



Commune de  
SORIGNY

Département d'Indre-et-Loire

### 3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

3



SOMMAIRE :

Avant propos	Page 3
1- Préambule et Principes communs à toutes les OAP	Page 6
2- Présentation des OAP écrites et graphiques sur les dents creuses	Page 8
3-Présentation des OAP écrites et graphiques sur les zones d'urbanisation future	Page 12
4-Présentation des OAP de restructuration urbaine	Page 19
5- Présentation des OAP écrites et graphiques sur les zones économiques ou d'équipement	Page 29
6- OAP sur les continuités écologiques	Page 41

*Avant-propos*

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU est complété par des orientations d'aménagement, tel que prévu comme indiqué ci-dessous.*

*Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :*

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

*Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :*

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

*Article L 151-46 du Code de l'Urbanisme :*

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

*Article L 151-47 du Code de l'Urbanisme :*

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Il comprend :

1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ;

2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

*Alerte quant à l'Interprétation des OAP*

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des présentes orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés, notamment dans leur localisation et leur emprise sur le terrain, dès lors que le respect de leurs principes généraux est démontré et justifié

# 1- Principes communs applicables à toutes les OAP

Globalement les principes suivants sont proposés pour l'ensemble des OAP:

**1° Les accès :** les accès directs sur les grands axes routiers (RD910) sont à éviter. Les accès à créer devront présenter toutes les conditions de sécurité. Les accès directs depuis les axes routiers sont autorisés sur certaines OAP dans la mesure où elles n'entraînent pas de risque routier supplémentaire et où la configuration du site s'y prête (intra-agglomération et fonction des aménagements existants ou à venir). De façon générale, les accès groupés seront préférés.

**2° Le stationnement :** il devra être réalisé sur les parcelles privées pour toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation. Des opérations mixtes à vocation commerciale, ou de services, pourront programmer des aires de stationnement public sur le domaine public. Il sera possible de mixer les offres en stationnement sur domaine public et/ou privé pour répondre aux besoins.

### **3° La desserte des terrains par les voies et réseaux**

Pour les opérations d'aménagement, mais aussi les constructions ponctuelles, les conditions de desserte des terrains par les réseaux et voiries devront être analysées. A l'exception des réseaux téléphoniques dans l'habitat diffus en zones agricoles ou naturelle, l'extension des réseaux souples de desserte des futures habitats et opérations doit s'opérer en souterrain.

En cas de nécessité de renforcement des réseaux sur domaine privé, leur mise en œuvre devra être réalisée par les porteurs de projet en conformité avec les pratiques techniques de la commune

La gestion des eaux pluviales devra être étudiée pour toute nouvelle construction avec obligation d'une gestion à la parcelle ou à défaut une gestion collective. Dans ce cas, la gestion à l'air libre sera préférée quand cela est possible.

Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique en amont de toute construction principale.

Les objectifs sont de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans les sols (limiter l'imperméabilisation), de favoriser la création d'ilots de fraîcheur au sein des projets en privilégiant des espaces de plaines terres pour la plantation de végétaux et l'utilisation de teintes claires pour les revêtements.

- Respecter le coefficient d'espace libre et de pleine terre inscrit dans le règlement écrit.
- Limiter au maximum les revêtements minéraux favorisant les ilots de chaleur au sein des espaces libres.
- Utiliser des revêtements drainants pour limiter le ruissellement (coefficient d'imperméabilité).
- Utiliser des teintes claires pour les revêtements de sols ou les toitures terrasses afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albedo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.

**4° La préservation des boisements, haies et arbres d'intérêt :** globalement les arbres et boisements indiqués sur les OAP seront à préserver au mieux selon leur état sanitaire et leur emplacement. En cas d'impossibilité de les conserver pour des raisons techniques, sanitaires ou fonctionnelles, ils devront être remplacés par des plantations à l'échelle de projet, avec des essence diversifiées adaptées aux conditions locales.

**5° L'implantation des constructions :** les principes de création de « façade sur rue », « front sur rue » et/ou de « continuité visuelle sur rue » seront recherchés dans l'ensemble des OAP sur les rues et axes principaux. Cette configuration pourra se traduire par plusieurs dispositifs : l'implantation en façade sur rue du bâti, leur mise en scène, l'implantation en pignon « ouvert » sur rue, le registre varié des clôtures, l'implantation

des annexes et garages à l'alignement ou proche de ce dernier afin de maintenir la continuité visuelle sur rue, etc.

#### **6° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

Les opérations visant au renouvellement urbain, à l'extension urbaine ou à toute construction, devront veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement qu'il soit urbain ou paysager. Les architectures devront être cohérentes avec l'existant (aspect, style, hauteur, gabarit...). Les aménagements devront se faire en tenant compte de la qualité paysagère des sites – végétation, topographie, co-visibilités, intimité des jardins; etc.

#### **7° La mixité fonctionnelle et sociale :**

Les secteurs à vocation principale d'habitat, doivent intégrer autant que possible une mixité urbaine avec des formes bâties adaptées et plurielles – individuelles, groupées, petits collectifs. L'objectif de mixité sociale est établi à l'échelle de l'ensemble de la commune de telle sorte que les opérations pourront se compenser les unes les autres.

#### **8° La qualité environnementale et la prévention des risques :**

La qualité environnementale des sites devra être recherchée. Les opérations devront respecter l'environnement dans lequel elles s'insèrent et chercher sa valorisation. Les opérations devront tenir compte des risques et sensibilités connus – zones humides, périmètres de captage d'eau potable, retrait et gonflement des argiles, remontée de nappe, zone de bruit, etc.

#### **9° Appliquer le bioclimatisme**

Le bioclimatisme a pour principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement.

Il prend en compte différents éléments du contexte environnemental : Relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruits, végétation existante, ensoleillement, etc.

L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

La conception bioclimatique consiste notamment à tirer le meilleur profit de l'énergie solaire, abondante et gratuite.

En hiver, le bâtiment doit maximiser la captation de l'énergie solaire et en été inversement, le bâtiment doit se protéger du rayonnement solaire et évacuer le surplus de chaleur.

Le bioclimatisme vise à développer des formes urbaines, des aménagements et des constructions qui reposent sur plusieurs volets :

- Intégrer un projet dans le paysage environnant
- Apporter fraîcheur et ombre en été en réduisant les îlots de chaleur et en favorisant les îlots de fraîcheur (végétation, eau, vent, ombres, matériaux...)
- Orienter les bâtiments pour profiter des apports solaires en hiver (chaleur et luminosité) et éviter les masques solaires par les ombres portées
- Implanter les constructions dans un souci d'optimisation et de sobriété de l'espace
- Concevoir des constructions compactes pour minimiser les déperditions d'énergie

Le bioclimatisme n'exclut pas la richesse et l'originalité architecturale, mais participe au contraire à développer des projets architecturaux de qualité.

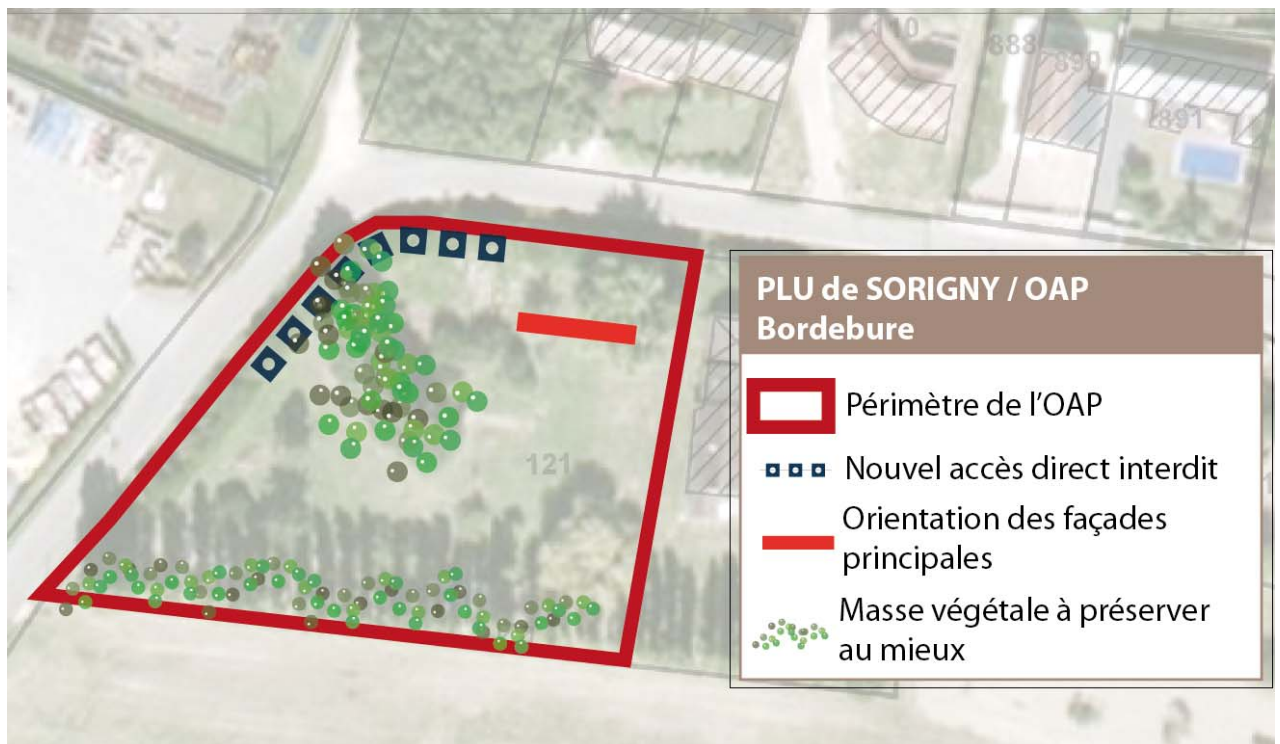
## 2 - OAP pour les dents creuses

Cette OAP concerne les dents creuses recensées à l'échelle du territoire.

L'objectif principal de cette OAP est de permettre une densification à minima sur les dents creuses recensées dans ces secteurs en appliquant une densité minimum sur les parcelles de 600m<sup>2</sup>minimum .

Thème abordé	Développement
<p>Programmation urbaine</p>	<p>Secteurs de dents creuses dont la superficie est d'un maximum d'environ 800m<sup>2</sup>.</p> <p>Soit une densité à mettre en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le hameaux de Bordebure environ 12 logements minimum par hectare</li> <li>- Dans le bourg environ 15 logements minimum par hectare</li> </ul>
<p>Accessibilité et déplacement</p>	<p>Accès direct sur voirie existante autorisé sous condition de bonne visibilité et de ne pas engendrer de dangerosité routière supplémentaire.</p>
<p>Organisation urbaine</p>	<p>Au vu de la morphologie des petites dents creuses, à savoir un parcellaire linéaire exposé sur rue , il est demandé qu'une façade urbaine et/ou architecturale sur la rue soit mise en scène au travers des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- exposition de la façade principale sur la rue – ouvertures, modénatures</li> <li>- et/ou registre de clôture établissant un dialogue avec la rue - limitation des hauteurs, ouverture visuelle de la rue vers le bâti,</li> <li>- Jeu d'exposition des annexes, abris entrant dans la composition de l'ensemble bâti,</li> <li>- Etc.</li> </ul>

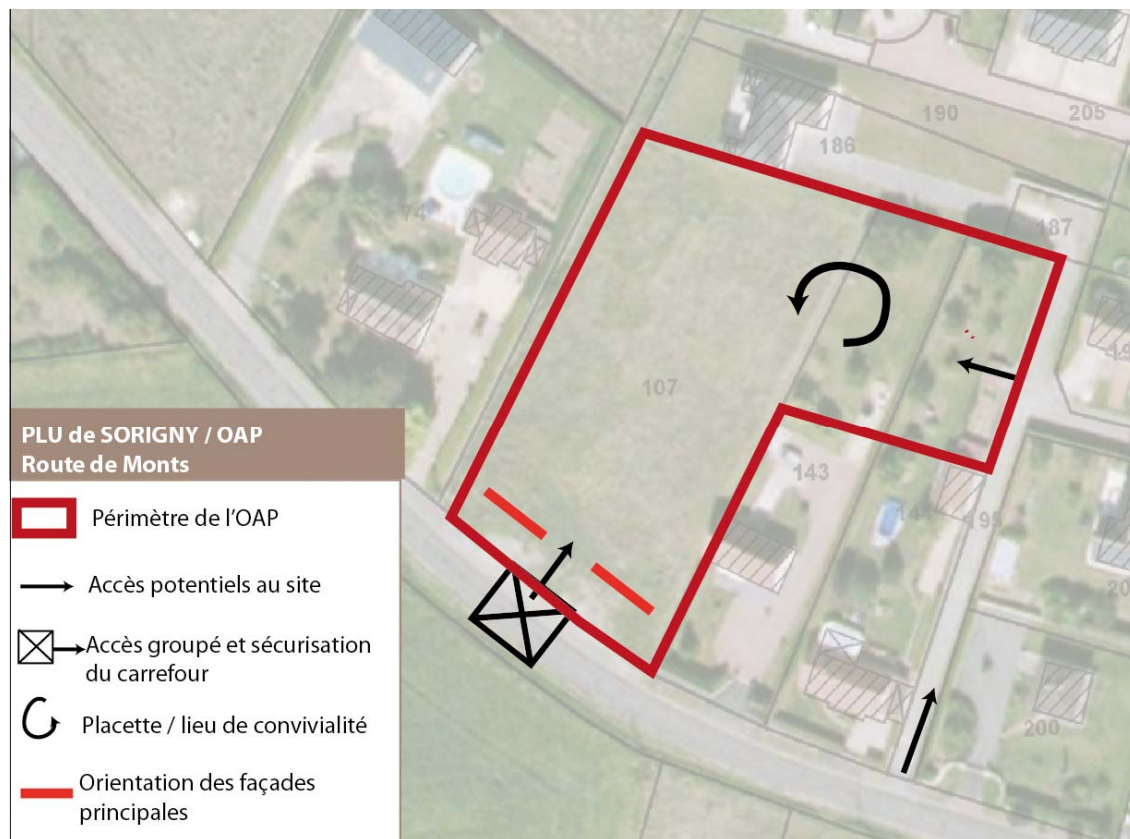
## OAP / secteur de Bordebure



Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil exclusif d'habitat sous forme de maisons individuelles	Périmètre global d'environ 3100 m <sup>2</sup>
Production de logements	Appliquer une densité d'environ 12 logements par hectare à minima Soit environ 3 à 4 logements à minima

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	Les accès directs à l'angle de la rue de Bordebure sont interdits. Ils pourront être organisés sous la forme d'un accès groupé permettant d'augmenter la sécurisation de l'opération.
Paysage et environnement	Les masses végétales présentes au centre du site mais aussi en périphérie sud devront être préservées au mieux. En cas de suppression d'une partie de ces dernières de nouvelles plantations d'essences locales devront être réalisées afin de préserver l'aspect « végétal » du site.
Qualité urbaine et architecturale	Le secteur présente peu d'enjeux en termes de qualité urbaine et architecturale. Néanmoins, un principe d'orientation de la façade principale sur rue d'une éventuelle construction au Nord Est du site devra être respectée afin de terminer l'aspect rue et les alignements présents rue de Bordure.

