

VILLE DE SORIGNY


Plan Local d'Urbanisme

DECLARATION DE PROJET



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :

Avril 2013

vu le 6/9/2013
le maire p.t. à G. le CE 

Introduction

Le PLU de Sorigny a été approuvé le 10 octobre 2006 sur la base des orientations stratégiques suivantes :

- le renforcement de l'identité et la vitalité du centre-bourg,
- un développement maîtrisé de l'urbanisation,
- une offre économique diversifiée,
- une valorisation du cadre de vie,
- la préservation du patrimoine et de l'outil agricole.

La présente déclaration de projet vise à permettre la construction d'un bâtiment de 250m², destiné à augmenter la capacité de stockage de plaquettes de bois de chauffage, au Sud du Domaine de Longue Plaine, au lieu-dit "Ferme de Montison". Le zonage "N" actuel n'autorisant pas ce projet.

En effet, les principaux bâtiments du château de la Longue Plaine sont chauffés par une chaufferie centrale alimentée en plaquettes de bois produites sur la propriété. Le bâtiment de stockage actuel est trop petit et ne permet de couvrir que la moitié des besoins. La vocation du château est notamment l'habitation, les chambres d'hôtes et les réceptions.

Le groupement forestier de Longue Plaine mène aussi une activité de vente du bois de chauffage aux particuliers des communes voisines et aux scieries et exerce une activité agricole céréalière (inscrit à la MSA).

Ce projet permettra donc de pérenniser l'activité de cette exploitation agricole et forestière.

Elle ne touche pas les orientations du PADD et :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction,
- ne baisse pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser

La mise en œuvre de la procédure de déclaration d'un projet d'initiative publique ou privée présentant un caractère d'intérêt général nécessitant une mise en compatibilité du PLU est prévue à l'article L123-14 du code de l'urbanisme.

Ce rapport se compose de deux parties :

1) La déclaration de projet

- La description du projet
- Les caractéristiques du projet
- Les motifs et considérations qui justifient son intérêt général,
- Le maître d'ouvrage
- Le volet architectural
- L'impact du projet sur l'environnement

p2
p3
p3
p6
p6
p7
p8

2) Le dossier de mise en compatibilité

- L'objet du document,
- Le plan de zonage du PLU avant et après la mise en compatibilité
- Le règlement du PLU avant et après la mise en compatibilité

