

Département d'INDRE ET LOIRE

COMMUNE DE SONZAY

Révision n°1 du P.L.U

Projet
d'Aménagement
et de
développement
Durable

P.A.D.D

Reçu à la Préfecture
d'Indre-et-Loire le :

30 AOUT 2007

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
pour approbation en date du

30 Mai 2007 :

Le Maire



Thierry LAMBERTON - Chargé d'études

8bis, boulevard Foch - 49100 Angers - Tél. 02.41.23.13.23 Télécopie 02.41.23.13.29 - Email : info@atelier8etdemi.com


SOMMAIRE

SOMMAIRE	0
<u>PREAMBULE : LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</u>	<u>1</u>
<u>LES ORIENTATIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
ORIENTATION 1 : LA PRESERVATION DE L'IDENTITE DE SONZAY	3
La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager	4
la préservation des formes urbaines et architecturales	4
la préservation du patrimoine bâti rural	5
ORIENTATION 2 : UN DEVELOPPEMENT AFFIRME PROGRAMME ET HARMONIEUX	6
Un développement affirmé et raisonné	7
<u>maintenir la diversité de l'offre résidentielle</u>	<u>8</u>
ORIENTATION 3 : UNE VALORISATION DU CADRE DE VIE.....	10
Le développement des équipements.....	10
L'amélioration des déplacements	11
La valorisation des coulées vertes et des circulations douces	12
Une centralité de bourg à affirmer	12
ORIENTATION N°4 : LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ECONOMIQUE.....	13
Assurer la diversité fonctionnelle du bourg	14
Assurer la perennité et le developpement des sites industriels et artisanaux du et des Petit Souper Coquerayes	14
Assurer la perennité des activités agricoles	15
DOCUMENT GRAPHIQUE.....	16

COMMUNE DE SONZAY

Préambule

LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** de SONZAY est un outil de planification à long terme qui a pour but de déterminer les orientations générales du développement de la commune dans un cadre équilibré, et de proposer les mesures et actions d'aménagement à court et moyen termes permettant la mise en oeuvre de ces orientations d'aménagement et de développement durable.


1

Il s'appuie sur le diagnostic et les besoins déterminés en matière de développement économique, de transports, d'équipements et de services, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat et de l'équilibre social de celui-ci, tous éléments mis en évidence et détaillés dans le **Rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme.

L'ensemble des paramètres examinés soulignent des enjeux de développement et d'aménagement qui structurent la stratégie mise en oeuvre dans le cadre du **Projet d'aménagement et de développement durable**.

COMMUNE DE SONZAY

LES ORIENTATIONS GENERALES




Les orientations générales sont justifiées dans les 2^e et 3^e partie du Rapport de Présentation du P.L.U.

Ces actions, dont la mise en œuvre s'inscrit parfois à long terme, représentent un guide pour l'évolution de Sonzay

Pour chaque point observé dans ce chapitre se référer aux documents graphiques figurant en grand format en dernière page du présent document.

2

ORIENTATION 1 : LA PRESERVATION DE L'IDENTITE DE SONZAY



Outre les dispositions réglementaires, écrites et graphiques, précisées dans le rapport de présentation et traduites dans le Zonage et le Règlement du P.L.U., ce sont les actions suivantes en matière de développement et d'aménagement durable :

**LA PROTECTION ET LA MISE EN
VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET
PAYSAGER**

3

**LA PRESERVATION DES FORMES
URBAINES ET ARCHITECTURALES**

LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le projet d'aménagement et de développement durable s'appuie à travers l'ensemble de ces objectifs et principes de réalisation sur l'idée d'une qualification globale du cadre de vie de SONZAY et sur la mise en valeur de ses identités paysagères et naturelles.

En l'occurrence, cette orientation majeure se traduit sur l'ensemble du territoire communal :