## OAP / secteur Route de Monts



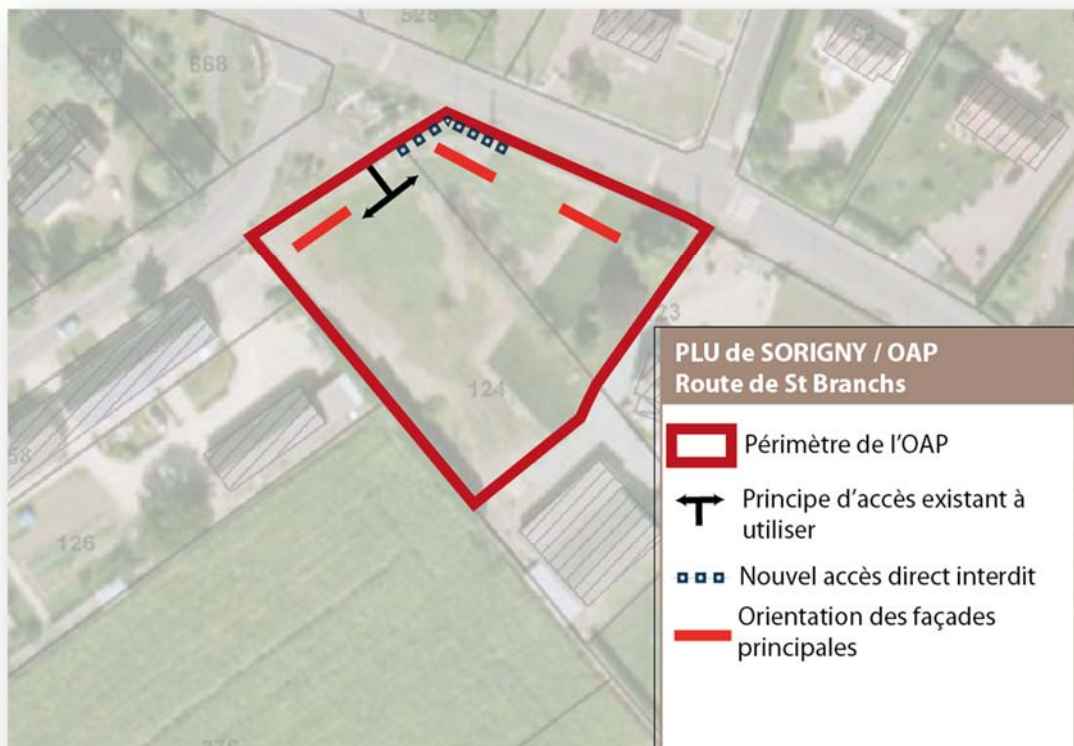
PLU de SORIGNY / OAP  
Route de Monts

- Périmètre de l'OAP
- Accès potentiels au site
- X → Accès groupé et sécurisation du carrefour
- ↻ Placette / lieu de convivialité
- Orientation des façades principales

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil exclusif d'habitat sous forme de maisons individuelles ou groupées	Périmètre global d'environ 5000 m <sup>2</sup>
Production de logements	Appliquer une densité d'environ 15 logements par hectare à minima Soit environ 7 à 8 logements à minima

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	L'accès au site devra se faire de façon groupée, à la suite de la sécurisation du carrefour avec la Route de Monts considérant son implantation dans un virage. Un principe de retournement au sein du site pourra être aménagé sous la forme d'une placette en impasse adaptée au trafic à supporter. Un autre accès potentiel pourra être aménagé en rive Est par l'usage d'une voie existante, afin de pouvoir desservir la frange est des fonds de jardins du site, et dessiner une voirie en boucle.
Paysage et environnement	S'agissant d'une parcelle plane et dénuée de toute végétation, le paysage reste à créer. Le premier plan depuis le domaine public devra donc être qualitatif et harmonieux que ce soit au travers des constructions à usage d'habitat, du registre de clôture ou des plantations. Tant que les fonds de jardins ne sont pas ouverts à la constructibilité ils doivent être préservés en espace vert.
Qualité urbaine et architecturale	Le secteur présente peu d'enjeux en termes de qualité urbaine et architecturale. Néanmoins, un principe d'orientation de la façade principale sur rue (route de Monts) des nouvelles constructions devra être respecté.

## OAP / secteur Route de St Branchs

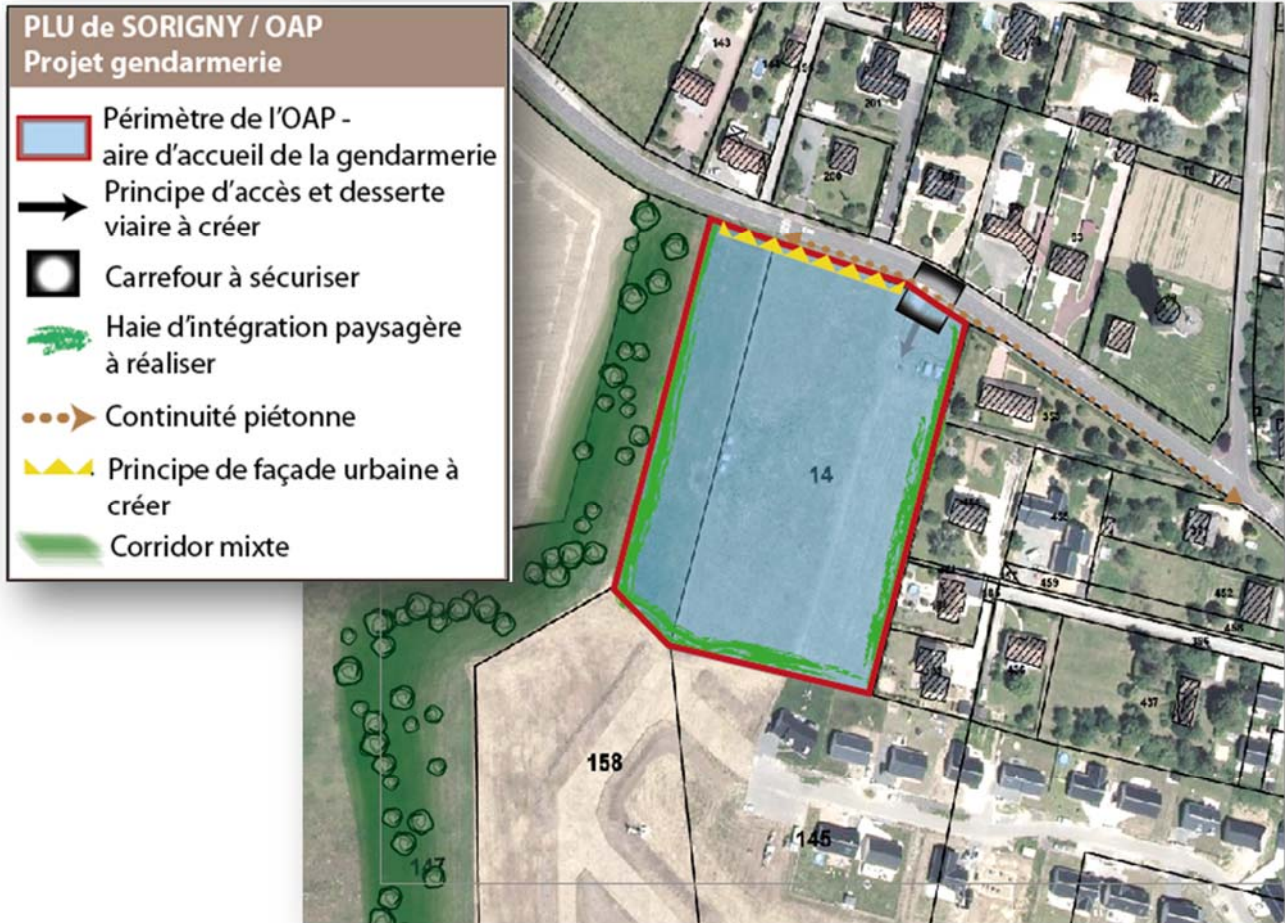


Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil exclusif d'habitat sous forme de maisons individuelles ou groupées	Périmètre global d'environ 2700 m <sup>2</sup>
Production de logements	Appliquer une densité d'environ 15 logements par hectare à minima Soit environ 4 logements à minima

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	Les accès directs depuis l'angle entre la Rue des Courances et la Rue de Saint Branchs sont interdits. Les accès devront se faire de façon groupée depuis l'accès existant rue des Courances, ou à créer depuis la route de St Branchs.
Paysage et environnement	S'agissant d'une parcelle plane et peu végétalisée, le paysage reste à créer. Le premier plan depuis le domaine public devra donc être qualitatif et harmonieux que ce soit au travers des constructions à usage d'habitat, du registre de clôture ou des plantations.
Qualité urbaine et architecturale	Le secteur présente peu d'enjeux en termes de qualité urbaine et architecturale. Néanmoins, un principe d'orientation de la façade principale sur rue, que ce soit rue des Courances ou Rue de Saint Branchs, des nouvelles constructions devra être respecté.

### 3- OAP sur les zones d'urbanisation future

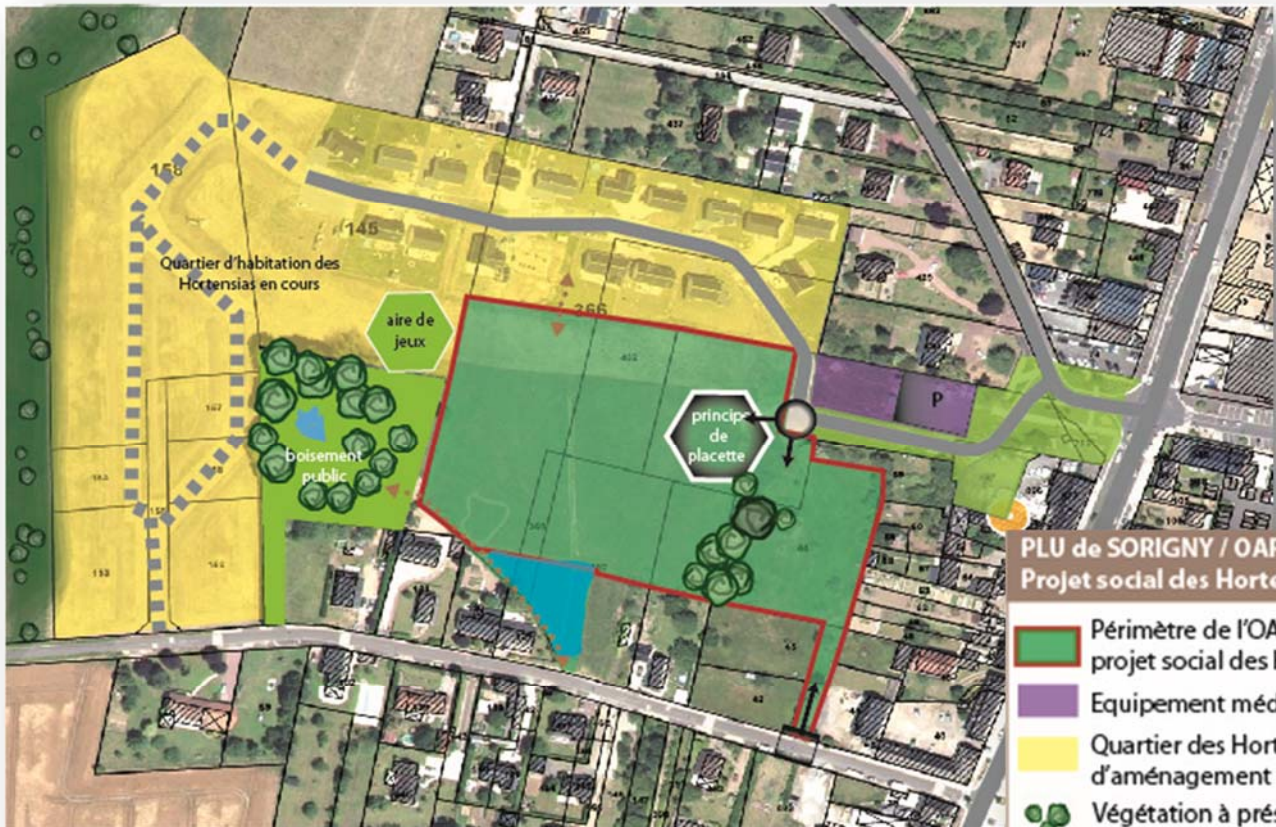
#### OAP / Zone AU de la gendarmerie



Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie mixte d'un équipement d'intérêt national– peloton de gendarmerie moto – et leurs logements	Périmètre global d'environ 1,4 ha
Production de logements	Environ 25 unités

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>Il s'agit d'un secteur situé en entrée sud ouest du bourg, en accès direct sur la RD84. Cet aménagement formera la porte d'entrée ouest dans le bourg.</p> <p>Bordé par des maisons individuelles en frange nord et est, et par le lotissement en cours des Hortensias en frange sud, ce peloton de gendarmerie constituera une unité fermée sur elle-même en corrélation avec sa définition et son fonctionnement.</p> <p>Ainsi, un seul accès entrant et sortant sera aménagé sur la RD, de façon privilégiée vers l'est, au niveau du virage, permettant une bonne visibilité.</p> <p>Cependant, cette hypothèse pourra être adaptée en fonction des besoins de la structure.</p> <p>Il convient de préciser que la RD84 bénéficie à ce niveau d'un aménagement d'une continuité piétonne côté sud et d'un paysagement avec sécurisation des accès côté nord, permettant d'affirmer l'urbanité de la voie ainsi que la lecture du bourg.</p>
Paysage et environnement	<p>Le site en entrée de Sorigny revêt aujourd'hui une configuration rurale. Il s'agit d'un pré de pâturage, plan, ouvert et dénué de toute animation végétale.</p> <p>Il en ressort la nécessité de le paysager mais aussi de l'intégrer dans son environnement mixte, à la fois agricole côté ouest et pavillonnaire côté est et sud.</p> <p>Pour y répondre, il est proposé à minima la plantation d'une haie périphérique à l'exception de la façade RD. Cette haie mixte et d'essences locales variées devra revêtir une épaisseur minimum de 3m permettant d'intégrer les futures constructions. Cette haie en frange ouest viendra conforter le corridor végétal ceinturant le finage ouest de l'agglomération.</p> <p>En outre, il conviendra de planter autant que possible l'intérieur de l'ilot afin de donner de la profondeur et d'animer de façon plus naturelle cet espace.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Si l'ensemble bâti devra revêtir un aspect à la fois sobre et contemporain, facilitant son intégration dans ce milieu rural, il est proposé de créer une façade urbaine le long de la RD84. En effet, malgré la vocation d'intérêt national de cet équipement, sa composition urbaine et architecturale devra participer à la lecture d'entrée du bourg par la réalisation d'un front urbain organisé sur la voie départementale au travers d'une façade architecturée, des éléments de clôtures ou de la composition végétale</p>

## OAP / Zone AU Les Hortensias



PLU de SORIGNY / OAP  
Projet social des Hortensias

- Périmètre de l'OAP - projet social des Hortensias
- Equipement médical
- Quartier des Hortensias en cours d'aménagement
- Végétation à préserver ou prendre en compte dans le projet
- Continuité piétonne à créer
- Mare, Bassin de collecte des eaux pluviales
- Voirie en cours de création
- Espace naturel public à préserver
- Principe de placette urbaine, aire de convivialité à aménager
- Principe d'accès et desserte viaire à créer
- Carrefour à sécuriser
- Corridor mixte

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Habitat sous forme de maisons groupées voire habitat intermédiaire pour l'accueil préférentiel des seniors et/ou équipements spécialisés complémentaires	Périmètre global d'environ 1,7ha
Production de logements et équipements	Appliquer une densité d'environ 20 logements par hectare à minima Soit environ 35 logements



*Référentiel d'organisation et d'ambiances : exemple de place avec maisons de bourg périphériques / garage intégré*

