

TROISIEME PARTIE

LES DISPOSITIONS DU PLU – JUSTIFICATION DES DELIMITATIONS REGLEMENTAIRES ET DES EVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME

CHAPITRE 1 - LES ZONES URBAINES « U »

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Plusieurs zones "U" sont identifiées :

1.1 La zone UA

La zone UA est une zone agglomérée dense, prioritairement affectée à l'habitat, mais accueillant également des activités commerciales, de services, artisanales, et des équipements, complément normal de cet habitat. Elle correspond au bourg-centre ancien de Sorigny, qui revêt une enveloppe continue.

Le tissu urbain, dans cette zone, est dense, relativement homogène et présente une qualité architecturale disparate. Il convient de noter que le bourg a été fortement marqué par la linéarité de la RD910.

Elle se caractérise par:

- son bâti construit en général en continu et à l'alignement,
- la présence d'édifices anciens, en pierre de moellons ou de taille et toitures mixtes en ardoise et plus rarement en petites tuiles plates
- l'existence d'équipements et d'édifices au caractère structurant (Eglise, maisons bourgeoises, Mairie).

Sa structure urbaine se définit par sa densité résultant :

- d'une élévation significative du bâti (rez-de-chaussée + 1 ou 2 étages et combles),
- d'un caractère minéral dominant, marqué par la continuité minérale sur rue composée par les façades, annexes et murs de clôture en pierre.

Le vocabulaire architectural appartient au mode traditionnel du val de l'Indre. Sa cohérence participe à affirmer l'identité du village de Sorigny : pente de toit, couvertures en ardoises et/ou en petites tuiles du pays, lucarnes à deux ou trois pentes, parements, jambages et modénatures en tuffeau, enduit de chaux.

Enfin, le registre des murs de clôture - leur hauteur et leur matériau uniforme de construction - assure l'homogénéité de cette zone et modèle une unité urbaine ancienne caractéristique de la Touraine.

Il convient de mentionner la présence des périmètres et éléments suivants :

- les éléments remarquables du paysage, couvrant les jardins, haie et les parcs d'intérêt mais aussi le patrimoine bâti et les édicules remarquables – protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- les orientations d'aménagement 7 et 9 qui sont à respecter pour parvenir à l'application d'objectifs de programmes urbains et de principes d'aménagement.

- une servitude de projet en application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme sur l'îlot arrière de

la mairie, visé par une réflexion de restructuration urbaine.

Le règlement de cette zone s'attache principalement à :

- assurer la mixité des fonctions urbaines

L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut.

- préserver les composantes de la forme urbaine – orientation, hauteur, formes architecturales, implantations –
- La partie 2, en complément des dispositions générales, impose comme règle générale :
 - l'implantation à l'alignement sur rue des bâtiments situés en 1^{er} rang sur rue alors que la règle est plus souple pour les constructions en second rang ou en cœur d'îlot,
 - Le principe d'implantation en continu d'une limite latérale à l'autre (mitoyenneté). L'implantation sur une seule limite est subordonnée à un recul au moins égal à un retrait de 3m.
 - le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à 15m, correspondant à la forme urbaine du bourg (R+1+C, R+2) et à la volonté des élus de permettre une densification par réalisation de petits collectifs en R+3 maximum.
 - La conservation de l'aspect extérieur des constructions du centre-bourg à savoir les toitures (couvertures), les façades et des hauteurs de clôtures correspondant au registre urbain.
- assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (dispositions générales) et de la surface des constructions à usage d'habitation
- permettre la densification traditionnelle de la zone UA avec une autorisation des hauteurs élevées et une absence de limitation d'emprise au sol ou de surface de plancher

Par définition, cette zone est desservie par les réseaux (dispositions générales).

L'imperméabilisation des sols doit être limitée et reste désormais conditionnée (dispositions générales).

1.2 La zone UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération.

Elle est essentiellement constituée de pavillons implantés librement ou dans des formes organisées au sein de lotissements ou de ZAC, mais correspond également aux écarts et au bâti diffus linéaire qui s'étire le long des principales voies – RD 910 mais aussi RD84.

La pluralité des fonctions urbaines rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle accueille également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, notamment scolaires et sportifs au nord du bourg, et des espaces publics ouverts.

Sa structure urbaine se définit ainsi par une densité modulée, en fonction de son caractère intégré ou au contraire diffus. La faible densité est donc liée à :

- * une élévation du bâti moindre que dans la zone centrale ancienne (de l'ordre rez-de-chaussée + 1 étage et combles),
- * un retrait des constructions récentes par rapport à l'alignement,
- * un continuum minéral ou végétal sur rue occasionné par les clôtures.

Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Il convient de mentionner la présence des périmètres et éléments suivants :

- les éléments remarquables du paysage, couvrant les jardins, haie, mares et les parcs d'intérêt mais aussi le patrimoine bâti et les édifices remarquables – protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- des espaces boisés classés définis en application de l'article L.113-1 du CU – notamment pour recouvrir un bois comprenant une mare au niveau des Hortensias. Il est aussi recouvert par un emplacement réservé n°8 en vue de son ouverture au public
- d'autres emplacements réservés n°1, 3, 8, 9, et 10

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées dans certains secteurs de la zone UB doivent être respectées – OAP 2, 3 10 et 11– correspondant à des espaces creux susceptibles de densification et requalification urbaine.

Espace de développement récent, cette zone se confronte à l'urbanisation ancienne du bourg et aux franges agricoles ou naturelles du pourtour d'agglomération. Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- d'assurer la mixité des fonctions urbaines

Le règlement détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec le caractère d'habitat défini plus haut.

- assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (dispositions générales)
- d'obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant (majoritairement pavillonnaire) et son environnement

La partie 2 du règlement de la zone laisse une certaine liberté en terme d'implantation – alignement ou retrait, sur la limite séparative ou en retrait minimum de 3m à la condition qu'un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes soit assuré.

Cette souplesse s'explique non seulement par le souhait de permettre la densification de la zone dans le respect des OAP définies et qui recouvrent tous les secteurs vides et dents d'une certaine surface, et considérant que les constructions seront désormais sous emprise de procédure opérationnelle – PA ou ZAC.

Le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à 12m, correspondant à 3 niveaux – soit possibilité de petits collectifs permettant une densification de la zone.

Enfin les prescriptions architecturales ont pour but de conserver l'aspect extérieur des constructions pavillonnaires, groupées et en petits immeubles de Sorigny, à savoir les toitures (couvertures), les façades et des hauteurs de clôtures correspondant au registre des lotissements existants.

Le stationnement doit être suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (dispositions générales) et de la surface des constructions à usage d'habitation

Par définition, cette zone est desservie par les réseaux (dispositions générales).

L'imperméabilisation des sols doit être limitée et reste désormais conditionnée (dispositions générales).

1.3 La zone UC

La zone UC est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, et de services.

Plusieurs zones d'activités sont ciblées : Isoparc la principale mais aussi Grande Barbier, ou des positionnements plus réduits avec des vocations plus spécifiques comme le centre routier, l'aérodrome ou la zone artisanale de Crétinay.

Les périmètres définis répondent aux emprises des activités ou des zones opérationnelles et permettent de répondre aux besoins de développement des activités existantes, sans permettre l'extension des zones elles-mêmes.

Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone UC correspond à proprement parlé à la ZA de Grange Barbier sur un périmètre qui évolue peu depuis l'ancien PLU. Elle n'est pas dotée de capacité d'extension mais la collectivité a souhaité lui permettre d'améliorer son image, et sa lecture depuis la RD910 et sa frange sud, alors que sa partie nord a pu bénéficier d'aménagements qualitatifs et intégrateurs des activités. Il s'agit donc de préserver les éléments boisés qui participent de sa qualification par le classement de sa façade paysager en élément remarquable du paysage, mais aussi de permettre par des bandes à planter d'aménager les lisières sud. Elle bénéficie aussi d'une réduction du recul au titre de la Loi Barnier suite à une étude antérieure en passant à 35m de recul inconstructible sur sa frange Est.

Elle comprend pour répondre à la pluralité et à la diversité des zones d'activités des secteurs spécifiques :

- **un secteur UCa** qui correspond à l'aérodrome de Sorigny ; son emprise n'évolue pas par rapport au PLU actuel mais elle a bénéficié d'une étude dite Loi Barnier afin de réduire le recul d'inconstructibilité de 75m depuis l'axe de la RD910 à 45m. Une bande de plantation à réaliser est d'ailleurs inscrite dans ce recul afin de prévoir un aménagement paysager de façade. Cette réduction permet la réorganisation de la zone et une nouvelle implantation de bâtiments nécessaires et complémentaires à l'activité de l'aérodrome en 1er plan de la RD.

