



Commune de
SORIGNY

Département d'Indre-et-Loire

2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du	
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du	

2

SOMMAIRE :

Avant propos	Page 3
1/ ORIENTATIONS GENERALES EN MATIRE D'HABITAT	Page 4
2/ OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	Page 14
3/ ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'EQUIPEMENT COMMERCIAL PUBLICS ET DE LOISIRS	Page 13
4/ ORIENTATIONS EN METIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Page 20
5/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS	Page 24
6/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DU PATRIMOINE	Page 26
7/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	Page 27
8/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET SERVITUDES	Page 31
9/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION OU REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	Page 32
10/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES ENERGIES RENOUVELABLES	Page 33

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune. Néanmoins, depuis l'adoption de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Son contenu a par ailleurs été étoffé par les lois ALUR et Climat et Résilience.

Il doit désormais définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit enfin fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1-Orientations générales en matière d'habitat

→ **Note préambule d'explication du choix d'un scénario de développement communal :**

Généralement, le choix d'un scénario s'opère sur la base des évolutions passées, notamment pour établir une hypothèse « au fil de l'eau ». Or, en ce qui concerne Sorigny, les évolutions démographiques ont été très positives depuis les années 70, mais avec des résultats qui peuvent prêter à interprétation si l'on se base sur la croissance démographique ou la croissance résidentielle :

Croissance démographique	Valeurs réelles	Variation globale	Variation annuelle
1999/2017 sur 18 ans	+ 774 habitants	+40,2%	+2,2%
2007/2017 sur 10 ans	+ 592 habitants	+28,12%	+2,8%
2009/2014 Sur 5 ans	+307 habitants	+ 14,3%	+ 2,8%
2012/2017 sur 5 ans	+ 343 habitants	+14,57%	+2,9%

Croissance résidentielle	Valeurs réelles	Variation globale	Variation annuelle
1999/2009 sur 10 ans	+ 131 logements	+18,19%	+1,8%
2009/2014 sur 5 ans	+ 180 logements	+21,15%	+4,2%
2012/2017 sur 5 ans	+ 139 logements	+ 14,07%	+2,8%

⇒ Sur la période de comparaison 2012/2017, la commune a enregistré un gain d'environ 140 logements supplémentaires pour 340 habitants, soit un apport de 2,4 habitants pour 1 logement construit. Le desserrement des ménages se fait nettement ressentir alors que le chiffre connu de nombre moyen de personnes par ménage sur la commune est de 2,5.

→ *Garantir un développement adapté de la commune afin de maîtriser l'apport quantitatif de population mais aussi l'urbanisation à venir, en tenant compte du positionnement stratégique de la commune dans son bassin de vie mais aussi de son dynamisme économique et de son attractivité.*

Pour y répondre le PADD est bâti sur une durée longue à savoir les 15 ans qui viennent, en considérant une partie de l'urbanisation effective sur les 10 premières années et une autre partie que la commune projette à plus long terme, dans les 10 à 15 ans.

Cette stratégie prend en compte le caractère particulièrement attractif de la commune, petit pôle rural doté de nombreux commerces, équipements et services à la personne, mais aussi en tant que bassin économique de 1^{er} ordre au sein de la métropole de Tours Plus, qui offre un nombre d'emplois conséquent – 1300 emplois recensés sur Isoparc.

Ses atouts nombreux, associés à une politique vigoureuse orientée vers le cadre de vie et le confort de ses habitants, conduisent la collectivité à s'orienter vers une planification de long terme, intégrant des projets exigeants en terme de procédure et de portage – la ZAC du Four à Chaux par exemple -, de restructuration et requalification urbaine – ilot Mairie ou secteur du Château d'Eau-, ou de reconversion économique vers une vocation résidentielle – bâtiment de service dans la ZA de la Grange Barbier ou ZA de Crétinay dans le bourg. Ainsi, si certains projets peuvent s'inscrire dans le PLU à 10 ans, d'autres nécessitent une anticipation et une action publique sur le long terme, surtout lorsqu'il s'agit d'intervenir sur du foncier déjà construit, avec de multiples propriétaires, ou avec un objectif de mutation de vocation.

C'est dans cet objectif que Sorigny a ressenti le besoin de projeter sa planification urbaine au-delà des 10 ans, parce que le projet urbain ambitionné dans son PLU nécessite une mise en œuvre au long cours.

Afficher publiquement le projet, maîtriser si besoin le foncier, planifier logiquement les opérations les unes par rapport aux autres, démolir, dépolluer, trouver les bons interlocuteurs en matière d'aménagement et de construction, requièrent énergie, temps, capacité financière et mise en œuvre des procédures adaptées.

Forte de ses expériences, la commune sait que la mise en œuvre des projets nécessite un temps long. Ce pourquoi, les opérations exigeantes doivent se programmer par anticipation.

Le taux de croissance du parc résidentiel est soutenu, à l'instar de ce qu'a connu Sorigny ces dernières années à environ 4%, taux de référence sur la période 2009/2014. Le choix de la collectivité est de modérer ce développement un tant soit peu afin de tenir compte des aléas de mise en œuvre des opérations futures, mais aussi de la diminution des possibilités de construire en diffus (dans les hameaux notamment). Dès lors, l'accent est mis sur 2 volants de productions de logements : l'optimisation et la valorisation de l'existant – vacance / changement de destination et sur la production de logements neufs essentiellement sous forme d'opérations d'urbanisation maîtrisées – ZAC et permis d'aménager.

Le potentiel d'accueil de population nouvelle projeté à 15 ans se base sur :

1. **une production d'environ 285 logements sur 10 ans pour un accueil démographique d'environ 630 habitants**, en tenant compte d'une taille de ménage estimée à 2,2 personnes.
 - sur une superficie d'environ 15,7 hectares, en appliquant une densité moyenne de **15/17 logements/ha**.

Cette production comprend une cible **particulière de 35 logements** pour un accueil mixte en direction des personnes âgées, de logements intergénérationnels sur le site des Hortensias; il s'agit essentiellement de répondre à une demande existante au sein même du territoire communal, ou plus largement du territoire communautaire. La surface dédiée est modeste puisqu'elle représente 1,8 ha sur les arrières bourgs en visant une densité élevée de plus de 20 logements /ha. La proximité immédiate de la maison médicale et des commerces du centre bourg en font un secteur d'implantation privilégié.

2. au-delà de 10 ans, jusqu'à 15 ans, une production complémentaire de 70 logements pour un accueil potentiel de 150 personnes.

Sur une superficie d'environ 3 ha, soit une densité moyenne de 23 logements/ha, considérant certains secteurs en reconversion urbaine et donc sans consommation foncière supplémentaire.

Cette stratégie de développement soutenu et maîtrisé vise à assurer un usage pérenne des équipements publics, notamment des écoles ou des structures sportives, et à l'accueil d'une population nouvelle diversifiée notamment les seniors qui peuvent trouver à Sorigny l'ensemble des services, commerces et équipements en centre bourg dont ils ont besoin. Cette politique correspond aux derniers investissements de la commune en matière de qualification de son parc d'équipements et de services – notamment vers la santé – et nécessite de poursuivre ses efforts initiés en termes de restructuration urbaine de son centre bourg.

→ Pour y répondre, la stratégie de production de logements est alimentée par plusieurs leviers :

1- D'ABORD EN OPTIMISANT ET EN VALORISANT L'EXISTANT

⇒ **En comblant les dents creuses**

Les critères appliqués pour la sélection des dents creuses ont été les suivants :

- Se situer **dans la zone urbaine du bourg de Sorigny ou du hameau de Bordebure en raison de sa continuité urbaine avec Montbazou et la ZAE des Granges Barbier ; aucune dent creuse explorée dans les autres hameaux ou écarts**
- **Une dent creuse doit être entourée de part et d'autre par des constructions existantes**
- **Accessibilité directe sur voirie avec accès privé possible**
- **Capacité de desserte par les réseaux à vérifier – eau potable, assainissement collectif, électricité, incendie, etc.**
- Une mise à jour qui prend en compte les projets en cours – travail régulier de vérification de la commune

La présence de parcs et/ou jardins boisés d'intérêt à préserver dans le cadre des éléments remarquables du paysage est privilégiée sur la reconnaissance d'une dent creuse et fera l'objet d'une préservation en tant que tel

L'intégration et le rattachement d'une parcelle à une zone d'urbanisation future est aussi privilégiée à l'identification d'une dent creuse

→ Il s'agit donc d'une vision ajustée des dents creuses

Suite au travail de terrain effectué dans un premier temps par le bureau d'études et « toiletté » par la collectivité, les dents creuses retenues et reportées au PADD graphique représentent une surface d'environ 1,7 ha / **soit un potentiel d'environ 26 logements**, en comptant une moyenne de 15 logements/ha sur le bourg et de **6/7 de logements sur 0,5 ha sur Bordebure** en retenant une densité moyenne de 12 logements/ha (secteur plus accidenté en terme de relief ; prise en compte de boisements et haies à préserver ; accessibilité à travailler)

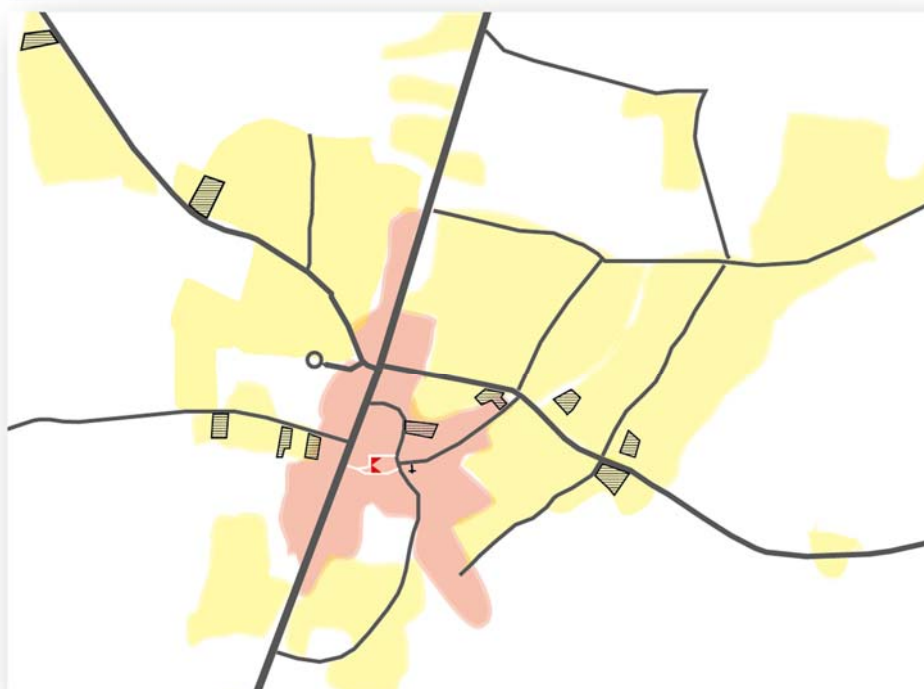
Suite à l'analyse de l'investissement réel des dents creuses par les particuliers sur le territoire communal, les élus ont décidé de ne pas retenir de taux de rétention en prenant en compte la pression potentielle qui s'exerce sur le territoire. Pour autant, il convient de mentionner que la mise en œuvre 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.