Thème abordé	Développement
<p>Accessibilité et déplacement</p>	<p>L'opération à venir des Hortensias vient s'intégrer dans un ensemble en cours de finalisation, et qui comprend l'aménagement d'un square à la jonction entre la RD84 et 910, la construction d'une vaste maison médicale en entrée nord/est du quartier, et la réalisation d'un lotissement pavillonnaire ceinturant le site. Ce dernier est d'ores et déjà sorti de terre sur la frange nord alors que le retour ouest se rabattant sur la route de Thilouze est en cours d'aménagement. Il comprendra un total d'une cinquantaine de lots.</p> <p>La dernière frange à urbaniser se situe donc dans la partie centrale sud de l'opération qui sera accessible tant depuis l'entrée des Hortensias au travers de l'aménagement d'un petit giratoire, que depuis un accès direct sur la rue de Thilouze, au travers d'une voie à étirer.</p> <p>La desserte de l'ilot devra être adaptée aux usages à venir et la destination particulière de ce futur quartier à savoir un habitat destiné en priorité aux seniors.</p> <p>Ainsi non seulement le trafic devra être très limité en terme de vitesse, et les accès piétons directs vers les équipements et le centre commercial devront être privilégiés.</p> <p>D'autres continuités douces sont à prévoir, tant le long du bassin tampon sud à remonter vers la mare et de petit bois ouest, qu'à établir une jonction entre la future opération et l'aire de jeux insérée dans le lotissement pavillonnaire.</p> <p>Enfin, une aire centrale de convivialité ou placette ou articulation urbaine entre les quartiers devra être aménagée au sein du projet de façon à rythmer les formes urbaines mais aussi à donner une occasion d'échanges entre les résidents.</p>
<p>Paysage et environnement</p>	<p>Le paysage présent est en cours de composition et se révèle duale. Sur les rives nord et ouest les pavillons sortent progressivement de terre, alors qu'une lisière sud longeant la route de Thilouze compte quelques maisons diffuses présentes depuis plusieurs décennies.</p> <p>Sur les arrières, la présence cumulée d'un petit bois humide et d'une mare, en limite extérieur ouest d'opération, font l'objet non seulement d'une préservation pour leurs intérêts écologique et paysager mais aussi d'une volonté de maîtrise communale afin d'ouvrir son accès au public. Il deviendra donc à terme le cœur vert du quartier des Hortensias.</p> <p>De plus, le site compte la présence de quelques arbres dans sa partie sud/est qu'il conviendra d'expertiser afin d'estimer l'intérêt de leur préservation. Il serait souhaitable de les intégrer dans la future opération, au sein d'un espace public, associé ou non au principe de placette.</p> <p>Enfin, un bassin d'eau pluviale a été réalisé dans la pointe sud du site permettant la collecte de ces dernières. Son intégration paysagère et urbaine devra être travaillée en établissant des liaisons piétonnes entre les futurs espaces publics.</p>
<p>Qualité urbaine et architecturale</p>	<p>S'agissant d'un quartier enclavé par rapport aux grands axes de circulation de la commune, les enjeux urbains concernent l'articulation qui sera mise en place entre l'espace pavillonnaire, la maison médicale et le futur quartier résidentiel.</p> <p>Ainsi, ce nœud urbain devra être renforcé au travers d'éléments pluriels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- typologie bâtie plus dense sous forme d'habitat groupé voire de petit intermédiaire ou collectif,</li> <li>- ou de destination tels des équipements collectifs,</li> <li>- ou aménagement d'une centralité de type placette.</li> </ul> <p>Au vu de la vocation d'accueil seniors préférentiel, le quartier se veut « apaisé » en termes de circulation, avec des espaces et modalités de déplacements dédiés aux piétons et 2 roues, déconnectés de ceux dédiés aux voitures.</p>

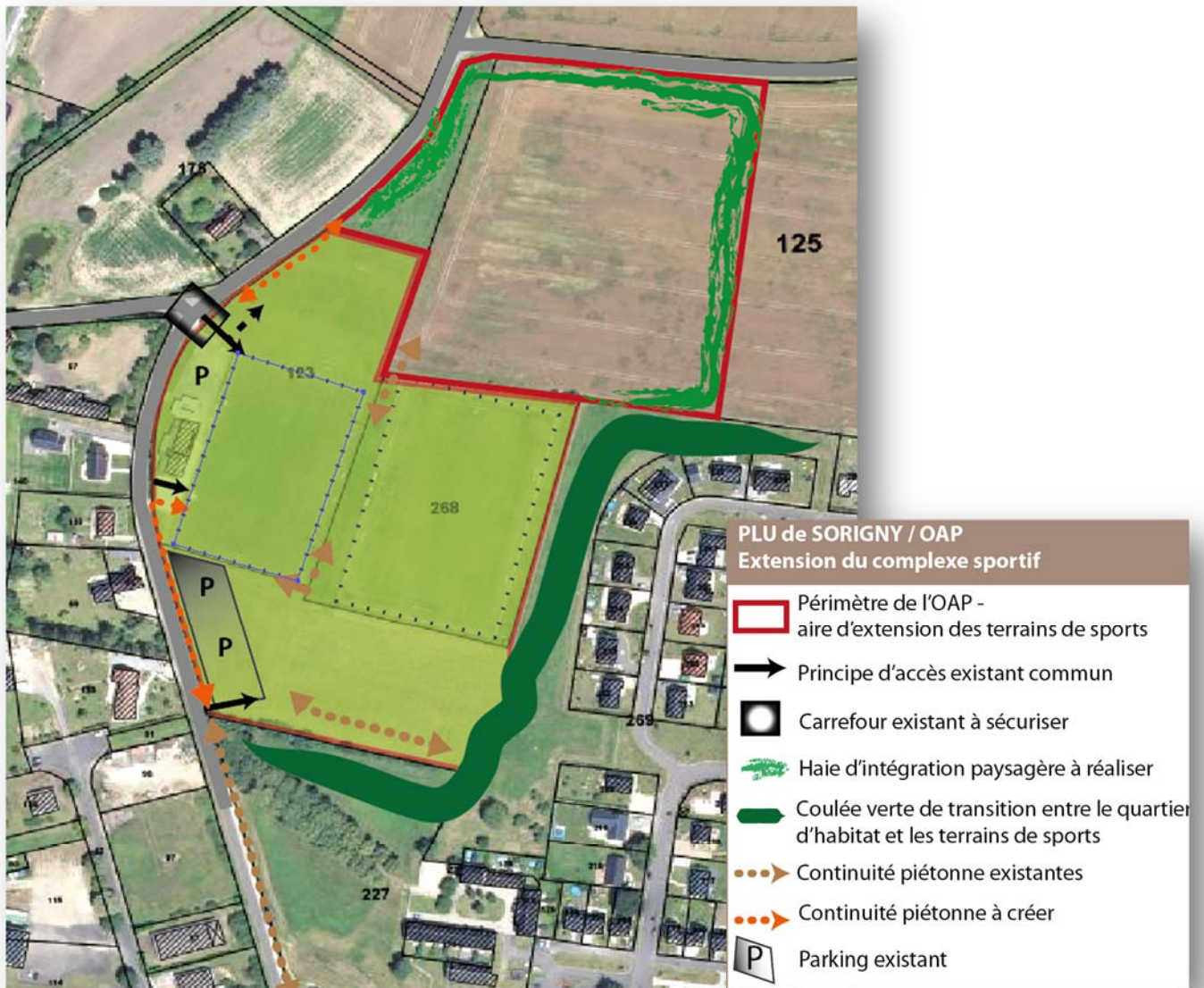
- *Référentiel d'organisation et d'ambiances : exemple de petites maisons avec square latéral*



- *Petites maisons en bande avec jardinet en façade et stationnement*



## OAP / Zone AU extension du parc sportif

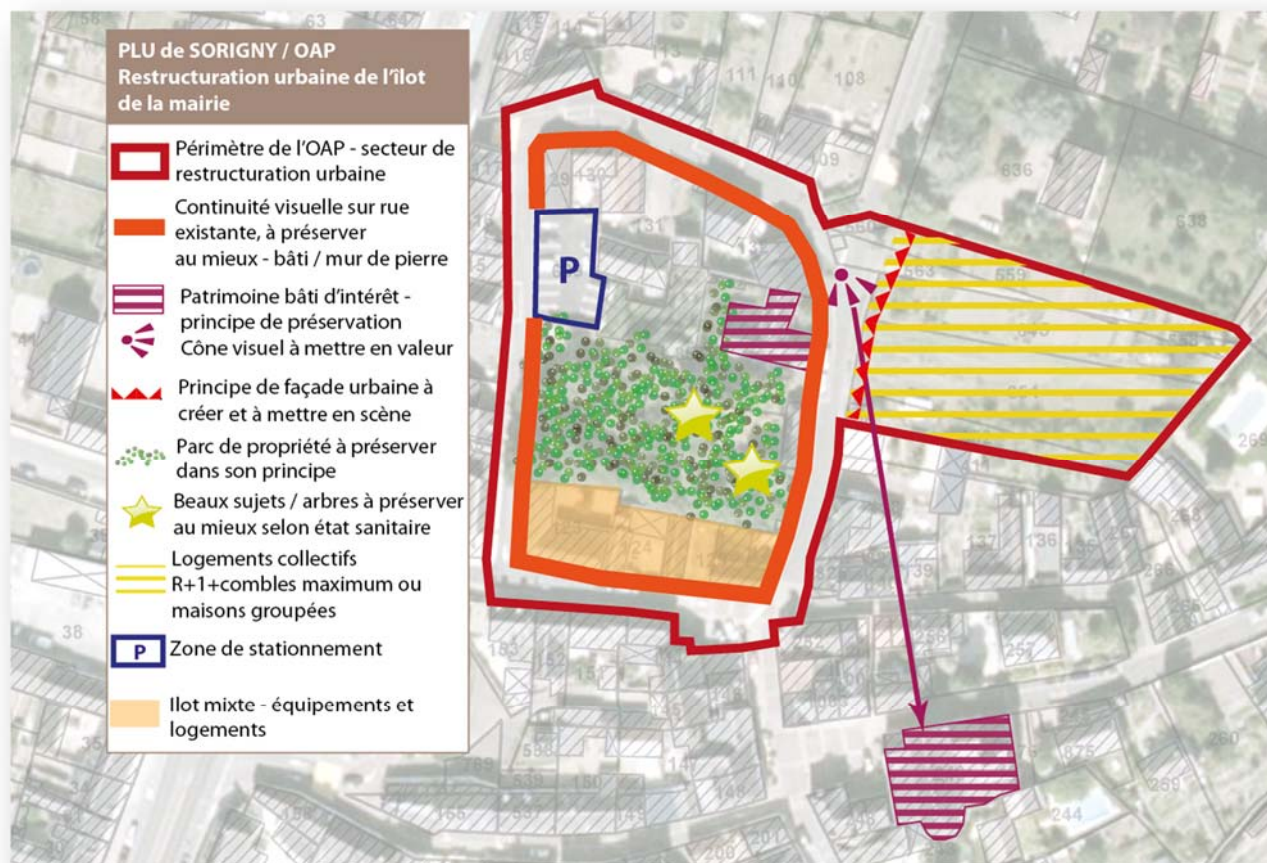


Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Accueil d'équipements et aménagements sportifs et de loisirs	Périmètre global d'environ 2,6 ha

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>L'accès aux terrains de sport s'effectuent aujourd'hui à 3 niveaux : le carrefour de Cretinay qui permet d'accéder à un parking non aménagé, en amont des vestiaires, et entrée sud du site rue de Crétinay avec un nouveau grand parking aménagé récemment.</p> <p>Il est proposé de sécuriser l'entrée / sortie centrale (nord vestiaires) du complexe qui permettait de distribuer l'ensemble des terrains existants et futurs au vu de sa localisation interstitielle.</p> <p>En fonction des besoins futurs et des éventuels fonctionnements dissociés des disciplines sportives, il est possible d'envisager une autre entrée et/ou sortie sur la voie communale de la Coutancière.</p> <p>En terme de déplacements doux – piétons / cycles -, un premier tronçon est aménagé latéralement de la route de Crétinay, puis les continuités peuvent ensuite s'opérer à l'intérieur du complexe sportif de façon complètement sécurisée.</p> <p>La poursuite de cet aménagement associé à la voirie pourrait être envisagée jusqu'à l'entrée centrale.</p>
Paysage et environnement	<p>Le site est aujourd'hui dénué d'aménagement végétal même si son impact paysager reste discret en raison de la faible hauteur des vestiaires et de l'unicité de la construction. Par ailleurs, il convient de préciser la présence d'une large coulée verte s'immisçant entre les terrains et le quartier d'habitations de Genevray.</p> <p>Pour autant, l'extension vers le nord vient entamer une entité agricole, plane et cultivée, s'ouvrant sur un grand paysage. Dès lors, il est préconisé d'accompagner ce développement par une plantation de haie périphérique, d'essences locales variées permettant d'absorber les talutages ou futures constructions, dans la continuité de la coulée verte.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Les besoins en termes de constructions d'équipements devraient être localisés de façon préférentielle dans la continuité des vestiaires existants ou dans la frange sud du site dans le prolongement du dernier parking. En effet, cet emplacement apporterait une intégration urbaine favorable et naturelle, calée sur une haie et sur le lotissement de Genevray.</p> <p>Les bâtiments éventuels et aménagements extérieurs devront répondre aux objectifs de sobriété énergétique (voire passive) en corrélation avec la réglementation applicable, de développement durable passive et aux normes écologiques.</p>

## 4- OAP de restructuration urbaine

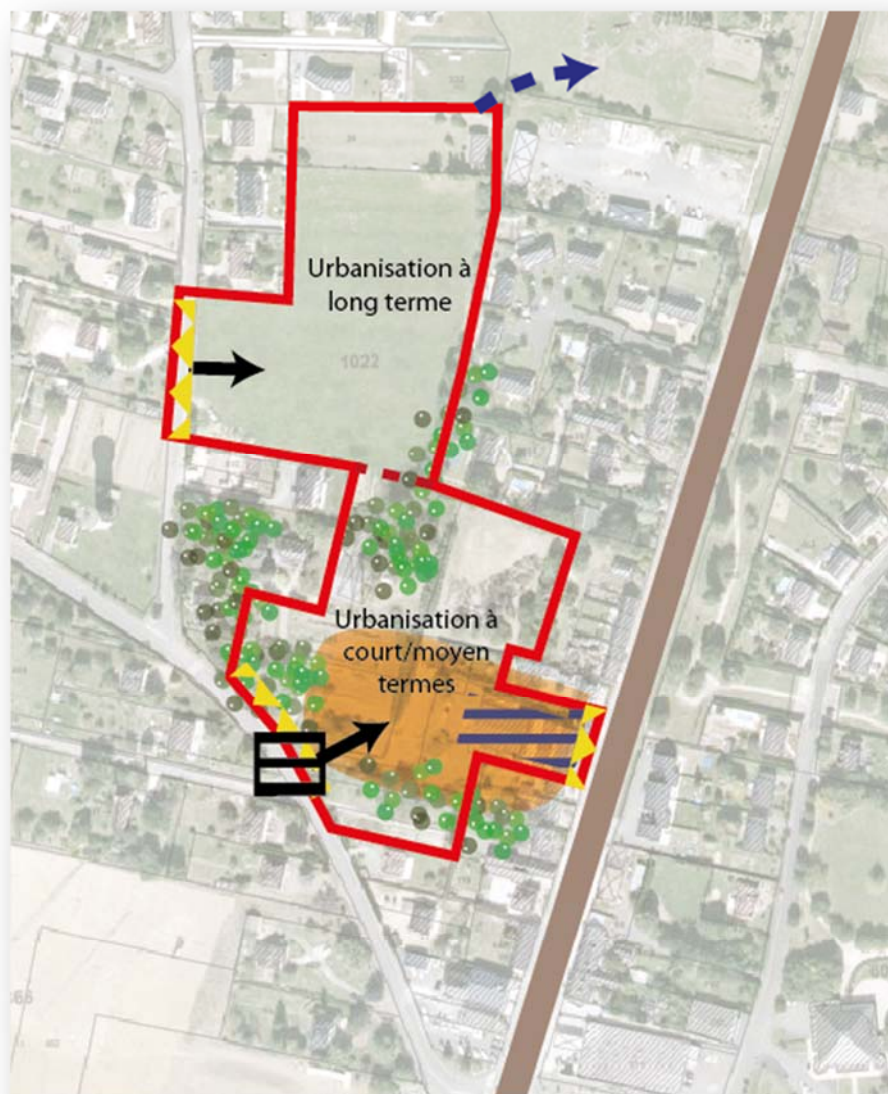
### OAP / Ilot Mairie



Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
<p>Typologie variée Accueil potentiel d'équipements publics et de logements</p>	<p>2 Périmètres distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ilot mixte central comprenant des logements et services susceptibles d'accueillir une vingtaine de nouveaux logements sous forme de petits collectifs – R+1+combles</li> <li>- Ilot Est sur des jardins potagers et d'agrément d'une surface de 2700 m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- potentiel entre 10 et 20 logements en fonction de la typologie bâtie qui sera choisie - petits collectifs ou maisons groupées</li> </ul> </li> </ul>
<p>Production de logements</p>	<p>Appliquer une densité d'environ 50/60 logements par hectare à minima Soit environ 20 logements à minima</p>

