

**Siège social**

11, rue Edouard Vaillant – BP 61912  
 37019 Tours Cedex 1  
 Tél. : 02 47 05 46 74 – Fax : 02 47 05 50 10  
 geoplus@geoplus.pro

**Géomètres Experts DPLG Associés**

Claude Paris  
 Denis Dru  
 Benjamin Bocquet  
 Gaëlle Bondon

**Agences****Amboise**

Tél. : 02 47 57 23 19  
 geoplus-amboise@geoplus.pro

**Château-Renault**

Tél. : 02 47 56 83 20  
 geoplus-chateaurenault@geoplus.pro

**Montrichard Val de Cher**

Tél. : 02 54 32 14 37  
 geoplus-montrichard@geoplus.pro

**Romorantin-Lanthenay**

Tél. : 02 54 76 01 39  
 geoplus-romorantin@geoplus.pro

**Saint-Aignan**

Tél. : 02 54 75 04 75  
 geoplus-saintaignan@geoplus.pro

**Le Mans**

Tél. : 02 43 52 96 65  
 geoplus-lemans@geoplus.pro

**Permanences****Contres**

Tél. : 02 54 76 01 39  
 geoplus-contres@geoplus.pro

**Montoire sur le loir**

Tél. : 02 54 82 23 89  
 geoplus-montoire@geoplus.pro

**Salbris**

Tél. : 02 54 76 01 39  
 geoplus-salbris@geoplus.pro

**Activités**

Bornage / Expertise Foncière  
 Copropriété / Division en Volume  
 Urbanisme opérationnel  
 Aménagement / Division foncière  
 Topographie / Levé d'Architecture  
 Scanner 3D / Réalité Virtuelle  
 Bureau d'Études VRD et Paysage  
 Maîtrise d'œuvre Infrastructure  
 Urbanisme / Etude Paysagère

**PA2 – NOTE DESCRIPTIVE**

*[Art. R.441-3 du Code de l'Urbanisme]*

**CENTRE ROUTIER**

Rue Charles Lindbergh  
 Rue Amélia Earhart

Commune de SORIGNY (37250)

14 février 2023  
 (Dossier n°545L-034)

## Sommaire

1-PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE .....	3
<u>1-1 Localisation géographique à grande échelle</u> .....	3
<u>1-2 Localisation à l'échelle de la commune</u> .....	4
Emprise du projet :.....	5
12 parcelles concernées (section I).....	5
.....	5
<u>1-4 Analyse du territoire urbain et paysager environnant</u> .....	6
<u>1-5 Réseaux existants</u> .....	6
2- PRINCIPE D'AMENAGEMENT .....	7
<u>2-1 Les Objectifs</u> .....	7
<u>2-2 Le plan de composition du projet</u> .....	7
<u>2-3 Obligations des acquéreurs</u> .....	8
<u>Destination des lots</u> .....	8

# 1-PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

## 1-1 Localisation géographique à grande échelle



Figure 1 : Localisation Indre-et-Loire

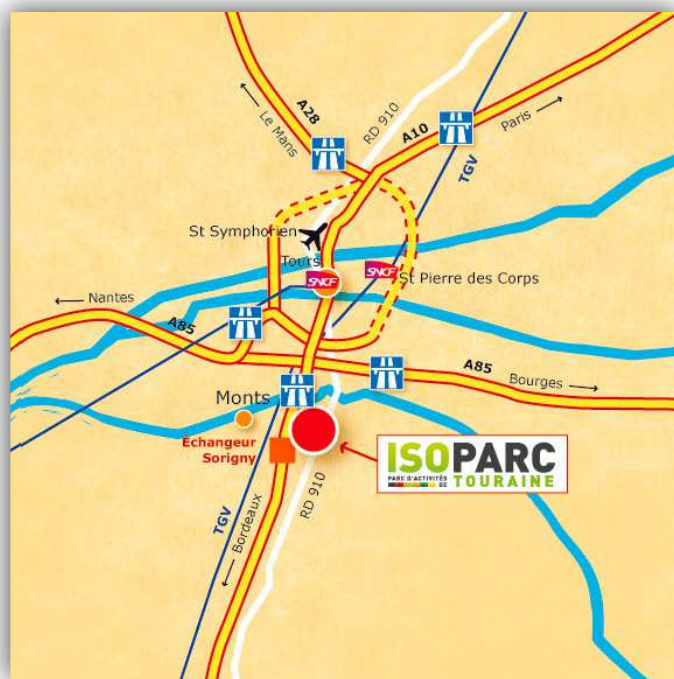


Figure 2 : Localisation en « Touraine »