Révision du PLU de Sorigny PADD URBAIN - le bourg



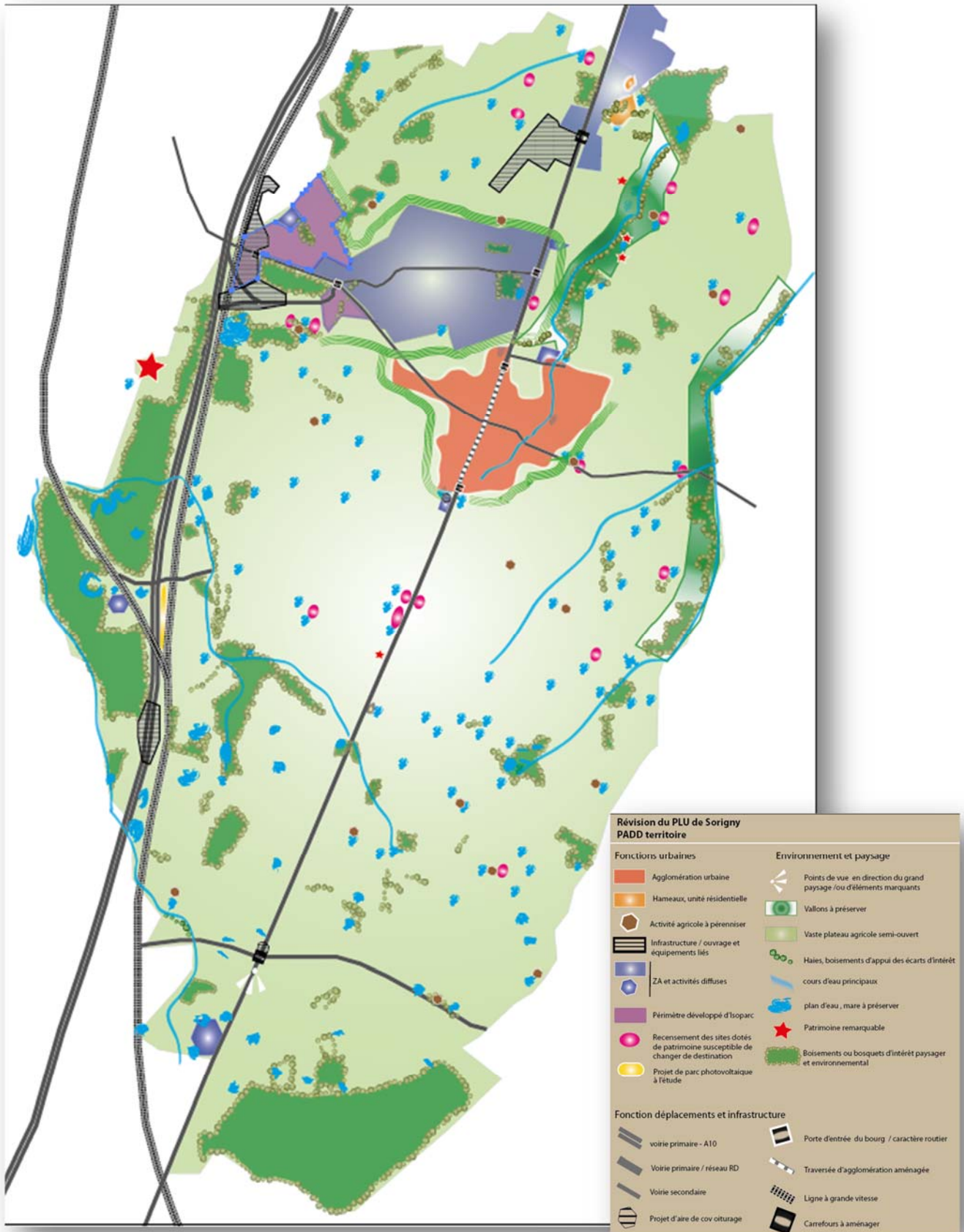
Recensement des dents creuses sur le bourg

 Recensement des dents creuses



Recensement des dents creuses sur Bordebure

⇒ en autorisant le changement de destination des granges / étables agricoles vers l'habitat
 Un potentiel de 16 sites avec une trentaine de bâtiments à restaurer avec un taux de rétention de 50 %
 retenu en raison du caractère très aléatoire des restaurations avec changements de destination à réaliser
 soit une quinzaine logements estimés pour les 10 ans à venir



PADD du territoire communal

⇒ **en résorbant la vacance** = Adapter la production de logements aux besoins exprimés, besoin théorique minimal de **285 logements** sur 10 ans, en tenant compte de la reprise théorique d'une partie des logements vacants.

Il s'agit d'un levier d'action modeste considérant un taux de vacance relativement faible avec (81 unités en 2017 soit 7,2%).

L'objectif de la collectivité est de maintenir le taux médian qu'elle connaît actuellement. Pour y répondre, plusieurs leviers sont activés : le ciblage des changements de destination des granges et étables en pierre ; les réflexions sur les projets de restructuration urbaine sur les îlots du cœur de bourg ; la poursuite des aménagements des espaces publics et de la qualification du centre bourg, et plus concrètement la poursuite du rachat des bâtiments vacants qui longent la route Nationale dans une perspective de qualité de lecture et de dynamique du commerce et des équipements qui font la façade urbaine.

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

2- EN ETUDIANT LA CAPACITE EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE FAÇON PLURIELLE

Proposer une partie de la production de logements en renouvellement urbain :

- en se basant sur la densification des dents creuses recensées (soit un potentiel de 20 de logements sur 10 ans)
- en termes de requalification urbaine sur l'îlot arrière de la mairie pour un accueil mixte d'équipements publics, de parc public et de logements- avec une capacité de 20 logements minimum avec des petits collectifs
- en termes de requalification et de densification urbaine au sein de l'îlot compris dans le triangle formé par la RD910, la rue de Monts et la rue du Château d'Eau. Cette enveloppe composée à la fois d'anciennes activités et de vastes jardins représente une aire de réflexion sur la recomposition de cet ensemble au centre de l'agglomération- pour une capacité totale de 50 logements
- en terme de restructuration urbaine d'un site dédié à l'activité économique, la reconversion à long terme de la ZA de Crétinay.
- En termes de reconversion d'un site à vocation tertiaire au sein de la ZA de Grange Barbier pour en faire un immeuble résidentiel pour une capacité d'environ 15 logements et éviter ainsi une vacance économique.

→ **soit environ 37 % de la production totale de logements.**

3- PUIS EN POURSUIVANT DES EXTENSIONS URBAINES SUR DES SITES D'ORES ET DÉJÀ PRESENTIS

⇒ En inscrivant une capacité d'urbanisation future pour l'accueil de logements neufs diversifiés - primo accédants, personnes âgées

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.

1- La poursuite et la finalisation des projets en cours : la poursuite de la qualification de l'entrée nord par la RD910 nord

- La principale opération de développement résidentiel d'ores et déjà étudiée et engagée réside dans la ZAC du Four à Chaux, créée et réalisée.

Il s'agit donc dans le cadre de la présente procédure de permettre la poursuite de l'opération en prenant en compte les éléments d'études.

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



Extrait du PADD – ZAC du Fours à Chaux

2- De nouveaux projets 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

3- La restructuration urbaine à long termes de la frange ouest de l'agglomération

- La poursuite de la requalification et densification urbaine de l'îlot du château d'eau
- La requalification de l'îlot Mairie permettant de redynamiser cet espace central en y intégrant logements en petits collectif et parc public
- Le projet de gendarmerie et de caserne avec 25 logements
- La reconversion urbaine de la ZA de Crétinay

4- Des projets d'extension et de qualification urbaine à long terme hors PLU

- Le Bois Neuf Sud et Ouest qui permettra de finaliser le finage sud du bourg dans la continuité du tissu sud
- Le site de La Croix Dégessière apparaît comme un espace « miroir » en devenir face au Four à Chaux doté d'une forte capacité de restructuration / densification qui pourrait créer le pendant ouest de la ZAC sur plus de 6 ha
- Le site nord de La Tour d'Isoré qui permettra de conforter le pan ouest de l'agglomération

PADD graphique du bourg

Projet d'urbanisation et restructuration urbaine à moyen et long termes

Site à projet hors PLU

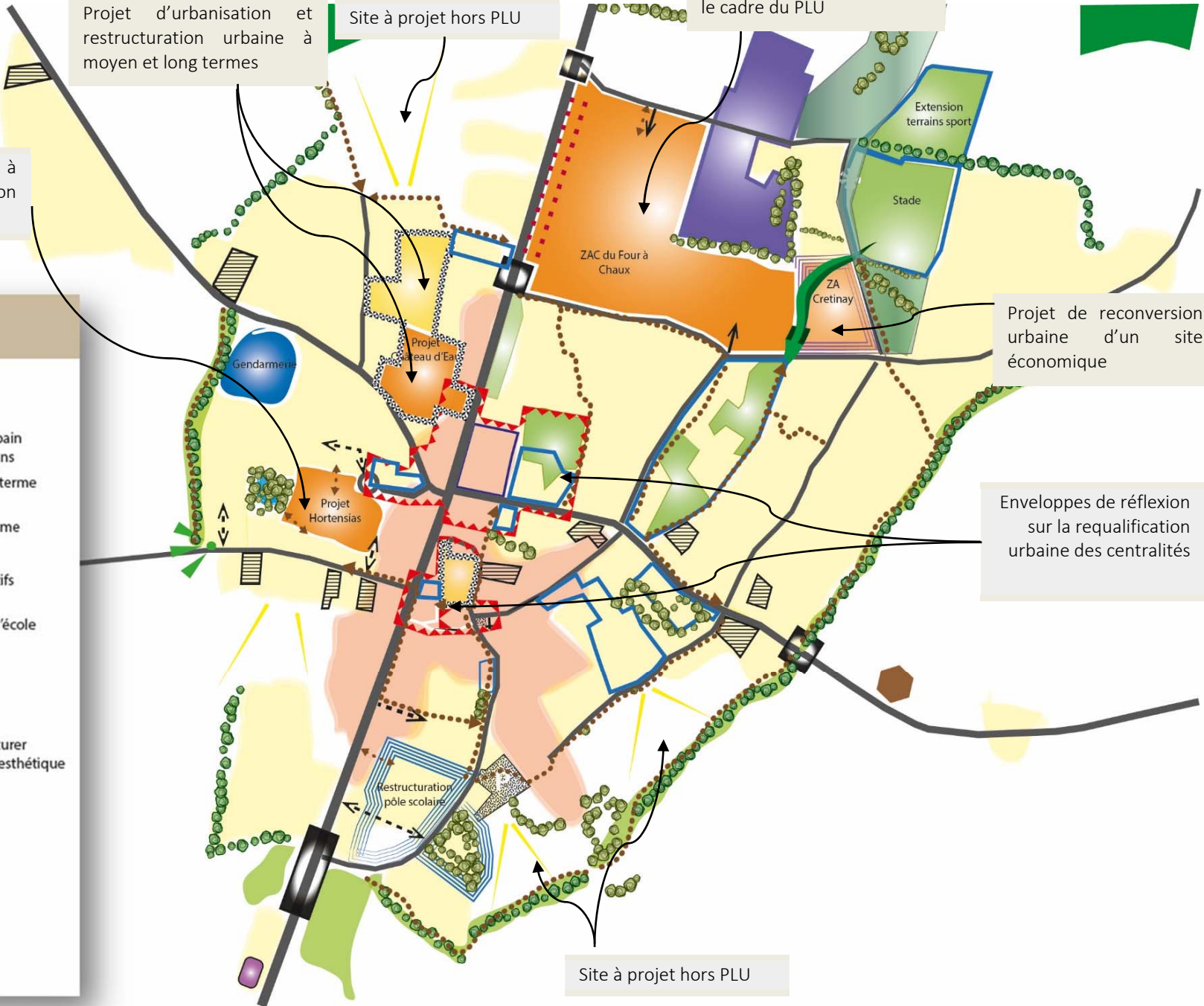
Urbanisation en cours dans le cadre du PLU

Projet d'urbanisation à moyen terme en direction prioritaire des seniors

Révision du PLU de Sorigny PADD URBAIN - le bourg

Fonctions urbaines

- Secteur de développement urbain programmé à l'échelle des 10 ans
- Développement urbain à long terme programmé à 15 ans
- Capacité d'extension à long terme hors PLU
- Equipements publics et collectifs
- Extension / restructuration de l'école
- Dents creuses recensées
- Projet de mutation urbaine de la ZA de Crétinay
- Centralités du bourg à restructurer Amélioration fonctionnelle et esthétique
- Péri mètres de restructuration et densification urbaine
- Fond de place à renforcer
- Façade urbaine à composer
- Activité agricole en projet / à prendre en compte



Projet de reconversion urbaine d'un site économique

Enveloppes de réflexion sur la requalification urbaine des centralités

Site à projet hors PLU

⇒ En dessinant à long terme le profil de développement de la commune, au-delà de l'actuel PLU, en direction du sud, en frange urbaine au niveau de Bois Neuf mais aussi en direction du nord ouest vers la Dégezière.

