

Communauté de Communes
Gâtine Choissilles – Pays de Racan



COMMUNE DE SONZAY

Plan Local d'Urbanisme – Modification avec enquête publique n°4



Notice de présentation

Pièce 1/6

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 04 novembre 2020

Approuvant la modification n°4 du PLU de SONZAY.

Le Président de la Communauté de Communes
Gâtine Choissilles – Pays de Racan,

Antoine TRYSTRAM



Dossier 19053712
15/10/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49490 SAUMUR
02 41 51 98 39

Commune de SONZAY

Plan Local d'Urbanisme – Modification avec enquête publique n°4



Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	15/10/2020	Modification du PLU avec enquête publique n°4

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	NIOCHE Florence – Urbaniste / Géomaticienne	15/09/2020	
Validation	AGATOR Sébastien	16/09/2020	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE SONZAY	5
CHAPITRE 2.	LES MODIFICATIONS A APPORTER AU DOCUMENT DE PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS	9
2.1	Ajout de la règle d'évolution limitée des habitations existantes au sein des zones A et N du PLU de Sonzay.....	10
2.1.1	Le contexte des modifications apportées.....	10
2.1.2	Les modifications apportées au PLU.....	10
2.2	Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones A et N du PLU de Sonzay.....	11
2.2.1	Le contexte des modifications apportées.....	11
2.2.2	Les modifications apportées au PLU.....	13
2.3	Autres évolutions du PLU	26
2.3.1	Le contexte des modifications apportées.....	26
2.3.2	Les modifications apportées au PLU.....	26

CHAPITRE 1. LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE SONZAY

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sonzay a été approuvé par délibération du **30 mai 2007**.

Plusieurs procédures ont eu lieu depuis l'approbation :

- modification n°1 et révision simplifiée n°1 du 04/09/2008,
- modification n°2 et révision simplifiée n°2 du 11/01/2012,
- modification n°3 du 12/02/2014,
- déclaration de projet du 16/04/2014,
- mise à jour du 13/12/2016 relatif au périmètre de canalisation de transport de gaz.

Depuis l'approbation, de nombreuses évolutions législatives et jurisprudentielles sont venues modifier la réglementation spécifique assignée aux annexes, extensions et aux bâtiments à transformer au sein des zones naturelles, agricoles et forestières. Ces réformes successives confirment un encadrement de plus en plus restrictif de la constructibilité : le principe dorénavant est qu'au sein des zones naturelles, agricoles et forestières des PLU, les bâtiments agricoles ne peuvent pas être transformés vers une autre destination s'ils n'ont pas été désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L. 151-11 du code de l'urbanisme). L'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme stipule également que les bâtiments d'habitations peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la mesure où le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.

La commune de Sonzay dispose de zones à urbaniser mais celles-ci peinent à trouver un aménageur. La rénovation de bâtisses, granges ou autre bâtiment patrimonial se présente alors comme l'une des manières de créer du logement sur le territoire. La création de logements dans ce bâti ancien est également une opportunité pour le maintien du patrimoine communal. Le changement de destination est d'ailleurs mis en avant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé en 2007 :

- **Orientation 1 / Objectif 2 (p.5) : La préservation des formes urbaines et architecturales**

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 / objectif 3 (p.8) : Assurer la diversité de l'offre résidentielle**

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.-.

Ces évolutions législatives et jurisprudentielles ont donc un impact important pour la commune puisque de nombreux projets d'extension d'habitation, de construction d'annexes et de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles se retrouvent bloqués au moment de l'instruction. La commune souhaite par conséquent modifier son PLU afin d'y annexer la liste des bâtiments identifiés qui pourront faire l'objet d'un changement de destination, et de modifier le règlement des zones agricoles et naturelles.

La collectivité souhaite également profiter de cette modification pour:

- Favoriser le changement de destination à des fins de création de logements saisonniers en lien avec les exploitations agricoles ;
- Corriger deux erreurs matérielles sur le règlement – document graphique ;
- Apporter une évolution au règlement écrit, afin de palier un problème d'interprétation lors de l'instruction des demandes au sein du secteur « Nh »;
- Annexer au PLU le Plan départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

Ces évolutions ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; ne réduisant pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisant pas une protection en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, ce projet s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de modification défini aux articles L-153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié [...] lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-38 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

CHAPITRE 2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU DOCUMENT DE PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1 Ajout de la règle d'évolution limitée des habitations existantes au sein des zones A et N du PLU de Sonzay

2.1.1 Le contexte des modifications apportées

Lors de l'élaboration du PLU de Sonzay, le code de l'urbanisme permettait l'évolution au bâti existant non lié à l'activité agricole au sein des zones agricoles et naturelles générique A et N. Dès lors, l'évolution du bâti existant ne peut plus être autorisée aujourd'hui, car le règlement n'est pas conforme à la réglementation en vigueur.

Depuis la loi Macron du 06 août 2015, le code de l'urbanisme a évolué selon les termes suivants (article L.151-12 du code de l'urbanisme) :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

2.1.2 Les modifications apportées au PLU

- **Au niveau du Règlement – Pièce écrite :**

Le règlement des zones A et N génériques ainsi que de la zone NP est modifié en laissant des possibilités d'évolution encadrée des habitations existantes : extensions limitées et constructions d'annexes :

Partie ajoutée au règlement dans la zone A, N et NP :

- ♦ Pour les habitations existantes régulièrement autorisées, les travaux se limitant :
 - ✓ à une réfection,
 - ✓ à la construction de trois annexes maximum (garage etc.) sous réserve de respecter une augmentation d'emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation de la modification n°4 du PLU (les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernés par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
 - ✓ à la construction d'une piscine, sous réserve d'être implantée à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
 - ✓ à la construction d'un abri de jardin d'une hauteur maximale de 3 m et d'une emprise au sol maximale de 15 m², sous réserve d'être implanté à moins de 20 m de l'habitation principale existante,

- ✓ pour une habitation existante régulièrement autorisée d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum ;
- ✓ pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
- ✓ à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.

Pour éviter les doublons dans le règlement écrit, le paragraphe suivant du règlement de la zone « N » est supprimé :

- ◆ ~~L'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document à condition que l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol existante. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.~~

2.2 Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones A et N du PLU de Sonzay

2.2.1 Le contexte des modifications apportées

Lors de l'élaboration du PLU de Sonzay, le code de l'urbanisme permettait le changement de destination des constructions agricoles des zones A et N, dans la mesure où le règlement écrit le permettait, sans identification des bâtiments pouvant changer de destination sur les plans de zonage. Dès lors, le changement de destination du bâti existant ne peut plus être autorisé aujourd'hui, car le règlement n'est pas conforme à la réglementation en vigueur.