La Commune de SORIGNY et le parc d'activités ISOPARC sont situés au cœur de la « Touraine », en Indre-et-Loire dans la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre et connectés directement à TOURS METROPOLE. Le département d'Indre-Loire compte 608.000 habitants dont près de 300.000 habitants regroupés par la Métropole Tourangelle et un bassin d'emploi de 240 000 emplois avec une main d'œuvre qualifiée, 4 pôles de compétitivité et 2500 chercheurs.

ISOPARC jouit d'une desserte particulièrement favorable et est à la croisée de 3 autoroutes : A85 (Nantes-Bourges), A28 (Caen-Tours) et A10 (Paris-Bordeaux) avec un accès direct depuis l'échangeur 24.1 de SORIGNY à l'entrée du parc d'activités. D'autres infrastructures permettent également de relier facilement à PARIS et aux autres capitales régionales (T.G.V, L.G.V, aéroport).

Nombre d'entreprises choisissent la « Touraine » pour s'installer ou se développer, l'activité touristique (3ème région sur le plan national) y est importante et la jeunesse y trouve de nombreuses formations (27.000 étudiants).

Le développement de zones d'activités, à l'instar de celle objet de la demande, répond à un double enjeu :

- conforter l'attractivité de la « Touraine » en assurant une offre d'emploi diversifiée,
- pérenniser le développement économique par le choix de sites particulièrement opportuns jouissant
- d'une desserte idéale.

## 1-2 Localisation à l'échelle de la commune

La Z.A.C. ISOPARC est un parc d'activités de 250 hectares en plein développement et regroupant déjà 1200 emplois à travers des constructions à usage d'industrie, de bureau, de commerce, plateformes logistique et des services de qualités (crèche, Domaine de Thais, etc).

ISOPARC est également un parc éco-responsable et bénéficie d'une démarche environnementale avec la charte PALME qui met l'accent sur l'équilibre entre activités économiques et environnement : 30% des surfaces sont paysagées, station de production d'eau potable, gestion qualitative des eaux usées et pluviales, etc.

ISOPARC bénéficie également d'une desserte de choix avec un axe principal traversant Est-Ouest reliant la Route Départementale n°910 à l'Autoroute A10. Ce barreau RD910-A10 a été réalisé dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C..

Le Centre Routier se situe au Nord-Ouest de la Commune de SORIGNY et au droit de l'accès Ouest du parc d'activités ISOPARC à la sortie directe de l'échangeur autoroutier A10. Sa desserte est réalisée depuis le giratoire existant sur la R.D. n°84, route reliant SORIGNY à MONTs. Les rues Charles Lindbergh et Amélia Earhart permettent l'accès aux lots et une connexion avec l'Avenue Régis Ramage, axe majeur de la Z.A.C. ISOPARC.

L'opération se réalise sur les parcelles YD n°243 à 246, 248p, 249p, 250, 251, 252, 254, 256, 258p, 259 à 267, toutes les parcelles sont la propriété de la C.C. Touraine Vallée de l'Indre