- ✓ par **la protection des vallées et vallons principaux** et notamment :
 - de la vallée de la Fare et singulièrement du contexte des sources de la rivière et de la partie médiane du val, laquelle présente, entre le château de la Motte et le centre bourg, un profil évasé et prairial qui met particulièrement en valeur les coteaux et sites environnants . Cette protection s'étend au vallon de Saint-Genest (ou de Sonzay), dont le parcours végétalisé met en valeur le centre bourg ancien qu'il tangente.
 - de la vallée de la Bresme et de ses vallées secondaires, qui composent, dans la partie sud du territoire le bassin agreste de cette rivière, directement tributaire de la Loire.
- ✓ Par **une pérennisation des bois et ensemble boisés remarquables**, Les vastes massifs boisés de l'est et du sud du territoire, comme les boisements disséminés sur les coteaux et les plateaux, constituent des points de référence et de composition majeurs du paysage sonzéen et de son identité. Leur importance et leur maillage nourrissent également des biotopes reconnus pour leur diversité et leur caractère remarquable, notamment autour des nombreux étangs qui les parsèment, et singulièrement l'étang et les bois de « Tournelune.
- Leur préservation est donc promue, comme celle des parcs des châteaux et manoirs (La Motte, les Cartes, la Brosse, le Breuil, Ripray).
- ✓ Par **le maintien de l'organisation urbaine du territoire** centrée sur le centre bourg et sa prééminence et les hameaux et écarts. Il s'agit là de limiter le plus possible la dispersion de l'habitat dans l'espace rural et agricole, afin de préserver l'enveloppe urbaine du bourg et le caractère architectural et urbain traditionnel des hameaux et écarts, dans un environnement naturel de qualité.

4

LA PRESERVATION DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

D'une manière générale, cette orientation vise à garantir les caractères et la richesse de l'architecture locale - hauteur, implantation, matériaux de constructions, clôtures, etc. -, et singulièrement de la partie ancienne du bourg et des écarts dans l'espace rural qui ont préservé une identité réelle tout en connaissant un renouveau résidentiel affirmé.

En outre, certains édifices présentent une réelle qualité architecturale et une forte valeur identitaire qu'il convient de préserver et de valoriser. Il s'agit notamment :

- ✓ Des châteaux et manoirs et édifices de : la Motte-Sonzay, les Cartes, la Brosse, le Gast ;
- ✓ De l'église paroissiale Saint-Genest

Enfin les sites ou vestiges archéologiques répertoriés feront l'objet d'une identification particulière afin d'en faciliter la conservation et la valorisation.

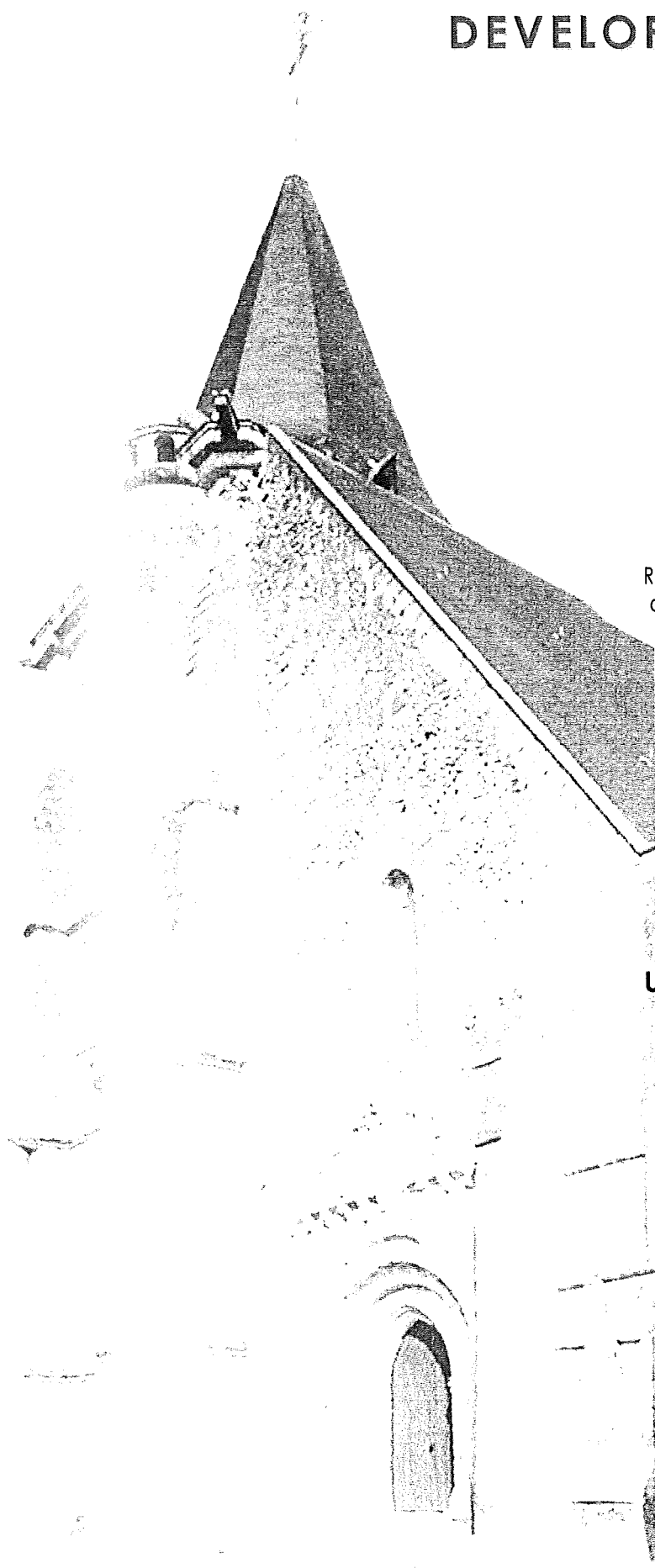
LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI RURAL