- **Un secteur UCb, sur la ZA de Crétinay** ; cette zone est non seulement sous occupée en terme d'implantation d'activités économiques depuis plusieurs décennies, mais connaît aussi un regain d'intérêt pour de la construction résidentielle ces dernières années. Qui plus est son environnement s'est structurée au fil du temps avec la ZAC de Genevray sur sa frange est et bientôt la ZAC du Four à Chaux sur sa frange Ouest. Dès lors, sa dimension urbaine s'affirme de plus en plus, alors que toute activité économique semble désormais en discordance et incongrue. C'est dans cette optique que les élus ont souhaité laisser le temps aux activités en place d'organiser leur mutation en limitant leur capacité d'extension, toutefois sans les obliger dans un 1er temps à déménager. Par ailleurs, cela permet à la collectivité de se laisser le temps de la réflexion, de laisser la ZAC du Four à Chaux s'aménager avant de prévoir un programme et un parti d'aménagement harmonieux à cet espace futur de restructuration urbaine. La densité et la mixité urbaine pourront alors répondre aux enjeux de l'urbanisme de demain.
- **un secteur UCr** est créé pour répondre à l'aménagement réalisé du centre routier, en entrée nord-ouest d'Isoparc. Ce secteur est couvert par l'OAP globale réalisée sur Isoparc.
- **Enfin le secteur UCz** reprend le périmètre d'Isoparc 1ère tranche sur un peu plus de 166 ha en incluant une activité en rive Est de la RD 910. Ce secteur reprend les grandes prescriptions de incluses dans la ZAC et fait donc l'objet d'une OAP globale sur Isoparc et son extension mais aussi d'un règlement particulier. Elle comprend de nombreux espaces boisés protégés sous 2 formes en fonction de leurs rôles et de leur degré de protection : des espaces boisés classés avec une protection figée notamment pour toutes les zones plantées périphériques ou des éléments remarquables du paysage pour les bassins ou noues paysagées. En outre, sont représentés les mares à préserver au titre des ERP (article L.151-19 du CU). Des emplacements réservés accompagnent tous les giratoire d'entrée (ER 7 et 13) et de traverse de la zone pour permettre leur recalibrage si nécessaire.
Des périmètres de sites archéologiques à préserver au nombre de 3 y sont représentés.
La zone bénéficie d'une étude dite Loi Barnier afin de réduire le recul d'inconstructibilité de 75m depuis l'axe de la RD910, le passant à 45m en rive nord-ouest puis à 65m en rive sud-ouest. Cette réduction ne remet nullement en cause les espaces plantés existants, mais vient au contraire s'appuyer sur les largeurs factuelles.
Une vaste OAP n°12 recouvre les zones UCz, UCr, qu'il conviendra de respecter dans sa globalité.

La zone UC est concernée par :

- Les périmètres de protection des 3 captages d'eau potable qui se répartissent sur la zone.

Le règlement de cette zone et de ses secteurs s'attache principalement à :

- reconnaître les vocations économiques plurielles et différenciées de chacune des zones

Par conséquent, leur règlement interdit toutes les occupations n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales commerces ou de services.

- permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain

Des reculs différents ont été réduits en application d'études spécifiques par rapport aux voies classées à grande circulation – RD910.

Au-delà, le règlement fixe un recul de 8m par rapport à l'alignement des voies publiques. Dans le même esprit, la règle impose un recul de 5m en limites séparatives.

En réponse aux besoins de hauteur parfois élevées (machines...), les activités sont autorisées jusqu'à une hauteur de 12m en UCa, et 15m en UCr et UCz, et 9m pour les constructions à usage d'habitation

Des prescriptions architecturales et obligations de paysagement ont pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (interdiction du blanc pure) et les teintes brillantes.

La zone UCz est beaucoup plus prescriptive en héritage du travail fait sur la ZAC.

1.4 La zone UH :

La zone UH correspond au hameau de Bordebure dédié à de l'habitat ancien comprenant une densification récente.

Les constructions sont implantées spontanément en respectant la trame viaire, formant un cœur étoffé.

Cependant, quelques dents creuses ont été recensées permettant une densification du hameau.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer des espaces publics ouverts.

Elle présente la particularité d'être aux confins de plusieurs ambiances, entre la dimension économique de la ZA de Grange Barbier en lisière ouest et le paysage naturel en frange est.

▪ Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des nouvelles constructions dans son paysage urbain.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Le règlement de cette zone s'attache principalement à :

- reconnaître la vocation résidentielle en habitat individuel du hameau

Elle présente les particularités suivantes :

- comprendre une OAP n°1 qu'il conviendra de respecter en cas d'aménagement ou de constructibilité
- être dotée de plusieurs éléments remarquables du paysage du fait de la présence de boisements, de haies protégées et de mares.

1.5 La zone UJ :

Une zone UJ a été créée correspondant à la zone des jardins et parcs des arrières bourgs non couverte

par des constructions. Ces terrains sont souvent non accessibles et s'en trouvent extrêmement limités en termes de constructibilité.

2 secteurs géographiques sont concernés : Verdois et Grands Champs.

Objectif recherché

La densification est limitée à l'évolution de l'existant sans y permettre de nouvelles constructions au titre de la construction principale, afin de préserver ces espaces verdoyants.

Il s'agit de zone d'aération, ou de transition entre les espaces construits et le grand paysage arrière, que la collectivité ne souhaite pas voir se densifier par des constructions neuves. Ces espaces de transition sont une garantie de l'intégration paysagère du bâti.

De fait le règlement y interdit tout sauf : Les constructions d'abris de jardins en lien avec une construction principale ; Les piscines ; Les extensions des constructions existantes à la condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière et Les annexes à la construction principale.

1.6 La zone UL :

La zone UL correspond au parc de loisirs récemment implanté à la lisière de la commune de Monts et dont les activités se développent sur les 2 territoires.

Ce parc est venu s'installer en lieu et place d'un ancien site de loisirs. Il est destiné à accueillir des structures festives et de divertissement pour un accueil du public qui s'opère essentiellement en plein air.

Il se localise en frange de zone d'extension d'Isoparc qui viendra à terme composer une continuité urbaine avec les activités économiques déjà en place au sein de la ZA.

L'OAP n°12 recouvre aussi la zone UL, partie intégrante de l'extension d'Isoparc.

▪ Objectif recherché

Cette zone destinée exclusivement aux activités festives doit pouvoir offrir un cadre agréable et sécurisé pour l'accueil du public.

Aussi, le règlement doit permettre une bonne intégration de ces équipements et structures dans leur environnement encore « naturel » tout en apportant les garanties nécessaires à l'accueil du public.

Cette zone correspond au site d'implantation des activités et équipements culturels, et de loisirs. Le périmètre défini répond aux emprises des équipements existants et de leurs espaces extérieurs associés.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Le règlement de cette zone s'attache principalement à :

- reconnaître la vocation de loisirs

Par conséquent, le règlement interdit toutes les occupations à l'exception des aménagements, constructions et installations destinées à une activité de parc d'attractions et de loisirs ;

- les espaces de stationnement qui leurs sont nécessaires ;
- et les annexes qui y sont liées

- permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain
- assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (dispositions générales)

Le règlement encourage la mutualisation des aires de stationnement, visant à une économie des surfaces consommées.

CHAPITRE 2 - LES ZONES A URBANISER « AU »

2.1 La zone 1AU

La zone **1AU** est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où sont prévues à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant à la zone un niveau d'équipement suffisant, correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément au projet d'aménagement et de développement durable.

La zone 1 AU comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur 1AUh correspondant à l'urbanisation future à dominante résidentielle en frange sud-ouest du bourg dite des Hortensias, sous maîtrise d'une personne morale privée aménageur. Ce site idéalement située aux portes du centre bourg, de ses commerces et équipements dont la nouvelle maison médicale, est plus particulièrement destinée à accueillir des logements à destination des seniors.
- Le secteur 1AUm à **vocation mixte– habitat, équipements, services, commerces – dont la programmation précise reste à définir** sur le site du Château d'Eau
- **1AUz**, recouvrant la ZAC du Four à Chaux qui fait l'objet de dossiers de création et de réalisation approuvés. Les travaux de viabilisation pour la 1^{ère} phase doivent être finalisés pour la fin 2022. Il convient aussi de préciser que la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre de la ZAC est assurée par la SET, concessionnaire d'aménagement de la ZAC.

Enfin, il convient de préciser qu'une étude Loi Barnier associée à l'étude de ZAC a permis de diminuer le recul d'inconstructibilité applicable de 75m à 35m depuis l'axe de la voie.

L'urbanisation de ces secteurs devra se faire dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Objectif recherché

Assurer une cohérence du nouveau tissu dans le respect de la forme urbaine et architecturale du bâti existant et une meilleure qualification des futurs espaces urbains.

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectif de répondre :

- à une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles proches,

- à la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie.

Les dispositions applicables à l'utilisation du sol sont proches, concernant les caractéristiques urbaines architecturales paysagère et environnementale, sont proches de celles de la zone UB.

Espace de développement future à court terme, cette zone se confronte à l'urbanisation ancienne ou récente du bourg et aux franges agricoles ou naturelles du pourtour d'agglomération. Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- d'assurer la mixité des fonctions urbaines

Le règlement détermine uniquement les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle mixité urbaine compatible avec la dominante résidentielle, ou de sports et de loisirs pour la zone 1 AUs.

- assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (dispositions générales)
- d'obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant (mixité urbaine) et son environnement

La partie 2 du règlement de la zone laisse une certaine liberté en terme d'implantation – alignement ou retrait, sur la limite séparative ou en retrait minimum de 3m à la condition qu'un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes soit assuré.

Cette souplesse s'explique non seulement par le souhait de permettre la densification de la zone dans le respect des OAP définies, considérant que les constructions seront désormais sous emprise de procédure opérationnelle – PA ou ZAC.

Le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à vocation d'habitat s'élève à 15m, correspondant à 3 niveaux+ combles – soit possibilité de petits collectifs permettant une densification de la zone.

Enfin les prescriptions architecturales ont pour but de conserve un aspect extérieur harmonieux des constructions pavillonnaires, groupées et en petits immeubles de Sorigny, à savoir les toitures (couvertures), les façades et des hauteurs de clôtures.

Le stationnement doit être suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (dispositions générales) et de la surface des constructions à usage d'habitation

L'imperméabilisation des sols doit être limitée et reste désormais conditionnée (dispositions générales).

Ces zones sont vouées à être desservies par l'ensemble des réseaux.

2.2 La zone 1AUc

La zone 1AUc représente l'aire d'extension directe de la zone d'activités d'Isoparc. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et cohérente avec l'orientation d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Il s'agit de réaliser l'extension de la zone dite « d'activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts, sports et loisirs et activités supports correspondant à la ZAC initiale d'ISOPARC.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, de sports et de loisirs, et des espaces publics ouverts.