p10
p11
p11
p12

1-Déclaration de projet

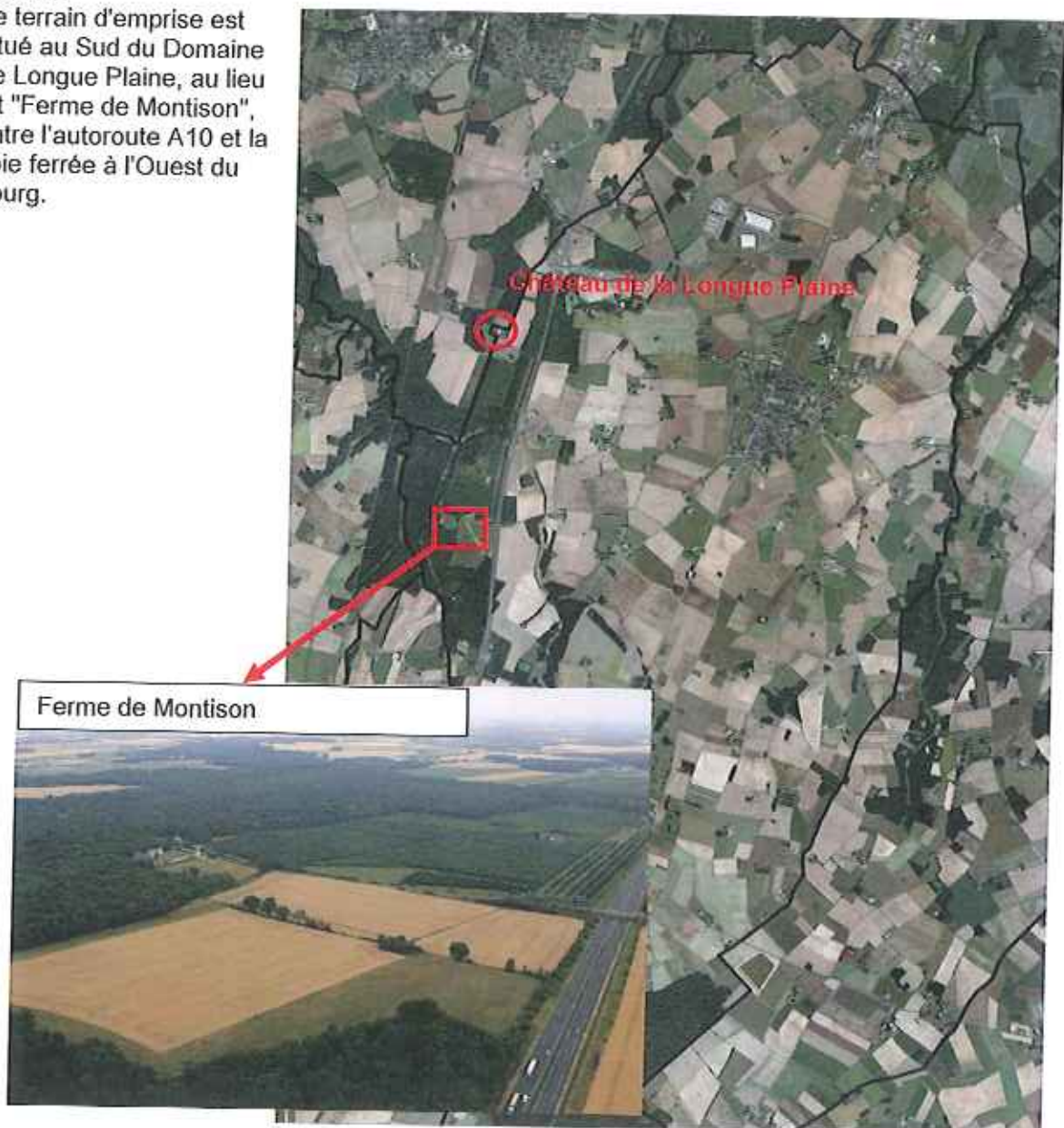
1) La description du projet

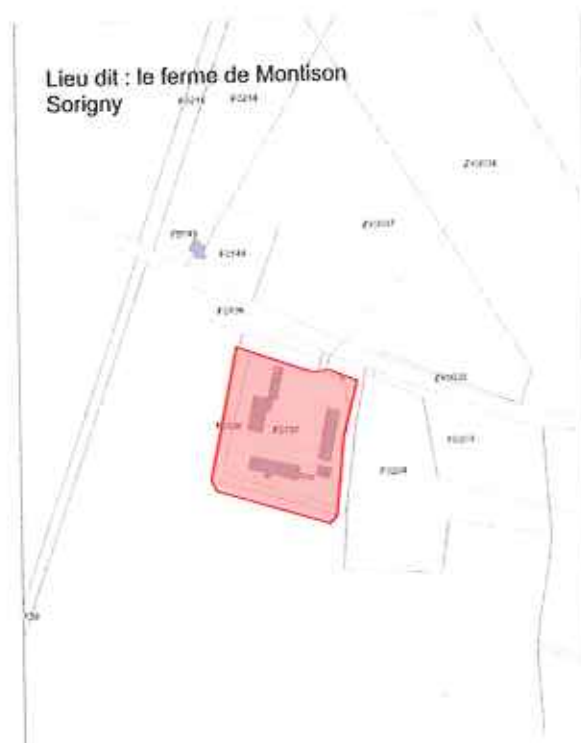
Le projet a pour objet de permettre la construction d'un bâtiment destiné à augmenter la capacité de stockage de Plaquettes de bois de chauffage au Sud du Domaine de Longue Plaine, au lieu-dit "Ferme de Montison", situé à l'Ouest de l'autoroute, au Sud du bourg. En effet, les principaux bâtiments du domaine de la Longue Plaine sont chauffés par une chaufferie centrale alimentée en plaquettes de bois produites sur la propriété. Le bâtiment de stockage actuel situé au lieu-dit de la Ferme de Montison est trop petit en ne permet de couvrir que la moitié des besoins.