4- ASSURER UNE MIXITE SOCIALE

Avec 6,5% de logements locatifs sociaux sur la commune en 2017, Sorigny se doit de poursuivre ses efforts en matière de production sociale.

Pour y répondre elle se fixe un objectif global de 20% de logements locatifs sociaux dans les futures opérations de plus de 10 logements, dans la continuité de l'application du PLH, que ce soit dans les opérations d'extension urbaine mais aussi dans les enveloppes de renouvellement urbain du cœur de bourg. *En cas de non réalisation dans l'opération de plus de 10 logements, l'objectif pourra être compensé dans une autre opération sur le territoire communal.*

2- ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LIMITER LA LOGIQUE EXTENSIVE EN MATIERE RESIDENTIELLE

- Réduire de 75 % la consommation d'espace globale pour augmenter la densité d'un minimum de 3 logements /ha (en passant d'une moyenne de 12 logements/ha à un minimum de 15 logements/ha dans les futures opérations) : alors que la commune a consommé en moyenne 21 ha depuis 2006 soit environ de 2ha par an, elle entreprend son projet d'extension et de densification urbaine sur un global de 5 ha pour l'habitat correspondant à 2 zones d'urbanisation future et de renouvellement urbain – la finalisation des Hortensias et l'ilot ouest.

Il est prévu en plus pour les dents creuses un total de consommation d'espace de 2,2 ha.

Nous ne considérerons pas la ZAC du Four à Chaux de 12.5 ha comme une zone d'extension, puisque classée à l'ancien PLU en zone d'urbanisation future et en cours d'aménagement.

- **Moduler les objectifs de densité urbaine en fonction du contexte des constructions**
 - Réduire les tailles des parcelles à construire dans les opérations maîtrisées – zones d'urbanisation future et grandes « dents creuses » : avec une densité brute moyenne pour les extensions urbaines de 15 logements / ha, avec une mixité du bâti (petit collectif, habitat groupé, et habitat individuel)
 - Densité plus élevée : sur le site des Hortensias pour l'accueil spécifique des logements mixtes seniors et intergénérationnels avec 23 logements/ha ; dans le cœur de bourg avec la réalisation de petits collectifs soit une densité moyenne de 50/60 logements/ha
 - Cette densité minimum sera moindre pour les dents creuses de petite dimension ainsi que celles s'étirant le long de voiries existantes et pour lesquelles il s'agit d'opérer simplement un découpage de lots accessibles et desservis directement sur des rues ou espaces publics existants. En outre, au sein des dents creuses, la mise en place d'une OAP de principe permettra de moduler les densités en fonction de leurs tailles mais aussi des contraintes physiques rencontrées *in concreto* sur le terrain.
- **Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification au plus près du bourg.** En effet, Sorigny compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seul le village de Bordebure autorisera encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses.

En outre, ces dents creuses seront soumises à une OAP graphique si elle dépasse 3000 m² ou si des complexités techniques se présentent, ou à minima à une OAP écrite précisant les attendus en matière de programmation et d'implantation des constructions.

CONCENTRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ECONOMIQUE DE FACON LOGIQUE

Un constat sur la dernière décennie : environ 55 ha consommés au titre de l'activité économique, essentiellement au sein des 2 ZA Isoparc et Grange Barbier, mais qui correspond pour Isoparc à une consommation à l'échelle de la communauté de communes s'agissant d'une zone communautaire. Le souhait de la collectivité dans son ensemble est bien de poursuivre cette stratégie afin de renforcer le pôle économique industriel et touristique d'Isoparc.

Pour autant, le travail mené repose sur 2 axes : **optimiser les espaces d'ores et déjà aménagés dont la diminution du recul Loi Barnier le long de la RD910 et organiser l'extension d'Isoparc de façon cohérente et maîtrisée.**

OPTIMISER LE POTENTIEL EXISTANT

Une recherche de la limitation de cette consommation d'espace au sein d'Isoparc et en dehors, dans le cadre du PLU qui s'appuie sur :

- **la revitalisation de l'existant** ; donner la possibilité aux activités vacantes de se reconvertir notamment le long de la RD910 mais aussi au sein de la ZA de la Grange Barbier lorsque le contexte y est propice
- **Diminuer le recul de 75m depuis l'axe de la RD910** imposé jusqu'alors pour arriver en fonction des tronçons de la façade à 45m en rive nord et à 65m en rive sud, permettant ainsi d'optimiser les surfaces aménagées et ouvertes à la constructibilité tout en améliorant l'intégration paysagère.
- **Redynamiser l'activité de l'aérodrome** en réfléchissant à sa diversification et en y diminuant aussi le recul de 75m applicable à 45m depuis l'axe de la RD910 afin d'optimiser l'espace disponible existant
- **La poursuite de l'occupation et de la construction des espaces non bâtis** au sein de l'Isoparc d'ores et déjà aménagés –réalisation du centre routier et du Family Parc;

ORGANISER L'EXTENSION D'ISOPARC

Et dans le cadre de la politique économique communautaire, une poursuite de la qualification d'Isoparc avec extension d'environ 48 ha sur Sorigny en rives nord et sud de la route de Monts et en direction de l'échangeur, dans le cadre d'une procédure globale d'aménagement, avec maîtrise d'ouvrage directe de la collectivité.

Il s'agit pour la Communauté de Communes de conforter une dynamique en route, en anticipant les besoins en cours et futurs ; il s'agit aussi de réorienter l'esprit d'Isoparc pour y accueillir de façon privilégiée des activités et équipements « compatibles » en frange sud avec la proximité du bourg. En effet, imaginé il y a plusieurs décennies vers une dimension logistique dominante, la collectivité souhaite aujourd'hui réserver les ha les plus proches de la zone urbaine à des activités tertiaires, de sports et loisirs. Une étude de faisabilité sera lancée dans ce sens.

Cette extension s'opère en conformité du SCoT tant en termes quantitatif que spatial.

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

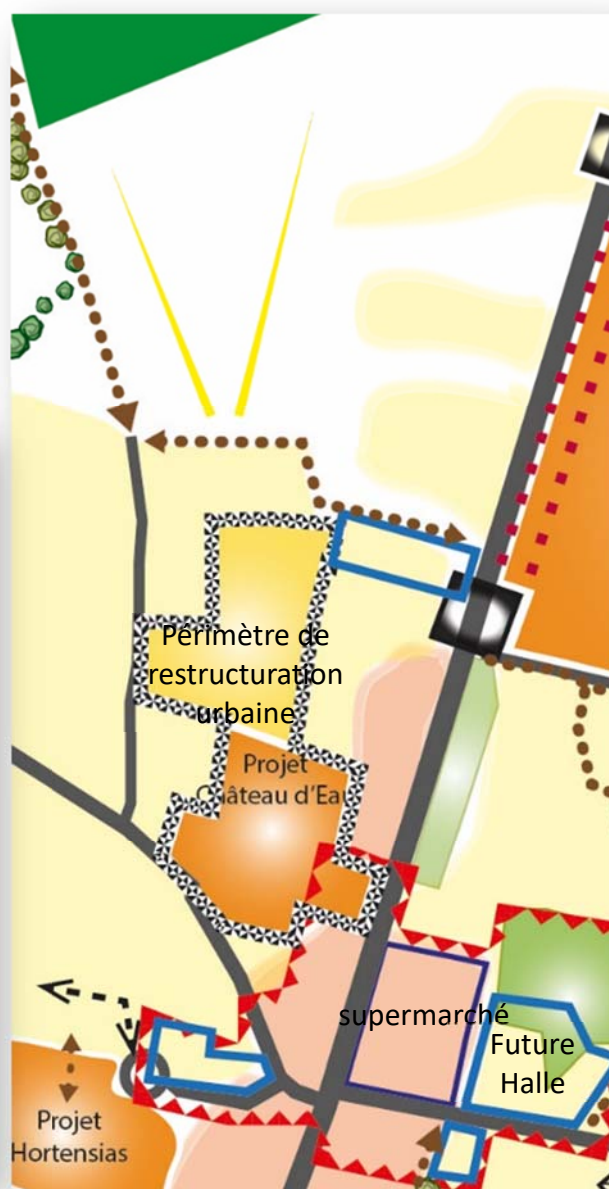
PRIVILEGIER UN ACCUEIL COMMERCIAL DE PROXIMITE DANS LE CENTRE BOURG SUR DES SECTEURS STRATEGIQUES :

- Historiquement le long de la RD910 en profitant du trafic dense de l'axe
- Traditionnellement dans le centre bourg historique entre les places de l'église et de la mairie, en s'appuyant sur une volonté de revoir les caractères fonctionnels et esthétiques de ces espaces publics afin de les rendre plus attractifs
- Stratégiquement au sein de la nouvelle centralité commerciale du bourg au carrefour des RD910 et 84 ; là encore, la collectivité œuvre afin d'améliorer la façade urbaine du village

Continuité de l'aménagement de la rue de St Branchs accompagnant le positionnement d'une halle sur le jardin de la salle des fêtes pour un accueil événementiel - exposition concert - et commercial - marché de producteurs locaux

Extrait du PADD graphique du bourg / ilot ouest

Du Château d'eau



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

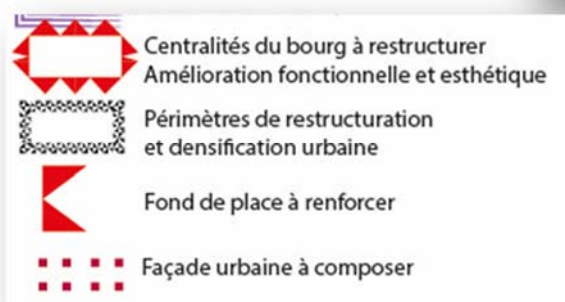
1-Le renouvellement urbain de l'îlot de la mairie

Contexte : la mairie maîtrise d'ores et déjà l'ensemble du bâti qui compose la frange nord de la rue M. Gaumont. Un chapelet de salles communales s'égrène ainsi jusqu'à la poste. Cette dernière, risque d'évoluer dans les années à venir et le cœur d'îlot est composé d'une vaste propriété et de son parc.