Les bâtiments, par leur traitement architectural et leurs abords, devront participer à l'image qualitative du parc.

Elle comprend un **sous-secteur 1AUc1** correspondant à l'implantation d'une vaste plateforme commerciale pour laquelle des règles de hauteur spécifiques sont autorisées – hauteur maximale à 23m.

L'urbanisation de ce secteur devra se faire dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°12, qui recouvre toute la ZA d'Isoparc existante et à venir.

Les dispositions applicables à l'utilisation du sol sont proches, concernant les caractéristiques urbaines architecturales paysagère et environnementale, sont proches de celles de la zone UCz.

Ce secteur reprend les grandes prescriptions de incluses dans la ZAC et fait donc l'objet d'une OAP globale sur Isoparc et son extension mais aussi d'un règlement particulier. Elle comprend des éléments remarquables du paysage notamment pour les zones plantées périphériques. Des emplacements réservés y sont présents en corrélation avec la réalisation d'infrastructures et ouvrages.

La zone 1AUc est concernée par :

- Les périmètres de protection des 3 captages d'eau potable qui se répartissent sur la zone.

Objectif recherché

Assurer une cohérence entre la ZA existante et son extension, tant en terme paysager que de déplacements ou de conception architecturale, tout en tenant compte de la sensibilité écologique du site de développement.

2.3 La zone 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

L'exploitation agricole des sols y est maintenue jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend les 3 secteurs :

- 2 AUm à vocation mixte – habitat, équipements, services, commerces – dont la programmation précise reste à définir, sur la frange nord de l'îlot du Château d'Eau.
- 2AUc à vocation économique dans le cadre de l'extension d'Isoparc, en rive sud de la RD84 et de l'échangeur autoroutier.
- 2AUe destinée à l'accueil des activités et équipements installations et logements de fonction, liés à la sécurité.

L'urbanisation de ces secteurs devra se faire en respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sur les 3 secteurs réalisés et inscrits au PLU doivent être respectées et mises en œuvre lors d'une réflexion opérationnelle.

La zone 2AU est concernée par :

- les éléments remarquables du paysage, couvrant des haies à protéger ou à planter au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour la zone 2AUc.

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. Dans l'attente de l'urbanisation de la zone, les articles du règlement cherchent à maintenir le site en l'état, en permettant l'usage du sol, mais en limitant les constructions, ainsi qu'en subordonnant l'évolution de l'existant.

Ces zones sont vouées à être desservies par les réseaux.

CHAPITRE 3 - LA ZONE AGRICOLE « A »

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, destinés à l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

La zone A se développe sous une forme homogène de vaste plateau dédié essentiellement à la culture des céréales, oléagineux et dans une moindre mesure à l'élevage.

Elle comporte un sous-secteur :

- **Un secteur AE** de taille et de capacité limitée admettant les activités économiques diffuses ; cela correspond à 2 sites : en extrémité sud du territoire site dit du Cheval Blanc pour autoriser une reconversion économique de cette friche – dépôt de véhicules et ferrailles – ancienne de plusieurs décennies vers la réalisation d'une plateforme de traitement des déchets verts et matériaux du BTP. Ce secteur est couvert par plusieurs prescriptions complémentaires : recul Loi Barnier réduit à 30m de l'axe de la RD910 suite à une étude spécifique intégrée au PLU ; présence d'un emplacement réservé pour une acquisition foncière par la collectivité ; présence d'une OAP à respecter ; présence d'élément remarquable du paysage pour préserver une marre.
Le second STECAL Ae est défini **sur le secteur de Montison** et correspond à une activité forestière existante. Il comprend plusieurs marres protégées au titre des ERP en application de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme

La zone A est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Il convient de préciser que la zone A est couverte par les périmètres :

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés concernant les boisements, les haies, les marres et le patrimoine bâti, en application de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Des périmètres de protection des captages des eaux potables
- Des emplacements réservés.
- les chemins piétonniers à préserver
- Des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux
- la protection des boisements en Espaces Boisés Classés.

La zone agricole est dotée au titre de l'article L.123-1-5 du CU de possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à la condition qu'ils aient fait l'objet d'une identification au plan de zonage, qu'ils ne génèrent ni gênes ni nuisances à l'activité agricole et que leur facture architecturale corresponde à un patrimoine d'intérêt – bâtiments en pierre. Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants **identifiés dans le document graphique**, est autorisés en vue de les destiner à l'habitation ou à

l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale, ou de service, sous plusieurs autres conditions.

Les règles édictées ont pour objectif :

- de garantir le développement de l'activité agricole et de préserver les potentiels d'exploitation, en y interdisant les autres occupations du sol, à l'exception des installations et équipements d'intérêt général ;
- de préserver l'espace rural, en conditionnant les extensions, le changement de destination et les annexes des habitations principales à des règles, de surface limitée notamment ;
- permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain

Le règlement ne fixe pas de règle générale de recul pour les bâtiments d'activité agricole ni pour les habitations par rapport aux voies et emprises publiques. La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques ou naturelles.

En réponse aux volumes imposants de certains bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10m, avec des exceptions, notamment certains éléments techniques agricoles (silos...). L'article sur les caractéristiques architecturales a pour but de conserver l'aspect traditionnel des constructions à usage d'habitation (hauteur, façades, toitures, ouvertures), et de permettre une bonne insertion des constructions à usage agricole dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (teintes neutres et non brillantes des façades/ couleur ardoise des toitures quel que soit le matériau employé).

Enfin, le dernier article sur le traitement des plantations et espaces libres, vise à intégrer les constructions de grande volumétrie dans le paysage, notamment par leur sens d'implantation ou par les enjeux de plantation.

Le long des fossés définis comme cours d'eau fixe et temporaire, une bande enherbée de 5m de large doit être préservée

CHAPITRE 4- LA ZONE NATURELLE « N »

La zone N est une zone naturelle non constructible qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'exploitation forestière.

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **secteur Ner** : secteur dédié à l'accueil de parc photovoltaïque situé sur un délaissé autoroutier et issu du tracé de la LGV, au niveau du secteur de Montison nord. Ce délaissé fait l'objet d'une emprise de 4.2 ha se superposant pour partie à l'emplacement réservé n°6 maintenu pour la réalisation de la LGV. Or, cette entité foncière est propriété de la commune de Sorigny d'une part, et les travaux de la LGV sont désormais terminés. Dès lors, l'inscription de ce STECAL ne saurait remettre en question la vocation d'un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être. Il est d'ailleurs attendu de la préfecture la levée de l'inscription de la totalité de cet emplacement réservé. Une étude spécifique dite Loi Barnier intégrée au présent PLU a permis d'établir une réduction du recul d'inconstructibilité à 30m de l'axe de l'A10.
- **Secteur NL**: qui correspond à 2 sites, un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) correspondant à des activités d'hébergement touristique – site de Longue Plaine. Il comprend un ERP au titre de l'article L.151-19 du CU pour la protection du château et de ses annexes ; et un secteur au nord du bourg pour accueillir, dans le cadre d'un complément des équipements sportifs, des aménagements liés aux sports (terrain de foot).

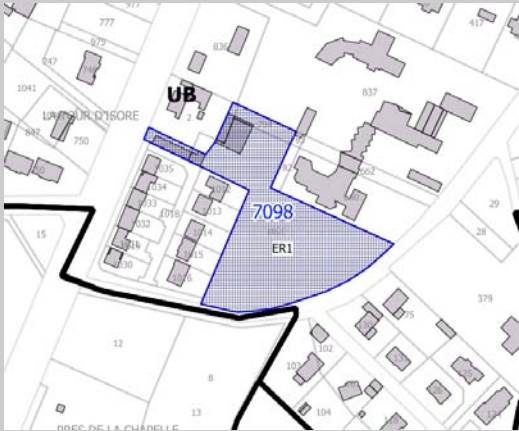
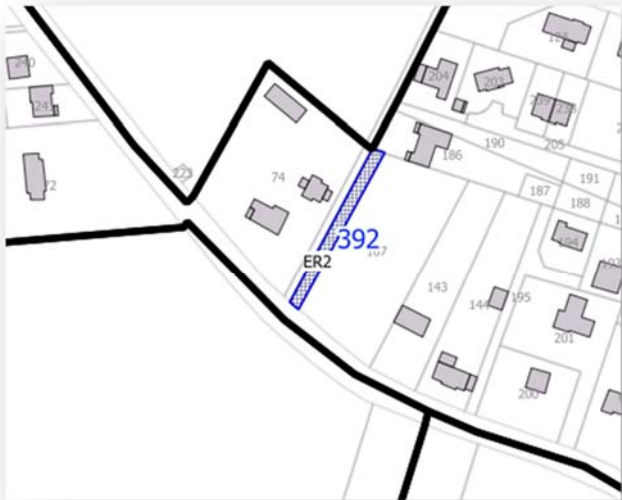
Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

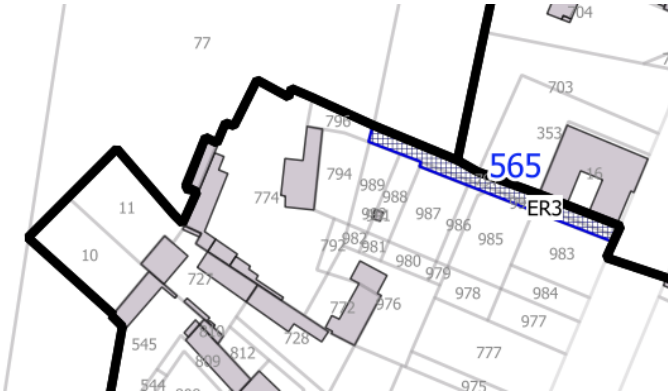
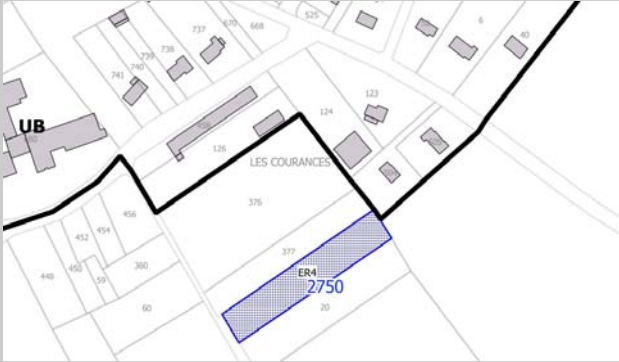
- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des anciens bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination,
- Des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux
- la protection des boisements en Espaces Boisés Classés,
- les chemins piétonniers à préserver
- les emplacements réservés.