2) Ses caractéristiques

Le site

Le terrain d'emprise est situé au Sud du Domaine de Longue Plaine, au lieu dit "Ferme de Montison", entre l'autoroute A10 et la voie ferrée à l'Ouest du bourg.





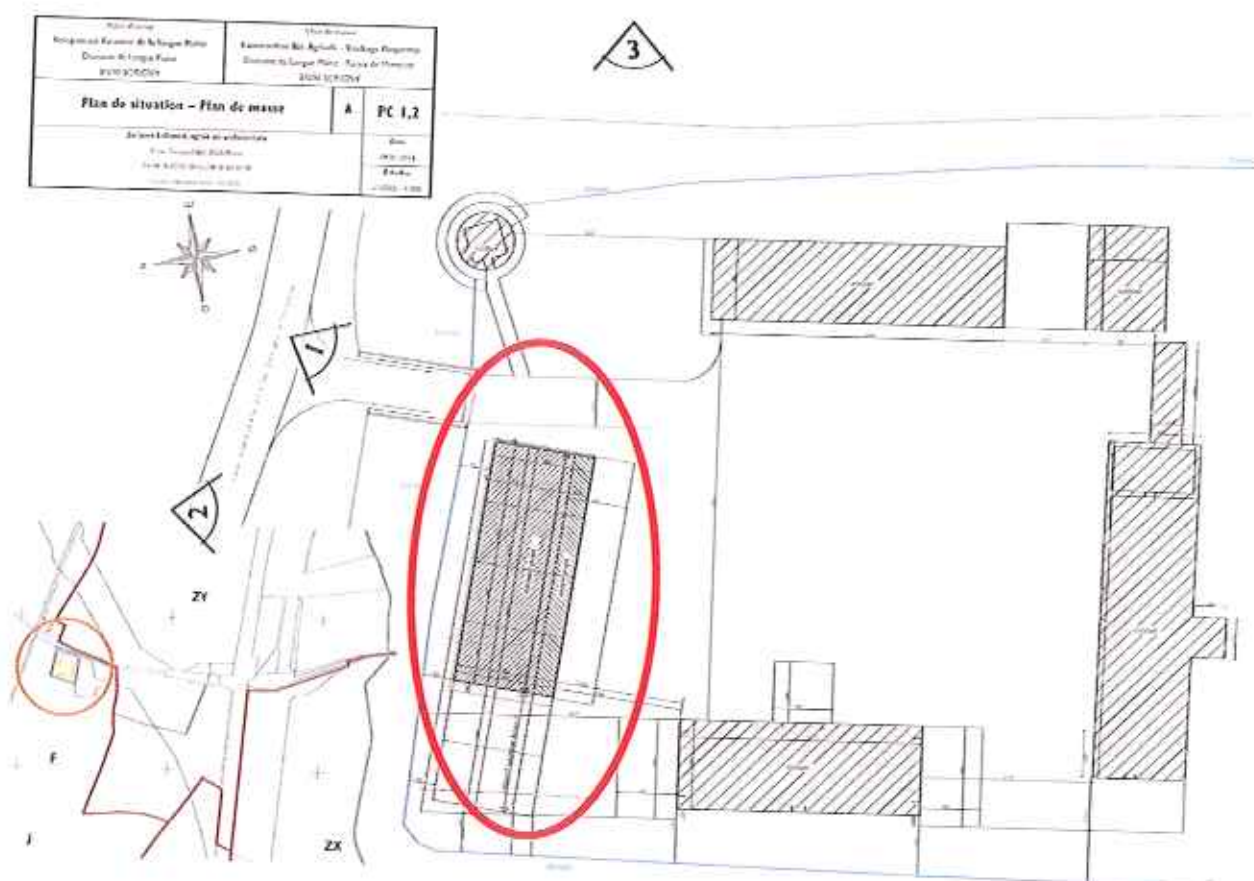
Les parcelles concernées par le projet sont : F0136-137-138



La particularité de ce lieu est d'être ceint de douves formant une clôture naturelle périphérique. L'accès se fait par un pont sur remblais et buses de passage d'eau. L'ensemble des bâtiments du corps de ferme existant est dédié à l'activité Forestière de la propriété. Un des bâtiment réaménagé sert déjà au stockage de ce combustible.