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>Une zone de stationnement public est présente au Nord Ouest du site, Rue Alexandre Charpentier. Les besoins en terme de stationnement devront être évalués en fonction des nouveaux besoins générés par la densification. Chaque projet devra y pourvoir.</p> <p>Une continuité piétonne transversale d'est en ouest devra être aménagée reliant les rues des Combattants d'AFN et Charpentier.</p>
Paysage et environnement	<p>Le site présente un cœur végétal, au sein d'une propriété privée. Ce dernier devra être préservé au mieux dans son principe, tout en admettant une intensification des constructions en périphérie. Un recensement des plus beaux sujets pourra être opéré afin d'identifier ceux qui méritent d'être préservés. L'angle entre la rue Jehan de Thaix et la rue des Combattants offre un cône de vue sur l'église de la commune. Cette perspective visuelle devra être prise en compte dans le projet et bénéficiée d'une mise en scène.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Un bâti d'intérêt (maison de maître) est recensé en cœur d'îlot, rue des Combattants. Ce dernier est soumis à un principe de préservation.</p> <p>La dent creuse à l'Est est destinée à accueillir des logements collectifs de type R+1+combles maximum ou bien sous la forme de maisons groupées. Sur ce secteur, le long de la rue des Combattants, une façade urbaine sera à créer et à mettre en scène, notamment par le biais de l'implantation du bâti – à l'alignement ou suivant un recul modéré.</p> <p>La volonté des élus est de pouvoir accueillir un projet architectural contemporain sur ce secteur.</p> <p>Une continuité visuelle sur rue est assurée le long des 4 rues qui entourent cet îlot soit au travers de l'implantation à l'alignement du bâti, soit de la présence d'annexe à l'alignement soit de murs de pierre naturelle : rue Alexandre Charpentier (à l'Ouest), rue Jehan de Thaix (au Nord), rue des Combattants (à l'Est), et la rue Marcel Gaumont (au Sud). Ce principe de continuité urbaine linéaire sur rue devra être conservé au mieux en fonction des futurs projets de construction.</p>

## OAP / Ilot Ouest bourg



**PLU de SORIGNY / OAP**  
**Restructuration urbaine de l'ilot**  
**Ouest bourg**

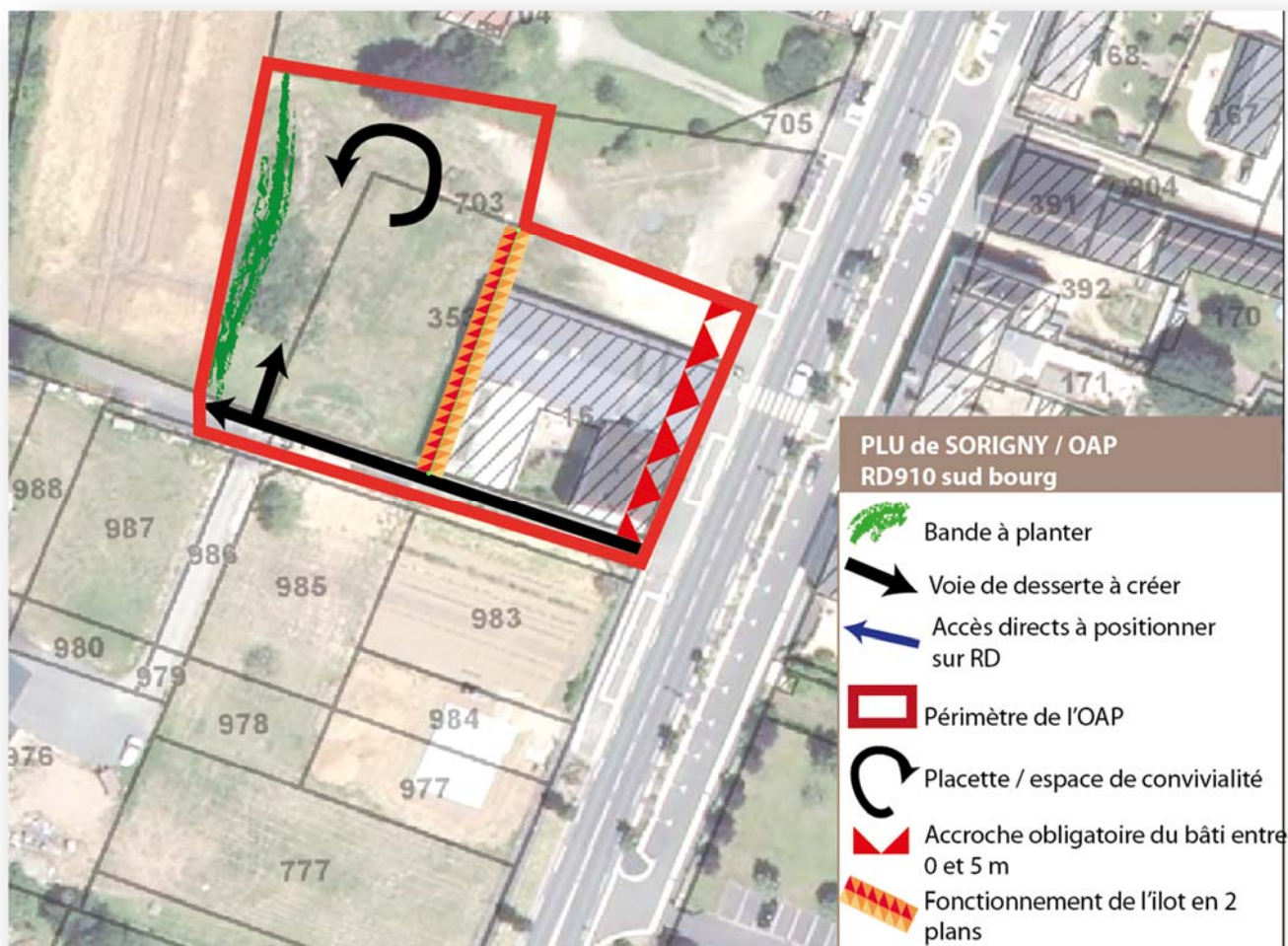
- Périmètre de l'OAP - secteur de restructuration urbaine
- Principe d'accès et desserte viaire
- Principe de carrefour à aménager
- Masse végétale à évaluer quant à son intérêt paysager
- Activités économiques et/ou bâti vacant à réinvestir
- Principe de façade urbaine à créer
- Secteur dédié prioritairement à l'accueil de mixité urbaine
- Possibilité d'accès et desserte viaire nord vers RD910

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil principal d'habitat mixte - maisons individuelles, maisons groupées ou petits collectifs - commerces / services	3,2 ha de périmètre d'étude pour un accueil mixte EP / Commerces / Services et logements mixtes
Production urbaine mixte à court moyen et long termes	Le nombre de logements sera fonction des surfaces consacrées aux vocations urbaines autres – équipements, commerces / services Capacité estimée à 10 ans à 20/25 logements / Et au-delà à 15 ans à 25/30 logements Mixité de maisons groupées / maisons individuelles et possibilité de petits collectifs selon une densité globale moyenne de 15/20 logements / ha. Cette densité pourra être modulée par secteur

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>Plusieurs accès pourront être réalisés en fonction des besoins, de la définition exacte du périmètre de projet et de l'état d'avancement de ce dernier. Il pourra être mis en œuvre dans ou hors périmètre de l'OAP pour se connecter à la RD910, ou à la rue du Château d'Eau. Si un accès est à réaliser depuis la D910, un aménagement et une sécurisation du carrefour sera à prévoir en lien avec l'opération.</p> <p>Deux principes d'accès sont positionnés graphiquement : l'un à l'Ouest depuis la Rue du Château d'eau, et l'autre au Sud Ouest depuis la rue de Monts.</p> <p>Ces différents accès permettront à terme d'étirer une voie principale centrale, épine dorsale de l'opération du nord au sud.</p> <p>Des liaisons douces associées à la voirie ou dissociées en site propre viendront compléter la trame viaire en assurant des rabattements vers le bourg, ses équipements et ses commerces mais aussi en proposant des connexions avec Isoparc.</p>
Paysage et environnement	<p>Le site présente plusieurs masses végétales qui devront être évaluées, dans leur rôle, leur composition, leur intérêt et leur état. Ces dernières devront être préservées au mieux, voire renforcées, et trouver un rôle urbain intégré outre l'intérêt écologique.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>L'opération d'aménagement sera l'occasion de ré-interroger le secteur dédié aux espaces d'activités économiques isolées et/ou vacantes le long de la RD910. L'optimisation foncière et la cohérence urbaine devront être recherchées. Des principes de façades sur rue devront être organisés le long de la Rue du Château d'eau, de la Rue de Monts, et sur la D910.</p> <p>Cette réflexion doit aussi être l'opportunité de générer un lien urbain est/ouest de part et d'autre de la RD910 en renforçant l'urbanité aux abords du nouveau centre commercial de Sorigny. Ainsi, ce projet peut être l'occasion de faire basculer en rive ouest des équipements, services ou commerces mais aussi des espaces publics qualitatifs dans la continuité du nouvel espace commercial.</p> <p>Il s'agit donc bien de développer la centralité de Sorigny et d'en faire profiter la frange ouest du bourg.</p>

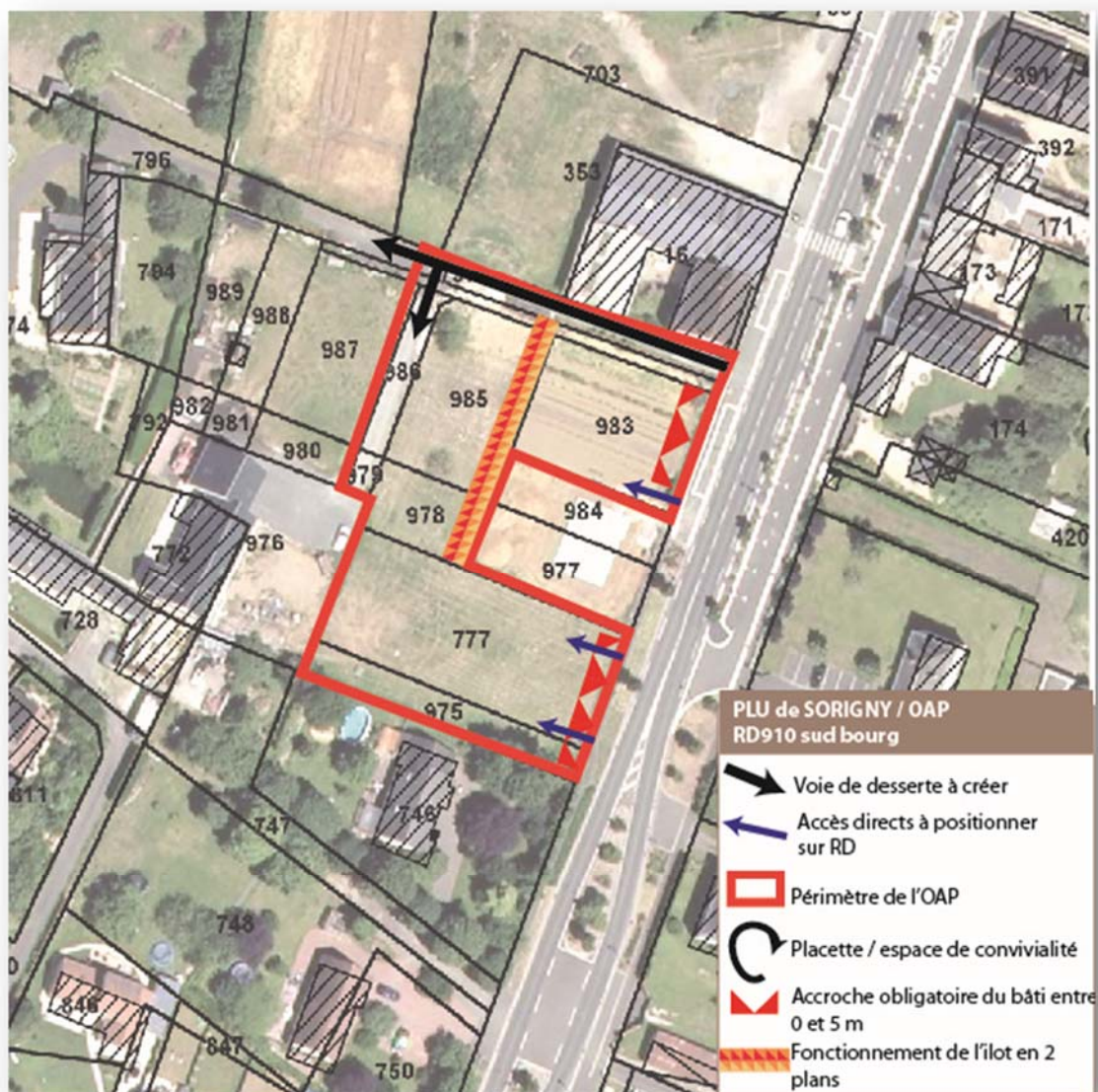
## OAP / RD 910 sud du bourg

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil mixte d'habitat sous forme de maisons individuelles ou groupées / services commerces	Périmètre global d'environ 2800 m <sup>2</sup>
Production de logements	Appliquer une densité d'environ 15 logements par hectare à minima Soit environ 4 logements à minima



Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>Les accès directs depuis la RD910 sont autorisés en fonction des aménagements existants sur la voie.</p> <p>En cas de création de voirie de desserte permettant de desservir les fonds de terrain, un accès commun sécurisé devra être mis en œuvre.</p> <p>Une placette centrale, espace de convivialité devra être aménagé sur le second plan.</p> <p>En cas d'aménagement d'aire de stationnement, celle-ci doit de façon privilégiée ne pas être aménagée en façade sur la RD mais de façon préférentielle sur le côté voire sur l'arrière des constructions principales qui doivent former le premier plan sur rue.</p>
Paysage et environnement	<p>S'agissant d'une parcelle plane et peu végétalisée, le paysage reste à créer. Il est prévu qu'une haie ou bande de plantation soit créée en fond de lot afin d'intégrer les futures constructions au grand paysage arrière</p> <p>Les franges des futures parcelles doivent être végétalisées ou adoptées un registre de clôture, ou d'implantation du bâti dans la parcelle permettant de préserver les intimités des différents jardins existants ou à créer.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Un principe d'accroche des constructions à l'alignement ou proche de ce dernier, doit être respecté pour l'intégralité ou une partie de la façade des bâtiments à construire sur la RD. L'objectif est de continuer la formalisation de la façade urbaine présente sur la route.</p>

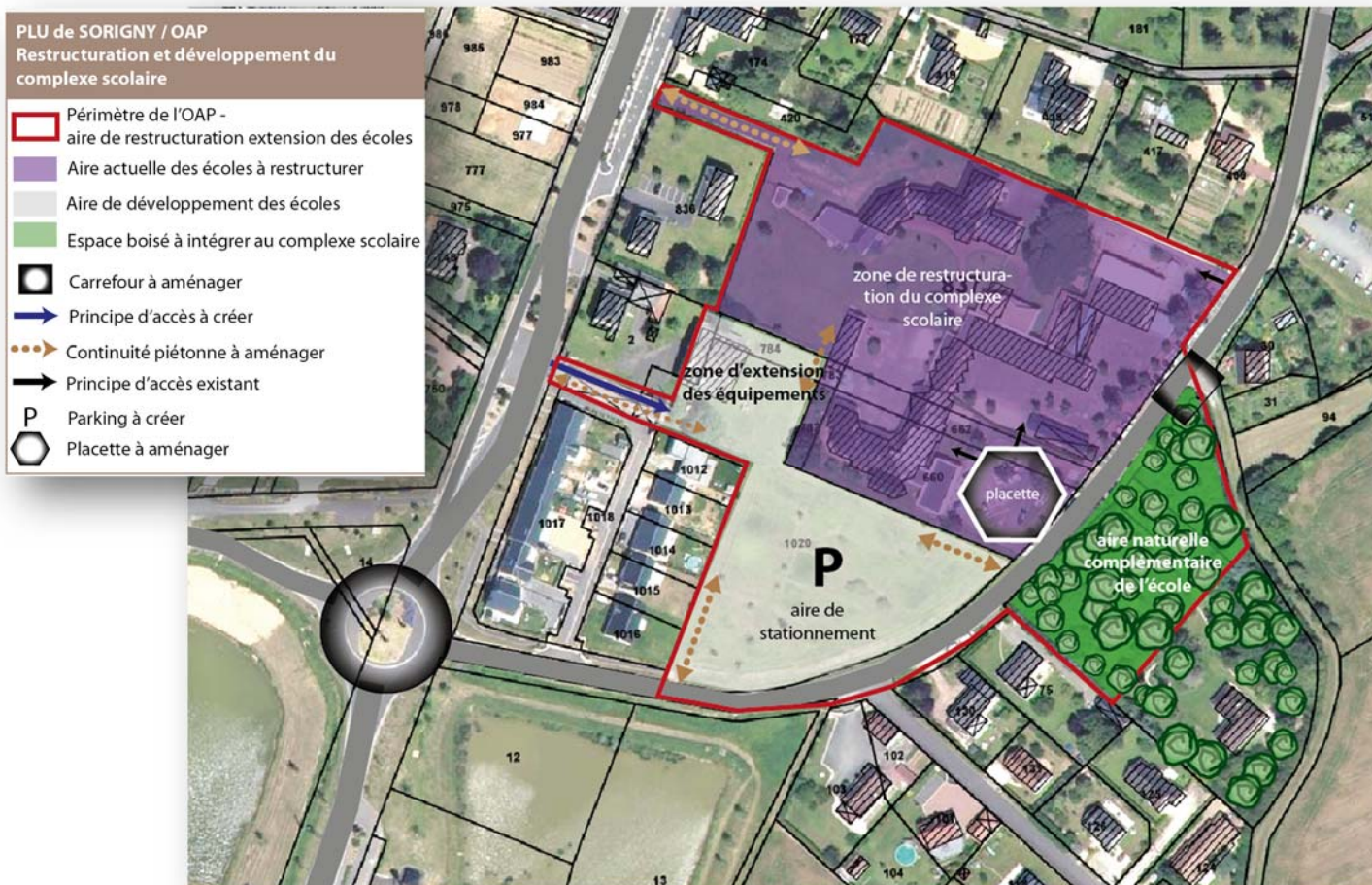
## OAP / La Tour d'Isoré



Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil mixte d'habitat sous forme de maisons individuelles ou groupées / services commerces	Périmètre global d'environ 2820 m <sup>2</sup>
Production de logements	Appliquer une densité d'environ 15 logements par hectare à minima Soit environ 4 logements à minima

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>Les accès directs depuis la RD910 sont autorisés en fonction des aménagements existants sur la voie.</p> <p>En cas de création de voirie de desserte permettant de desservir les fonds de terrain, un accès commun sécurisé devra être mis en œuvre, au niveau de la flèche représentée sur l'OAP graphique.</p> <p>En cas de création de plusieurs logements sur le second rang, une placette centrale, espace de convivialité devra être aménagée.</p> <p>En cas d'aménagement d'aire de stationnement, celle-ci doit de façon privilégiée ne pas être aménagée en premier plan sur la RD mais de façon préférentielle sur le côté voire sur l'arrière des constructions principales qui doivent former le premier plan sur rue.</p>
Paysage et environnement	<p>S'agissant d'une parcelle plane et peu végétalisée, le paysage reste à créer. Les franges des futures parcelles doivent être végétalisées ou adoptées un registre de clôture, ou d'implantation du bâti dans la parcelle permettant de préserver les intimités des différents jardins existants ou à créer.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Un principe d'accroche des constructions à l'alignement ou proche de ce dernier, doit être respecté pour l'intégralité ou une partie de la façade des bâtiments à construire. L'objectif est de continuer la formalisation de la façade urbaine présente sur la route. Si les orientations des façades principales seront privilégiées sur la RD, il est admis que des pignons comprenant des ouvertures constituent l'alignement du bâti.</p>

## OAP / Le complexe scolaire



Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Extension et restructuration du complexe sportif / écoles maternelle et primaire, ALSH, cantine, gymnase, parking, aire naturelle	Périmètre global d'environ 2,5 ha

Thème abordé	Développement
Programmation	<p>Le présent projet répond à une nécessité de donner plus de fonctionnalité à une structure vieillissante ainsi que de permettre l'accueil d'effectifs grandissants notamment en maternelle. Plusieurs phases sont envisagées, s'appuyant sur une étude de faisabilité effectuée par l'ADAC et le CAUE début 2020. Elles visent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La réalisation d'un bâtiment ouest intégrant un espace pour les professeurs, sanitaires, salles de classes ou dortoirs</li> <li>-Création d'un vaste parking d'environ 100 places en frange sud</li> <li>-Réalisation d'un gymnase</li> <li>-Réaménagement et restructuration des espaces publics existants</li> </ul>
Accessibilité et déplacement	<p>Les accès existants depuis la rue des écoles sont maintenus permettant de desservir depuis le parking actuel les 2 écoles maternelle et primaire. Cependant, plusieurs évolutions sont proposées en corrélation avec le développement du complexe scolaire et avec l'amélioration de la fonctionnalité de cette dernière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Le petit parking deviendra placette</li> <li>-Un nouveau vaste parking sera aménagé sur la frange sud d'une centaine de places pour tous les équipements présents</li> <li>-Quelques places sont maintenues en façade du complexe cependant</li> <li>-Un accès routier direct reliant la RD910 et la rue des écoles sera créé entre le nouveau parking et les écoles permettant aux véhicules et aux cars de faire demi-tour</li> <li>-Aménagement de l'angle en épingle à cheveux entre la rue des écoles et le Bois Neuf.</li> </ul> <p>De nombreuses continuités pitonnes irriguent le complexe scolaire tant en accompagnement de la voirie existant – rue des Ecoles – qu' à créer – axe nouveau est/ouest-.</p> <p>La voie piétonne nord débouchant sur la RD910 permettra de desservir directement l'ALSH les arrières de l'école maternelle et le parking.</p>

Thème abordé	Développement
Paysage et environnement	<p>Le vaste parking devra être paysagé et planté. Les matériaux utilisés devront être sélectionnés en favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.</p> <p>Le parc boisé en face de l'école pourra profiter à cette dernière en l'intégrant dans son fonctionnement : espace de loisirs, jardin des sens, verger pédagogique, potager, etc.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Les compléments constructifs vont se réaliser au sein d'une enveloppe urbaine, d'ores et déjà dédiée à l'école. Dès lors, la cohérence urbaine s'avère vérifiée et seule l'architecture de la future construction ou extension viendra apporter un complément dans la lecture urbaine existante.</p> <p>Les bâtiments et aménagements extérieurs devront répondre aux objectifs de sobriété énergétique (voire passive) en corrélation avec la réglementation applicable, de développement durable passive et aux normes écologiques.</p>

# 5- Les OAP sur les zones économiques ou d'équipement

## OAP / Isoparc



### Révision du PLU de Sorigny OAP secteur d'Isoparc

#### Fonctions urbaines

- Unités bâties disposées sur le pourtour de la ZA
- Périmètre ZAC d'Isoparc
- Périmètre d'extension à court/ moyen termes d'Isoparc
- Périmètre d'extension à long terme d'Isoparc
- ZA occupée et/ ou aménagée et commercialisée
- Aménagements à court terme
- Aménagements à moyen terme
- Aménagements à long terme
- Ouvrages et installations techniques
- Exploitations agricoles

#### Environnement et paysage

- Corridor écologique à aménager
- Boisements externes et internes à la ZA à préserver ou à compenser en cas d'impacts des projets d'aménagement
- Espaces paysagers et plantés dans la ZA
- Haies bocagères et alignement d'arbres à protéger autant que possible en fonction des projets d'aménagement, à planter ou à compenser
- Bassins Eau pluviale aménagés
- Porte d'entrée de la ZA - carrefour à aménager
- Giratoires existants

#### Fonction déplacements et infrastructure

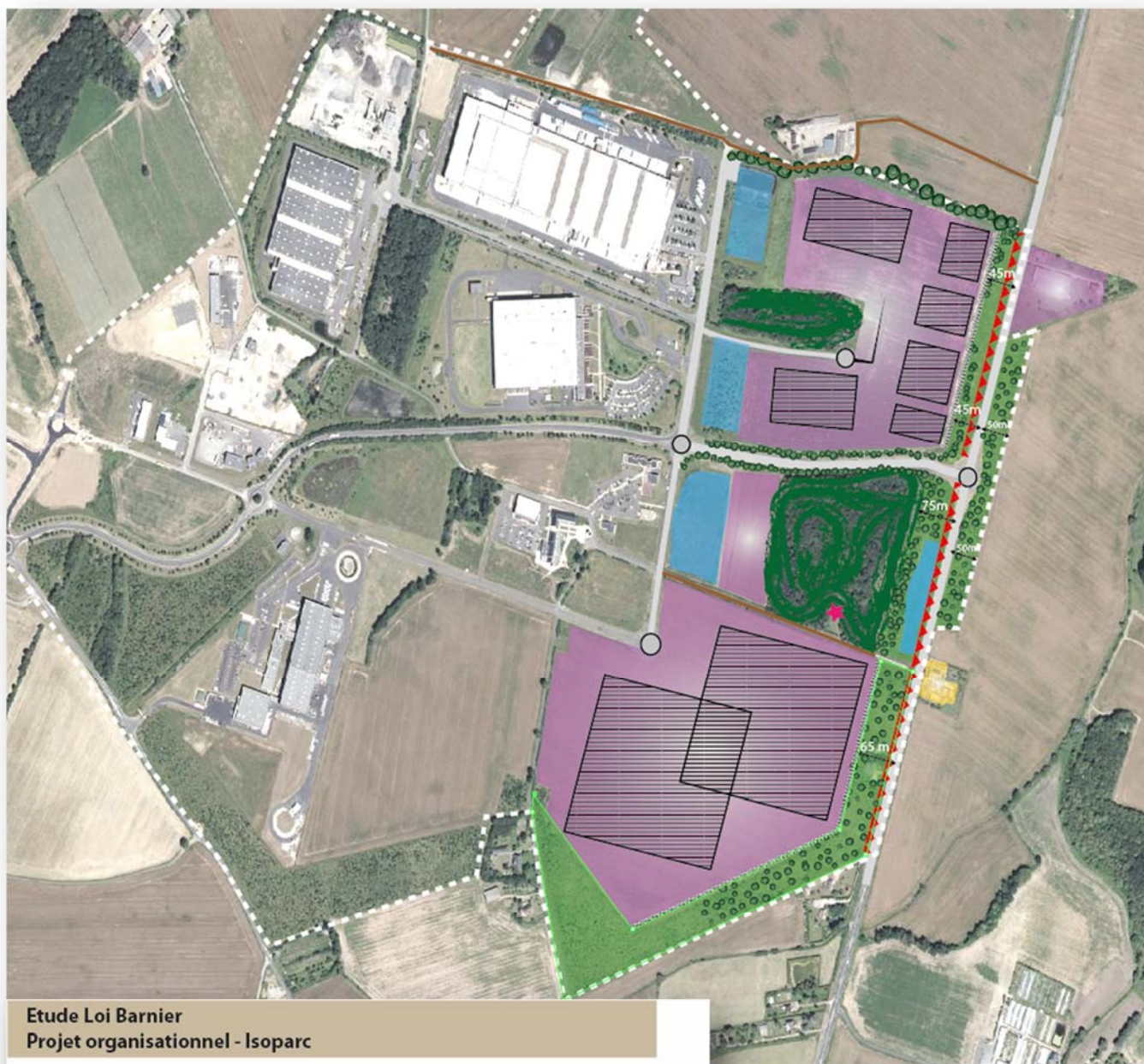
- A10
- Voie de desserte existante
- LGV
- Voie d'intention à préciser

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Périmètre et phasage de l'extension de la ZA	<p><b>Périmètre global d'environ 48 ha</b></p> <p>Le périmètre se scinde en 2 unités : au nord de la route de Monts pour une surface de 41.6 ha à court / moyen termes et au sud de voie au niveau de l'entrée d'autoroute pour un surface de 7 ha à long terme. Il convient de mentionner les aménagements récents du centre routier en entrée sud de la ZA et Family Parc en limite avec la commune de Monts. Ces 2 projets sont extraits du périmètre d'extension d'Isoparc et de la future zone d'urbanisation future.</p> <p>Il convient aussi de préciser qu'une étude de faisabilité urbaine, paysagère et environnementale lancée par la Communauté de communes en cours viendra préciser l'ensemble des conditions de réalisation de ce projet.</p> <p>Enfin, une étude de faisabilité pour la réalisation d'un pôle tertiaire, sportif et de loisirs va être lancée au sein d'Isoparc sur sa frange sud pour un accueil spécifique, en transition vers le bourg.</p>
Production de foncier économique	Accueil diversifié vers l'industrie, le service, le commerce – de non proximité -, l'artisanat, la logistique, le tourisme etc.