L'objectif est double :

- **Œuvrer pour améliorer la fonctionnalité et la qualité des espaces publics du centre historique :**
 - Recomposer un fond de place attractif au niveau de la mairie afin de renforcer la lecture et l'attractivité de cette dernière
 - Revoir l'accessibilité à la place de l'église via la place de la mairie afin d'améliorer la fluidité des déplacements et la transversalité entre la RD et les monuments publics
 - S'interroger sur les fonctions qui pourraient venir s'implanter dans le centre bourg historique à défaut des commerces et services : restaurant hôtel, équipements
 - Une maîtrise foncière de la collectivité sur l'îlot compris entre les rues Charpentier Gaumont et des Anciens Combattants d'Afrique du Nord permettant d'étudier l'optimisation de cet espace – parc, positionnement d'équipements sur la rue Gaumont afin de renforcer l'attractivité de ce dernier
- **Renforcer le cœur de bourg en y accueillant de nouveaux habitants :**
 - Conforter la politique communale de recentrage des services et commerces aux habitants mais aussi du cadre de vie en ouvrant le parc au public
 - Offrir des logements en petits collectifs en respectant la trame bâtie d'implantation et de densité du centre bourg – 20 logements minimum – en direction des jeunes et des personnes âgées disposant ainsi d'un accès direct aux commodités du centre bourg

Extrait du PADD – Ilot Mairie

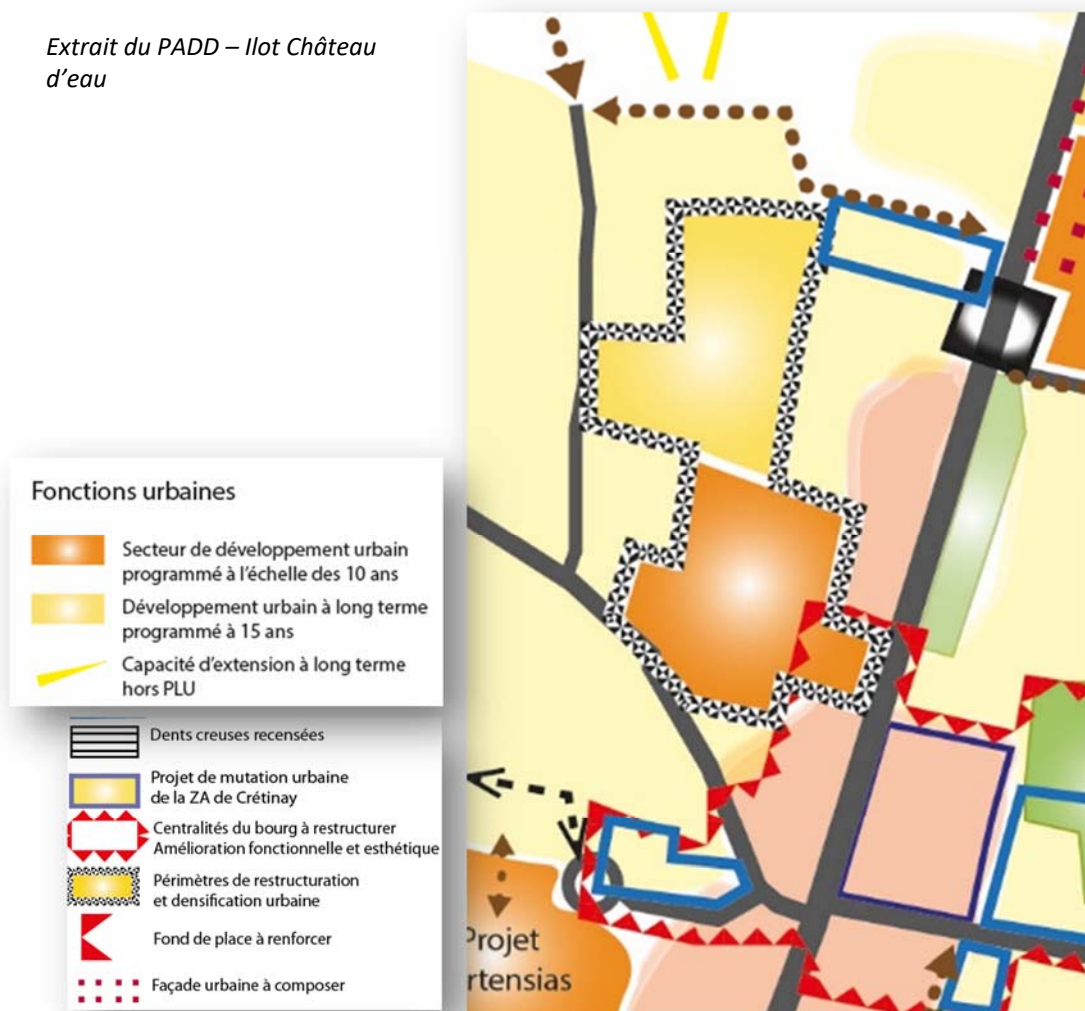


2- Le renouvellement urbain sur l'ilot ouest

Le Contexte : l'ilot ouest, est composé aujourd'hui d'un tissu mixte assez lâche avec une façade sur la route départementale représentative d'un passé économique en devenir et des arrières route de Monts et rue du Château d'Eau d'un comblement pavillonnaire anarchique, disposant de vastes jardins et dents creuses.

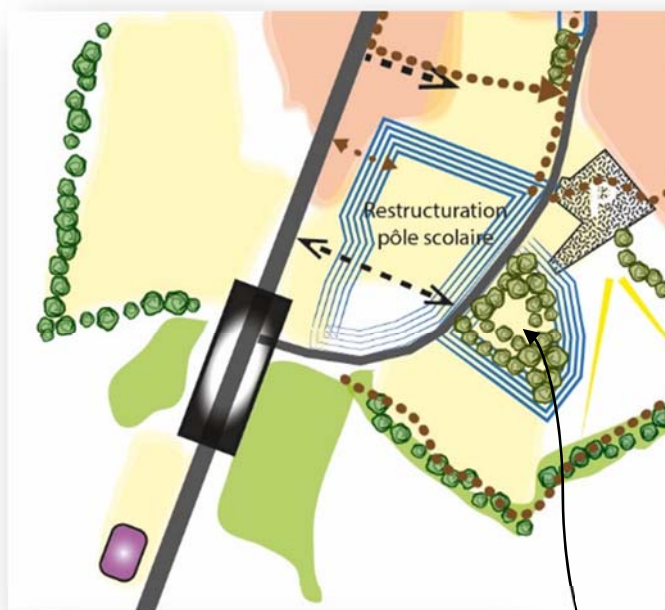
- Dès lors, le projet est de lancer une réflexion élargie sur cet ensemble représentant un périmètre global de 3,2 ha afin de densifier le tissu et de renouveler les fonctions urbaines en place. Il s'agit de redonner une vitalité et un sens urbain à cette enveloppe, en maîtrisant la façade urbaine sur la rue Nationale à l'instar des opérations en cours sur le versant est de cette dernière.
- Un autre enjeu consiste à établir un lien urbain entre les rives Est et Ouest du bourg au sein d'une agglomération qui a été jusqu'à maintenant essentiellement structurée autour de son axe viaire nord sud en négligeant les liaisons transversales. Ainsi ce nouveau quartier a-t-il pour enjeu d'opérer une transition entre le nouvel espace commercial de la route de St Branches avec le pôle santé et les lotissements arrières.
- En terme programmatique les 3,2ha sont réservés pour un accueil mixte de commerces / services à privilégier en accroche sur le carrefour RD910 et RD84, mais aussi équipements publics et logements. Ainsi on imagine dans le cadre de cette répartition la possibilité d'accueillir 50 logements environs suivant une densité minimum de 20 logements /ha, avec une urbanisation à moyen terme en frange sud et à long terme en frange nord.

Extrait du PADD – Ilot Château d'eau



POURSUIVRE LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET DE QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS :

- Poursuivre les aménagements des espaces publics – salle des fêtes et avenue du 11 Novembre
- Construction d'une halle en appui de la salle des fêtes pour implantation d'un marché hebdomadaire et un accueil événementiel
- Prévoir la restructuration et l'extension de l'ensemble du site de l'école, lui offrant de nouveaux accès véhicules et piétons sur la RD910, mais aussi en maîtrisant le parc en face de cette dernière pour en faire un espace récréatif au service de l'école tout en maintenant le cadre boisé de cet ensemble
- Encadrer le devenir de l'ancienne maison médicale par une maîtrise de la collectivité pour réaliser un ensemble mixte – commerces / services / logements
- Diversifier l'offre touristique en le planifiant dans Isoparc – Pôle tertiaire/ sportif / loisirs, Family Parc, etc. et en l'imaginant dans le cadre de reconversion de sites vacants (Longueplaine)



Fonctions urbaines

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

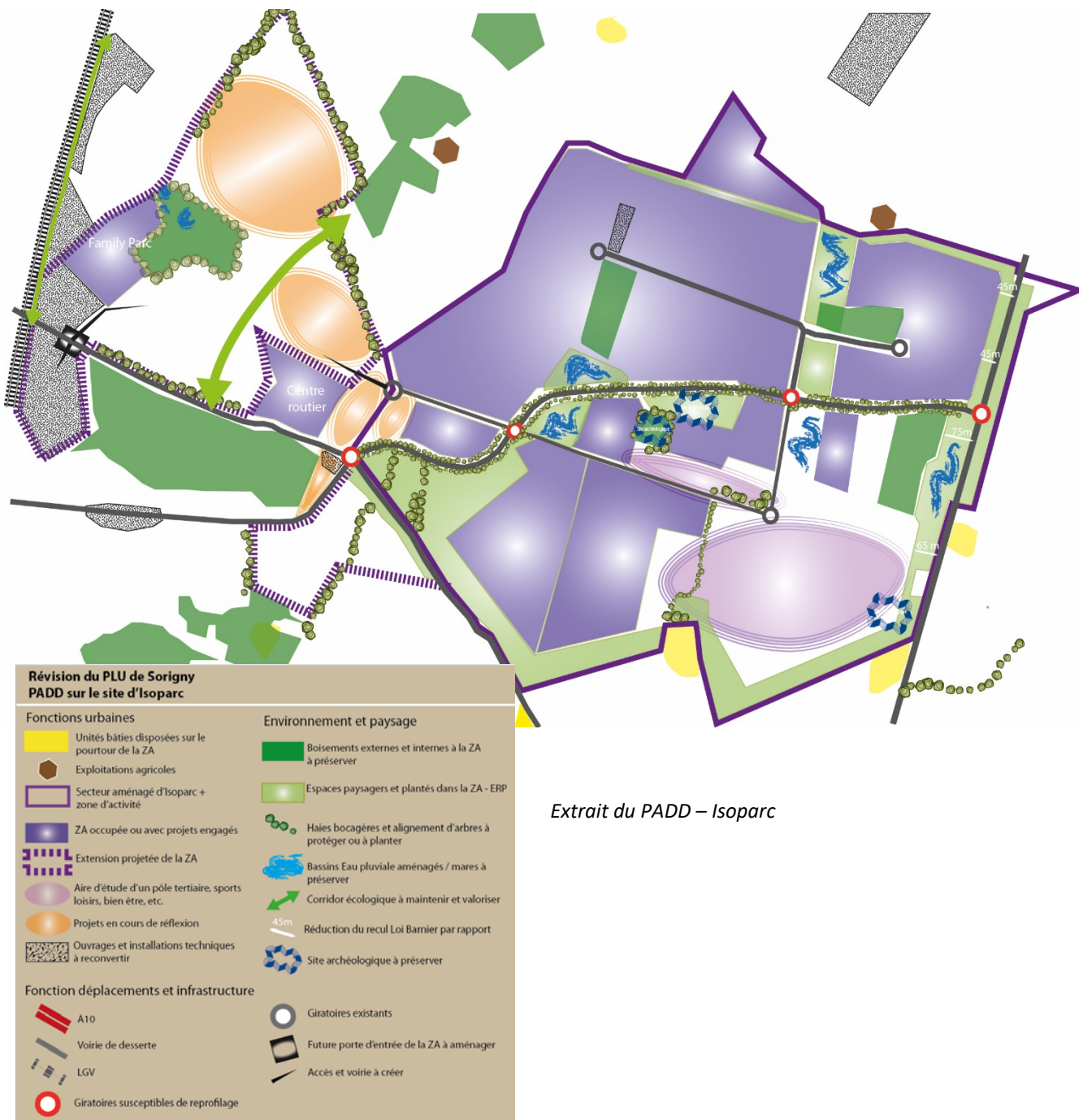
Un parc intégré dans l'aire de l'école

Extrait du PADD – Pôle scolaire

4- ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

SORIGNY, POLE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE LA COMCOM VAL DE L'INDRE...