Sur l'ensemble de la commune, la pérennisation du bâti traditionnel, élément fondamental du paysage de la Gâtine Tourangelle, doit être garantie, et notamment les nombreuses demeures rurales réparties sur tout le territoire.

C'est pourquoi il convient de permettre l'évolution et le changement de destination des anciens édifices agricoles ayant perdu leur vocation initiale et présentant une qualité architecturale particulière.

Le respect des formes et des matériaux traditionnels devra guider les aménageurs.

ORIENTATION 2 : UN DEVELOPPEMENT AFFIRMÉ, PROGRAMMÉ ET HARMONIEUX



Outre les dispositions réglementaires, écrites et graphiques, précisées dans le rapport de présentation et traduites dans le Zonage et le Règlement du P.L.U., ce sont les actions suivantes en matière de développement et d'aménagement durable :

6

**UN DEVELOPPEMENT AFFIRME ET
RAISONNE**

**UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX
ET RESPECTUEUX**

**ASSURER LA DIVERSITE DE L'OFFRE
RESIDENTIELLE**

UN DEVELOPPEMENT AFFIRME ET RAISONNE

L'objectif démographique recherché est la poursuite d'une progression modérée mais significative de la population sonzéenne répondant à la dynamique de développement et de constitution de l'aire d'influence tourangelle, en assurant un renouvellement aussi progressif et régulier que possible de la population communale. Ce choix vise à assurer le maintien d'une identité de bourg comme sa vitalité, sur un rythme moyen de création de 7 à 8 logements par an.

UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET RESPECTUEUX

Afin d'appuyer l'idée d'un développement fédérateur de l'ensemble de l'agglomération dans une démarche de confortation tant de l'enveloppe urbaine – à la fois vers le sud et dans une moindre mesure vers le nord-, que de son fonctionnement- circulation, économie, loisirs, etc -rééquilibrage tant de l'enveloppe urbaine (vers le sud), que de son fonctionnement – circulation, économie loisirs, etc. -, **Le développement des espaces d'habitat est privilégié en continuité directe du bourg actuel, au sein de son enveloppe paysagère, dans le contexte d'une desserte urbaine dense mais à l'écart des grands axes de circulation et de leurs nuisances.**

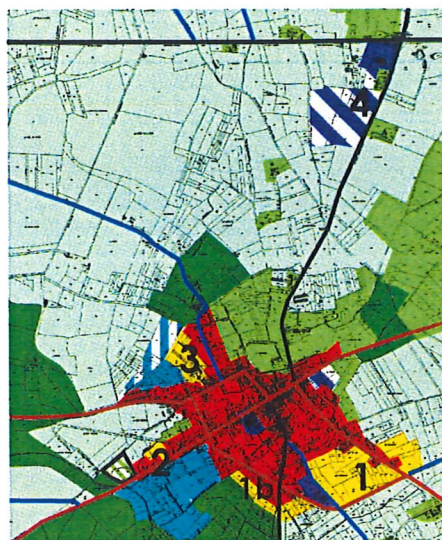
Dans cette perspective, l'extension modérée et programmée de l'agglomération s'inscrit dans le maillage existant et se concentre :

✓ **Dans le secteur sud**, de manière homogène sur le site (1) des « Coquerayes » et des « Halleraies, desservi par les rues du Docteur Marchand et de Dom Gajard et relié à l'avenue du 14 Juillet, lien interquartier majeur de l'agglomération. Cette extension est complétée par un développement mesuré dans le secteur des Varennes également desservi par l'avenue du 14 Juillet. » jusqu'à la Harrirais sud.(1b)

✓ **Au nord-ouest et à l'ouest**, en complément de l'enveloppe déjà urbanisée de la rue du 8 Mai 1945 (2) et de la rue de la Baratière (3).