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	<p>L'extension d'Isoparc s'opère dans la continuité et la logique d'aménagement et de traitement réalisé dans la ZAC. Ainsi le carrefour d'entrée principale est celui existant calibré autour du giratoire mixte d'accès à la ZA depuis la RD84 et d'accès à l'autoroute. Il permettra aussi aux véhicules en transitant par ce giratoire de gagner directement la RD910 par l'axe qui traverse Isoparc.</p> <p>A partir de cette entrée sécurisée, un nouveau barreau a été aménagé permettant de venir desservir Isoparc constituant une transition routière entre la ZA actuelle et son extension ouest.</p> <p>Ce second giratoire interne à la ZA permettra d'étirer un axe viaire vers le nord ouest pour desservir l'ensemble du développement économique. Un second débouché plus au nord se raccordant sur la RD84 en amont de la LGV sera créé et sécurisé. Il permettra aussi de venir desservir l'extension sud RD84 de la ZA – en lieu et place de l'aire de stockage de la LGV.</p> <p>Des liaisons douces devront être étudiées en association à la voirie ou de façon propre afin de composer des itinéraires de raccordement vers les pôles périphériques – centre bourg de Sorigny, Route de Monts et RD910.</p> <p>Les aires de stationnement mutualisées pourront être mises en œuvre entre les différentes activités afin de réduire les besoins surfaciques en la matière.</p> <p>De plus, les déplacements et stationnements des poids lourds devront faire l'objet d'une attention particulière notamment en matière de signalisation des entreprises pour éviter des errements de ces derniers.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Les constructions doivent faire l'objet d'une architecture facilitant leur intégration paysagère, par la neutralité de leurs couleurs ou le caractère « naturel » des matériaux. Seuls les matériaux innovants en termes d'énergie, de conception, d'isolation, de recyclage peuvent déroger à ce principe.</p> <p>La mise en lumière de la ZA doit être limitée et éviter de produire une pollution lumineuse, et restée peu énergivore. Les enseignes lumineuses doivent aussi rentrer dans ce processus et être limitées en quantité et en surface éclairée produite.</p> <p>Un secteur spécifique doit être identifié au niveau de la future plateforme d'entreposage et stockage au nord est du site afin d'autoriser des hauteurs de construction plus importantes – soit 23m maximum. Dans le restant de la zone Isoparc actuelle, les gabarits des bâtiments sont volontairement limités tant en surface – 20 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 12m de hauteur – afin de faciliter leur intégration dans le paysage, au plus proche du bourg. Ils pourront monter à 15m au sein de l'extension d'Isoparc – « aménagement à moyen terme ».</p> <p>Aucune publicité ou panneau publicitaire non directement lié à l'activité présente sur le parcellaire n'est autorisé.</p>

Thème abordé	Développement
Paysage et environnement	<p>La philosophie d'aménagement initial de la ZA est basée sur une végétalisation et une intégration paysagère importante qui s'exprime dans la préservation des unités boisées les plus intéressantes au sein de la zone et dans son paysagement des lisières périphériques. Cet objectif initial commence aujourd'hui à faire sens et permet à Isoparc de se démarquer par une identité forte.</p> <p>Pour autant, les surfaces consacrées au paysagement sont aussi consommatrices d'espaces et il convient de trouver un équilibre.</p> <p>C'est pourquoi, sans dénaturer le principe d'origine, il est proposé aujourd'hui, alors que la masse boisée prend une importance réelle, de permettre l'évolutivité partielle de cette dernière. Ainsi les aires paysagées périphériques sont déclinées en 2 secteurs sur la franges sud de la zone existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une préservation stricte sur une profondeur de 50m des plantations existantes sur la périphérie extérieure en direction de la RD84 de la frange nord du bourg d'adopter une identité</li> <li>- Une préservation « adaptée » au-delà de 50m vers l'intérieur de la zone d'activités, afin de permettre des aménagements ponctuels pour des extensions d'activités, la réalisation d'accès , des aménagements paysagers de parking, etc.</li> </ul> <p>Concernant l'extension d'Isoparc, le principe de paysagement qui a prévalu jusqu'à maintenant doit être poursuivi tout en apportant une attention particulière au principe d'économie d'espace : aménagement paysager des lisières, préservation et renforcement des haies périphériques ou remplacement des mètres linéaires en cas de destruction , protection ajustée des bosquets.</p> <p>Ainsi le bosquet principal au centre de l'extension d'Isoparc, représentant environ 4 ha, et comprenant des mares, doit être protégé strictement, composant une aire de refuge pour la faune et la flore.</p> <p>En matière de développement durable, une attention particulière devra être apportée aux thèmes suivants : limitation de l'imperméabilité des sols (sur domaines public et privé), privilégier l'écoulement des eaux pluviales par voie aérienne – noue, fossé, bassin - ; choix de matériaux naturels dans l'aménagement de la zone ; favoriser l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable ou que les activités amenées à s'implanter dans la zone s'inscrivent dans une démarche d'énergie renouvelable, etc.</p> <p>Les mares représentées dans l'OAP doivent être préservées.</p> <p>Les corridors écologiques représentées dans l'OAP doivent être préservés et mis en scène d'une largeur minimum de 10m. Le corridor central, au-delà de sa représentation graphique, devra permettre d'assurer une liaison entre les boisements nord ZA et sud route de Monts.</p> <p>La projet de plateforme LIDL va représenter un volume bâti très important et imposant dans son environnement. Dès lors, outre la plantation d'une haie double en frange nord permettant de créer un premier filtre avec le grand paysage, il est tout particulièrement recommandé que le traitement du bâtiment soit le plus neutre mât et sombre possible afin de s'intégrer plus discrètement dans le paysage.</p>


- La prise en compte spécifique de la façade sur la RD910 dans le cadre de la réduction du recul Loi Barnier



**Etude Loi Barnier**  
**Projet organisationnel - Isoparc**

**Fonctions urbaines**

-  Aire réservée aux plantations
-  Aire de construction /aménagement dépôt / stockage
-  Bassin Eaux Pluviales
-  écart à vocation résidentielle
-  constructions détruites

-  Haie ou plantation à préserver
-  Périmètre du site d'étude
-  Principe d'implantation des futures constructions
-  Boisement à préserver et renforcer

**Fonction déplacements et voirie**

-  RD 910
-  voie secondaire
-  Bande d'accès interdit depuis la RD910
-  giratoires aménagés
-  Principe de voirie de desserte intérieure potentielle
-  Chemins

**Caractéristiques propres à la réduction du recul Loi Barnier**

La RD910 est une voie à grande circulation soumise à ce titre à l'application de la Loi Barnier. Si la ZAC a initialement fait une application stricte de cette réglementation en imposant un recul inconstructible de 75m depuis l'axe de la voie, il s'agit avec la présente révision du PLU d'optimiser la consommation d'espace en réduisant ce recul de façon appropriée sans rogner sur la qualité paysagère.

Ainsi, le parti d'aménagement choisi consiste à s'appuyer sur la profondeurs des bandes plantées pour diminuer les reculs inconstructibles. Ainsi, un recul de 45m est fixé dans un 1er tronçon nord jusqu'au carrefour d'entrée dans la ZAC ; puis à hauteur du bois, recul de 75m maintenu interdisant toute construction en 1er plan ; à partir du chemin et jusqu'au sud recul de 50m depuis l'axe de la voie. Il s'agit donc bien à la fois de gagner de la surface cessible pour les futures activités mais aussi de mettre à profit les espaces plantés depuis une dizaine d'années maintenant et qui prennent aujourd'hui une vraie place dans le paysage communal. Pour autant le 1er tronçon nord étant assez peu planté, il conviendra de le compléter d'arbres de plus haut jet, plantés de façon aléatoire afin d'animer en volume et hauteur cette bande paysagée sans pour autant créer un front végétal opaque – cf photomontage.








Les activités devront venir implanter leur façade au plus près des limites constructibles le long de la RD910, considérant que tous les stockages, dépôts, entreposages et parking extérieurs seront interdits entre les bâtiments et l'alignement côté RD910. L'objectif est bien d'exposer la façade la plus architecturée sur la RD910 et de conserver les espaces techniques et servants côté intérieur de la ZA de façon à être le moins visible possible depuis la RD910.

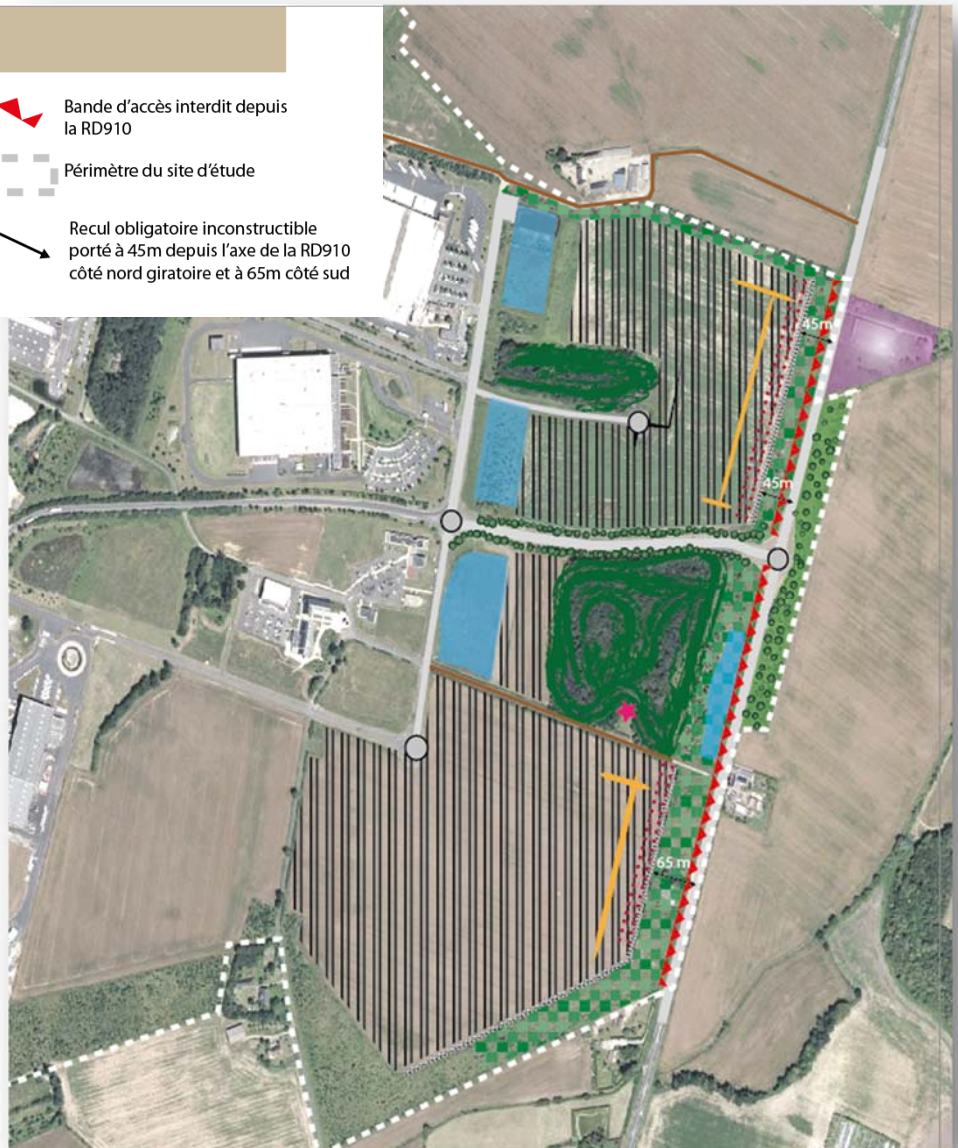
La hauteur des bâtiments est autorisée jusqu'à 12m à l'acrotère dans la bande formant le 1<sup>ère</sup> plan par rapport à la RD910. Au-delà la hauteur pourra atteindre 25m maximum à l'acrotère, considérant que le recul de minimum 45m associé à un premier plan d'arbres implantés sur plusieurs profondeurs, et des tons neutres, sombres ou naturels des bâtiments permettront d'absorber les volumes sans les masquer.

Les haies périphériques – côté nord notamment -, bandes plantées – côté sud -, bassins paysagers sont préservés au titre des éléments remarquables du paysage autorisant des interventions limitées – ex : création d'accès, extension bâtie limitée, parking paysagé – sous réserve d'une compensation des espaces détruits par des zones plantées de surface équivalente à celle détruite.

Des bois internes à la ZA existants font l'objet d'une protection stricte.

**Etude Loi Barnier  
Traduction règlementaire- Isoparc**

-  Principe d'orientation des façades des bâtiments
-  Aire réservée aux plantations et aménagements paysagers inconstructibles
-  Aire constructible réservées aux dépôts stockages / entreposages
-  Bande d'accroche obligatoire des bâtiments
-  Bande d'accès interdit depuis la RD910
-  Périmètre du site d'étude
-  Recul obligatoire inconstructible porté à 45m depuis l'axe de la RD910 côté nord giratoire et à 65m côté sud



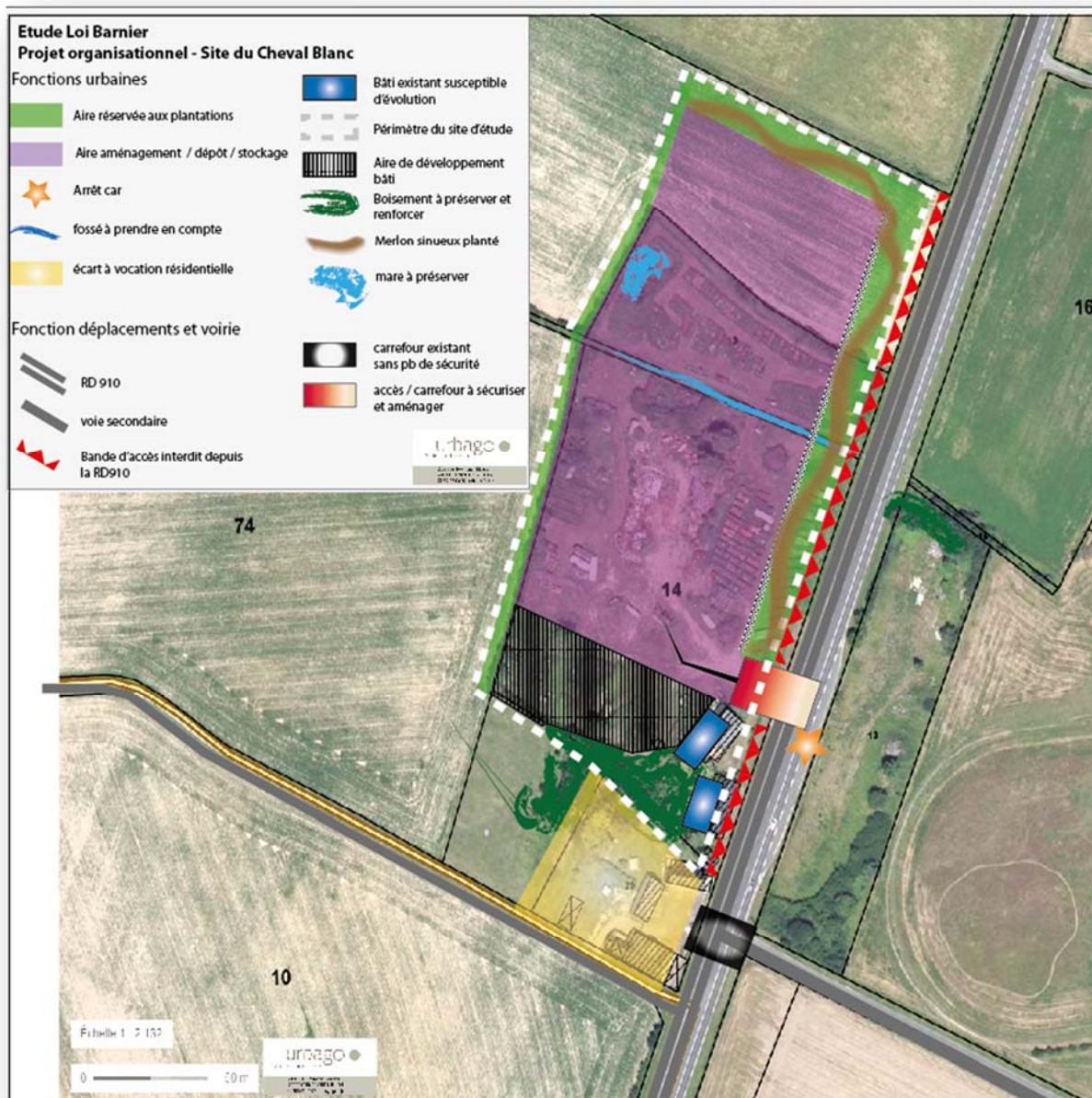
*Etat initial du site / vue depuis la RD910*