Le Code de l'Urbanisme a évolué selon les termes suivants : (Article L. 151-11 Al. 2 du code de l'urbanisme)

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La commission a défini les critères suivants pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination :

- Le bâti doit être situé en zone « A » ou « N » ou NP
- Le bâti ne doit pas être isolé, présence d'une habitation en état à proximité immédiate
- Le bâti doit être situé à plus de 100 m de tout bâtiment agricole d'élevage
- La future habitation ne doit pas générer d'autres incidences agricoles (circulation, projet connu de développement d'une exploitation etc.)
- Le bâti doit présenter une valeur architecturale et patrimoniale :
 - Construction en pierre locale ou régionale (moellon, tuffeau, pierre de taille ...)
 - Minimum 3 murs porteurs en pierre dans un état satisfaisant et pouvant supporter une charpente
- Le bâti doit faire 80 m² d'emprise au sol minimum et être d'une hauteur suffisante pour ne pas nécessiter de réhaussement (possibilité d'aménager un étage sans rehaussement)
- Le bâti doit être facilement accessible
- Le terrain du bâti doit être apte à l'assainissement autonome

Trois questions se sont posées durant l'inventaire :

- **Les secteurs Nh :**

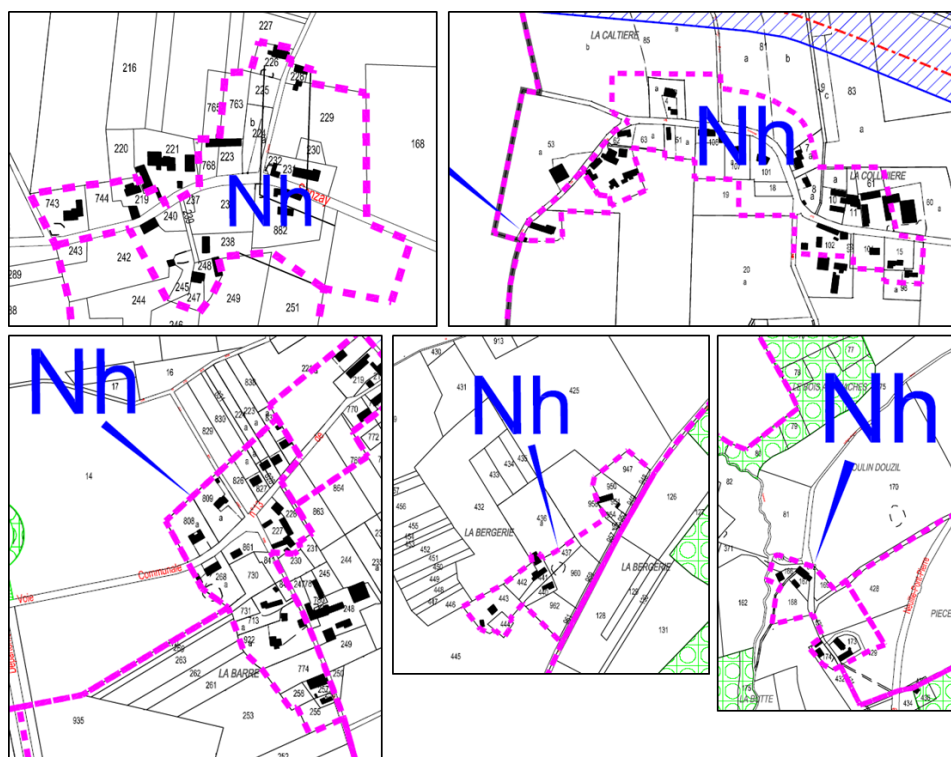


Figure 1. Extraits du PLU opposable

Le PLU de Sonzay dispose de 5 secteurs « Nh » qui autorisent actuellement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Quelques bâtiments situés au sein de ces secteurs « Nh » pourraient être des opportunités pour l'accueil de nouvelles habitations par changement de destination.

Il est donc proposé d'autoriser le changement de destination sans identification au règlement – document graphique dans le règlement écrit du secteur « Nh ».

- **La défense incendie :**

Le territoire communal de Sonzay est vaste et n'est pas entièrement desservi par le réseau de défense incendie communal. Aussi, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination s'était cantonnée dans un premier temps aux secteurs desservis par celui-ci. Toutefois, un pétitionnaire pouvant faire homologuer une réserve naturelle ou artificielle, sous réserve du respect des conditions d'aménagement définies par le SDIS, il n'apparaissait pas opportun de se limiter à la défense incendie existante. En effet, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme et lors du passage de celle-ci à la CDPENAF ou CDNPDS, si le pétitionnaire ne peut justifier d'une défense incendie suffisante, la demande sera refusée.

Aussi, ce critère n'a pas été pris en compte pour l'inventaire des bâtiments.

- **Le changement de destination pour les logements saisonniers :**

Afin de favoriser la création de logements pour les saisonniers des exploitations agricoles, les élus ont souhaité également identifier les granges situées au cœur des exploitations agricoles afin de leur permettre une évolution en ce sens.