Cette zone naturelle est destinée à être protégée strictement : les occupations du sol autorisées dans l'article 2 sont très limitées, et cantonnées essentiellement à l'évolution de l'existant, à l'exception du STECAL NL et du secteur Ner.

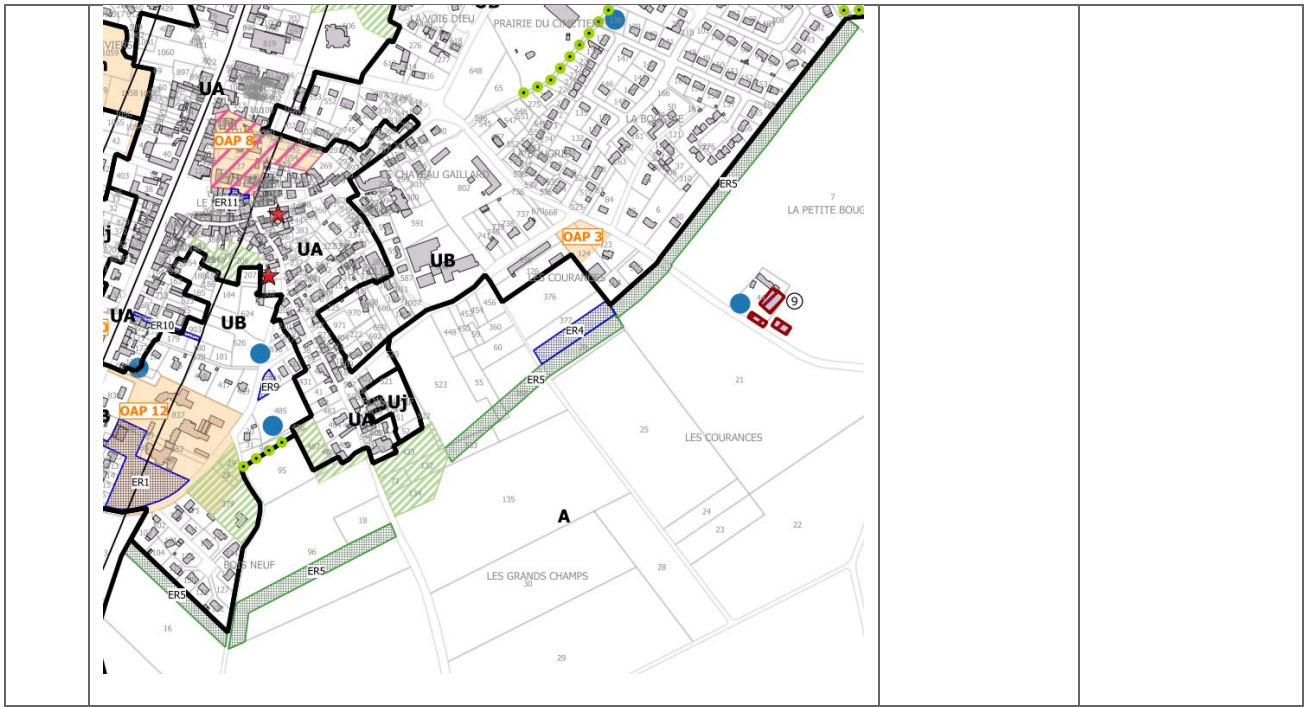
CHAPITRE 5 - LES EMPLACEMENTS RESERVES


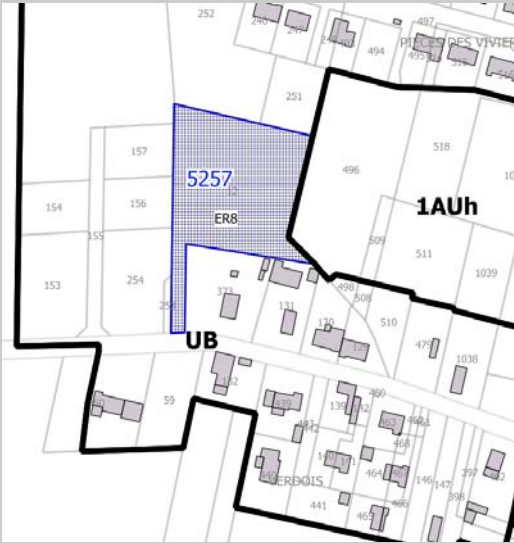
Les emplacements réservés dépendent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où ont été envisagés, à court ou moyen terme, des projets d'intérêt général permettant :

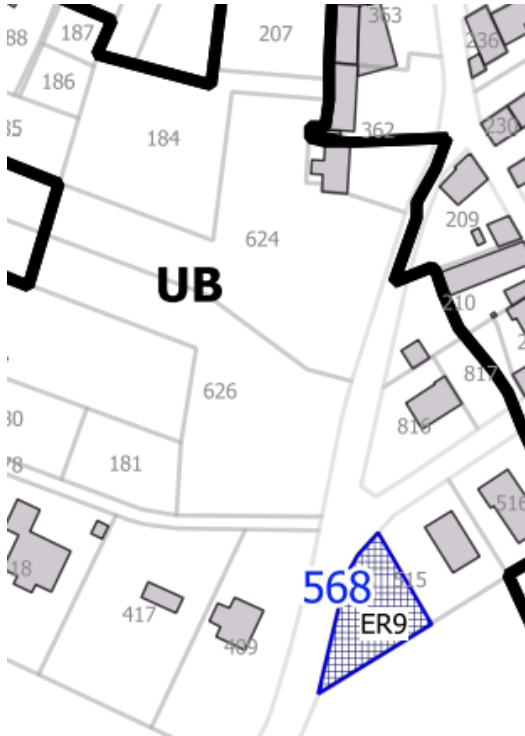
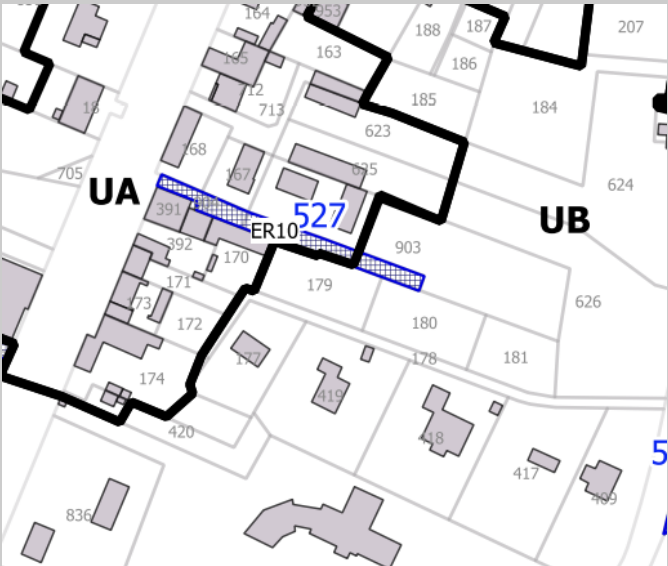
N°	Surface et parcelle cadastrale	Bénéficiaire	Destination
1	<p>Parcelle N° 1 020 en partie</p> <p>Surface = 7098 m²</p> 	Commune	Extension et aménagement école
2	<p>Parcelle N° 107 en partie</p> <p>Surface = 392 m²</p> 	Commune	Entretien du fossé route de Monts

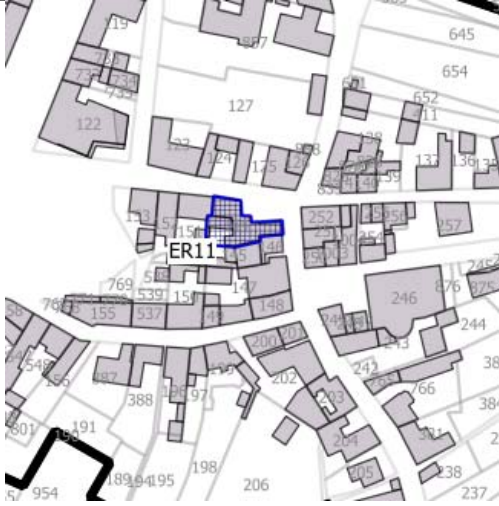
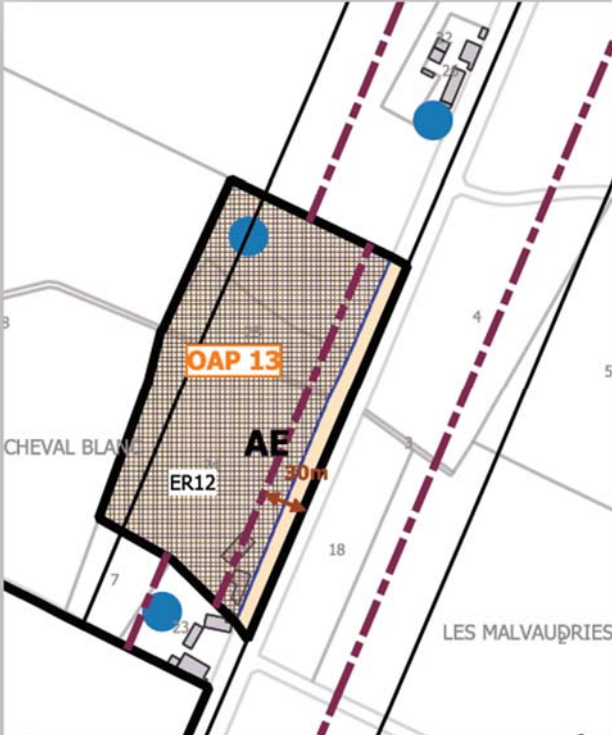
<p>3</p>	<p align="center">Parcelles N°797 et 990 en partie</p> <p align="center">Surface =565 m²</p> 	<p>Commune</p>	<p>Création d'un accès aux OAP 9 et 10</p>
<p>4</p>	<p align="center">Parcelle N°19</p> <p align="center">Surface =2 750 m²</p> 	<p>Commune</p>	<p>Reconstitution d'un chemin d'accès – voie douce</p>