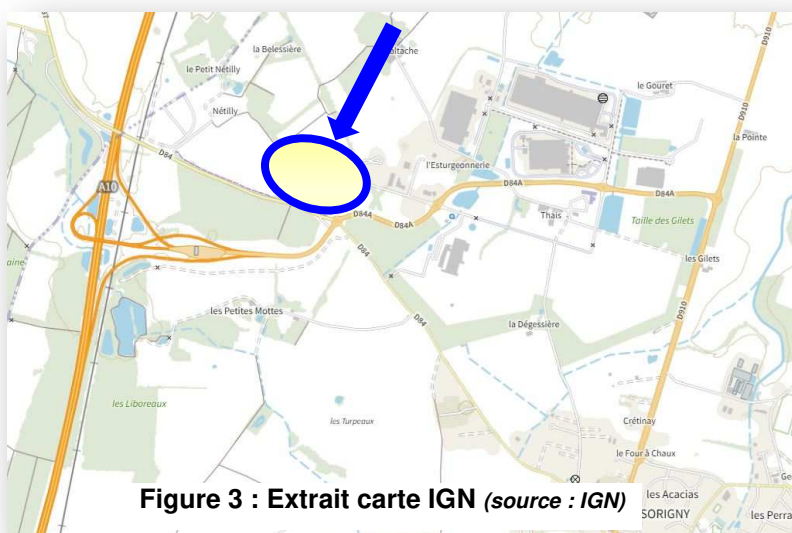


Figure 3 : Extrait carte IGN (source : IGN)

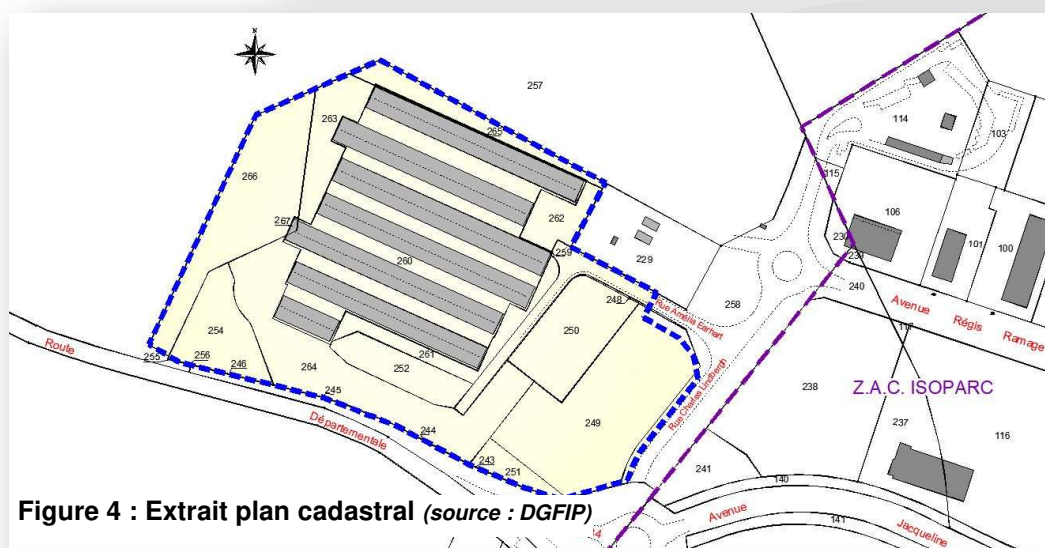


Figure 4 : Extrait plan cadastral (source : DGFIP)



## 1-3 Contexte réglementaire du site

Le Centre Routier se situe dans l'emprise foncière réservée à l'extension future du parc d'activités ISOPARC et dans la zone UCr du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SORIGNY, un secteur dédié au développement d'un centre routier.