2.2.2 Les modifications apportées au PLU

- **Au niveau du Règlement – Document graphique :**

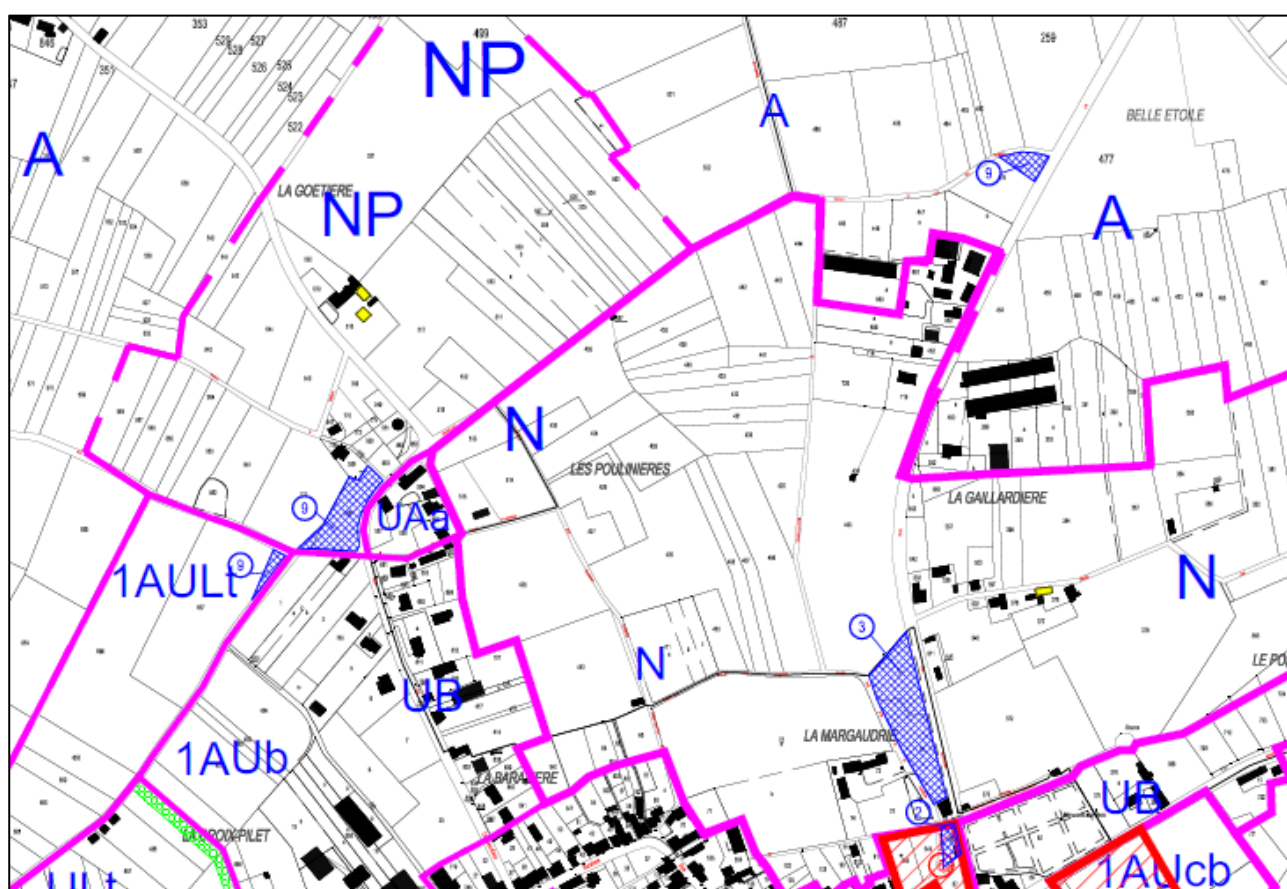
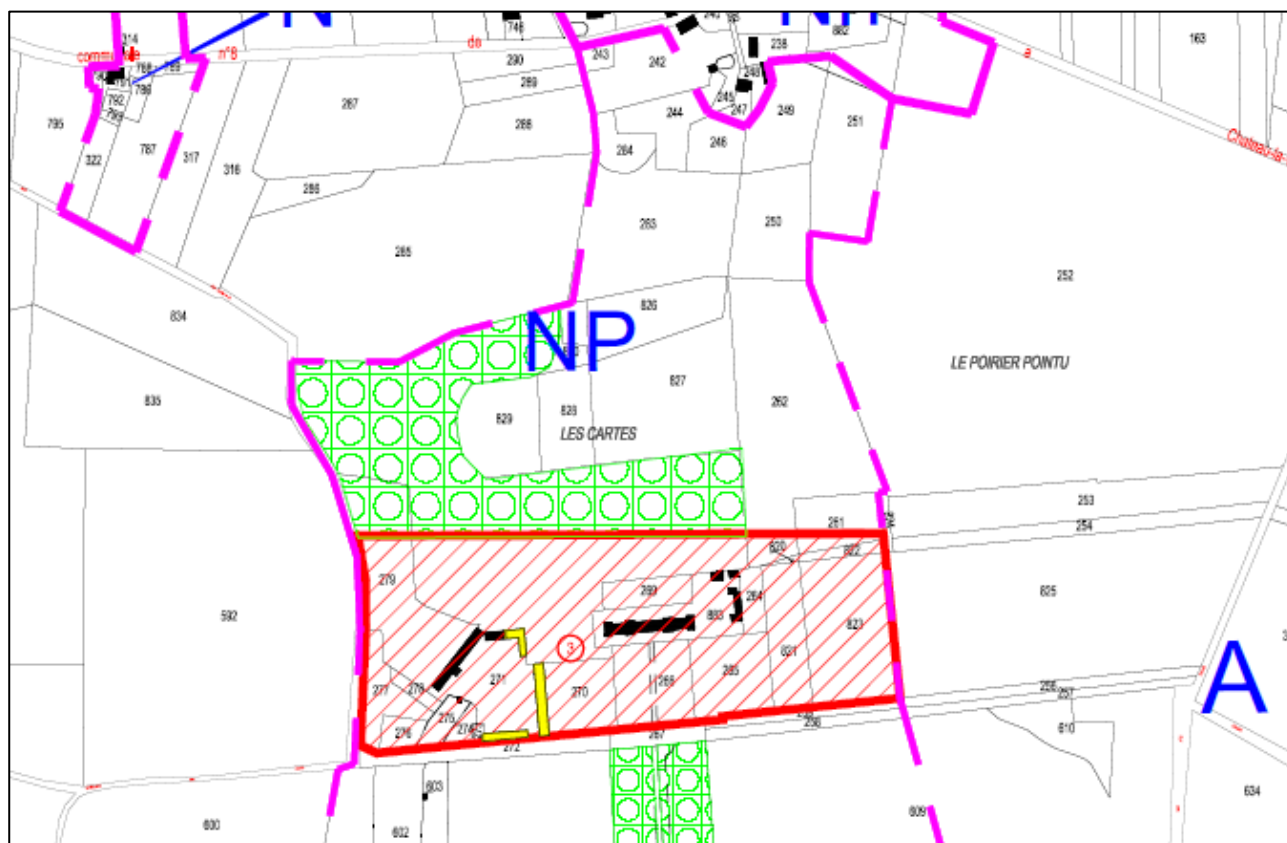
Sur la base des critères évoqués ci-dessus, 42 bâtiments ont été identifiés comme susceptibles de changer de destination, dont :

