanences au nombre de cinq se sont révélées suffisantes pour faire face à l'affluence des visiteurs, au nombre d'observations écrites et au nombre de personnes renseignées.

J'ai pu recevoir et m'entretenir longuement avec les requérants dans d'excellentes conditions et les intéressés ont eu tout à loisir pour consulter les planches graphiques (1/5.000^{millième}) pour identifier leurs terrains ou parcelles et déposer leurs observations.

2.5.3.6 Constatations résultant des observations.

L'enquête a engendré 34 observations manuscrites – dématérialisées par lettres ou courriers, consignées sur les 2 registres par une population principalement motivée par des problèmes individuels de zonage pour des petites et moyennes parcelles voire très importantes comme celles de « Val Touraine Habitat » (1^{er} bailleur social de la région Centre) qui a acheté un ensemble de terrains en 2007, d'une superficie de 7,3 hectares classés à l'époque en zone 2 AUh (pour la somme de 780.000 €) et reclassés en zone A dans le projet de révision.

Seul le Président de l'association « Nature Environnement » s'est déplacé pour me rencontrer et déposer une remarque concernant le statut d'un EBC.

Aucune remarque n'a porté sur l'extension de la ZA Isoparc ni sur la réalisation de la zone résidentielle du « Four à Chaux » qui sont les deux projets les plus importants.

J'ai retranscrit toutes les observations manuscrites, les observations issues des lettres et courriels et les ai insérées sous la forme d'un tableau qui fait l'objet du chapitre 8 du rapport.

Ces observations ont été transmises avec un Procès-verbal de synthèse à la commune de Sorigny qui a formulé une réponse à chacune d'entre elles sous forme d'un mémoire en réponse qui m'a été adressé en retour et j'ai ensuite rédigé un avis à chaque observation sur le sujet exposé.

J'ai pris note de la volonté municipale de répondre individuellement à chaque requérant.

3. PROPOS CONCLUSIFS.

Le projet d'élaboration de la Révision Générale du PLU de Sorigny satisfait donc aux multiples exigences énoncées, compte tenu :

- Du fondement de la légalité du projet.
- De sa compatibilité avec les orientations du SCoT de 2013.
- Des observations des deux communes voisines.
- Des avis des PPA.
- Des observations avec leurs commentaires.
- Des constatations personnelles que j'ai effectuées sur le terrain et en tenant compte des observations recueillies.

J'émet un

AVIS FAVORABLE SANS RESERVE

Sur le projet de la révision générale du PLU de Sorigny
mais assorti de trois (3) Recommandations

Recommandation 1 :

Je recommande au porteur de projet de bien vouloir réexaminer la position municipale sur son engagement relatif à la réduction de l'étalement urbain et du « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'appui – des termes du courrier du SCoT en date du 02 mai 2022, mentionnés page 10 des présentes conclusions (dernier paragraphe), et - des derniers documents de réflexion émanant du Ministre de la Transition écologique et de Madame la Première Ministre, (3 documents joints en annexes) afin de prendre en compte un certain nombre d'observations dont :

- Celles de Madame BOUTET pour laquelle le classement des parcelles en zone A est également qualifié dans le PDD de site en devenir doté d'une forte capacité de restructuration/densification, qui pourrait créer le pendant Ouest de la ZAC sur plus de 6 hectares.
- Et de Madame GASCHET auprès de laquelle un engagement moral a été pris.

En outre ce réexamen permettrait de répondre, au cas par cas, aux préoccupations de quelques requérants (ROBIN/CHEVIER/MEZIER) qui font état d'un arrêt du Conseil d'Etat en date du 24.11.2021 sur le potentiel agronomique, biologique et économique des parcelles à classer en zone A comme cela est indiqué au chapitre 3 « Zone agricole » page 188 fascicule « Les dispositions du PLU - Justification des délimitations réglementaires et des évolutions du document d'urbanisme (troisième partie du dossier de présentation).

Recommandation 2 :

Je recommande de bien vouloir engager la commune sur son projet de procédure adaptée postérieure à l'approbation de la présente révision permettant notamment de régulariser les « Modifications mineures » souhaitées par les élus (observation n° 3 LC) portant sur des éléments de zonage et sur certains ajustements du Règlement, tout en ouvrant la possibilité d'y apporter les demandes d'aménagement des requérants qui auront été retenues.

Recommandation 3 :

Je recommande de bien vouloir réétudier les prévisions de Dérogations à la loi Barnier en bordure de la RD 910 à partir de l'aérodrome jusqu'à l'entrée de la ZAC Isoparc, dont les diminutions impacteraient significativement trois zones classées A sur des surfaces de 3.000 / 10.500 et 3.000 voire 9.000 m²) en contradiction totale avec le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) clairement affiché tout au long de la révision.

Fait et Clos à Cinq Mars la Pile le 1^{er} décembre 2022

Jean-Louis METERREAU
Commissaire-Enquêteur

**ELEMENTS POLITIQUES DE REFLEXION SUR LE
« ZERO ARTIFICIALISATION NETTE » (ZEN)**

**Mise en œuvre du "zéro artificialisation nette" (ZEN).
Christophe BECHU demande aux Préfets de temporiser**

(Publié le 02 septembre 2022 par Anne Lenormand / Localtis Aménagement et foncier, urbanisme, Environnement).