- Adopter une vision globalisante du site d'Isoparc : considérer l'ensemble des aménagements et installations routières (échangeur, péage, doublement des infrastructures), des activités récemment aménagées (centre routier avec pôle de services et PC groupé au nord est le long de la RD910 et parc récréatif.), et de celles en cours de projets (pôle d'échanges multimodal).
- 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



- Faciliter la diversité des typologies économiques et notamment l'accueil des activités tertiaires, de commerce et de services
- Considérer Isoparc comme un pôle économique global dédié à une diversité d'activités organisées : tertiaire et services avec une orientation spécifique à l'étude en frange sud sur une trentaine d'ha en particulier vers le sport, les loisirs ; commerce ; artisanat ; tourisme; industrie et logistique, etc.
- Réflexion à lancer sur une optimisation des aménagements et du parcellaire existant par rapport aux espaces verts prévus dans la ZAC non encore plantés, dans un objectif d'économie d'espace et de densification de la zone.
- Dans cet esprit, prendre en compte les aménagements paysagers et plantés existants le long de la RD910, pour réduire les bandes de reculs imposés au titre de la Loi Barnier

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

REVOIR LA VENTILATION ECONOMIQUE SUR LE BOURG EN FONCTION DES CIRCONSTANCES URBAINES

Maintenir l'activité économique sur le bourg lorsque cette dernière est compatible avec le tissu urbain et son développement envisagé :

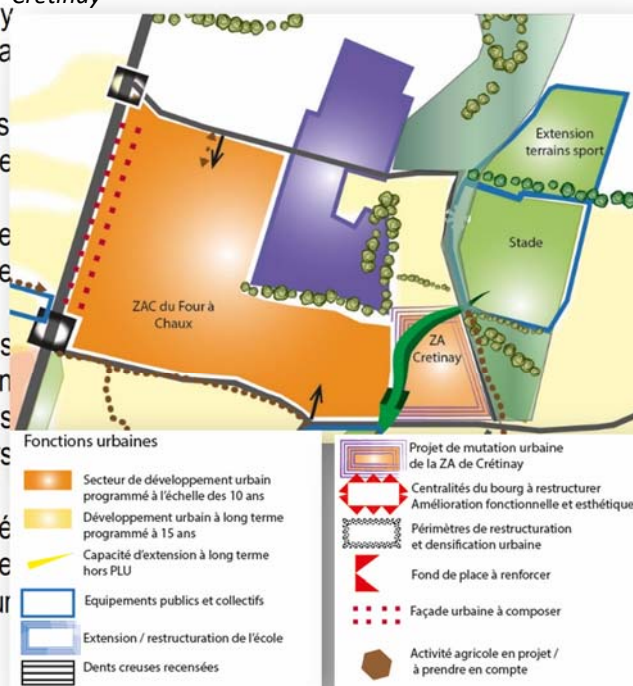
- Maintenir dans son enveloppe l'activité horticole au nord du bourg
- Permettre l'extension des activités artisanales diffuses lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage habité
- Promouvoir les commerces de proximité le long de la RD910 et dans le bourg notamment par une action politique forte de rachat des bâtiments vacants par la commune pour faciliter le changement de destination vers le commerce/ service
- Développer les circuits courts de production et de vente par l'installation d'un marché de producteurs locaux dans le bourg

LE DEVENIR DE LA ZA DE CRETINAY

Une mutation urbaine de la zone artisanale de Crétinay enserrée dans le tissu urbain existant et à venir avec la ZAC du Four à Chaux :

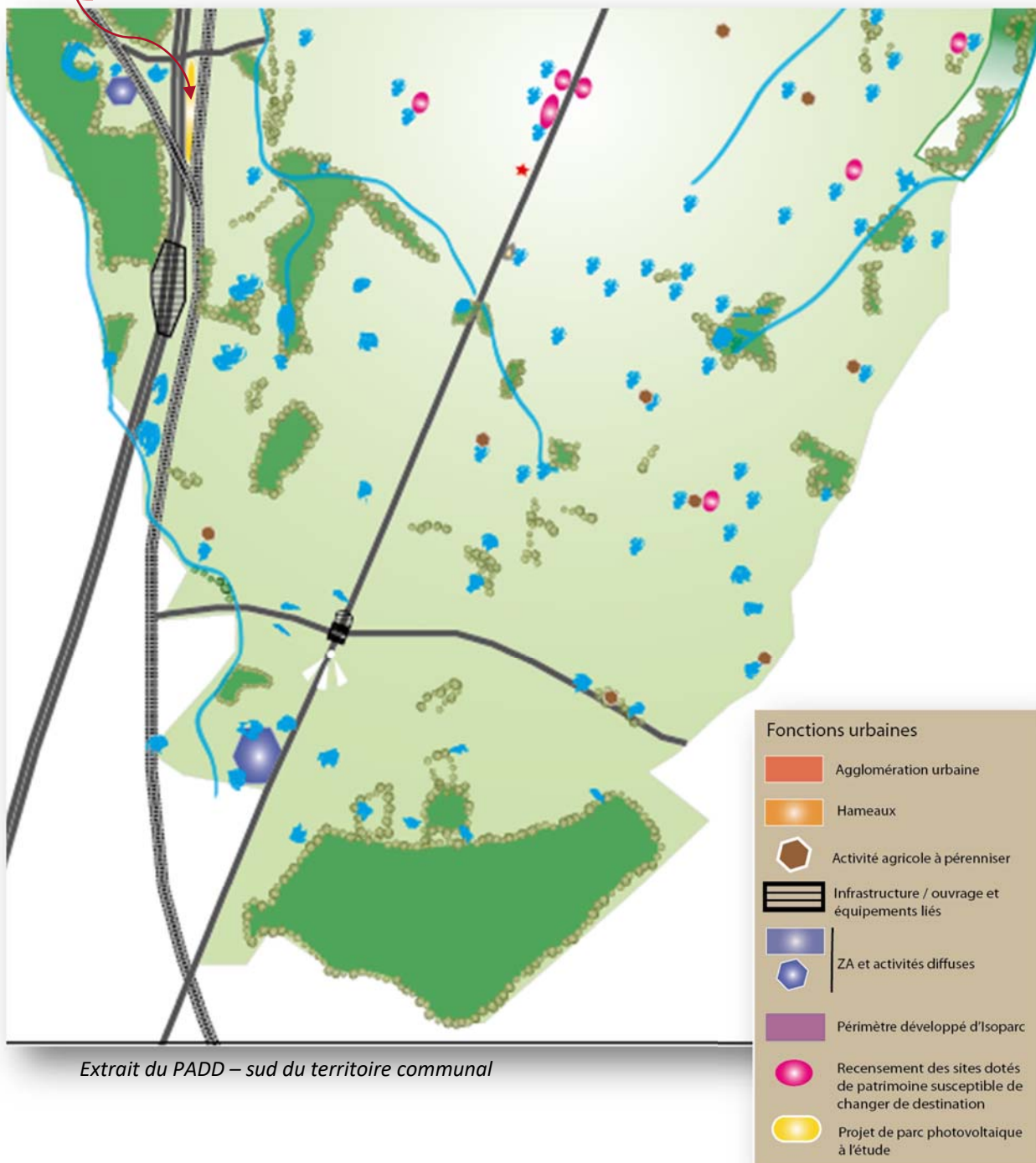
- Une ZA qui enferme d'ores et déjà des habitations
- Des activités qui s'avèrent peu compatibles dans le paysage urbain
- Plusieurs dents creuses recensées + une enclave économique qui n'a plus trop de sens dans le paysage urbain communal
- Une proposition de limitation des possibilités d'extension des activités existantes et d'interdiction de nouvelles implantations économiques, dans l'objectif de prévoir une mutation en douceur vers une vocation urbaine à terme
- L'opportunité d'intégrer à terme une continuité écologique et paysagère qui fasse le lien entre le parc de sports au nord, le bassin paysager du Four à Chaux et le parc public au sud

Extrait du PADD – ZAC du Four à Chaux et ZA de Crétinay



REVOIR LA VENTILATION ECONOMIQUE SUR LE BOURG EN FONCTION DES CIRCONSTANCES URBAINES

- Permettre la reconversion économique de sites existants considérés aujourd'hui comme pathogènes – ruines, ou pollutions, entreposage de ferrailles de longue date, etc. afin d'impulser une évolution de l'existant : site des ferrailleurs vers une plateforme de déchets inertes et déchets verts ainsi que les équipements complémentaires de traitement, pour le site du Cheval Blanc ;
- Il convient de mentionner qu'une diminution des reculs est proposée en lien avec l'application de la loi Barnier depuis l'axe de la RD910 pour le site du Cheval Blanc, permettant de créer une opportunité de reconversion de ces activités tombées en désuétude et une meilleure intégration des futures activités.
- Enfin, envisager l'étude de projets de production d'énergie « verte » avec un parc photovoltaïque sur un délaissé entre A10 et LGV