*Projection après aménagement du site / retrait des constructions à 45m de l'axe de la*



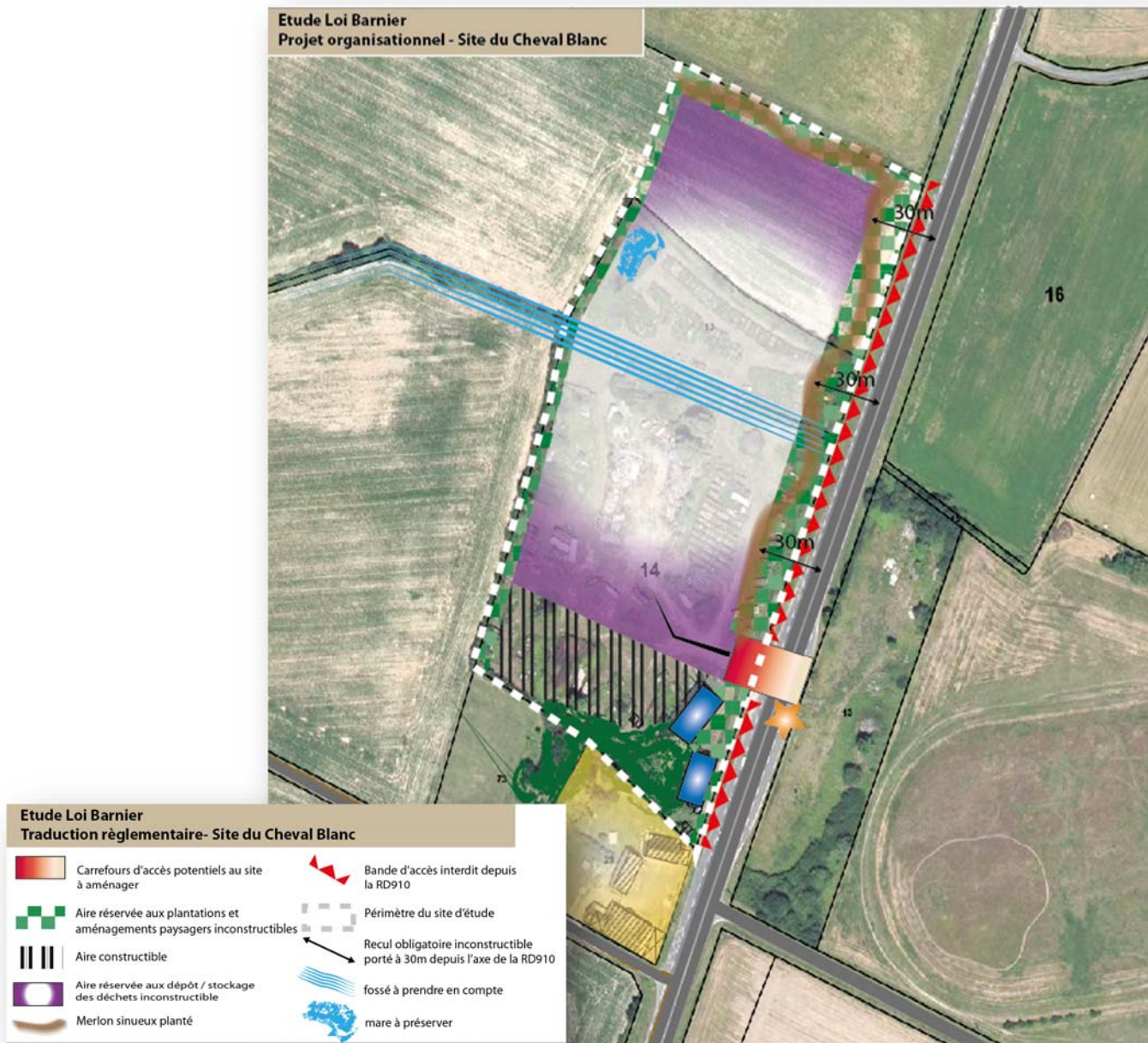
# OAP / Le site du Cheval Blanc



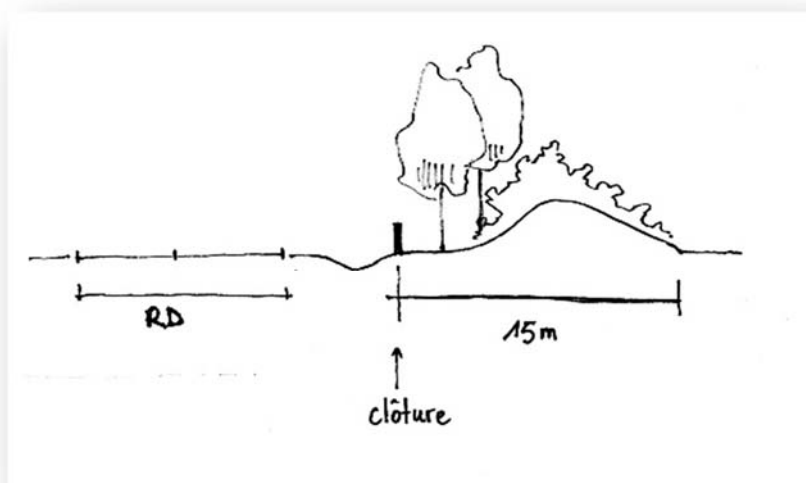
Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Périmètre et phasage de la ZA	<p><b>Périmètre global de 3,3 ha</b></p> <p>Le périmètre est formée de plusieurs entités parcellaires – ouest RD910 parcelles n°13 et 14 –. Sa surface s'avère médiane et correspond à la fois à une occupation ancienne par stockage et dépôt de ferrailles et véhicules militaires usagés à l'ouest de la RD ; et à la présence de 2 bâtiments anciens correspondants à une ferme vacante.</p> <p>La zone est classée en zone Ae, au zonage du PLU de Sorigny correspondant à des activités diffuses en zone rurale.</p>
Production de foncier économique	<p>Les autorisations d'occupation économique sur ce site visent les plateformes de déchets inertes, et annexes qui y sont liées</p>

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacements	<p>Le site est bordé par la RD910 en extrémité sud du territoire communal. Pour autant, l'accès existant pour desservir cette activité que l'on peut considérer comme vacante, ne fait l'objet d'aucune sécurisation particulière. Si la visibilité s'avère bonne du fait de la rectitude de la voie et de son dégagement, il n'en demeure pas moins nécessaire de prévoir la sécurisation des tourne à gauche sur ce tronçon qui comprend la présence d'un arrêt de car.</p> <p>En termes d'aménagement routier, une proposition reste à confirmer avec les services du Conseil Départemental, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-l'aménagement de l'accès actuel, qui présente l'avantage de desservir aussi de façon cohérente la frange est de la RD910, occupée par un dépôt technique</li> </ul> <p>En dehors de cet accès, aucun autre accès direct au site ne sera autorisé.</p> <p>L'aménagement intérieur et la desserte du site devront permettre la giration interne des véhicules, permettant des entrées et sorties en marche avant.</p> <p>Il convient de préciser la présence en façade du site d'un arrêt de car départemental dans les 2 sens de circulation.</p>
Paysage et environnement	<p>Le site délaissé depuis plusieurs décennies est doté d'une végétation périphérique de type buissonnante, peu organisée, mais qui a le mérite de masquer un tant soi peu les dépôts internes. La parcelle se présente aujourd'hui tel un site abandonné, qui marque l'image d'entrée sur le territoire communal.</p> <p>Une petite mare est présente dans l'angle nord/ouest du site et sera à préserver à l'effigie des mares recensée du territoire communal.</p> <p>L'occupation visée est la réalisation d'une plateforme de gestion des déchets inertes issus du BTP, déchets verts et de la construction. Dès lors, le site n'autorise qu'accessoirement les constructions qui se localiseront en arrière plan des bâtiments anciens existants. C'est pourquoi, il est proposé une bande plantée d'une quinzaine de mètres de large sur tout le pourtour est et nord du site et suffira à absorber les volumes stockés. Un merlon sinueux et planté viendra renforcer le masque à créer le long de la RD.</p> <p>La hauteur maximum autorisée sur site est de 6m.</p> <p>Un boisement existant suite à un enrichissement sur les arrières des bâtiments est à conserver et renforcer permettant le calage des constructions et créant une bande tampon avec l'écart résidentiel situé sur la lisière sud.</p> <p>La zone d'occupation acceptant les aires de stationnement, stockages éventuels et dépôts, se situe donc sur les arrières au-delà d'une bande de 20m depuis l'axe de la RD910</p> <p>La clôture devra être adaptée et modernisée pour répondre aux besoins de la future occupation – de type panneaux rigides métalliques de couleurs sombre sur poteaux métalliques de même couleur doublés de plantations -.</p> <p>Le fossé qui parcourt le site d'ouest en est doit être préservé en l'état si et seulement si aucun risque de pollution n'est avéré ; à défaut un busage pourra être envisagé.</p>
Thème abordé	Développement
Qualité urbaine et architecturale	<p>L'occupation visée est la réalisation d'une plateforme de gestion des déchets inertes issus du BTP, déchets verts et de la construction. Dès lors, le site est scindé en 2 parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions autorisées sur les arrières des bâtiments anciens existants ; la ou les constructions doivent rester en harmonie avec le site, tant en terme de hauteur que de surface bâti.</li> </ul> <p>Ainsi la hauteur est limitée à 6m maximum au faitage ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Autorisation des dépôts, stockages, en extérieur et parking sur la partie centrale et nord du site ; ces derniers seront limités à 6m de hauteur depuis le niveau du terrain naturel.</li> </ul> <p>La mise en lumière nocturne de l'activité doit être limitée et éviter de produire une pollution lumineuse, et restée peu énergivore.</p> <p>Les enseignes lumineuses doivent aussi rentrer dans ce processus et être limitées en quantité et en surface éclairée produite.</p> <p>Aucune publicité ou panneau publicitaire non directement lié à l'activité présente sur le parcellaire n'est autorisé. Elle est interdite dans la bande plantée située le long de la RD910.</p>

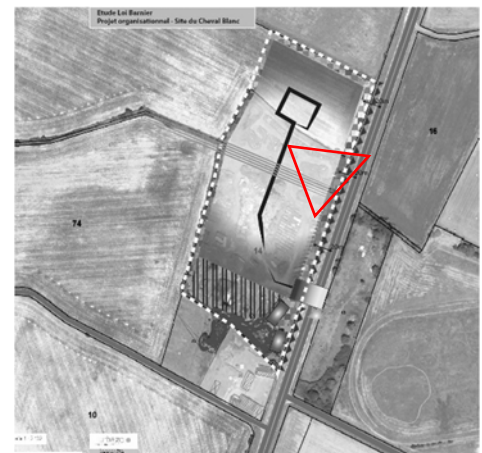
- La prise en compte spécifique de la façade sur la RD910 dans le cadre de la réduction du recul Loi Barnier



- La coupe de principe du merlon



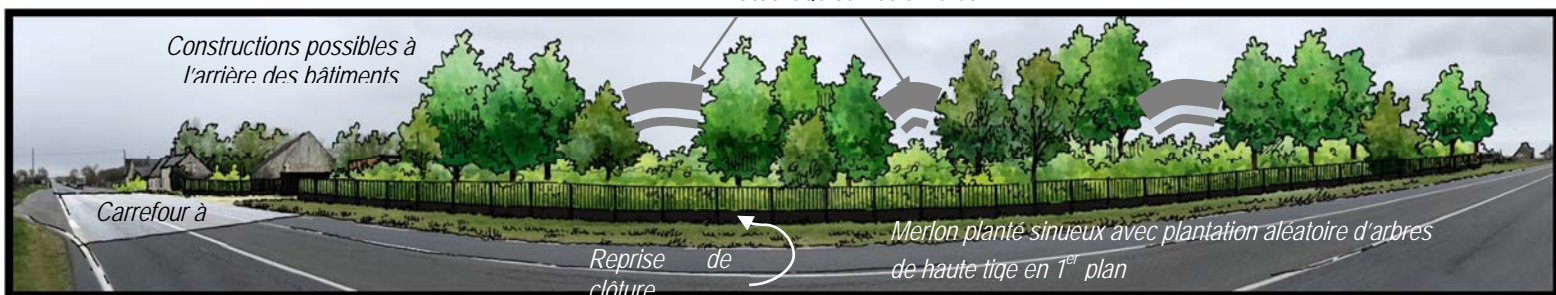
<p>Caractéristiques propres à la réduction du recul Loi Barnier</p>	<p>La RD910 est une voie à grande circulation soumise à ce titre à l'application de la Loi Barnier. Si ladite zone Ae a initialement fait une application stricte de cette réglementation en respectant un recul inconstructible de 75m depuis l'axe de la voie, il s'agit avec la présente révision du PLU d'autoriser à nouveau une construction neuve le cas échéant et les aménagements nécessaires à l'activité. Le respect d'un recul de 75m inconstructible recouvre la moitié de la profondeur du site.</p> <p>Ainsi, le parti d'aménagement choisi consiste à composer un merlon sinueux planté de 15m de large environ suivant une morphologie douce, ainsi que la hauteur limitée des dépôts et stockages à 6m pour diminuer les reculs inconstructibles. Il est donc proposé de réduire le recul inconstructible depuis l'axe de la RD 910 à 30m.</p> <p>Les constructions existantes doivent être optimisées dans le projet de l'activité afin de retrouver un nouvel usage – bureau, vestiaires, cuisine, voire logement de fonction – s'agissant de bâtiments anciens en pierre représentatifs du patrimoine local. En cas de besoin, seul l'espace situé sur les arrières des bâtiments existants peut faire l'objet de nouvelles constructions.</p>
	<p>L'objectif est bien de conserver le bâti existant exposé en façade sur la RD910, en préservant ses grandes caractéristiques architecturales – toiture 2 pans en ardoise, murs en pierre et maçonnerie, ouvertures. Des adaptations raisonnables peuvent y être apportées pour répondre aux besoins de l'activité. La hauteur des constructions nouvelles est autorisée jusqu'à hauteur équivalente de ceux existants.</p> <p>Les espaces verts plantés tout comme la mare sont préservés au titre des éléments remarquables du paysage.</p>