<p>5</p>	<p align="center">Multi-parcelles</p> <p align="center">Surface =35 051m²</p> 	<p>Commune</p>	<p>Gestion des eaux pluviales</p> <p>Continuité douce</p> <p>Aménagement paysager</p>
-----------------	---	-----------------------	--



<p>7</p>	<p>Parcelle N°154</p> <p>Surface = 759 m²</p> 	<p>Comcom Touraine Vallée de l'Indre</p>	<p>Aménagement du carrefour sur la RD84</p>
<p>8</p>	<p>Parcelle N°12</p> <p>Surface 5257 m²</p> 	<p>Commune</p>	<p>Aménagement d'un espace vert public</p>

<p>9</p>	<p>Partie de parcelle n°515</p> <p>Surface = 530 m²</p> 	<p>Commune</p>	<p>Aménagement d'un accès au parking de l'école</p>
<p>10</p>	<p>Parcelles K904 et 903</p> <p>Surface = 527 m²</p> 	<p>commune</p>	<p>Création d'une liaison douce reliant la RD910 au lotissement</p>
<p>11</p>	<p>Parcelle 144</p> <p>Surface = 270 m²</p>	<p>commune</p>	<p>Requalification de la Place Marcel Gaumont</p>

			
<p>12</p>	<p>Parcelles 8, 9, 24 et 25</p> <p>Surface = 3.3ha</p> 	<p>commune</p>	<p>Réalisation d'une plateforme de déchets inertes</p>

13	Parcelles/ surfaces	Communauté de communes	Elargissement des giratoires d'Isoparc
	<p>140/143/141/139/219/220 = 859m²</p>		
	<p>40/42/70/87 = 1294 m²</p>		
	<p>64/38/63/66/67 = 1089m²</p>		
	<p>37/63/62/64/38 = 1522m²</p>		



Si le terrain est touché par un emplacement réservé, le tableau ci-dessus désigne l'opération projetée sur cette réserve et la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription au Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 6 - LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

La commune est riche d'un patrimoine végétal, architectural, et paysager qu'elle souhaite d'une part identifier afin de mieux le faire connaître par le grand public mais aussi le préserver contre les risques de destruction ou dénaturation sans connaissance ni maîtrise de la part de la collectivité. Pour y répondre, un recensement large a été réalisé pour répondre aux souhaits de la commune.

Ainsi, il est possible de le protéger et de mettre en place des prescriptions au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme en corrélation avec la nature même de ces éléments, qu'ils soient architecturaux, paysagers ou écologiques – boisements, haies, mares -, identitaires ou symboliques, monumentaux ou modestes.

Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Ils sont classés en 4 grandes catégories :

→ Les **éléments paysagers naturels - étang, mares, etc**

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.

→ Les **éléments paysagers naturels - jardins, parcs, haies et bois :**

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

Les constructions neuves sont interdites,

Les extensions et/ ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin ou clos et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou 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.

→ Les **éléments bâtis – bâtiments remarquables (châteaux, demeures, etc.)**

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.

La surélévation des toitures est interdite.

→ Les **éléments bâtis– édicules (lavoirs, peintures murales, calvaires, pompes à eau, etc.)**

: Tout aménagement ou travaux effectués sur l'élément remarquable doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux, volumes, ouvertures).

CHAPITRE 7 - JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ENTRE LE PLU INITIAL ET LE PLU REVISE

Une comparaison thématique des deux documents d'urbanisme permet de mettre en avant plusieurs éléments :

- La poursuite du projet urbain dessiné dans les années 2000 avec la mise en œuvre opérationnelle de certaines zones,
- L'abandon des zones d'urbanisation non nécessaires dans les 15 ans à venir
- La recherche d'une optimisation de l'existant par un travail approfondi de densification et de restructuration urbaine de certains secteurs du bourg
- La poursuite du développement économique centré sur Isoparc
- Le renforcement de la protection des zones naturelles sensibles,
- Une reconnaissance et une protection multiple des éléments du patrimoine bâti et naturel,
- La protection stricte de la zone agricole et naturelle

7.1 Le projet rural

La philosophie du PLU, approuvé le 10 octobre 2006, puis révisé et modifié plusieurs fois modifiés depuis tenait compte de la protection des espaces naturels et agricoles de la commune :

- en protégeant, par un classement en zone N, l'ensemble des vallées et de leurs abords boisés – Bourdin, Mardereau, Montison - et du massif boisé de St Maurice
- en considérant les boisements de la commune, principalement ceux au sud de Saint Maurice, de Longue Plaine, les bosquets épars adossant les hameaux et ceux des vallées en Espaces Boisés Classés au sein de la zone N ou A,

Cette philosophie a été reprise, mais aussi renforcée dans le PLU. Au regard du diagnostic paysager et environnemental de la commune (notamment la définition de la trame verte et bleue en application du SRCE de la région Centre l'inventaire), et en reprenant les protections et inventaires existant (ZNIEFF, EBC), il a été convenu de :

- reconduire la majorité du classement en EBC, en notant toutefois quelques évolutions :
 - certains boisements ont été maintenus en EBC lorsqu'ils correspondent à des grandes masses ou quand ils revêtissent un intérêt paysager fort – boisements et ripisylves des vallons, bosquets ponctuels en pas japonais du plateau agricole
 - de nouvelles protection ont été ajoutées dans le secteur de Longue Plaine afin de correspondre à la réalité des massifs forestiers mais en introduisant une distinction travaillée avec les élus pour certaines surfaces classées en éléments remarquables du paysage
- En complément de cette protection stricte, d'autres préservations sous forme d'éléments remarquables du paysage ont été introduites pour compléter cette couverture végétale de la commune, en proposant une préservation au titre des éléments remarquables du paysage –

article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les boisements d'appui des hameaux et écarts qui participent à leur intégration au sein d'un grand paysage ouvert et plat
- Les parcs, jardins d'intérêt présents dans le bourg et sur Bordebure remarquables font aussi l'objet d'une préservation à titre patrimonial et paysager ; ces espaces ponctuels participent directement à la qualité d'ensemble du paysage n du bourg en intégrant entre autre le bâti
- Ont été ajoutés les haies, non représentées jusqu'à maintenant dans le PLU au titre toujours des éléments remarquables du paysage – en appui des chemins, des vallées, des lignes de crêtes et des cours d'eau.
- Le bois propriété du Conseil Départemental au sud de la route de Monts au niveau d'Isoparc, anciennement EBC, devenu élément remarquable du paysage à leur demande express.

La volonté de protéger à la fois les espaces agricoles et le patrimoine naturel et bâti remarquable conduit dans le PLU à un renforcement de la vocation économique agricole :

- En interdisant strictement les constructions neuves au sein de la zone rurale A et N pour des tiers non agriculteurs
- En supprimant les secteurs Nh1 et 2 présents en grand nombre dans le PLU de 2006
- En respectant les marges d'évolution du bâti existant en zone agricole et naturel reconnues dans la doctrine du département dégagée par la CDPENAF
- En identifiant des bâtiments susceptibles de changer de destination du fait de leur qualité architecturale uniquement s'ils ne sont pas à proximité d'une exploitation agricole.

La zone A est strictement réservée à l'activité agricole. Pour répondre à cet objectif, il est convenu que les exploitations viables situées en milieu rural soient protégées au sein de la zone agricole.

La zone rurale agricole comme naturelle s'est vue en plus reconnaître des protections nouvelles au titre des éléments remarquables du paysage comme les mares et étangs, le patrimoine bâti et les édifices.

Par ailleurs, les différentes fonctions de la zone agricole et naturelle sont reconnues au travers d'indices distinctifs pluriels, ainsi que les projets d'activités compatibles avec le caractère agricole ou naturel de la zone.

Tels sont les cas de :

- STECAL (NL) créé à Longue Plaine afin de permettre le développement de l'activité d'hébergement de tourisme et loisirs, sur un périmètre mesuré correspondant uniquement à la partie bâtie
- le secteur Ner à Montison pour l'accueil d'un parc photovoltaïque sur 4 ha
- Ae pour les activités existantes d'exploitation forestière et la reconversion de la friche du Cheval Blanc

Au-delà de ce dernier, il s'agit de reconnaître l'existence des quelques activités et occupations présentes dans les zones et de leur autoriser une possibilité d'évolution mesurée.

7.2 Le projet urbain

La redéfinition des limites des zones urbaines

Les différentes zones urbaines ont été modifiées pour tenir compte de nouveaux paramètres.