Le projet

Le nouveau bâtiment vient tout naturellement "remplir" l'espace libre au Nord, en périphérie de la cour, côté route communale. Son positionnement "collé" près de l'accès est aussi dicté par un agrandissement possible du côté Ouest, mais dont aucune planification n'est prévue. A noter que ce bâtiment vient remplacer des anciennes constructions, encore présentes sur le plan de cadastre, mais dont personne sur place n'a de souvenir. La hauteur est de 7,18m au faitage. Elle correspond à la hauteur des bâtiments à proximité.



3) Les motifs et considérations qui justifient son intérêt général

Ce groupement forestier et agricole recouvre plusieurs activités :

- la vente de bois aux particuliers des 7 communes environnantes,
- la vente de bois aux scieries,
- la fabrication de plaquette pour la chaudière bois de la propriété du château. La production actuelle est de 400 m³/an. Pour un chauffage bois exclusif, les besoins seraient de 800 m³/an (équivalent de 70 000 litres de fioul/an). L'objectif est d'atteindre ces besoins uniquement par le chauffage bois. La vocation du château est l'habitation des propriétaires, les chambres d'hôtes et les réceptions notamment de mariage.
- l'exploitation agricole (groupement inscrit à la MSA) avec un projet de reconversion de l'activité céréalière vers du fourrage pour bétail.

Ce projet permettra de pérenniser l'activité de cette exploitation agricole et forestière et encourage la filière bois et l'utilisation des énergies renouvelables.

4) Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est le Groupement Forestier de la Longue Plaine, Domaine de Longue Plaine à Sorigny.

5) Les choix Urbanistiques et Architecturaux

S'agissant d'un projet simple, dicté par un programme fonctionnel précis et économe, le parti des choix architecturaux s'est concentré sur la bonne position du bâtiment sur la parcelle et des zones d'utilisation et de fonctionnement des espaces restant libres.

Le projet est un bâtiment de type industriel, avec portiques métalliques. Sur 3 cotés, les façades sont constituées d'un muret en agglomérés de ciment enduit surmonté de bastaings bois amovibles et ajourés. En fait ce bâtiment destiné au séchage des plaquettes fabriquées sur place est "ouvert aux 4 vents".

Afin de limiter l'impact visuel du bâtiment et se fondre dans l'ensemble du bâti en place, les Teintes des matériaux sont choisies au plus près de l'existant. Pour l'enduit des murets, un crépi type WEBER de la teinte des murs (gris beige clair), les bastaings bois restant brut de sciage.