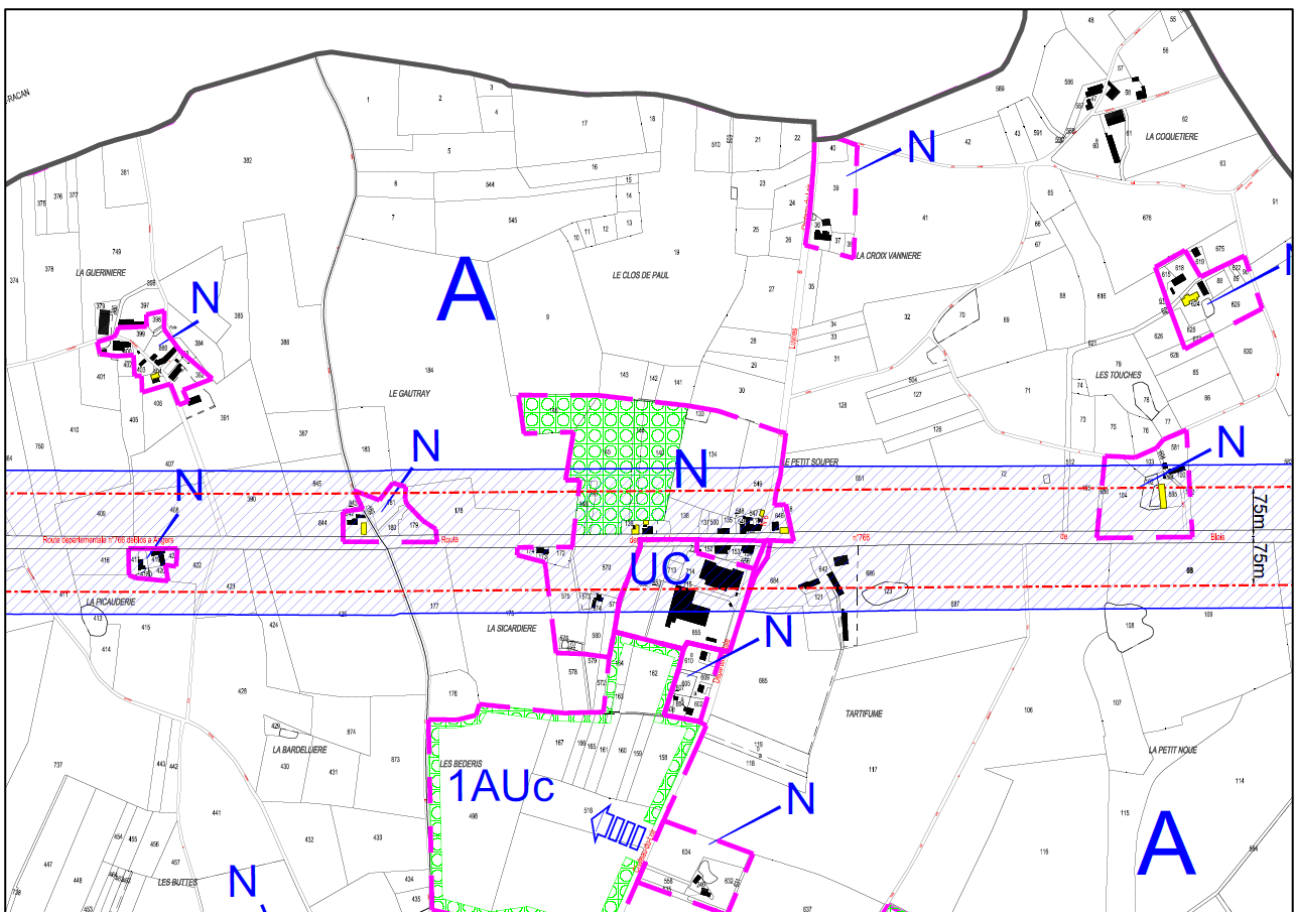
- 38 à vocation de logement
- 4 à vocation de logements saisonniers

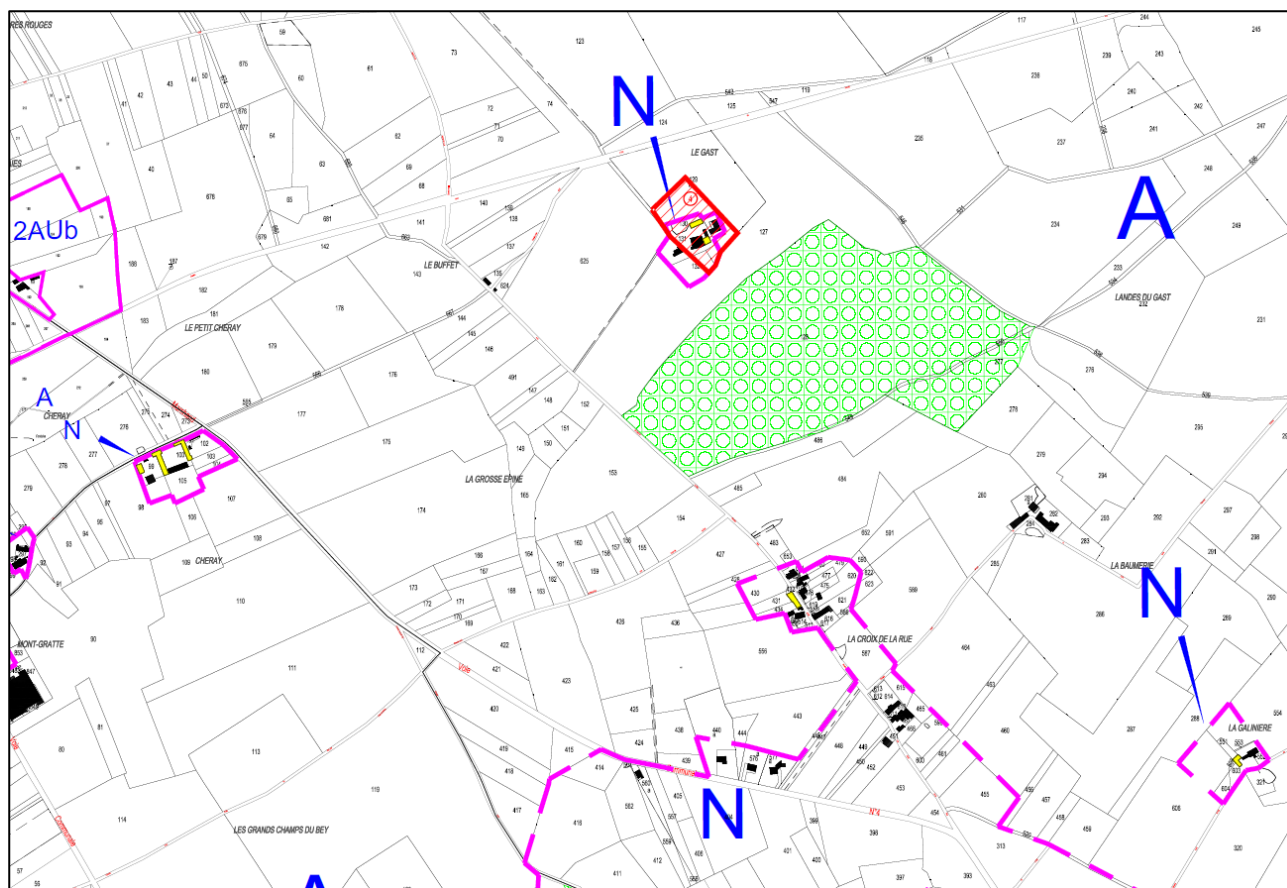
La légende a été complétée ainsi :