- La zone UA du bourg de Sorigny a très peu évolué par rapport au PLU. Elle a été réduite en rive ouest de la RD considérant que ces terrains étaient dotés d'un potentiel de mutation à maîtriser au sein d'une zone 1 AUm. Les équipements telle la salle des fêtes et les halles sont désormais intégrés en zone UA
- Dans cette optique une zone UJ a été créée sur les fonds de jardins se trouvant sur des arrières de constructions pavillonnaires, en limite de zone agricole. Il s'agit de vastes jardins ou parcs en partie préservés par un élément remarquable du paysage, et donc inconstructible pour des constructions principales nouvelles.
- Une zone UH a été créée sur le village de Bordebure et suivant le même périmètre que la zone NH actuelle, lui reconnaissant son caractère urbain, accessible et desservi par les réseaux. Seule sa frange sud a été revue pour limiter le risque de construction en drapeau.
- La zone UB a été redimensionnée pour inclure les dernières réalisations de lotissements, notamment dans les secteurs de Genevray, et des Hortensias. Le secteur UBb route de Monts a été supprimé considérant la desserte complète de la zone par les réseaux. Elle a aussi été étendue pour intégrer le secteur du cimetière et sa prairie, et les terrains de sports, s'agissant d'équipements et d'espaces publics pleinement maîtrisés par la commune et donc tout à fait compatible avec la zone UB.
- La zone UB a été au contraire réduite au niveau des vastes jardins et friches se trouvant au sud de l'îlot du château d'Eau ; en effet considérant la volonté communale de maîtriser la restructuration urbaine de ce secteur il a semblé plus cohérent d'intégrer ce périmètre en zone 1AUm affichant la nécessité d'une réflexion d'aménagement globale sur ce site ainsi que les attendus en terme de programmation au sein de l'OAP.
- La zone UC dédiée à l'activité économique sur le secteur de Grange Barbier a été maintenue et étendue pour englober les 2 parties centrales et sud urbanisées depuis lors. La partie centrale classée en Nh pour reconnaître l'existence de quelques maisons d'habitation a été classée en zone d'activités UC afin d'une part d'éviter un risque de nouvelles constructions à usage d'habitations dans un site clairement dédié à l'économie mais aussi permettre à terme une mutation de ce secteur incongru pavillonnaire et occupé par des caravanes de se reconvertir vers l'activité économique.
- Le périmètre recouvrant l'aérodrome n'a pas été modifié ; pour autant la vocation urbaine affichée dans le PLU de 2006 avec le classement en zone UBc a été modifiée au profit d'une zone d'activités économiques spécifique UCa. Par ailleurs, le recul au titre de la Loi Barnier a été réduit de 75m à 45m.
- La zone Isoparc classée en UCz1 et UCz2 a conservé un périmètre proche pour fusionner en zone UCz. Il a été étendu en frange nord pour englober les bassins EP réalisés à postériori, ainsi que l'activité en frange nord-est de la RD910. Là aussi le recul de la loi Barnier a été réduit pour passer de 75m à 45 et 65m en fonction des aménagements paysagers d'ores et déjà existants. Quelques ajustements des EBC et ERP recouvrant les boisements et espaces végétalisés ont été réalisés ; les mares et haies à protéger ont été identifiées ; les périmètres archéologiques ont été représentés.

Un nouveau projet urbain

Le projet urbain du PLU évolue certes, mais dans la continuité des projets opérationnels lancés entre temps par la collectivité. Il réduit de manière très significative les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

En effet, ce dernier prévoyait un fort développement résidentiel à court terme (site du Four à Chaux) et à long terme en 2 AU en frange sud du bourg.

Outre la réduction drastique des zones ouvertes à l'urbanisation, il s'agit dans le présent projet de recentrer le développement urbain au plus près du centre bourg ou de combler les dents creuses ou espaces creux sans incidence sur la zone agricole et naturelle. Enfin, le présent projet urbain se concentre sur les besoins en matière d'équipements, de commerces et services portés à la population ainsi que sur la nécessité d'optimiser le foncier en devenir dans le centre bourg.

La réduction des zones à urbaniser s'opère donc majoritairement dans toute la frange sud de l'agglomération. Certains espaces creux d'ores et déjà identifiés pour être urbanisés ont été maintenus avec parfois des changements de temporalité et d'appellation : le secteur d'accueil de la future caserne mobile à l'ouest qui passe de 2AUh et 2 AUe plus ciblé ; le secteur nord du Château d'Eau reste en 2 AUh. Pour les encadrer, des OAP ont été formalisées.

Dès lors le projet urbain s'appuie sur :

- Une confirmation de la densification urbaine à opérer sur l'îlot arrière de la mairie avec l'inscription d'une servitude de projet laissant le temps à la collectivité de mener une réflexion plus poussée sur le devenir de ce secteur avec une OAP
- Une affirmation de l'accueil des seniors sur la zone d'urbanisation future des Hortensias avec OAP
- La restructuration et le redéploiement du groupe scolaire avec OAP
- L'extension des terrains de sports en zone NL..

En matière économique, le développement se concentre sur Isoparc avec la confirmation de la zone 1AUc en frange ouest jusqu'en limite de la commune de Monts et de l'autoroute. Le périmètre de la zone 1 AUCi est reconverti en zone 1AUc et modifié à plusieurs égards :

- Une extension sur ses rives nord et sud RD pour tenir compte respectivement des projets d'implantation économique en cours et de la reconversion en ZA de toute l'aire de service technique nécessaire aux projets d'infrastructure autoroutier et ferroviaire. Ce site en effet a d'ores et déjà été profondément remanié avec constitution d'une plateforme de stockage.
- Une réduction faisant suite à l'accueil de 2 activités, le centre routier et Family Parc
- Une réduction de la zone 1 AUc afin de protéger strictement la partie centrale de 4 ha correspondant au bois et aux mares – zone N + EBC.
- Une réduction du périmètre de la zone 2AUc de 6ha pour exclure une partie basse recensant une zone humide.

Globalement, le projet urbain du PLU insiste sur la protection du caractère patrimonial et agricole de la commune, en « appuyant » les futures zones d'urbanisation à des limites naturelles à composer par l'inscription d'un cordon ceinturant l'agglomération permettant sous un emplacement réservé d'y

inclure un cheminement doux, des noues et fossés et une végétalisation.

Au-delà de ces limites, s'étendent des zones N et A qui protègent la vocation naturelle ou agricole des terres.

La collectivité souhaite recentrer sur le bourg de Sorigny un développement urbain économe en espace et de formes urbaines plus variées, rejetant ainsi un développement urbain trop pavillonnaire.

Elle a souhaité délimiter son nouveau projet de développement suivant une programmation dans le temps :

- En zone UB, possibilités d'urbanisation de dents creuses et densification de l'existant sous réserve de respecter les OAP.
- En zone 1AUz avec OAP la ZAC du Four à Chaux totalement encadrée et maîtrisée dont l'urbanisation est imminente
- En zones 1 AUh et 1 AUm des programmations mixtes avec des OAP.
- En zone 2AUm une programmation plus lointaine en milieu urbain mais aussi encadrée par une OAP.

Enfin, les emplacements réservés ont été « toilettés » pour tenir compte des nouveaux projets d'aménagement et de sécurisation des voies, des carrefours, la création de nouveaux accès et espaces publics, ou de plateforme de gestion des déchets (Cheval Blanc).

7.3 Evolution des superficies des zones

Tableau d'évolution des surfaces entre le PLU initial et le PLU révisé :

Zone/secteur	Surface (ha) après la mise en compatibilité de 2018	Surface (ha) après révision générale
Zone UA	14,51	22.2
Zone UB, dont	83,91	94.3
UB	52,53	94.3
UBb	9,97	
UBc	21,41	
Zone UC, dont	194,75	224.3
UC		26.8
UCa ex PLU	2,38	
UCa nouveau PLU		21.0
UCb		2.2
UCr	13,46	7.7
UCz		166.6
UCz1	8,91	
UCz2	151,40	
Zone UH		6.8
Zone UJ		1.2
Zone UL		3.6
Zone US	3,36	
Zone 1AU, dont	67,25	56.8
1AUa	1,90	
1AUc	5,94	26.6
1AUci (<i>oubliee dans le tableau de la Déclaration de projet de 2018</i>)	26	
1AUc1		14.4
1AUh	27,50	1.76
1AUm		1.6
1AUu	5,91	
1AUz		12.5
Zone 1AUI	3,26	
Zone 2AU, dont	77,84	13
2AUc	41,74	6.7
2AUh	33,54	
2AUe		1.44
2AUm		4.9
Zone A dont	3011,43	3124.8
Ae		5.0
Zone N, dont	905,42	788.7
N		783
Ner		4
Nh1	52,74	
Nh2	71,36	
Nj	0,76	
NL		3
NP	1,86	
TOTAL commune	4 335,73	4 335.7

Total des boisements en ERP	108.7
Total des boisements en EBC	445.9

Comme il a été évoqué dans la partie précédente ayant trait aux évolutions règlementaires entre les PLU, le nouveau projet constitue avant tout une réduction des surfaces à urbaniser, qui a pour principal objet la lutte contre l'étalement urbain et les difficultés environnementales qu'il engendre (déplacements automobiles, consommation d'espace, consommation d'énergie...). Ainsi les surfaces des zones à urbaniser à vocation urbaine/ résidentielle représentaient environ 32.5ha, elles ne représentent plus dans le présent PLU plus qu'un peu plus de 15.8 ha.