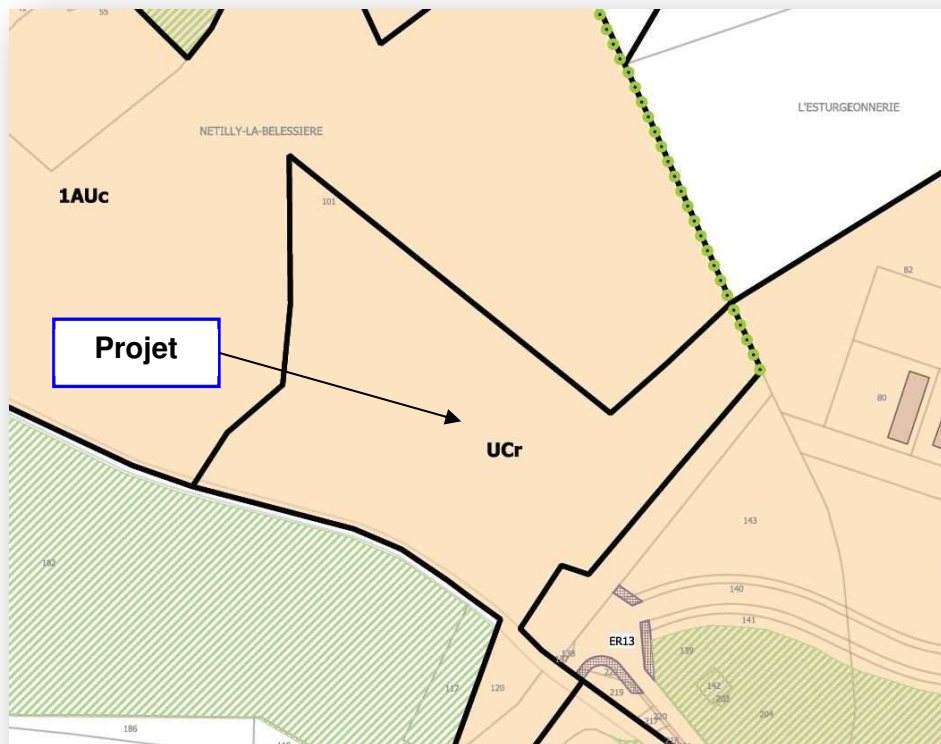


Figure 5 : Extrait plan de zonage du PLU (source : Commune de Sorigny)

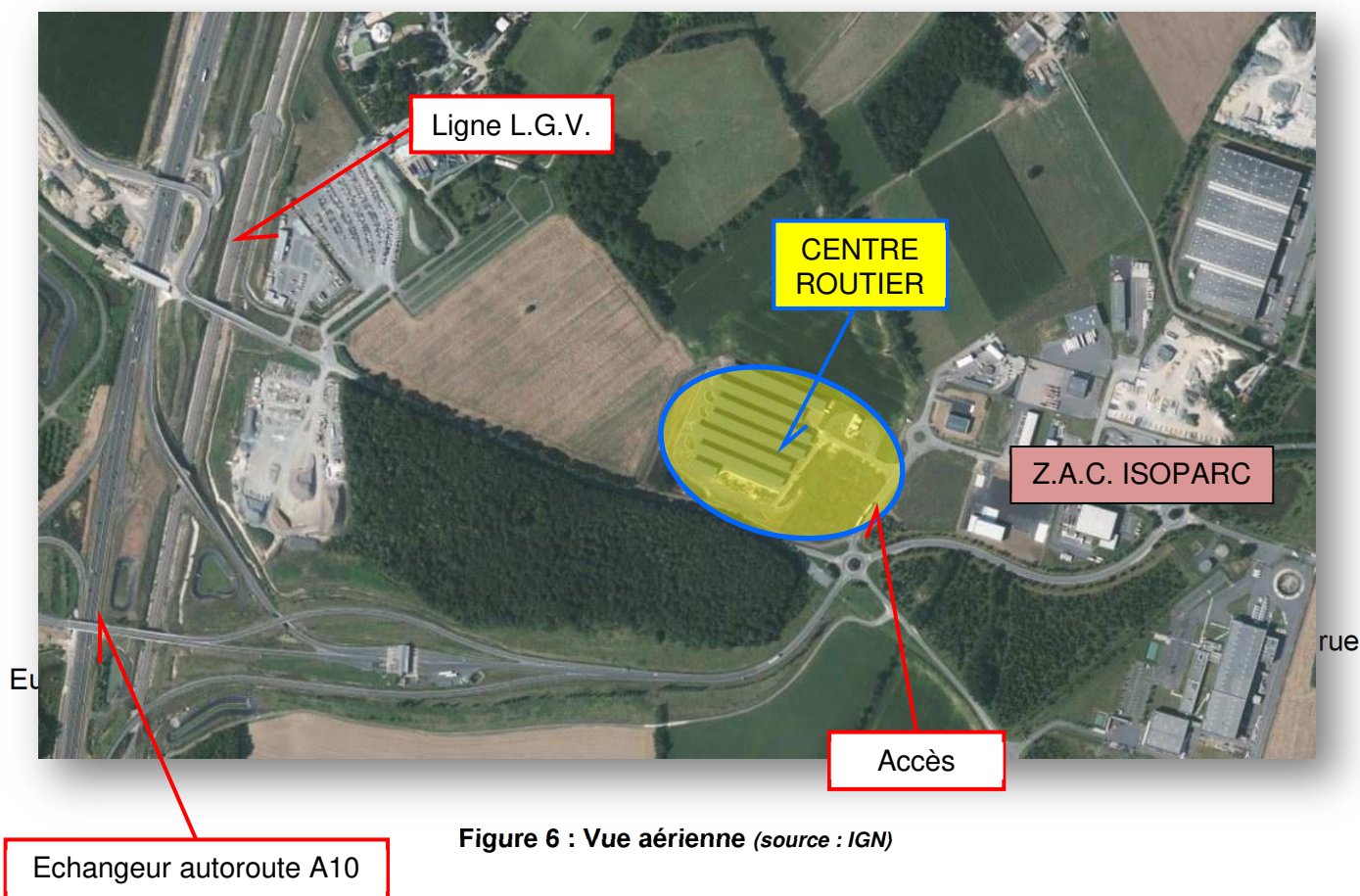
Il est à noter que la présente demande annule et remplace le Permis d'Aménager origine du Centre Routier (PA 037 250 184 0003, Arrêté du 30/10/2018). Les travaux de viabilisation (réseaux) et de voiries ont été réalisés conformément à la précédente demande. Aucune vente de lot à bâtir n'a été faite, seul un parking poids-lourds (P.L.) a été réalisé sur un lot par l'aménageur (149 places P.L.).