	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous condition
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, pour la création de logements saisonniers, sous condition

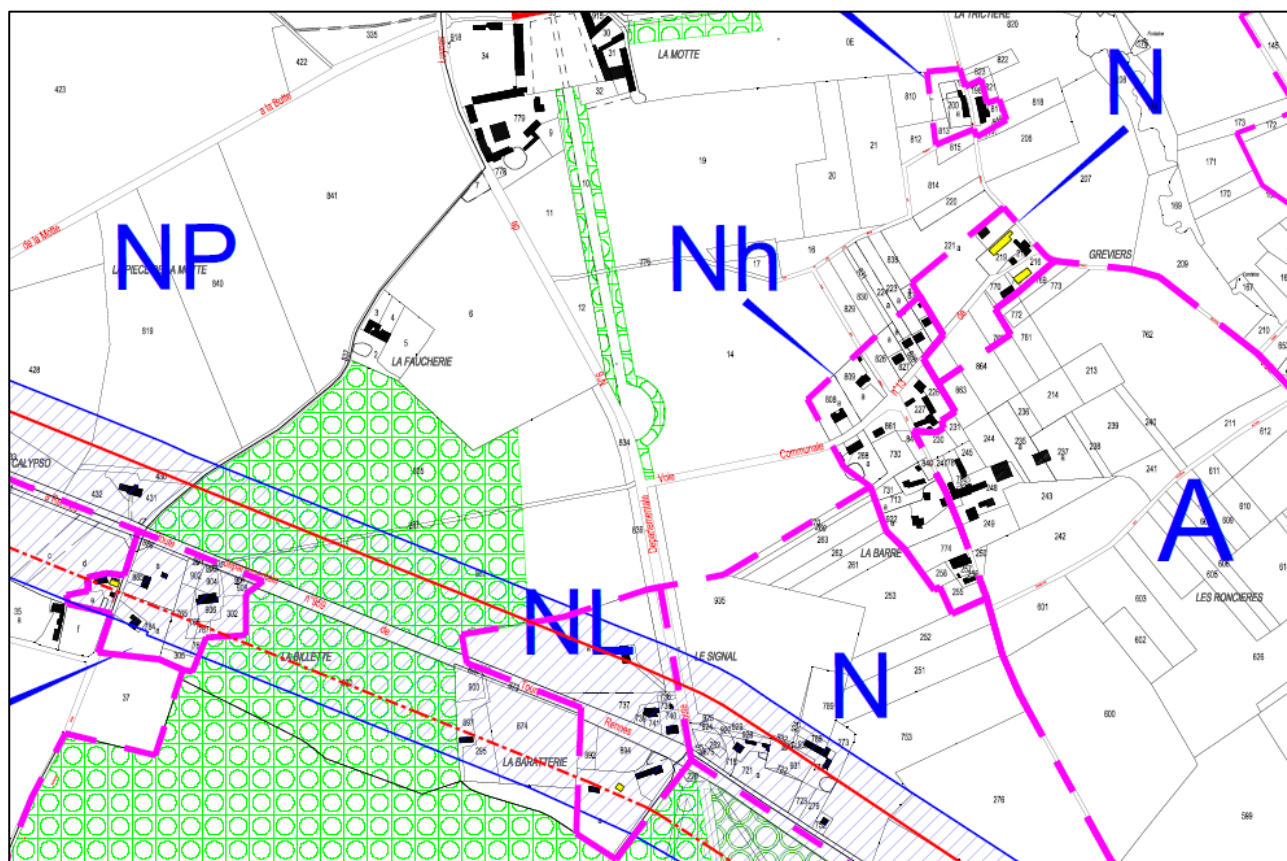
Les pièces du règlement – document graphiques ont été modifiées ainsi :