Les tableaux ci-dessous établissent un récapitulatif des différents projets d'aménagement, densification et urbanisation de la commune, leur implication en terme de programmation mais aussi de consommation d'espace, à court moyen termes (à 5 ans), à moyen et long termes – de 5 à 10 ans, et à très long terme – de 10 à 15 ans :

Projet	Localisation	Début / fin	Programme global	Programme annuel
PROGRAMMATION A L'ECHELLE GLOBALE DE 15 ANS SANS CONSOMMATION D'ESPACE				
Densification des dents creuses	Bourg + Bordebure	2022/2037	2,2 ha Soit une capacité de 33 logements	2 logements / an sur 15 ans
Changement de destination des anciens bâtiments agricoles	Zones agricoles et naturelles et anciens écarts	2022/2037	Estimation d'une quarantaine de logements à réaliser dans le bâti recensé <i>Taux de rétention de 50% soit un potentiel 20 logements retenus à l'échelle du PLU</i>	Environ 1 à 2 logements par an sur 15 ans
PROGRAMMATION A COURT / MOYEN TERME A L'ECHELLE DU PLU / 10 ANS AVEC CONSOMMATION D'ESPACE				
ZAC du Four à Chaux	Entrée nord du bourg – rue des Peupliers	2022/2032	180 logements 12 ha Classement en zone 1AUz	18 logmts / an sur 10 ans
Site des Hortensias	Sud Ouest bourg	Court / Moyen terme 2022/2032	1,7 ha Soit une capacité de 35 logements pour une densité forte de 20 logements /ha dédié potentiellement à un accueil seniors et intergénérationnel Classement en zone 1AUh	35 logements à 10 ans
Ilot ouest de renouvellement urbain	Bourg ouest /entre les routes Nationale et de Monts pour un accueil mixte EP / Commerces / Services	COURT / MOYEN Termes 2022/2032	Environ 1 ha de périmètre d'étude Classement en zone 1Aum Soit capacité de 20/25 logements	20 à 25 logements à 10 ans
TOTAL LOGEMENTS 2022/2032		2022/2032	ENVIRON 280/290 logements	28 logements / an
TOTAL SURFACES CONSOMMEES		2022/2032	ENVIRON 14,7 HA	

Projet	Localisation	Début / fin	Programme global	Programme annuel
PROGRAMMATION A LONG TERME AU DELA DU PLU / 10/15 ANS				
Ilot ouest de renouvellement urbain	Bourg ouest /entre les routes Nationale et de Monts pour un accueil mixte EP / Commerces / Services	Long terme Après 2030	Environ 2 ha de périmètre d'étude Classement en zone 2Aum* Soit capacité de 25/30 logements	25 à 30 logements à 15 ans
Reconversion urbaine de la ZA de Crétnay / limitation de la constructibilité à vocation économique	Frange nord/est du bourg / proximité de la ZAC du Four à Chaux	Long terme 2027/2037	1,5 ha Classement en UCb / vocation économique à développement limité, interdisant les constructions neuves	Pas de réalisation de logements neufs
Ilot mairie de renouvellement urbain	Centre bourg	Long terme Après 2030	0,3 ha de périmètre d'étude pour un accueil mixte EP / logements Soit capacité de 20 logements	20 logements à 15 ans
Projet de nouvelle gendarmerie	Route de Monts	Long terme 2032	1 ha pour une brigade motorisée et environ 25 logements/ Projet d'intérêt national non comptabilisé au titre de la Loi ZAN	25 logements de fonction à 10 ans
TOTAL 2032/2037		2032/2037	Environ 45/50 LOGEMENTS + 25 logements de brigade	Moyenne de 14 LOGTS / AN
TOTAL 2022/2037		2022/2037	Environ 325/340 LOGEMENTS	Moyenne de 23/24 LOGTS / AN
TOTAL SURFACES CONSOMMEES* 2032/2037			2 ha (zone 2 Aum uniquement)	
TOTAL SURFACES CONSOMMEES* 2022/2037			ENVIRON 16,7 HA	

Dans le cadre de l'application à venir de la Loi ZAN et de la nécessité de poursuivre la diminution de la consommation foncière pour atteindre zéro artificialisation nette en 2050, la collectivité met en place plusieurs actions au-delà du PLU :

- Reconversion de l'ancien pôle médical pour créer 30 logements collectifs sur 1200 m²
- Lancement des études de faisabilité sur la restructuration urbaine de l'ilot mairie
- Réduction voire suppression de certains secteurs dédiés dans l'ancien PLU ou l'actuel à de l'urbanisation – zone AU d'extension des terrains de sports reconvertie en zone NL et A ; suppression des zones 2AU en rive sud du bourg ; suppression d'une partie de zone 2AUc grevée par des zones humides en rive sud d'Isoparc.
- Etude de type BIMBY sur le secteur du Château d'Eau – classé en 1 et 2 AUm – puisque composés en grande partie de vastes jardins.

Le deuxième point mis avant par le tableau des superficies est la baisse significative des zones naturelles qui résulte d'une suppression des secteurs, Nh1 et Nh2 recouvrant les écarts et hameaux qui représentaient un total de 124 ha. La zone N stricte reste donc à surface équivalente entre les 2 PLU.

Le troisième point revient sur une erreur du tableau d'évolution des surfaces issu de la déclaration de projet et mise en compatibilité de 2018, puisqu'il a omis de comptabiliser la surface de la zone 1AUci d'environ 26 ha, qui correspond en terme d'évolution à la zone 1AUc de 26.6 ha et une partie de la zone 1AUc1 de 14.4 ha. Si l'on cumule les zones d'extension à court terme d'Isoparc elles représentent une surface de 41 ha soit une hausse de 15 ha, soit 57% de la consommation d'espace. Cette hausse est en grande partie justifiée par l'accueil de la plateforme de LIDL qui s'opère en partie sur Monts et en autre partie sur Sorigny. Sur Sorigny, le secteur consacré à cette plateforme correspond à la surface évoquée de 14.4ha.

L'ensemble de ces analyses permet bien de confirmer une diminution de la consommation d'espace, se traduisant par :

- Une baisse conséquente des zones à urbaniser en matière résidentielle

- Une maîtrise plus importante des mutations à venir à l'intérieur du tissu urbain avec une diffusion des OAP tant en zones 1 AU, que 2 AU ainsi que sur toutes les dents creuses classées en U
- Une baisse de la superficie globale des zones N dédiées aux hameaux
- Une augmentation globale des surfaces agricoles, liées au 1^{er} point.
- Une protection plus ajustée du patrimoine végétale, paysager et bâti en lien avec les ERP et différents recensements.

CHAPITRE 8 - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle a été approuvé par délibération du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle le 27 septembre 2013.

Suite à l'évolution du périmètre du SMAT, qui est passé de 40 à 54 communes, le comité syndical a décidé de prescrire la mise en révision du SCoT par délibération en date du 24 mars 2017, en se fixant quatre objectifs :

- Intégrer les modifications liées aux champs de compétence des collectivités territoriales et aux nouvelles intercommunalités ;
- Adapter le document aux évolutions législatives ;
- Prendre en compte les dynamiques locales ;
- Afficher une vision innovante du développement économique et anticiper les évolutions sociétales.

Les axes stratégiques relatifs à la question environnementale et retenus pour le territoire répondent à différents principes fondamentaux :

- L'ambition 2030 : bâtir une agglomération des proximités dans la métropole jardin ;
- La nature, une valeur capitale ;
- Faire la ville autrement ;
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire ;
- Changer les pratiques de mobilité.
- une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses

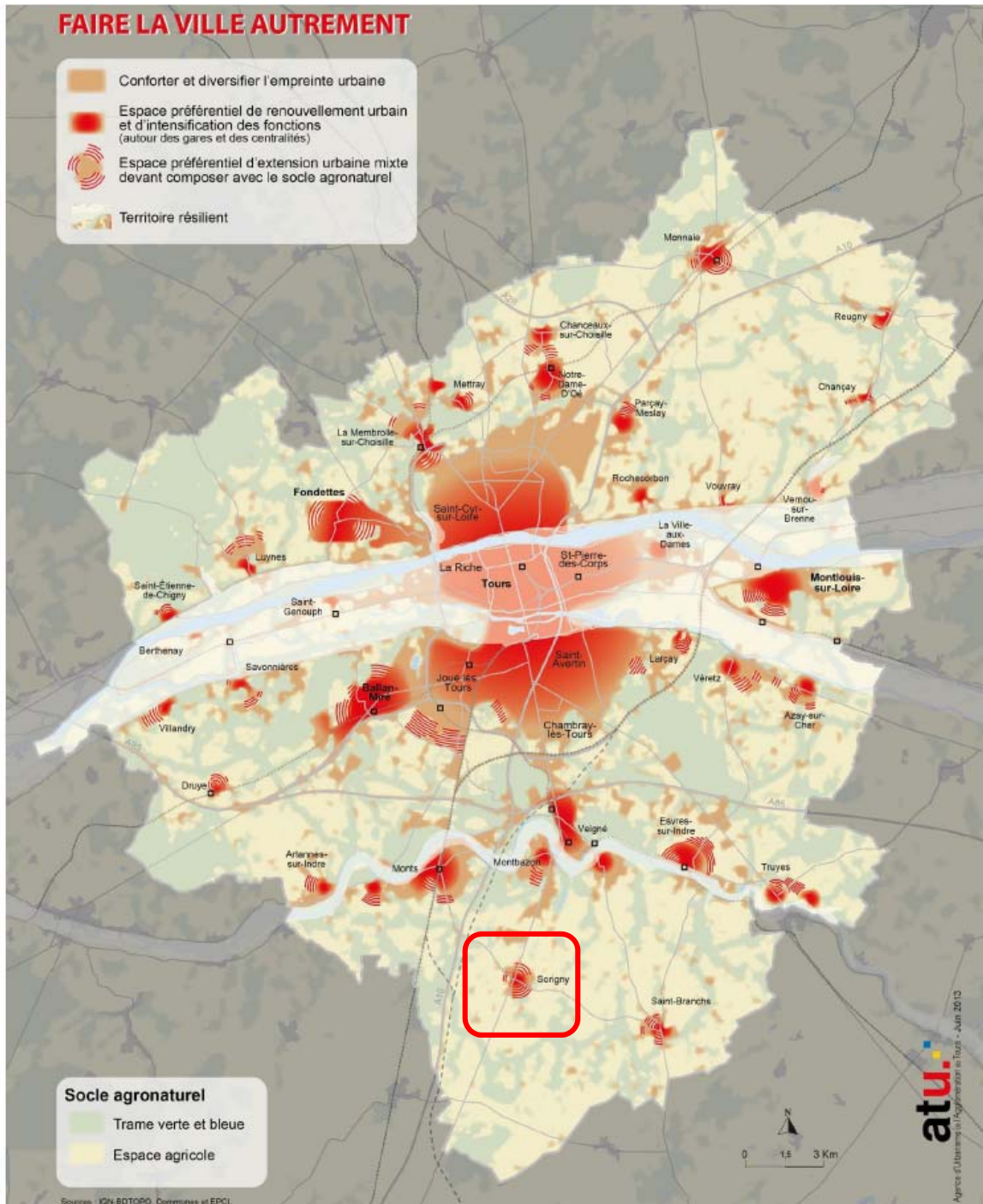
Ces axes stratégiques sont traduits par différentes orientations précisées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Les orientations du SCoT	Appropriation dans le PADD du PLU de Sorigny
La nature une valeur capitale	
Affirmer la valeur emblématique des paysages	Orientations en matière de protection des espaces naturels agricoles et forestiers <i>Préserver les grandes entités paysagères et naturelles</i>
Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles	<i>Préserver l'activité agricole de la commune</i> <i>Reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune</i>
Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale	Orientations en matière de préservation ou remise en