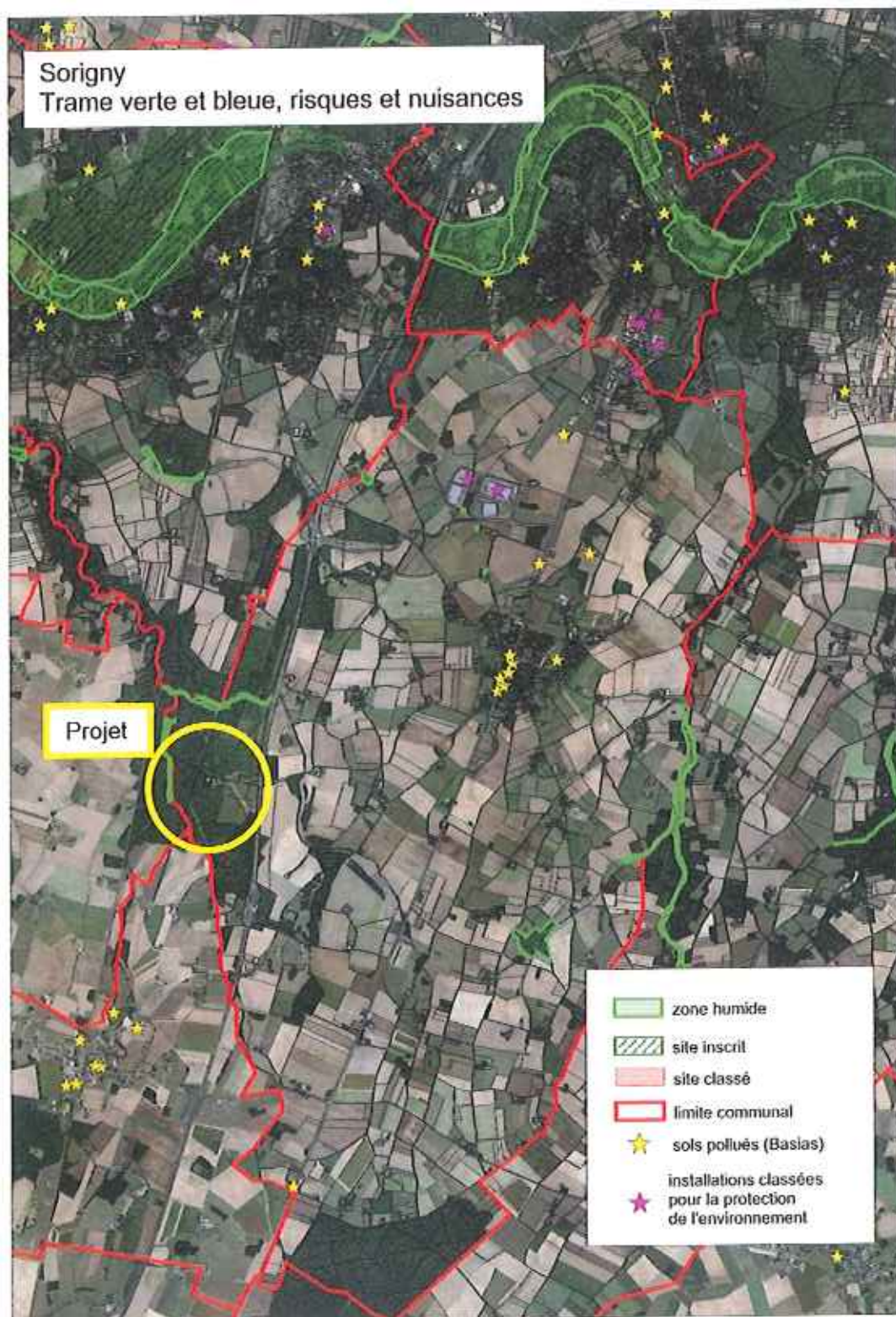
La toiture et l'ensemble de ses accessoires en bacs acier laqué sont prévus de teinte ardoise réf. RAL 5008.



Mairie de Sorigny Equipement Rural de la Grande Plaine Division de Longue Plaine 37430 SORIGNY		Mairie de Sorigny Equipement Rur. Agricole - Stockage Préparé Division de Longue Plaine - Fosse de Marnage 37430 SORIGNY	
Vuex actuelles & projetées		D	FC 6,7,8
Bureau d'Etude & Agit en Architecture 4 rue de la Chapelle 37430 Sorigny Tél : 02 53 47 10 10 - Fax : 02 53 47 10 11		Date 08/09/2022	Echéance 01/01/2023


 PLU Sorigny

6) L'impact du projet sur l'environnement.



Le site impacté par la révision ne touche pas la trame et bleue de Sorigny ni des communes limitrophes :

-Les zones humides les plus proches sont :

- Vallée du bois de la Longue Plaine (en limite de Sorigny et Monts) à 900 m du projet
- Etang du château de Longue Plaine (en limite de Sorigny et Thilouze) à 500 m du projet

Aucune incidence prévisible sur ces zones humides.