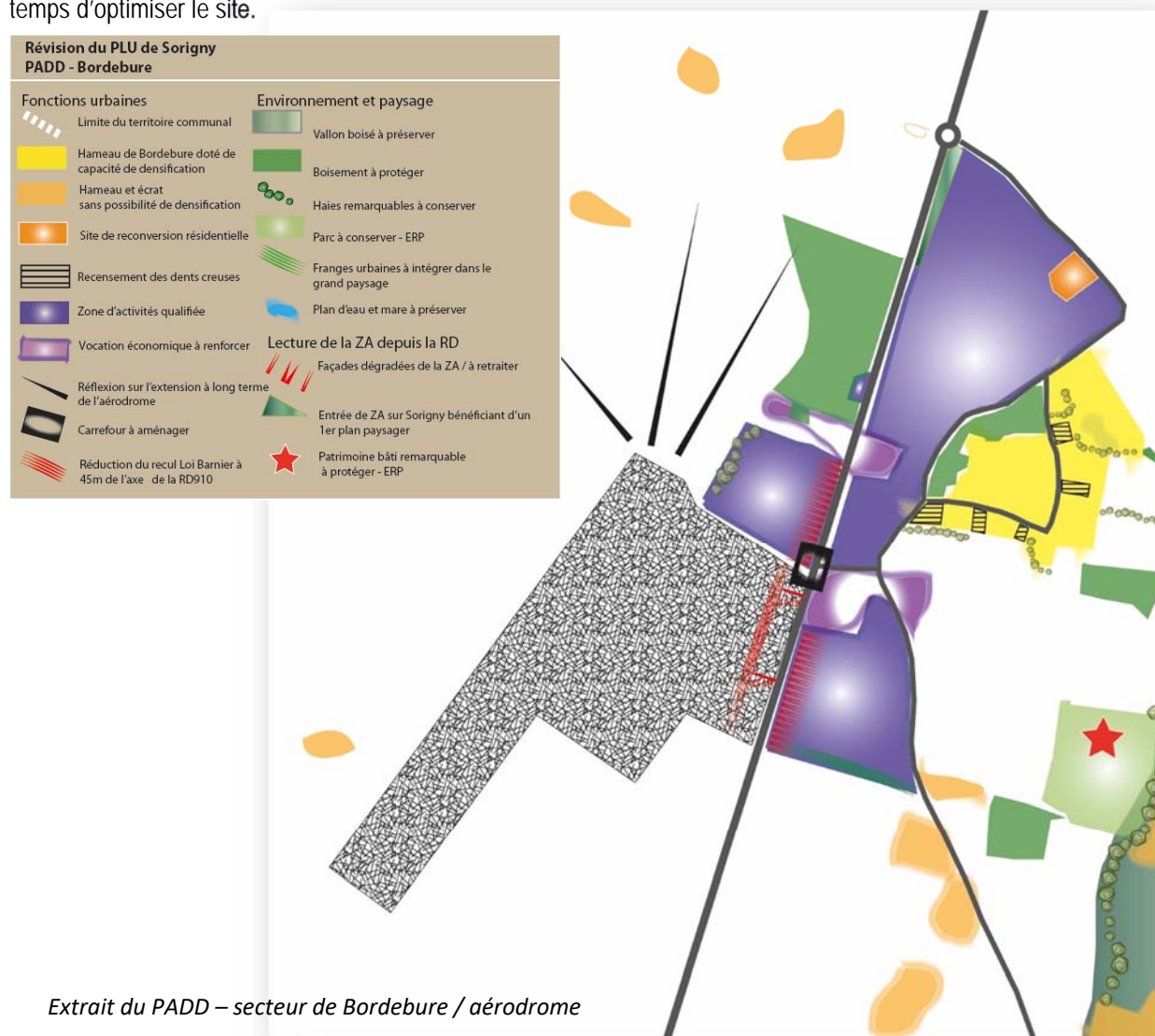
AMELIORER LA DYNAMIQUE DE LA ZA DE LA GRANGE BARBIER

- Une ZA qui arrive à saturation de son potentiel, sans capacité nouvelle d'extension au regard du site naturel et agricole
- Mais qui souffre d'une image duale, et qui nécessite une clarification de sa vocation et de ses aménagements :
 - intégrer pleinement et revaloriser les 2 sites en 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 Montbazou

REFLECHIR A UNE DIVERSIFICATION DES ACTIVITES DE L'AERODROME

Sans envisager de projets spécifiques et concrets, il semble nécessaire de réfléchir au devenir de l'aéroport tant dans son aspect quantitatif que qualitatif voire de diversification de son activité.

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



Extrait du PADD – secteur de Bordebure / aéroport

5- ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

AMELIORER ET VALORISER CERTAINS ESPACES

- Améliorer la lecture des entrées dans le bourg depuis les voies secondaires que sont les RD 84 en direction de Monts, rue de Thilouze, rue de Veigné et de Louans, et au niveau de L'Officière, notamment au fur et à mesure des opérations d'aménagement qui viennent conforter ces axes
- Revoir l'aménagement de certains axes du centre bourg après la requalification de la RD910 dans la traverse d'agglomération : il s'agit de réaménager l'Avenue du 11 Novembre 1918 dans son tronçon est
- Améliorer et faciliter les liens Est /ouest au sein du bourg de part et d'autre de la RD910 notamment au niveau du carrefour principal avec la RD84. Au-delà des aménagements routiers il s'agit d'étendre et renforcer l'urbanité côté ouest à l'instar des projets en cours côté est
- Revoir le sens de circulation du cœur de bourg (les places de la mairie et de l'église) afin de faciliter et fluidifier les accès
- Adapter la desserte, les arrêts et le cadencement par les transports en commun en fonction des projets urbains et économiques de la commune
- Prendre en compte les incidences des différents projets économiques sur la vie du bourg : pour y répondre, mise en place d'un car gratuit reliant Isoparc à Tours Centre via l'A10 ; aménagement d'aires de covoiturage le long de la RD910 dans le bourg (La Tour d'Isoré) ainsi qu'au niveau du carrefour entre les RD 21 et 910.
- Revoir l'aménagement de l'accès au site du Cheval Blanc longeant la RD910 en lien avec l'étude Loi Barnier

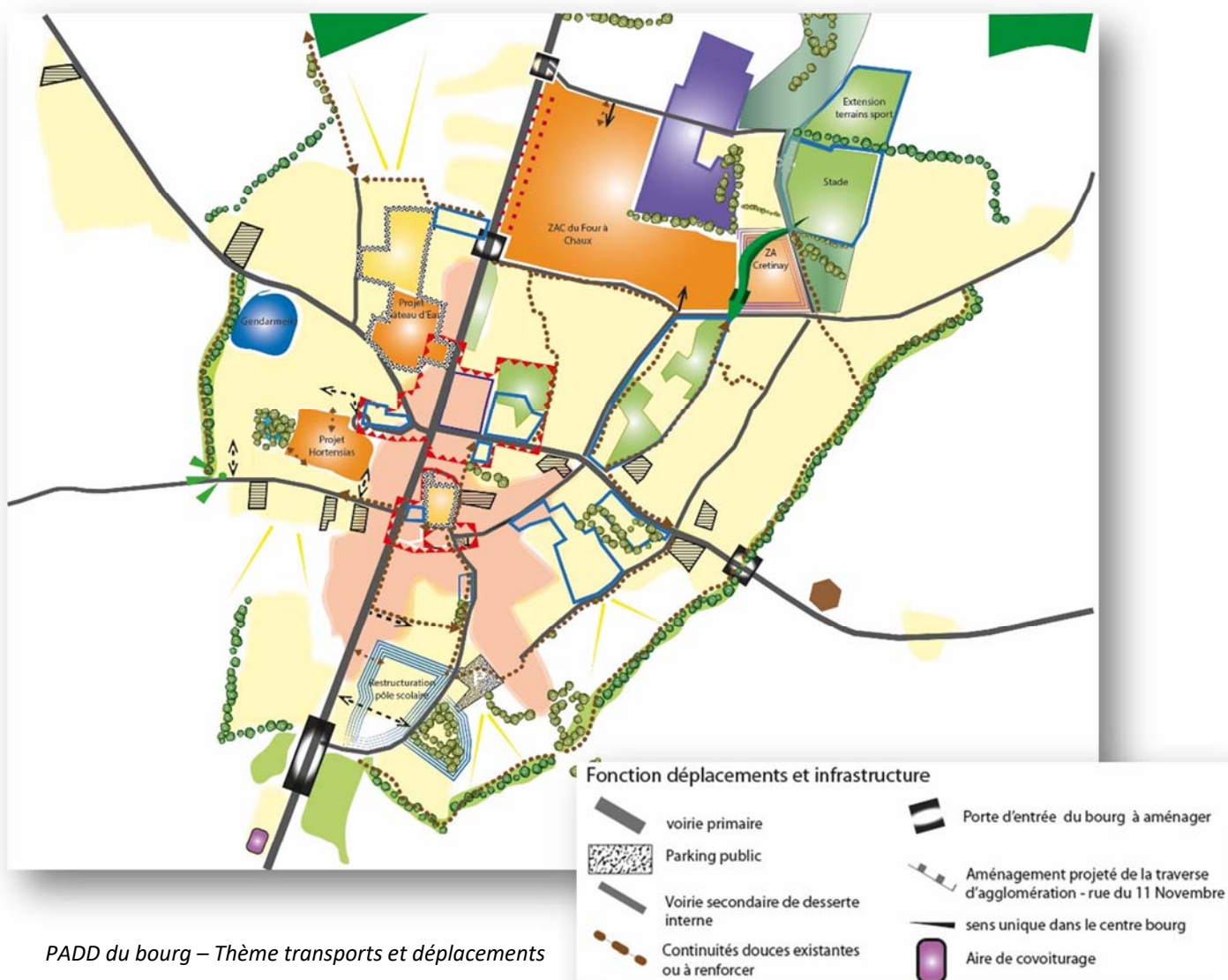
DEVELOPPER UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES

- Intégrer systématiquement des liaisons douces entre les quartiers et leur développement dans les nouvelles opérations
- Favoriser les développements doux sur le secteur du centre bourg permettant d'accéder aux équipements publics, commerces et services
- Profiter de la mise en place progressive du cordon vert périphérique pour y intégrer des continuités douces
- Préserver les cheminements de randonnée qui parcourent le territoire communal

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

OPTIMISER RECONFIGURER ET CRÉER LES STATIONNEMENTS NECESSAIRES

- Profiter du projet de restructuration urbaine du cœur de bourg – îlot arrière de la mairie – pour revoir la distribution du stationnement dans le centre bourg et favoriser la mutualisation des usages
- Aménager des aires de stationnement dans les nouvelles opérations avec des objectifs de mutualisation et d'optimisation
- Revoir l'offre de stationnement des écoles sur un nouveau site au sud de l'équipement adapté en quantité et en sécurité aux besoins de la structure actuelle et future (extension)
- Envisager un bouclage de la circulation au niveau de l'école pour déboucher sur la RD910 par création d'un nouveau barreau au sud de la structure scolaire
- Aménager 2 nouvelles aires de co-voiturage : en rive sud du bourg à la Tour d'Isoré, pour 20 à 25 places et au carrefour des RD910 et 21



PADD du bourg – Thème transports et déplacements

6- ORIENTATION EN MATIERE DE PRESERVATION DU PATRIMOINE

LA PRESERVATION DU PATRIMOINE VEGETAL COMME GARANT DE L'INTEGRATION PAYSAGERE DE L'URBAIN

Constat : une couverture végétale qui prend une nouvelle place dans le paysage communal, à l'instar des espaces paysagers de l'Isoparc, des boisements ponctuels et des haies bocagères qui animent le plateau agricole

- Proposition de préservation du patrimoine végétal omniprésent dans le bourg :
 - **haies et alignements d'arbres** qui calent le bâti dans le grand paysage ouvert
 - **parcs publics et sportifs** qui forment un corridor écologique dans la continuité de la vallée du ...transitant par le parc sportif prenant appui sur les aménagements paysagers et hydrauliques de la ZAC du Four à Chaux pour poursuivre sur le parc d'équipements publics jusqu'au centre bourg. La reconversion urbaine progressive de la ZA de Crétinay sera l'occasion de rétablir la continuité écologique et verte aujourd'hui diluée dans l'urbain.
 - **jardins arborés et parcs privés** qui ponctuent le bourg, souvent en écrin de verdure d'une demeure.