	<p>état des continuités écologiques</p> <p><i>Préserver les réservoirs de biodiversité</i></p> <p><i>Maintenir les continuités écologiques</i></p>
--	--

Suite du tableau en page suivante

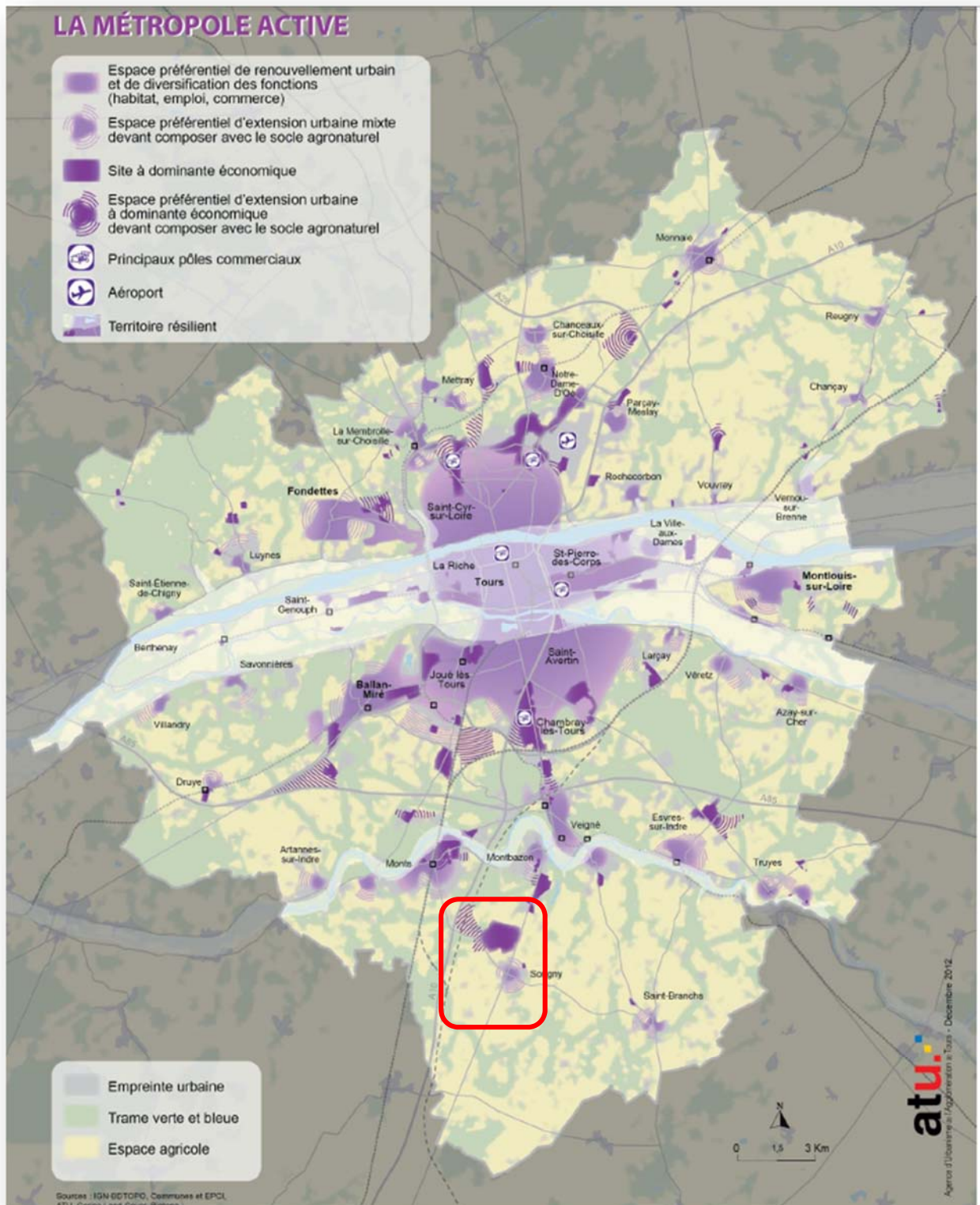
Source / PADD du SCoT 2013



Les orientations du SCoT	Appropriation dans le PADD du PLU de Sorigny
Faire la ville autrement	
<p>Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace</p> <p>Donner la priorité au renouvellement urbain</p> <p>Encadrer les conditions d'extension de la ville</p> <p>Un archipel de centralités compactées et articulées</p> <p>Promouvoir la ville de toutes les mixités</p> <p>Construire en intelligence avec le bâti</p>	<p>Orientations générales en matière d'habitat</p> <p>Orientations générales en matière de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain</p> <p>Orientations en matière d'aménagement, d'équipement commercial public et de loisirs</p> <p>Actions pour y répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantir la mixité urbaine au sein du bourg - construire densément et au plus près de l'existant ; dans ce sens l'urbanisation de Sorigny s'opère uniquement dans le bourg, en comblement d'espaces creux, au sein du tissu urbain - le renouvellement urbain représente plus de 35% des constructions projetées sur Sorigny - poursuivre l'accueil des commerces et services de façon équilibrée entre les différentes centralités de Sorigny – ancienne et nouvelle - ne pas laisser le centre historique se vider de ses activités en lançant une opération de restructuration de l'ilot mairie - poursuivre le renforcement des équipements et services – nouvelles halles, extension du parc sportif - poursuite de la requalification du bâti le long de la RD910 - se fixer un objectif de 20% minimum de locatif social dans les futures opérations <p>Orientations en matière de développement économique</p>
Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire	
<p>Réduire la vulnérabilité aux risques majeurs</p> <p>Garantir une gestion durable de la ressource en eau</p> <p>Lutter contre le changement climatique, s'y</p>	<p>Orientations en matière de prise en compte des risques et servitudes</p> <p><i>Développer la commune en tenant compte de la gestion des eaux sur le territoire</i></p>

<p>adapter et améliorer la qualité de l'air</p> <p>Apaiser le cadre de vie</p>	<p><i>Organiser un développement urbain qui tienne compte de la présence avérée de risques naturels et technologiques et limiter l'exposition aux risques</i></p> <p>Orientations en matière d'énergies renouvelables</p>
Changer les pratiques de mobilité	
<p>Articuler les centralités pour que chacun puisse y composer son bouquet de mobilités</p> <p>Donner priorité aux mobilités durables</p> <p>Faire converger les acteurs pour un urbanisme des mobilités</p>	<p>Orientations en matière de transports et déplacements</p> <p><i>Améliorer et valoriser certains espaces</i></p> <p><i>Développer un maillage de liaisons douces</i></p> <p><i>Optimiser, reconfigurer et créer les stationnements nécessaires</i></p>
Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses	
<p>VEILLER A UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, AU BON ENDROIT</p> <p>Inscrire les sites d'activités dans une gamme d'offres complémentaires</p> <p>Engager la diversification des sites existants</p> <p>FAIRE LE PARI DU COMMERCE EN VILLE</p> <p>Favoriser le retour du commerce en ville en privilégiant les développements commerciaux au coeur des centralités et du tissu urbain mixte pour favoriser une plus grande proximité du commerce avec les habitants</p>	<p>Orientations en matière de développement économique</p> <p>Y participent directement les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - améliorer la qualité paysagère de Grange Barbier au sein de son périmètre actuel et permettre sa densification - permettre la densification et l'extension ajustée d'Isoparc suivant une trame organisationnelle planifiée, identifiant cette zone comme un espace préférentiel d'extension urbaine à dominante économique, répondant aux besoins de la Métropole et du Département - permettre la reconversion de friches économiques comme le site du Cheval Blanc - concentrer l'offre commerciale de proximité au sein du bourg - poursuivre la requalification du centre bourg, ilot mairie notamment pour inclure de nouveaux commerces et faciliter leur implantation

Source / PADD du SCoT 2013



Appropriation dans le volet réglementaire :

▪ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

A une échelle locale, les OAP prévoient des mesures visant la cohérence des formes urbaines et la densification du bâti, l'intégration des impératifs de déplacements, la gestion de l'espace public et la mise en œuvre d'aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales et la prise en compte de l'environnement (notamment la trame verte et bleue).

De fait, le traitement des OAP balaye de nombreux sujets abordés par les orientations du SCoT, et en propose une traduction localisée.

▪ **Règlement :**

Les dispositions applicables aux différentes zones du PLU de Sorigny prévoient les conditions réglementaires des aménagements envisagés dans le cadre des OAP, et les modalités de mise en œuvre dans les divers articles du règlement.

L'articulation du PLU de Sorigny avec les orientations thématiques du SCoT sera abordée plus en détails en suivant, à travers l'analyse des documents ad hoc (SRCE, PCAET, etc.).