Il n'y a aucune autre zone humide à moins de 2 kms du projet.

- Les sites classés et inscrits les plus proches sont à Monts le long de la vallée de L'indre à 6 km donc aucune incidence sur ces monuments

-Le Plan de Prévention de l'Atmosphère de l'agglomération tourangelle couvre le territoire de Sorigny.

-Plusieurs sites pollués ont été recensés principalement dans le bourg (base de donnée Basias). Ils sont dans un rayon de plus 3 kms autour du projet.

le projet ne recoupe aucun de ces zonages.

-Des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement sont recensées dans la zone d'activité Isoparc (deux entreprises) dans la ZAC Isoparc à 4,3 km du site et dans la zone d'activités de la Grange Barbier (5 entreprises) à 6,5 km du site). Il n'y a aucune incidence.

-La rue de Thilouze est la voie de desserte qui relie le bourg au château en passant par le secteur (le lieu-dit de Montison) concerné par le projet. Sa capacité est suffisante.

Les autres infrastructures (eaux usées, pluviales..) actuelles sont suffisantes.



2) Le dossier de mise en compatibilité du PLU

1) L'objet

Ce dossier vise à mettre en compatibilité le Plan local de Sorigny d'Urbanisme avec le projet présenté ci-dessus par la création d'un secteur spécifique Nf dédié à l'exploitation agricole et forestière.

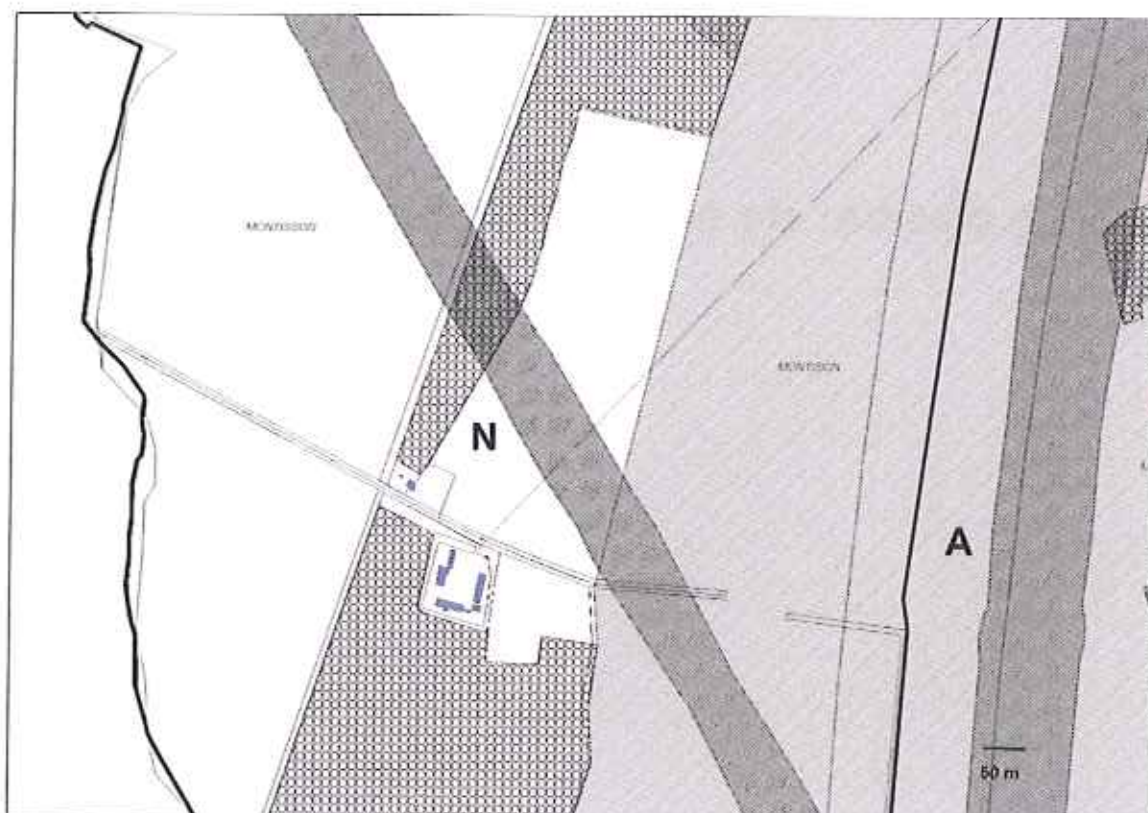
Les pièces du Plu impactées sont donc :