- **Création d'un cordon périphérique à l'agglomération aux fonctions plurielles** : intégration paysagère des extensions urbaines au sein du plateau semi-ouvert ; aménagement de bassins tampons périphériques permettant de canaliser les eaux pluviales du plateau avant de s'écouler dans l'exutoire final du Mardereau ; aménager des cheminements doux

- Mais aussi en **protégeant les haies** qui cadrent en périphérie la lisière urbaine voire en proposant des renforcements et des nouvelles plantations des haies

- **L'identification et la préservation du patrimoine bâti communal**

Le patrimoine bâti d'importance : châteaux - Longue Plaine, Vau Précieux - église, le lavoir, les peintures publicitaires murales le long de la RD910 ; la maison Godin (médiathèque) ; l'éolienne ; le Pigeonnier de Thais ; le Four à Chaux ; les 2 loges de vignes ; la chapelle sur la RD910 ; la pompe à eau à l'Officière

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

PRÉSERVER LES ENTITÉS GRANDES PAYSAGÈRES ET NATURELLES

- **Reconnaître les unités paysagères et préserver leurs grandes caractéristiques**

- Les principaux boisements au sud du territoire « Le Bois St Maurice » et boisements du nord du territoire qui adossent la vallée du Mardereau au niveau de Bordebure ou ceux qui accompagnent le site de Longue Plaine
- Les vallées qui jalonnent la commune en son centre (Le Mardereau) et qui en signalent les limites (Bourdin et Montison)

- **Identifier les spécificités paysagères, comme autant de ponctuations qui animent précieusement ce grand plateau agricole ...**

- Maintenir les éléments multiples qui viennent ponctuer le plateau : bosquets en pas japonais au centre sud du territoire ; haies bocagères qui accompagnent les chemins, ruisseaux et champs ; les parcs et jardins boisés qui témoignent de la présence et calent les hameaux et bâtisses dans le grand paysage
- Préserver les éléments naturels tampons qui encadrent les infrastructures nuisantes – autoroute et voie ferrée ; échangeur et chantier
- Prendre en compte et protéger les masses végétales qui structurent Isoparc, comme des composantes intégrées du paysage de Sorigny

PRÉSERVER L'ACTIVITE AGRICOLE DE LA COMMUNE

- Protéger la terre, outil essentiel à l'activité agricole par la limitation de l'extension urbaine sur le bourg et la priorisation de la densification
- Consacrer la zone agricole à l'activité économique en y interdisant toute nouvelle construction de tiers, y compris dans les hameaux, et en y limitant les capacités de développement de ces derniers
- Préserver et pérenniser les activités agricoles existantes (permettre l'extension, la diversification et la mise aux normes des exploitations)
- Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations agricoles sur l'ensemble des zones agricole et naturelle
- Promouvoir les circuits courts, les ventes directes notamment par la mise en place d'un marché local dans un espace dédié et en autorisant les magasins à la ferme en complément de l'activité agricole principale
- Permettre l'équilibre entre développement urbain et préservation de l'activité agricole:
- Apporter une attention particulière à la présence des exploitations agricoles sur les franges urbaines: limiter l'enclavement des parcelles agricoles
- Respecter un vis-à-vis des exploitations permettant le développement de l'exploitation et la diminution des conflits d'usage dans le cadre du règlement sanitaire départemental
- Limiter l'étalement urbain et reconcentrer le développement au cœur de 2 enveloppes urbaines existantes –le bourg et Bordebure

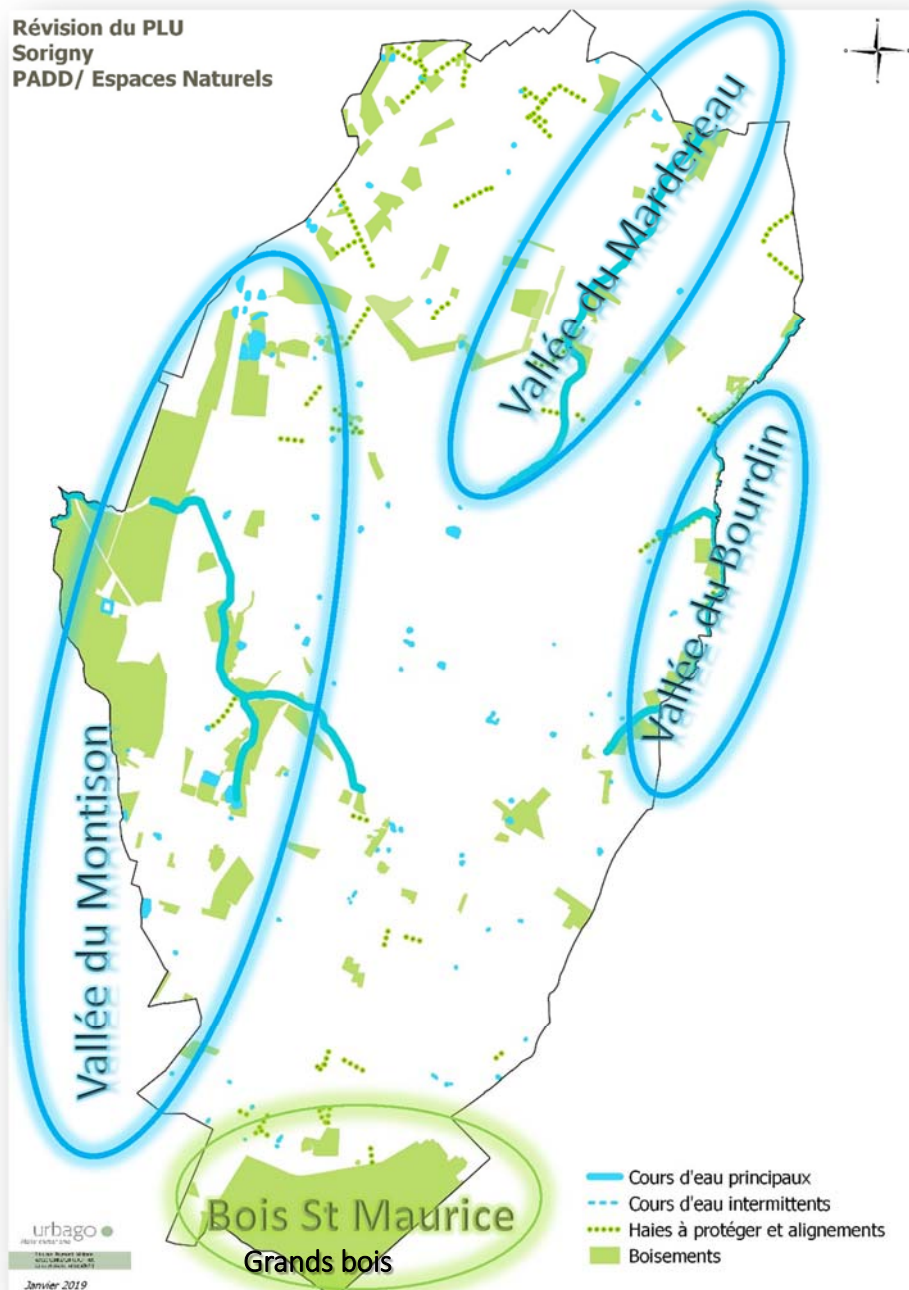
PRESERVER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE qui protègent les habitats et espèces et assurer la cohérence du projet de développement avec ces sites

- préserver les vallées du Mardereau du Bourdin et de Montison pour leur valeur écologique
- assurer le maintien de leur ripisylve
- conditionner la création de nouveaux plans d'eau aux études règlementaires et à l'évaluation des incidences écologiques
- limiter et encadrer l'urbanisation de loisirs

PRESERVER LES ENTITES BOISEES DU TERRITOIRE EN FONCTION DE LEUR INTERET ET DE LEUR ROLE ECOLOGIQUE OU PAYSAGER:

- le Bois St Maurice/ Grands Bois au sud du territoire
- les boisements qui caractérisent le site de Longue Plaine à l'ouest de la commune
- les bosquets ponctuels que l'on retrouve sur toute la commune mais plus particulièrement au centre sud du territoire
- les quelques haies bocagères et alignements qui s'égrènent dans la campagne
- le micro-secteur d'intérêt écologique des Hauts Arpents – bois, mares, etc.

PRESERVER LES PETITS PARCS ET JARDINS URBAINS ET DES HAMEAUX PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT D'UNE BIODIVERSITE ET DES ESPACES DE RESPIRATION OU DE REFUGE POUR LES ESPECES



PRESERVER LES ZONES HUMIDES ET LEURS FONCTIONNALITES

- favoriser la connaissance des zones humides, et particulièrement sur les secteurs à enjeux ou à projet
- Prendre en compte les zones humides prélocalisées dans les projets d'aménagement et d'extension en fonction des données disponibles

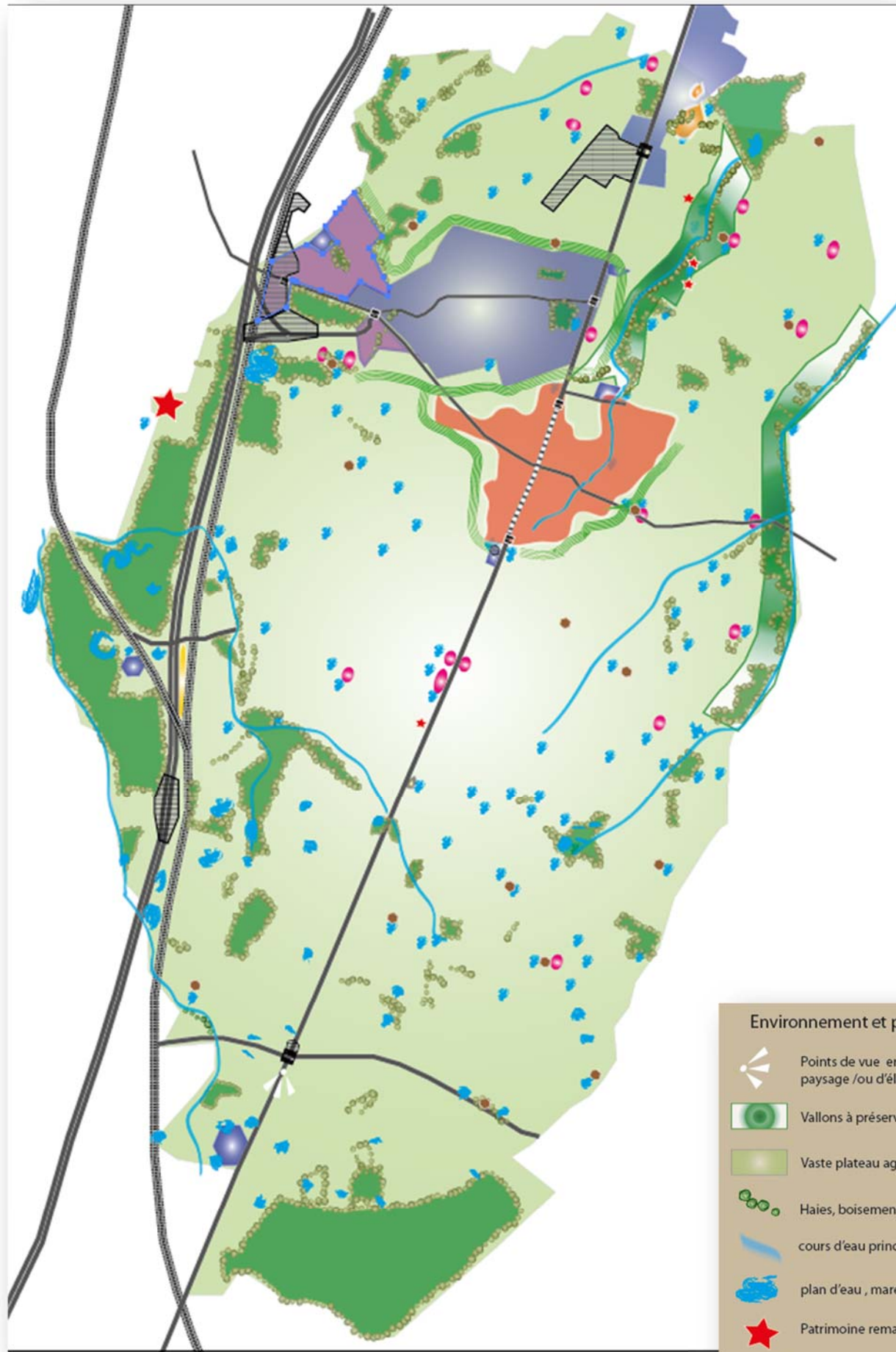
- Intégrer les zones humides recensées – site des Marécages au sud du territoire et des Petites Mottes dans le cadre du doublement de l'A10 – dans les projets d'urbanisation et d'aménagement, allant dans le sens de leur préservation