Le souhait de rajouter 30 places supplémentaires au parking P.L., de modifier le périmètre de la précédente opération, de modifier les espaces communs et de ne conserver que 2 lots à bâtir nécessitent le dépôt d'un nouveau permis d'aménager conformément au nouveau PLU.

## 1-4 Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Le projet s'inscrit sur le plateau Nord de la Commune de SORIGNY, à une altitude variant de 93,80 mètres à 96,80 mètres.

Il est idéalement positionné puisque l'accès du Centre Routier se fait directement depuis le giratoire en sortie du domaine autoroutier sur la R.D. n°84 par les rues Charles Lindbergh et Amélia Earhart



Le Centre Routier est idéalement placé aux portes de l'Autoroute A10, au droit de la Z.A.C. ISOPARC en plein développement et dans l'emprise de la future extension du parc d'activités.

L'accès et la viabilisation des lots du Centre Routier sont assurés par des voies de dessertes existantes avec la mise en place de réseaux dimensionnés pour l'opération.

## 2- PRINCIPE D'AMENAGEMENT

### 2-1 Les Objectifs

En 2019, l'offre de services et parking poids lourds sur l'autoroute A10 de Château-Renault à Sainte-Maure de Touraine fait état d'un total général de places existantes de 474 et à venir de 146. Le transit sur l'axe dans le sens Nord-Sud représente 6000 à 7000 poids lourds moyen par jour.

Les conclusions de l'étude diligentée par le Conseil Départemental ont été rendues le 22 septembre 2015. Elles mettent en évidence que la demande en places de stationnements poids lourds demeure très forte sur l'axe A10 et que le centre routier de PARCAY-MESLAY n'est pas un véritable centre routier.

Par conséquent, afin d'augmenter le nombre de places de stationnements poids lourds, d'améliorer les conditions d'accueil, de service et de distribution de carburant, il est donc envisagé, sur la sortie 24.1 à SORIGNY, de réaliser un nouveau centre routier composé par :

- Un parking sécurisé P.L. existant de 149 places (lot n°1 du présent P.A.) avec demande d'extension à 179 places soit 30 places supplémentaires
- Un pôle de restauration projeté (lot n°2 du présent P.A.)
- Une station Gaz GNC/GNL existante (hors P.A.)
- Une station Hydrogène en cours de construction (hors P.A.)