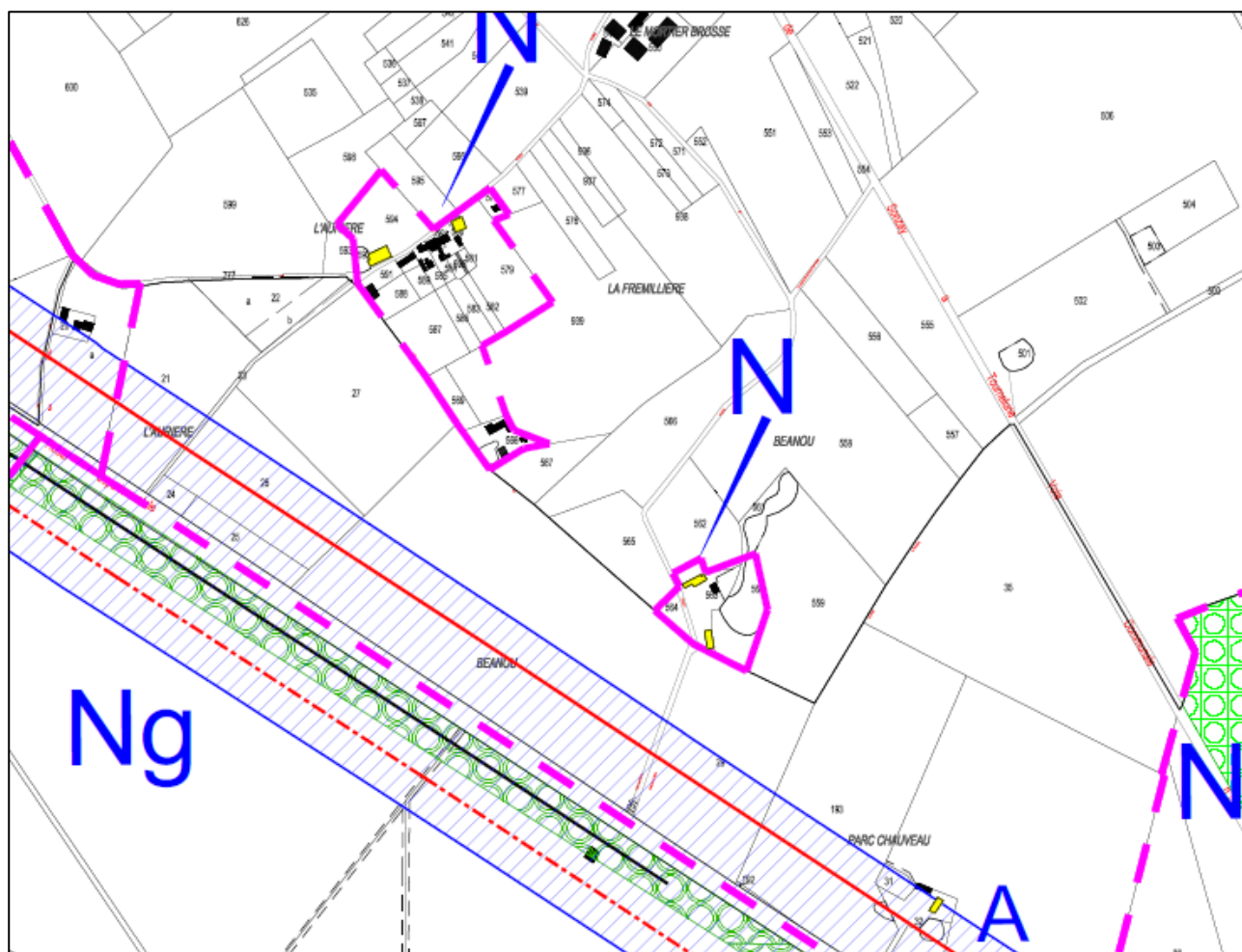
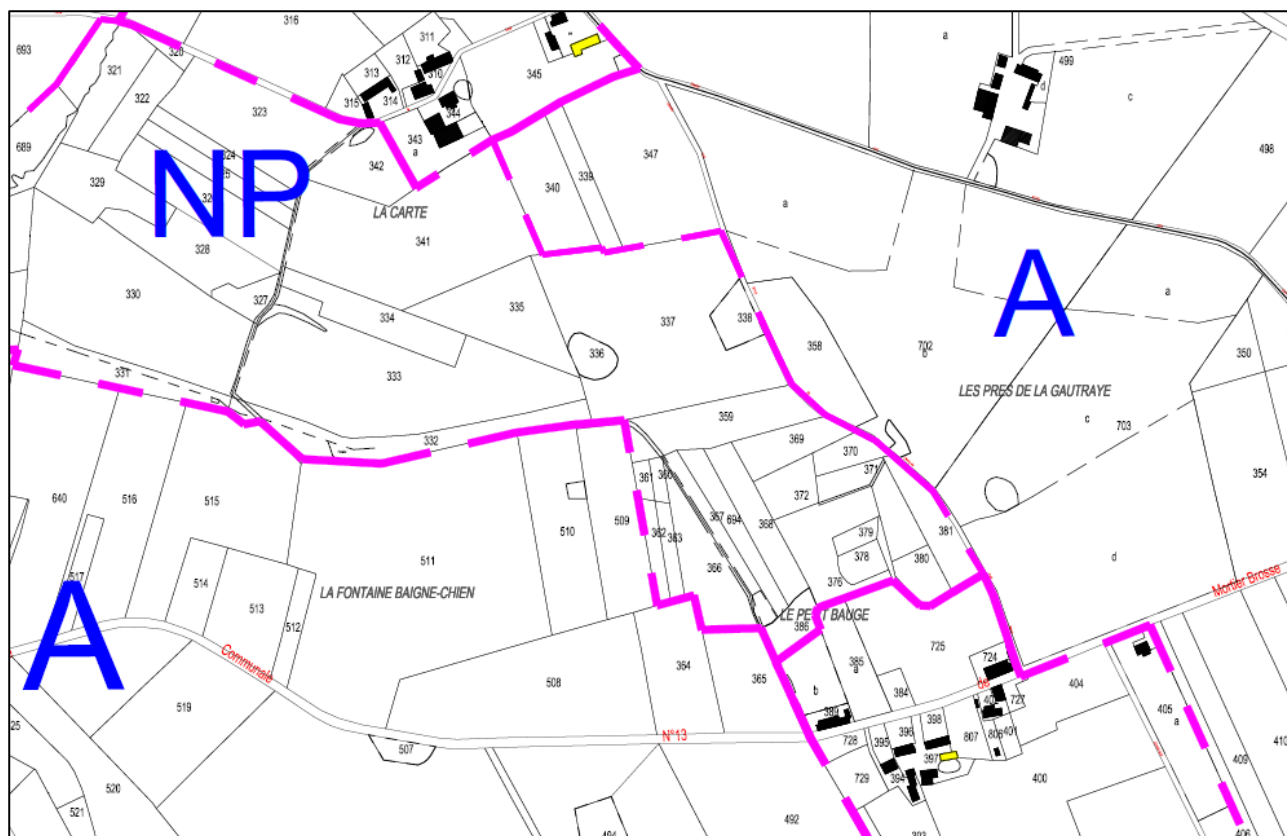