A cet égard, il convient de souligner que l'urbanisation réduite sur ces sites tient compte de la présence de l'exploitation agricole de « Clos L'Olivier » et se réfère au contexte du bassin aval du ruisseau de Saint Genest, plus favorable à la gestion des eaux pluviales,

✓ **Dans les hameaux** et écarts, le renouvellement urbain est favorisé, les possibilités de développement restant réduite et limité aux seuls hameaux de « la Menardière », « la Butte », « la Barre », de « la Bergerie » et du « Moulin Douzil ». Ces hameaux ont été délimité en fonction des sites, de leur densité bâtie, de leur desserte, des capacités des sols vis-à-vis de l'assainissement autonome et des contraintes existantes et nuisances existante (proximité de grands axes routiers notamment).



✓ **Autour des sites économiques majeurs du territoire.** A ce sujet, il convient de souligner que le développement du pôle économique communal, est à l'origine du maintien d'un poids de population notable et d'une réelle mixité des activités locales comme de l'offre communale en logements. Dans ces conditions, le développement des espaces d'activités est privilégié en continuité des sites existants, soit : Dans l'enveloppe du centre bourg (services tourisme, artisanat) et en extension du site industriel et artisanal du carrefour remarquablement desservi du « Petit Souper »(4). Cet aspect de l'organisation du développement économique est détaillé dans l'orientation n°4 suivante.

MAINTENIR LA DIVERSITE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE

Le parc résidentiel sonzéen, qui dispose déjà d'une réelle diversité et mixité, doit la conserver et poursuivre le développement d'une offre en logements aussi diversifiée que possible :

La variété et la qualité des formes bâties et des logements est une dimension essentielle à la diversité de l'offre résidentielle et par là, à l'évolution régulière de la population. L'analyse retrospective à Sonzay le démontre parfaitement, dans un contexte environnant longtemps déclinant. Tenant compte du panel des besoins en matière de logement, que ce soit en terme de statut d'occupation ou de type d'habitat, il convient de développer cette variété :

- ✓ tant par l'accession au coup par coup, que par la réalisation d'opérations variées et mixtes incluant location et accession,
- ✓ et aussi par l'occupation et la valorisation du parc actuel existant – utiliser le bâti existant, réhabiliter les logements anciens, proposer des parcelles de tailles diverses, etc.-.

L'organisation des espaces d'habitat nouveaux devra mettre en valeur le cadre de vie qui les environne :

- ✓ Un effort particulier devra être porté sur l'intégration paysagère dans leur site de chaque projet de construction, à l'instar des dernières opérations réalisées dans l'agglomération.

Des prescriptions particulières de plantations et traitements paysagers sont ainsi prévues pour l'aménagement des zones à urbaniser à court et moyen termes (secteur de la Baratière notamment) et ce tant :

- pour la mise en valeur des interfaces avec la zone déjà urbanisée ou les secteurs naturels et agricoles environnants ;
- que pour le maintien des éléments paysagers structurants (chemin rural n°69 notamment) ou l'environnement des ruisseaux traversant l'agglomération.

Une diversité des secteurs d'urbanisation future ou des opérations de renouvellement urbain devra être prévue, selon les principes suivants :

- ✓ Densification urbaine et restructuration d'espaces dans le bourg, notamment rue du 8 Mai 1945 (ancienne usine, site d'équipements, etc)
- ✓ Urbanisation autour du bourg selon des densités modulées prenant en compte la nature et la qualité de l'environnement.

ORIENTATION 3 : UNE VALORISATION DU CADRE DE VIE

Ce sont, outre les dispositions réglementaires, écrites et graphiques, précisées dans le rapport de présentation et traduites dans le Zonage et le Règlement du P.L.U., et qui s'appuie sur :

**LA POURSUITE DU RENFORCEMENT
DE L'INFRASTRUCTURE
D'EQUIPEMENTS**

10

**L'AMELIORATION DES
DEPLACEMENTS**

**LA VALORISATION DES COULEES
VERTES ET DES CIRCULATIONS
DOUCES**

**UNE CENTRALITE DE BOURG A
AFFIRMER**



LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

Avec la croissance de population récente et celle programmée à moyen terme, la commune projette la restructuration et l'extension progressive de son parc d'équipements d'intérêt collectif.