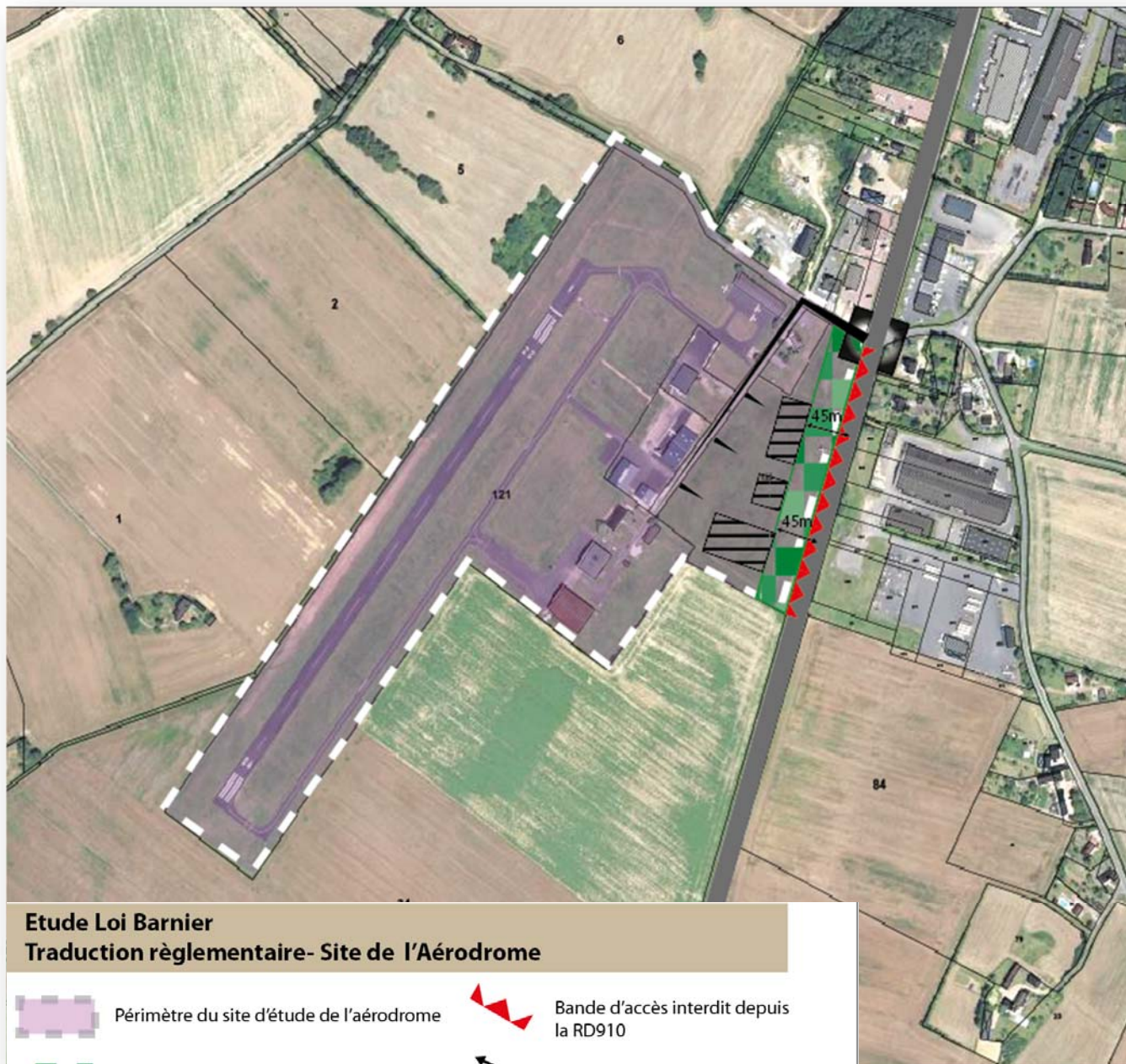
Etat initial du site / vue depuis la RD910








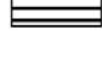
Projection après aménagement du site / retrait des volumes stockés à 30m de l'axe de la voie avec merlon planté sinueux en 1<sup>er</sup> plan



## OAP / Le site de l'aérodrome



### Etude Loi Barnier Traduction réglementaire- Site de l'Aérodrome

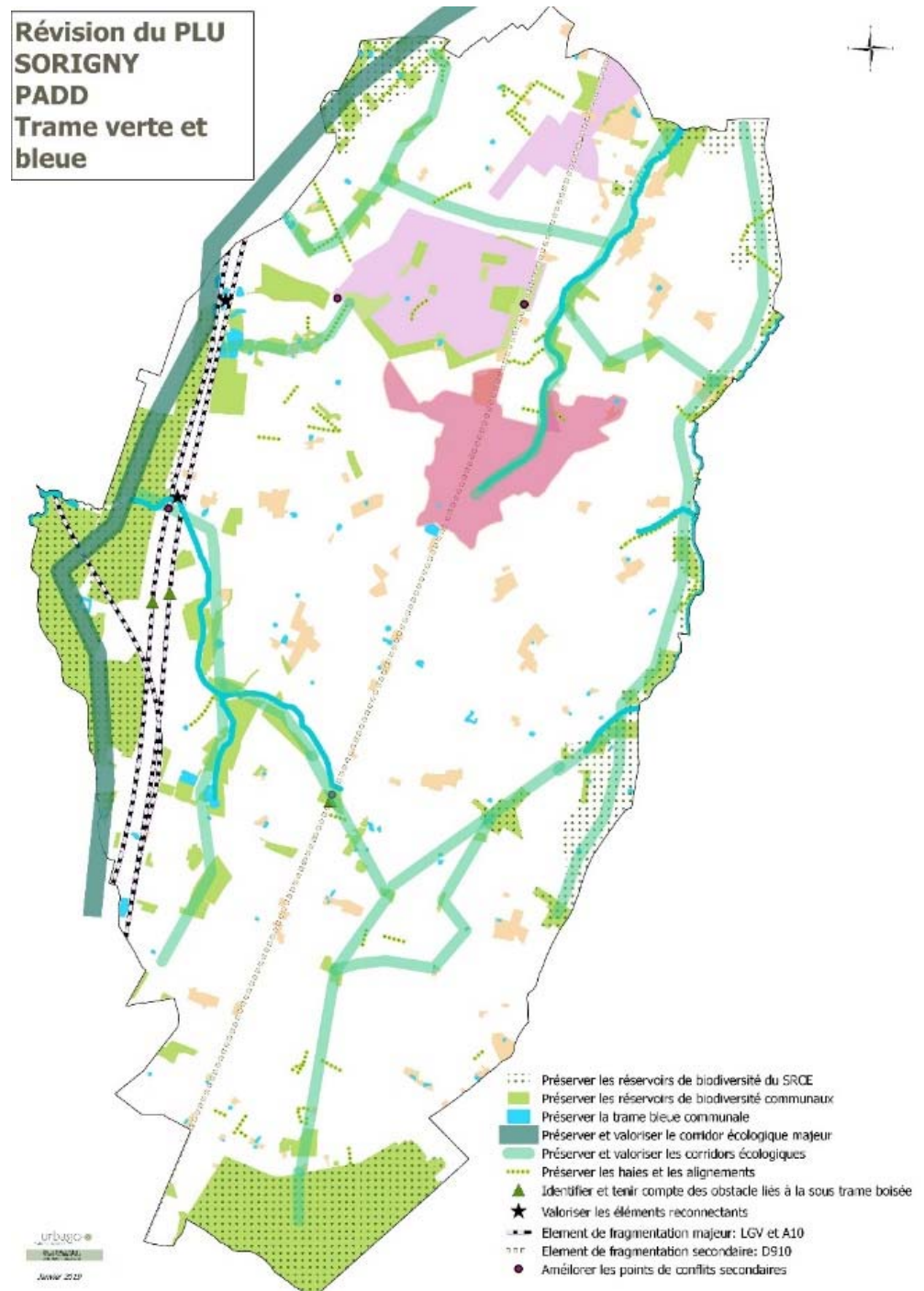
-  Périmètre du site d'étude de l'aérodrome
-  Aire réservée aux plantations et aménagements paysagers inconstructibles
-  Bande d'accès interdit depuis la RD910
-  Recul obligatoire inconstructible porté à 45 m depuis l'axe de la RD910
-  Accès à la ZA
-  Principe d'implantation du bâti en retrait minimum de 45 m par rapport à l'axe de la RD

Programmation urbaine	Surface du périmètre
Périmètre de la ZA	<b>Périmètre global de 21 ha</b> Le périmètre est formée de plusieurs entités parcellaires d'ores et déjà inscrites dans l'ancien PLU, correspondant à la piste de l'aérodrome mais aussi aux hangars et aires extérieurs
Production de foncier économique	Elle correspond à la zone Uca du PLU, dédiée exclusivement aux activités équipements et aménagements liés à l'aérodrome
Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacements	L'actuelle OAP n'a pas pour objectif de modifier le fonctionnement existant de la zone de l'aérodrome en terme d'accès qui se trouve sécurisé depuis la RD au travers d'un carrefour existant avec un système de tourne à gauche. Il s'agit donc de considérer cet accès comme le seul permettant de desservir la ZA et d'en interdire tout autre nouveau, tout comme les accès directs aux futures activités.
Paysage et environnement	Le site longé par la RD910 profite d'une façade économique étirée dont le périmètre comprend de nombreuses possibilités d'optimisation foncière. En effet, les bâtiments existants sont implantés suivant un recul important par rapport à la voie, côté ouest de la voie de desserte interne. Dès lors une bande de terrain de plus de 100m de profondeur reste à investir entre la RD et la voie intérieur. L'environnement économique qui se développe sur la frange nord et est avec la ZA de Grange Barbier appuie la légitimité urbaine d'une densification économique de l'aérodrome, tout comme la nécessité d'optimiser les zones d'ores et déjà aménagées. Dans ce sens, il est proposé de réduire le recul d'inconstructibilité de 75m depuis l'axe de la RD à 45 m avec un jeu de végétalisation du 1 <sup>er</sup> plan sur une profondeur d'une trentaine de mètres.

Thème abordé	Développement
Qualité urbaine et architecturale	L'occupation visée est la réalisation de nouveaux bâtiments en lien direct avec l'activité de l'aérodrome. La hauteur totale autorisée <b>sera de 12m</b> avec des matériaux neutres et sombres, non brillants privilégiant l'intégration dans l'environnement. Aucun dépôt, stockage ou autre entreposage, aire de stationnement ne seront autorisés en 1 <sup>er</sup> plan entre la RD et l'implantation des futurs bâtiments. L'objectif est bien d'exposer la façade la plus architecturée sur la RD910 et de conserver les espaces techniques et servants côté intérieur de la ZA de façon à être le moins visible possible depuis la RD910. La mise en lumière nocturne de la zone doit être limitée et éviter de produire une pollution lumineuse, et rester peu énergivore. Les enseignes lumineuses doivent aussi rentrer dans ce processus et être limitées en quantité et en surface éclairée produite. Aucune publicité ou panneau publicitaire non directement lié à l'activité présente sur le parcellaire n'est autorisé. Elle est interdite dans la bande plantée située le long de la RD910.

## 6- Les OAP sur les continuités écologiques

*Dans un objectif de protection systémique, au sein des différents corridors écologiques répertoriés sur le territoire de Sorigny, seront limitées voire interdites toutes constructions ainsi que toutes occupations de l'espace et utilisations du sol de nature à compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, de la faune et de la flore, qui pourraient altérer la fonctionnalité de la continuité.*



\*\*\*\*\* Préserver les haies et les alignements

**ORIENTATION TRANSVERSALE**

**Concernant les haies bocagères recensées et les alignements**

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

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

Sur le secteur d'Isoparc

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

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

■ Préserver la trame bleue communale

**ORIENTATION TRANSVERSALE - Concernant la trame bleue**

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

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

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

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

**REVISION DU PLU DE SORIGNY**  
OAP sur les continuités écologiques

1

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

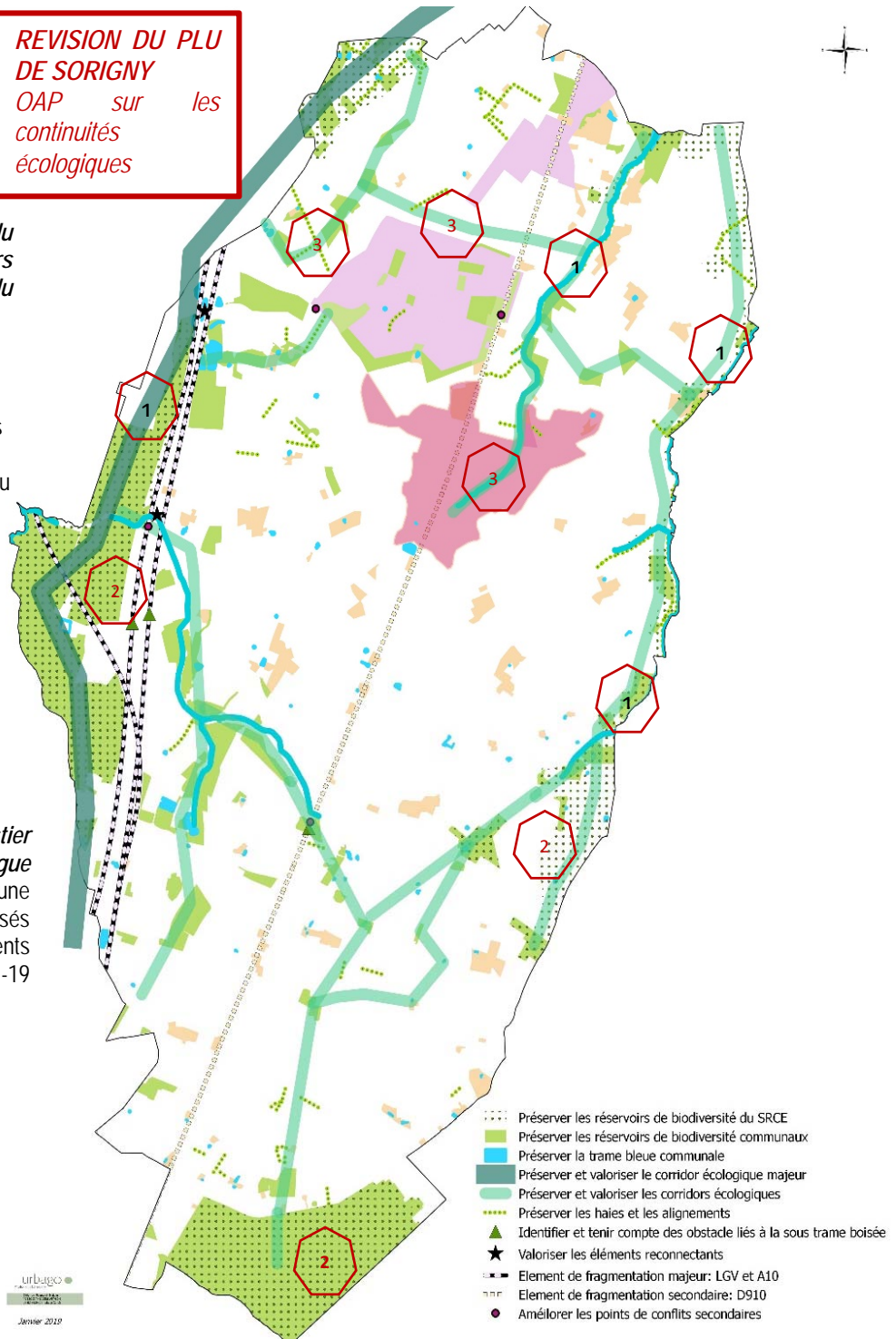
- Protection des cours d'eau: veiller à la qualité des rejets dans le cours d'eau et à une bonne gestion des eaux pluviales, interdire les intrants chimiques aux abords du cours d'eau, préserver les zones humides et prairies humides aux abords du cours d'eau pour assurer leur rôle de filtration des eaux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

2

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

3

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



**ORIENTATION TRANSVERSALE**

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

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