- le plan de zonage
- le règlement d'urbanisme

2) Le plan de zonage du PLU

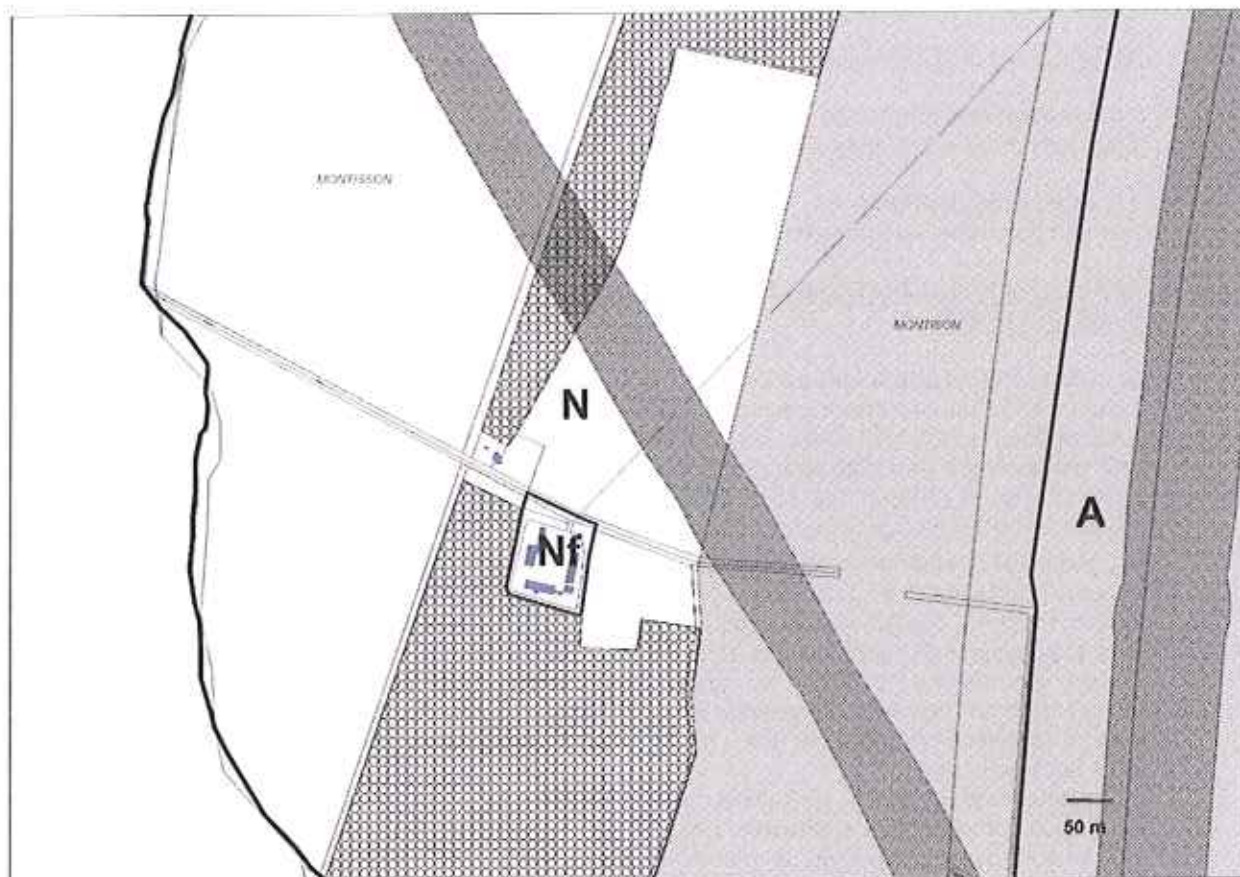
PLU avant modification :

Le zonage actuel est une zone naturelle.