Dans une circulaire datée du 4 août dévoilée ce 2 septembre par AEF, le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, demande aux Préfets de ne pas trop presser le pas dans la mise en œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN) prévu par la loi Climat et Résilience. Celle-ci fixe un objectif de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau national (hors Île-de-France, Corse et outre-mer) d'ici 2031. La loi a laissé aux collectivités la possibilité de moduler l'application de cette règle de réduction en fonction des résultats d'une concertation qui doit être conduite localement dans les Scot, les conférences des Scot et au sein de chaque région.

"Cela implique que la réforme ne pourra commencer à s'appliquer qu'à l'issue de ces concertations et de la mise en conformité des documents de planification (Sraddet, Scot, PLU)", rappelle le ministre.

Il demande donc aux représentants de l'État de "veiller à ne pas imposer dès à présent une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de manière uniforme dans tous les documents qui entrent actuellement dans des procédures de modification ou de révision, afin de ne pas anticiper le résultat du dialogue entre les collectivités et celui du processus de déclinaison de l'objectif à chaque échelle territoriale".

Dans le même temps, Christophe Béchu demande aux Préfets de "sensibiliser les élus dont les documents de planification entrent en modification ou en révision à la politique de sobriété foncière et de maîtrise de l'étalement urbain." Le ministre conclut en indiquant qu'il adressera "prochainement" aux Préfets "de nouvelles instructions destinées à faciliter la mise en œuvre de cette réforme".

**Au Congrès des maires, Elisabeth Borne lâche du lest sur
la « zéro artificialisation nette »**

La Première ministre a entendu les doléances des édiles sur l'objectif de parvenir à « zéro artificialisation nette » des sols d'ici 2050, qu'ils jugent incompatible avec les besoins de logements. Plusieurs aménagements et exemptions à cette loi seront mis en place.

« *Je vous ai entendus* » : la Première ministre, Elisabeth Borne, a bichonné les édiles ce jeudi, en clôture du 104e Congrès de l'Association des maires de France (AMF). Tout en réaffirmant, comme le président, Emmanuel Macron, la veille, la nécessité de « *lutter contre la bétonisation de nos sols* », elle a annoncé une réécriture et des exemptions à l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN).

Inscrit dans la loi climat et résilience d'août 2021, issue de la Convention citoyenne pour le climat, il prévoit de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols (par rapport à la moyenne entre 2011 et 2021) d'ici 2030 pour atteindre « zéro artificialisation nette » en 2050. A cet horizon, toute consommation de terres devra être compensée par une renaturation équivalente. Une bonne idée sur le papier, mais dont l'application s'annonçait compliquée.

Avant l'été, l'AMF avait saisi le Conseil d'Etat pour demander la réécriture des décrets d'application, dont celui concernant la « nomenclature » des sols. En effet, comme l'ont relevé urbanistes et aménageurs, construire une piste cyclable aurait constitué une artificialisation, quand bien même elle aurait contribué à baisser l'empreinte carbone d'un territoire. De même, les 13 millions de jardins privés attenants aux maisons individuelles que compte la France, seraient considérés comme artificiels – sauf à l'endroit où un arbre serait planté. A l'inverse, un champ de betteraves traité aux pesticides avait le droit à son brevet d'espace naturel.

La cheffe de l'exécutif s'est donc engagée à revoir le décret sur la nomenclature pour qu'il soit « *plus lisible et opérationnel* », mais aussi à ce que « *les projets d'envergure nationale* » ne soient « *pas décomptés à l'échelle de chaque région mais à l'échelle nationale* ». La liste des grands projets exemptés du ZAN sera arrêtée au « *premier trimestre 2023* », a-t-elle précisé. Dans les Hauts-de-France par exemple, « *les parkings créés pour le Brexit, le canal Seine-Nord, les projets de liaison ferroviaire inter-régionaux et l'extension du port de Dunkerque consommeraient quasiment tous les droits à construire de la région !* » expliquait à *Libération* dans les travées du Congrès Françoise Rossignol, maire de Dainville, une commune périurbaine de 5 700 habitants proche d'Arras.

Autre sujet d'inquiétude chez les maires, notamment ruraux : que la réduction par deux du rythme de l'artificialisation pénalise les communes les plus vertueuses, qui ont peu construit au cours des dix dernières années, ou celles qui ne peuvent pas beaucoup se développer en raison de contraintes naturelles (en montagne ou en littoral). « *Nous voulons garantir que toutes les communes rurales pourront bénéficier de la possibilité de construire si elles le veulent* », a assuré la Première ministre.

« *Dans mon dernier plan local d'urbanisme, j'ai déjà diminué mes surfaces constructibles de 10 hectares. Si la loi s'applique, je devrai les diminuer encore, or je suis obligée de construire, ne serait-ce que par la loi SRU* », qui prescrit au moins 20 % de logements sociaux, illustre Françoise Rossignol. La maire de Dainville évoque aussi « *la pression pour construire car il y a des besoins. Aujourd'hui, même sans augmentation de la population, il y a un desserrement résidentiel : les couples qui divorcent, les personnes âgées qui vivent plus longtemps et souhaitent rester vivre chez elles, etc.*