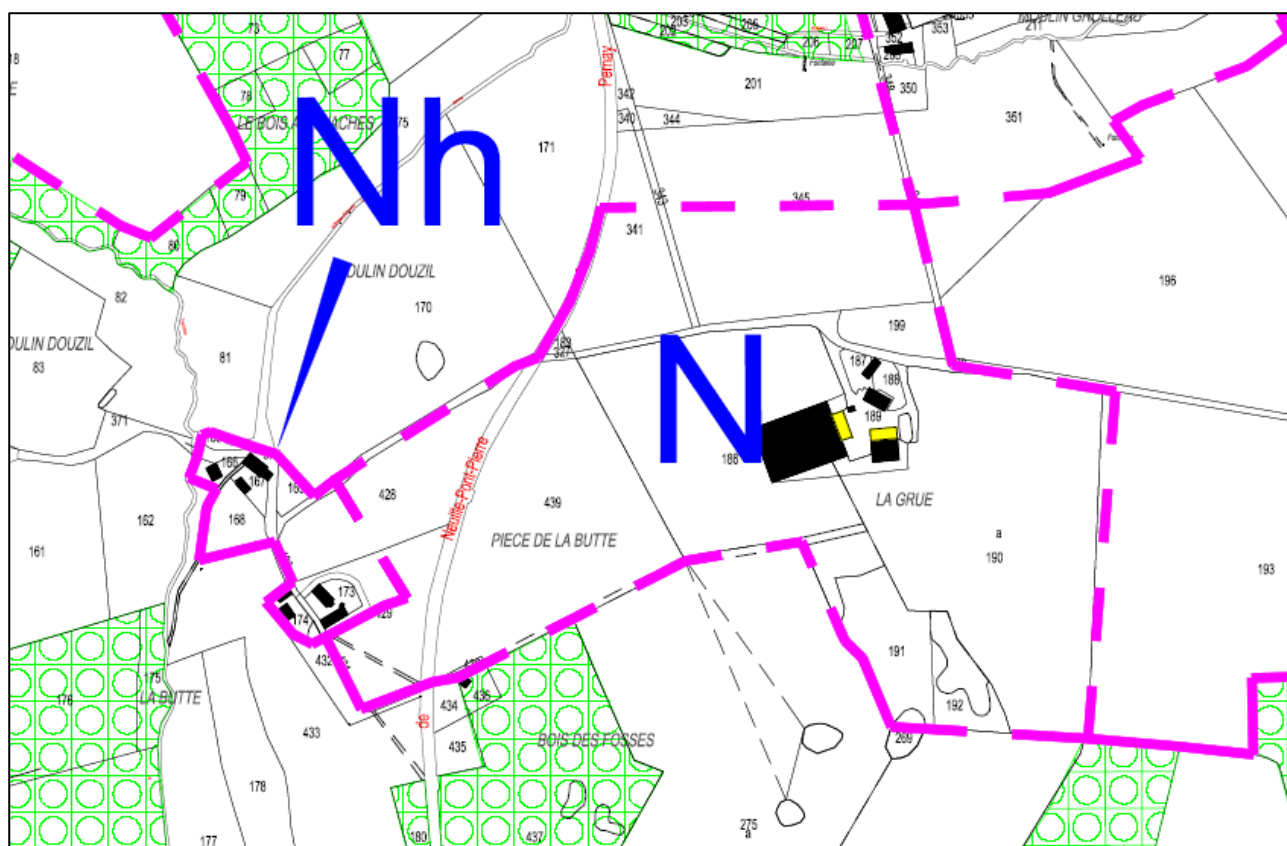
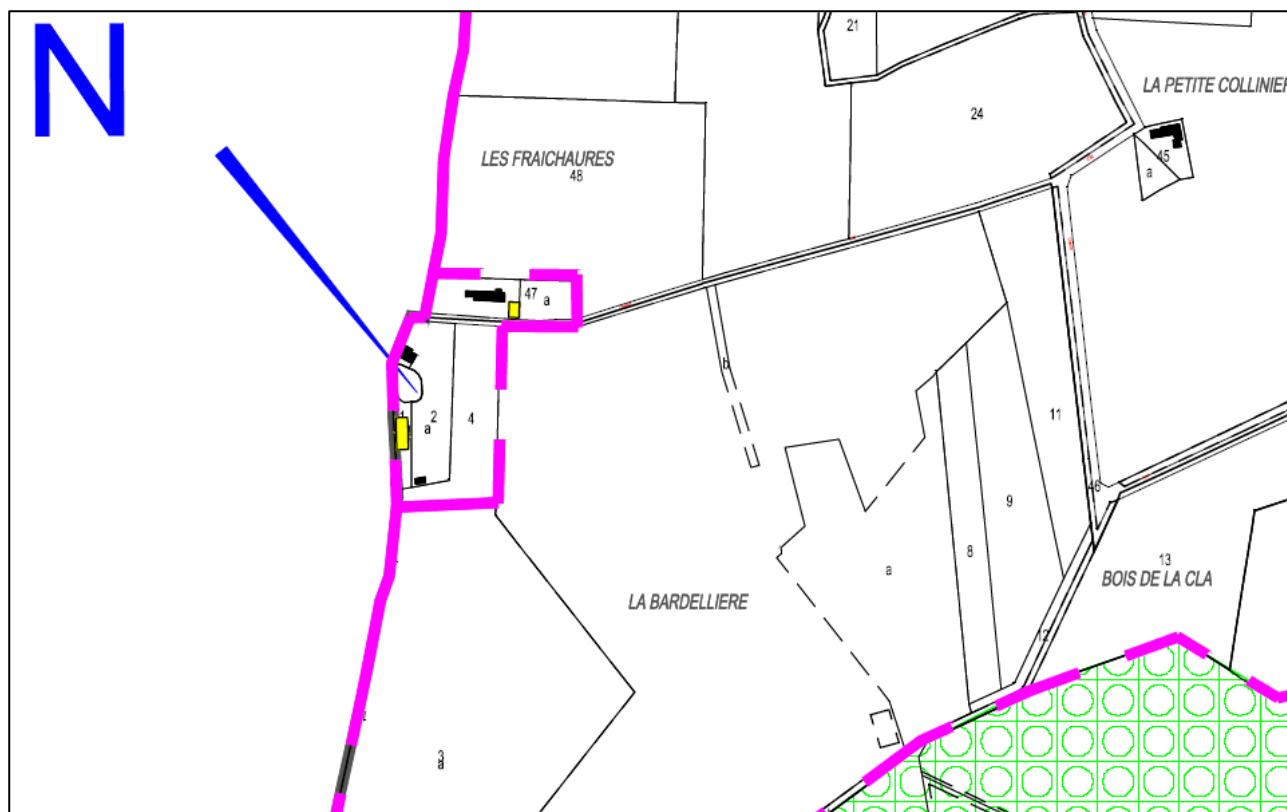