PLU après modification :

Le projet prévoit la création d'un secteur Nf de la zone N d'une superficie de 8 800 m².
Ce secteur comprend les bâtiments de l'exploitation et ses limites se calent sur les douves existantes autour de la ferme.



3) Le règlement du PLU avant et après la mise en compatibilité

Le projet prévoit la création d'un secteur Nf de la zone N. Le seul article modifié est l'article 2 car le règlement de la zone naturelle n'autorise pas les nouvelles constructions liées à cette activité ni les extensions ainsi que les caractéristiques générales de la zone.

Caractéristiques générales, article 1 et 2 de la zone naturelle avant la mise en compatibilité

La zone N est une zone naturelle 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'une 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.

Ce sont les secteurs :

- Nh1 correspondant aux secteurs mixtes où les extensions de l'existant sont autorisées,
- Nh2 correspondant aux hameaux et aux unités de bâti dense situées en zone rurale, à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques possibilités de constructions neuves sont possibles,
- Np soumis à protection en raison de la qualité patrimoniale du site,
- Nj réservé aux activités d'horticulture, jardinerie, animalerie.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article N 2.

1.2 Autres dispositions

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics et d'intérêt public.
- La reconstruction de construction démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- L'extension des constructions existantes situées dans la présente zone ou dans une zone limitrophe dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- L'aménagement, l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisir ou à l'activité artisanale et tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :
- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m²
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle
- Les constructions strictement liées aux activités de gestion du patrimoine naturel dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- Les constructions d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation ou de l'activité principale, que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non, dans la limite d'une construction par unité foncière
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- Les démolitions sous réserve de permis de démolir dans les domaines de Longue plaine et Montison.
- Les piscines

2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh1

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont également admis :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à la condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant un site d'exploitation,
- l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale en vue de les destiner au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles,
- la réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en gîtes ruraux.

2.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh2

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont également admis :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.4 Dispositions particulières applicables au secteur Nj

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, les constructions et installations liées aux activités horticoles, de jardinerie/animalerie.

2.5 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code l'urbanisme.

Caractéristiques générales, article 1 et 2 de la zone naturelle après la mise en compatibilité

La zone N est une zone naturelle 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'une 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.

Ce sont les secteurs :

- Nh1 correspondant aux secteurs mixtes où les extensions de l'existant sont autorisées,
- Nh2 correspondant aux hameaux et aux unités de bâti dense situées en zone rurale, à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques possibilités de constructions neuves sont possibles,
- Np soumis à protection en raison de la qualité patrimoniale du site,
- Nj réservé aux activités d'horticulture, jardinerie, animalerie.
- **Nf correspondant aux activités forestières et agricoles**

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article N 2.

1.2 Autres dispositions

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics et d'intérêt public.
- La reconstruction de construction démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- L'extension des constructions existantes situées dans la présente zone ou dans une zone limitrophe dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- L'aménagement, l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisir ou à l'activité artisanale et tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m²
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle
- Les constructions strictement liées aux activités de gestion du patrimoine naturel dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- Les constructions d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation ou de l'activité principale, que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non, dans la limite d'une construction par unité foncière
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- Les démolitions sous réserve de permis de démolir dans les domaines de Longue plaine et Montison.
- Les piscines

2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh1

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont également admis :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à la condition qu'elles

soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant un site d'exploitation,

- l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale en vue de les destiner au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles,
- la réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en gîtes ruraux.

2.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh2

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont également admis :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.4 Dispositions particulières applicables au secteur Nj

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, les constructions et installations liées aux activités horticoles, de jardinerie/animalerie.

2.5 Dispositions particulières applicables au secteur Nf

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, les constructions et installations liées aux activités agricoles, forestières et leurs annexes.

2.5 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code l'urbanisme.