Si les besoins ne se font pas spécifiquement sentir aujourd'hui eu égard à la qualité de l'infrastructure communale, grâce aux investissements en cours ou réalisés depuis plusieurs décennies, le renforcement envisagé des équipements d'intérêt collectif s'articule autour de trois démarches complémentaires, à savoir :

- ✓ Le renforcement des infrastructures scolaires et périscolaires (en cours) au sein des extensions ouest du bourg, à la fois à proximité de l'avenue du 14 Juillet et du val de Fare ;
- ✓ Le développement et le remodelage éventuels, à terme, des équipements et sites sportifs et de loisirs s'étendant depuis le groupe scolaire jusqu'à la vallée de la Fare ;
- ✓ La recherche d'un maintien des services existants, garants de la qualité du cadre de vie et de l'animation de la commune (centre bourg, site de la Grange et des anciennes usines Bardet) .

L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS

L'amélioration des circulations s'inscrit en Sonzay selon trois niveaux d'orientations différents mais relevant tous de :

Les aménagements de la traversée d'agglomération, des entrées de ville et des accès à l'agglomération

11

Il s'agit d'envisager ici la poursuite des restructurations et traitements entrepris quant à la voirie structurante, tant dans l'agglomération de Sonzay que sur les deux grands carrefours « du Signal » (R.D.959) et « du Petit Souper », et ce, autour de trois démarches complémentaires :

- ✓ **La poursuite de l'aménagement des entrées de l'agglomération**, afin d'une part, d'inciter les usagers de la route au ralentissement, et d'autre part, de valoriser l'image et le dynamisme de la commune. Ceci concerne essentiellement la R.D.68, en entrées est et ouest, dans le cadre des extensions projetées de l'urbanisation, étant entendu que la rue du 11 Novembre, la place de l'église et la rue du 8 Mai 1945 (partiellement) font déjà l'objet d'un programme de requalification d'ensemble.
- ✓ **L'amélioration des voiries internes à l'agglomération** : Compte tenu des réalisations déjà menées, il s'agit là de renforcer la desserte des quartiers futurs (les Coquerayes, les Halleraies, les Varennes) ou d'améliorer les itinéraires et carrefours de desserte du centre bourg (carrefour de la gare, rue du Vieux Moulin).
- ✓ **La mise en valeur des itinéraires de circulations douces** (piétons/cycles) telle qu'évoquée dans le paragraphe suivant.

LA VALORISATION DES COULEES VERTES ET DES CIRCULATIONS DOUCES

Les circulations douces

L'enveloppe urbaine homogène et groupée, conserve une trame assez dense de petites voies, chemins tout a fait intéressante pour accueillir et développer les circulations piétonnes et cyclables internes. C'est notamment le cas du secteur des Coquerayes et des Halleraies dont l'urbanisation devra prendre en compte la mise en œuvre de continuités piétonnes nord/sud et est/ouest sur la base du chemin rural existant (C.R.69 et chemin de la Nouvetière) En outre, les fonds de vallons qui traversent le centre bourg permettent à l'avenir de matérialiser des jonctions entre les différents linéaires piétons et d'assurer ainsi de réelles continuités de « liaisons douces » à l'échelle du bourg et de son environnement.

Par ailleurs, à l'échelle de l'ensemble du territoire, le réseau de sentiers de randonnées mérite une attention particulière pour garantir son entretien, son maintien et ses connexions avec les territoire voisins dans un souci de valorisation de l'économie touristique et de loisirs locale déjà bien établie.

UNE CENTRALITE DE BOURG A AFFIRMER

La croissance du bourg et le développement de sites d'équipements hors le périmètre ancien, notamment le long de la rue du 8 Mai 1945, comme la valorisation urbaine de l'avenue transversale dite du 14 Juillet (ancienne voie ferrée) ont modifié l'usage fonctionnel de l'agglomération.

Dans ce contexte, le maintien (autant que possible) des centres d'intérêt et d'animation du cœur historique du bourg comme la mise en évidence et en valeur de l'axe de la R.D.68 (place de l'église/rue du 11 Novembre/ rue du 8 Mai 1945) apparaissent à privilégier.

C'est pourquoi, en complément des actions déjà entreprises (traitement de la rue du 11 Novembre, , maison des loisirs et des associations de la Baratière, groupe scolaire) de nouveaux objectifs sont déterminés ou envisagés pour renforcer la trame d'équipements et de services - secteur opérationnel de la Grange, traitement du chevet de l'église, site de la salle des fêtes, traitement progressif de l'ensemble scolaire/loisirs des Varennes - .