### 2-2 Le plan de composition du projet

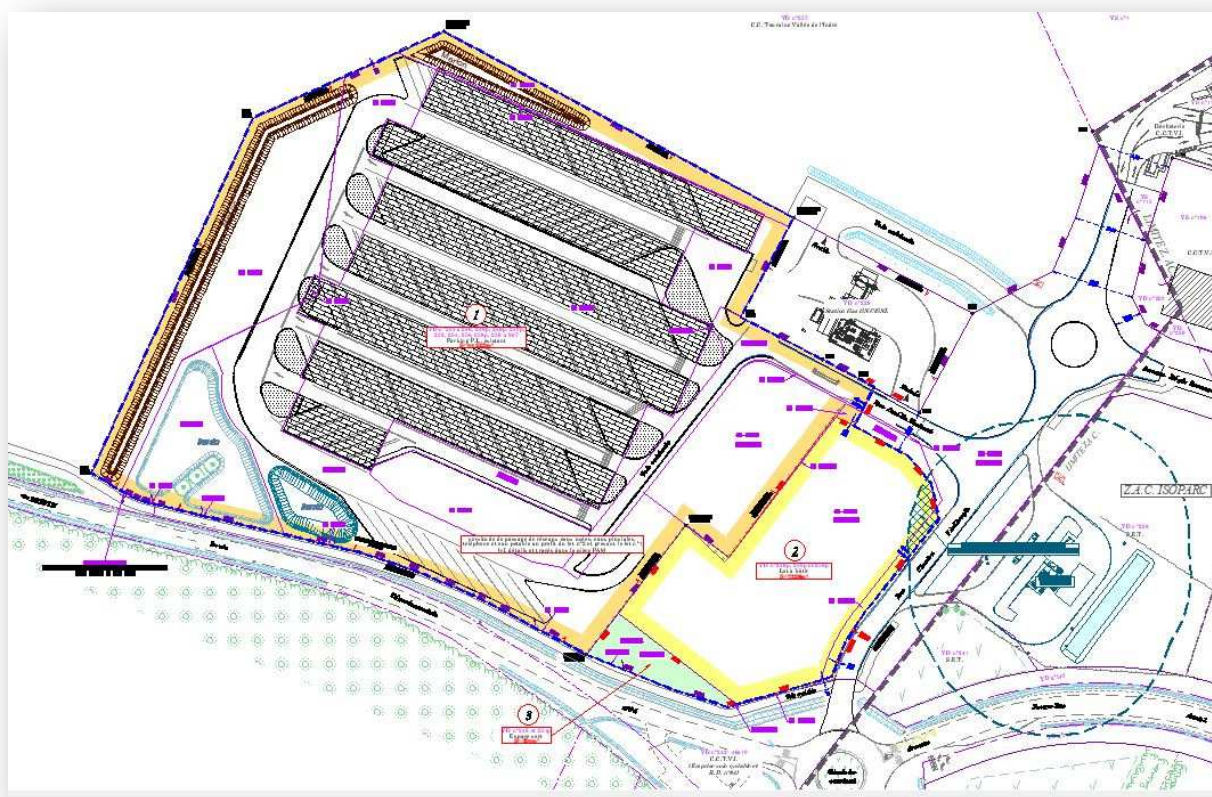


Figure 7 : Plan de composition (pièce PA4)



L'accès au terrain à bâtir se fait depuis la rue Eugénie Grandet.

## 2-3 Obligations des acquéreurs

L'aménageur ne prévoit pas de règlement complémentaire (PA10). Les règles imposées seront donc celles du P.L.U. en vigueur. L'acquéreur devra respecter les obligations prévues par les règles d'urbanisme de la zone UCr du Plan Local d'Urbanisme.

Il est à noter que le lot n°2 est impacté dans son angle nord-est par une zone à effets de danger de la station hydrogène qui se trouve de l'autre côté de la rue Charles Lindbergh. Cette emprise sur le lot n°2 ne sera pas constructible et constitue une servitude de non aedificandi grevant le lot n°2. (cf. pièce PA4)

## Destination des lots

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux constructeurs.

N°LOT	AFFECTATION	SUPERFICIE RÉELLE (m²)
1	Terrain à bâtir	44 332
2	Terrain à bâtir	7 226
	<b>Totaux (m²)</b>	<b>51 558</b>

N° LOT	AFFECTATION	SUPERFICIE RÉELLE (m²)
3	Espace vert à rétrocéder à la Collectivité après travaux	704
	<b>Total (m²)</b>	<b>704</b>

<b>TOTAL PROJET (m²) :</b>	<b>52 262</b>
----------------------------	---------------