PRESERVER LES COURS D'EAU, LEURS VALLEES RESPECTIVES, AINSI QUE LEURS BERGES

- les 3 principaux cours d'eau que sont le Mardereau, le Bourdin et Montison qui comprennent des berges plantées
- veiller à la bonne qualité des eaux, notamment en réduisant l'utilisation des intrants chimiques et pesticides

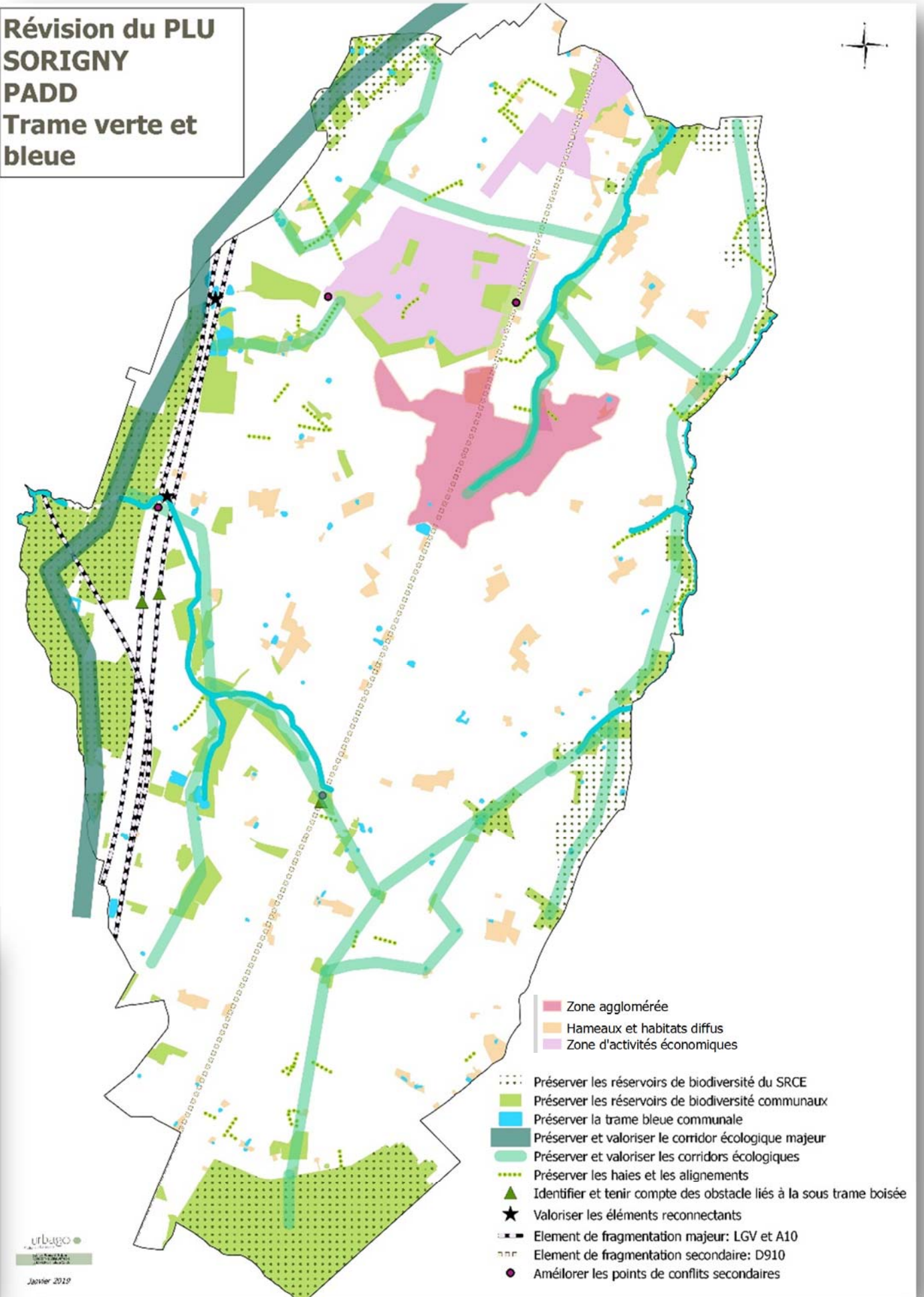
PRESERVER LES PLANS D'EAU ET MARES NATURELS

- les plans d'eau mentionnés sur la carte ci-contre à droite sous réserve de vérification de leur existence réelle et de leur caractère « naturel » (et non agricole)
 - Ainsi que les étangs ou les mares multiples *recensés par la collectivité afin de les connaître, reconnaître et protéger*
 - Et limiter la création de nouveaux plans d'eau artificiels, notamment à usage de loisirs



- Environnement et paysage**
- Points de vue en direction du grand paysage /ou d'éléments marquants
 - Vallons à préserver
 - Vaste plateau agricole semi-ouvert
 - Haies, boisements d'appui des écarts d'intérêt
 - cours d'eau principaux
 - plan d'eau , mare à préserver
 - Patrimoine remarquable
 - Boisements ou bosquets d'intérêt paysager et environnemental

**Révision du PLU
SORIGNY
PADD
Trame verte et bleue**



- Zone agglomérée
- Hameaux et habitats diffus
- Zone d'activités économiques
- Préserver les réservoirs de biodiversité du SRCE
- Préserver les réservoirs de biodiversité communaux
- Préserver la trame bleue communale
- Préserver et valoriser le corridor écologique majeur
- Préserver et valoriser les corridors écologiques
- Préserver les haies et les alignements
- Identifier et tenir compte des obstacle liés à la sous trame boisée
- Valoriser les éléments reconnectants
- Element de fragmentation majeur: LGV et A10
- Element de fragmentation secondaire: D910
- Améliorer les points de conflits secondaires

8- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET SERVITUDES

DEVELOPPER LA COMMUNE EN TENANT COMPTE DE LA GESTION DES EAUX SUR LE TERRITOIRE

- réduire l'imperméabilisation des sols
- tenir compte des capacités d'alimentation en eau potable, et tendre vers la réduction des prélèvements en eau
- tenir compte de la gestion des eaux pluviales et s'orienter vers des modes de gestion alternatifs, tout en réduisant l'imperméabilisation des sols (bassin de rétention paysagé, noues, matériaux perméables...) ; mettre en œuvre les bassins périphériques au sein du cordon vert comme réponse à la nécessité de tamponner les eaux pluviales avant qu'elles ne se déversent dans l'exutoire final – le Mardereau
- assurer une cohérence entre projet de développement et schéma d'assainissement collectif
- rendre obligatoire le raccordement aux réseaux des eaux usées, eaux potables et eaux pluviales lorsqu'ils existent
- préserver les captages de la commune

ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI TIENNE COMPTE DE LA PRESENCE AVeree DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES :

- tenir compte du risque d'inondation indirecte par remontée de nappes
- communiquer, informer avant toute modification de sol sur les risques liés aux mouvements de terrain: composer avec un aléa de retrait et gonflement des sols argileux fort à moyen notamment sur le centre bourg, pouvant induire une analyse des 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
- 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 élanement
- Tenir compte des servitudes aéronautiques de dégagement dans l'axe de décollage et atterrissage des avions de l'aérodrome

9- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

PRESERVER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE :

- Les vallées principales – Bourdin, Mardereau nord, et Montison pour leurs différentes fonctions dans la trame verte et bleue assurant le développement d'une biodiversité par la variété des milieux qu'elles offrent :
- Les cours d'eau en eux-mêmes qui constituent un corridor écologique bleu
- Leurs berges qui constituent des réservoirs de biodiversité en masse ou en pas japonais par la présence des boisements et des milieux humides
- La variété des milieux, des lisières aux différents petits boisements et haies qu'elle recense

ET LES BOISEMENTS (Longue Plaine St Maurice/Grands Bois) en fonction de leur qualité et leur fragilité qui assurent un rôle essentiel dans les connexions écologiques

MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES TENUES QUI S'ETABLISSENT ENTRE LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE :

- Entre les boisements et la vallée de Longue Plaine et les bois St Maurice / Grands Bois, puis la vallée du Bourdin via les bosquets et cours d'eau centraux

Veiller à préserver la connexion entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles notamment en frange nord du territoire transcendant la ZA Isoparc :

- En préservant les plantations, petits bois ponctuels, haies, jardins... des milieux urbains
- En définissant une largeur minimum de 10m pour les différents corridors écologiques à créer ou restaurer au sein d'Isoparc et de son extension, afin de faciliter les échanges
- En veillant à la perméabilité des franges urbaines
- En réfléchissant à des franchissements adaptés des grandes fragmentations que sont les infrastructures – A10, LGV, RD910

10- ORIENTATIONS EN MATIERE DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Finaliser la desserte numérique par la fibre optique en très haut débit sur le bourg après la desserte des ZA

- Tendre vers un aménagement du territoire soucieux des énergies:
 - favoriser la densité et la compacité du bourg afin d'encourager la réduction des déplacements motorisés et la déperdition d'énergie
 - encourager les circuits courts agricoles
 - encourager le recours aux sources d'énergies renouvelables et les dispositifs de transformation ou de production de nouvelles énergies comme l'hydrogène, en envisageant notamment les études de projets etc.
 - favoriser la création de cheminements doux entre lieu de vie, lieu d'habitat et lieu de travail

- Rendre obligatoire la prise en compte de l'optimisation énergétique, de la limitation de la déperdition thermique et l'amélioration de la qualité de l'air dans tous projets:
 - concevoir les aménagements en fonction des atouts climatiques des secteurs (*exposition sud, prise en compte des vents*)
 - permettre l'optimisation énergétique des constructions existantes et nouvelles, et favoriser la conception bioclimatique des bâtiments
 - améliorer la gestion de l'éclairage public, et tendre vers, à la fois la réduction de sa consommation, mais aussi des concepts moins énergivores et moins impactants en terme de pollution lumineuse
 - permettre de valoriser le potentiel énergétique recensé sur la commune lié à l'ensoleillement et la géothermie

- Permettre la mise en place d'un projet de plateforme de déchets inertes et déchets verts, ainsi que des équipements complémentaires de traitement sur le site du « Cheval Blanc » au sud du territoire en lieu et place d'un site d'ores et déjà occupé pour du stockage de ferrailles, et de vieux véhicules et engins.