ORIENTATION 4 : LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ECONOMIQUE

C'est, outre les dispositions réglementaires, écrites et graphiques, précisées dans le rapport de présentation et traduites dans le Zonage et le Règlement du P.L.U., l'action suivante en matière de développement et d'aménagement durable :

**ASSURER LA DIVERSITE FONCTIONNELLE
DU BOURG ET DU TERRITOIRE ET
PERMETTRE EN SON SEIN UN
DEVELOPPEMENT MESURE DES ACTIVITES
ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES
COMPATIBLES AVEC SA FONCTION
RESIDENTIELLE**

**ASSURER LA PERENNITE ET LE
DEVELOPPEMENT DES SITES INDUSTRIELS ET
ARTISANAUX DU « PETIT SOUPER » ET DES
COQUERAYES**

**ASSURER LA PERENNITE DES
ACTIVITES AGRICOLES**

13

Bien que l'évolution économique de SONZAY s'imagine pour une part déterminante au travers de l'intercommunalité (communauté de communes et Pays Loire Nature) et plus largement encore de la mise en valeur économique de la couronne tourangelle nord, il s'agit de permettre autant que possible le développement des activités existantes sur le territoire- commerces, services, artisans, PME/PMI, loisirs et tourisme rural - dont la diversité et le dynamisme passé et récent ont permis à la commune de maintenir son animation quotidienne et son attractivité.

ASSURER LA PLUS GRANDE DIVERSITE FONCTIONNELLE POSSIBLE DU BOURG ET PERMETTRE EN SON SEIN UN DEVELOPPEMENT MESURE DES ACTIVITES ECONOMIQUES COMPATIBLES AVEC SA FONCTION RESIDENTIELLE

La pérennisation des activités de services et de proximité

L'action en matière d'animation économique de l'agglomération, s'oriente vers :

- ✓ Le maintien des commerces, infrastructures touristiques et services existants,
- ✓ La possibilité de réalisation de commerces services, activités touristiques et d'équipements, en lien avec l'habitat dans l'ensemble de la zone agglomérée,
- ✓ Le maintien, l'extension et la création d'activités artisanales, touristiques et de services dans l'agglomération (hors zones résidentielles strictes),

Ces actions seront entreprises dans l'objectif de garantir le dynamisme et l'animation du centre bourg de SONZAY et des villages et écarts principaux (Le Signal, le Petit Souper)

14

ASSURER LA PERENNITE ET LE DEVELOPPEMENT DES SITES INDUSTRIELS ET ARTISANAUX DU PETIT SOUPER ET DES COQUERAYES

Si les activités industrielles et artisanales (PME/PMI) dans le centre bourg connaissent des évolutions contrastées, le développement progressif du site du Petit Souper, à proximité de la R.D.766, a permis à la commune de conserver une animation économique quotidienne significative et diversifiée.

- ✓ Afin de permettre le renforcement de la structure artisanale et de services de Sonzay, dans un cadre intercommunal renforcé, cette orientation s'attache à la faculté de pouvoir offrir des terrains à l'implantation de petites unités de production ou de services, dans la continuité des zones d'activités existantes (le Petit Souper, les Coquerayes) lorsque des besoins spécifiques seront exprimés.

ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES

Les activités agricoles composant un domaine économique important pour la commune, dans un contexte territorial prépondérant, le P.A.D.D. s'attache à préserver l'outil agricole. Cette orientation se traduit par :

- ✓ La limitation, autant qu'il est possible, de l'urbanisation économique et résidentielle sur l'espace agricole, au travers la délimitation d'une enveloppe urbaine cohérente et durable, prenant en compte les exploitations agricoles développées à proximité du bourg ou dans l'emprise de l'agglomération.
- ✓ La prise en compte des écarts résidentiels en espace agricole et rural dans leur état actuel,
- ✓ la garantie pour les exploitants de pouvoir pérenniser, voire développer leurs exploitations et leurs sites de production dans la zone rurale et spécialement dans une zone purement réservée à l'agriculture, laquelle reste prépondérante en dépit de l'ampleur des zones naturelles et boisées qui caractérisent le territoire.

L'ensemble de ces dispositions est détaillé dans le rapport de présentation (liste des exploitations agricoles et diagnostic en première partie du rapport de présentation, justification en deuxième partie)