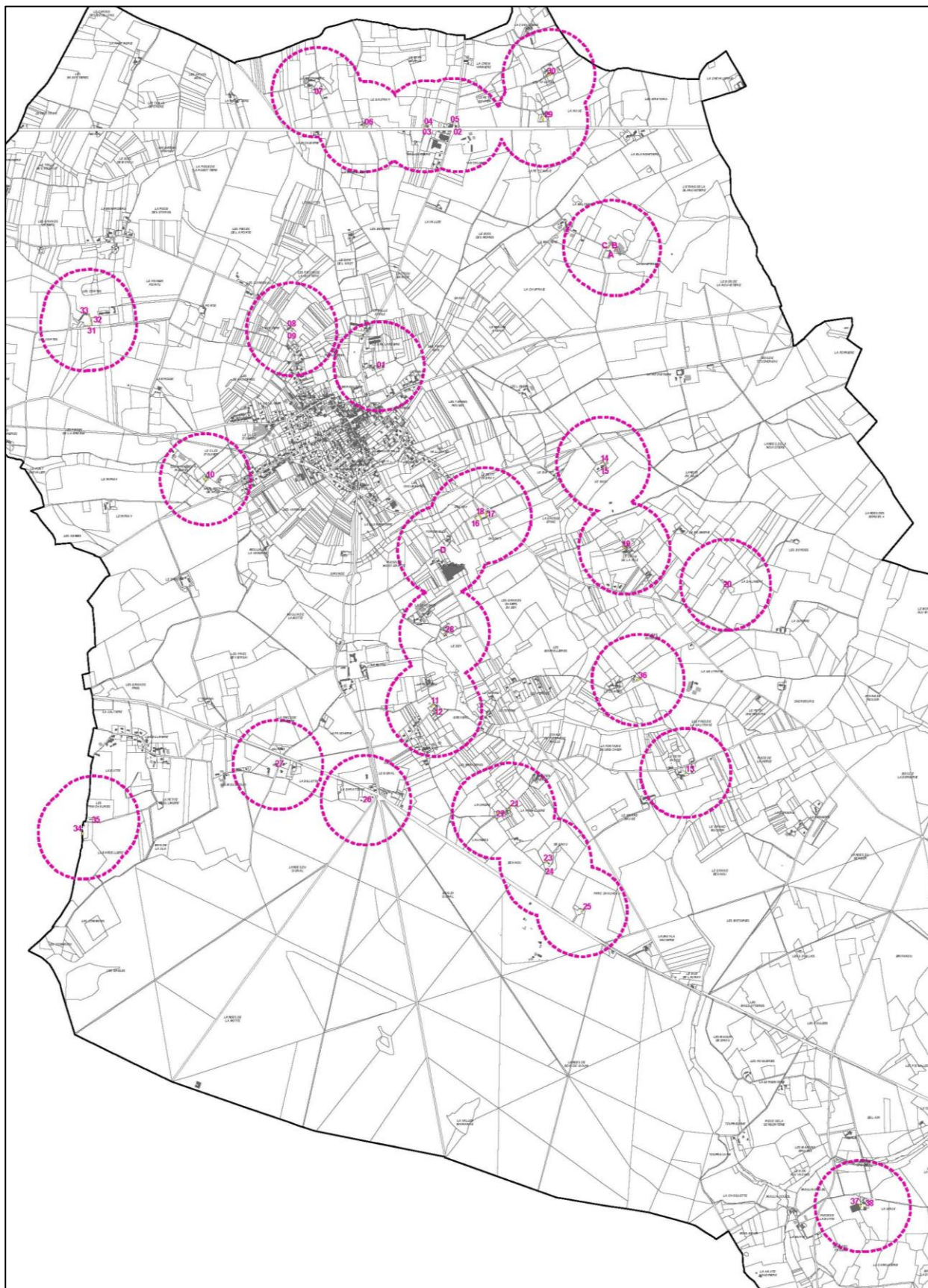
> Extraits du Plan 3.c – Territoire communal sud:







> Aide à la localisation :











• **Au niveau du Règlement – Pièce écrite :**

Partie ajoutée au règlement de la zone A :

- ◆ les logements des salariés de l'exploitation en valorisation du bâti existant ou le changement de destination des bâtiments, sous réserve que le bâtiment soit situé à proximité de l'exploitation agricole, soit nécessaire à l'exploitation agricole et soit identifié au règlement – document graphique;
- ◆ Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date de la modification n°4 du PLU contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales, sous réserve :
 - ✓ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Documents graphiques ;
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...)

Partie modifiée au règlement de la zone N :

- ◆ ~~Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :~~
 - ✓ ~~la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...);~~
 - ✓ ~~le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées n'entraînant pas de nuisances ;~~
 - ✓ ~~la construction à aménager doit être située à 1 00 mètres ou plus de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ;~~
 - ✓ ~~les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document.~~
- ◆ Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales, sous réserve :
 - ✓ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...).

Partie ajoutée au règlement du secteur Nh :

- ◆ Les changements de destination, de constructions régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, pour une vocation de logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme, gîtes), sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Partie modifiée au règlement du secteur NP :

- ◆ ~~Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :~~
 - ✓ ~~la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux pierre) et les travaux doivent concourir à la~~

- ~~valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...);~~
 - ~~✓ le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation ou d'hébergement de loisirs;~~
 - ~~✓ la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement;~~
 - ~~✓ les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.~~
- ◆ Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales, sous réserve :
- ✓ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...)..

Enfin, la localisation et les photographies des bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

2.3 Autres évolutions du PLU

2.3.1 Le contexte des modifications apportées

Les élus ont souhaité profiter de cette modification pour apporter trois évolutions mineures à leur document d'urbanisme :

- La correction de deux erreurs matérielles sur le règlement – document graphique.
- La réécriture d'une règle, afin de palier un problème d'interprétation lors de l'instruction des demandes au sein du secteur « Nh » ;
- L'annexion au PLU du Plan départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) réalisé depuis l'approbation du document d'urbanisme.

2.3.2 Les modifications apportées au PLU

2.3.2.1 La correction de deux erreurs matérielles

■ Erreur matérielle n°1

Sur le règlement-document graphique, un nom de zone « A » a été décalé et se retrouve à cheval sur une zone « 2AUb ».

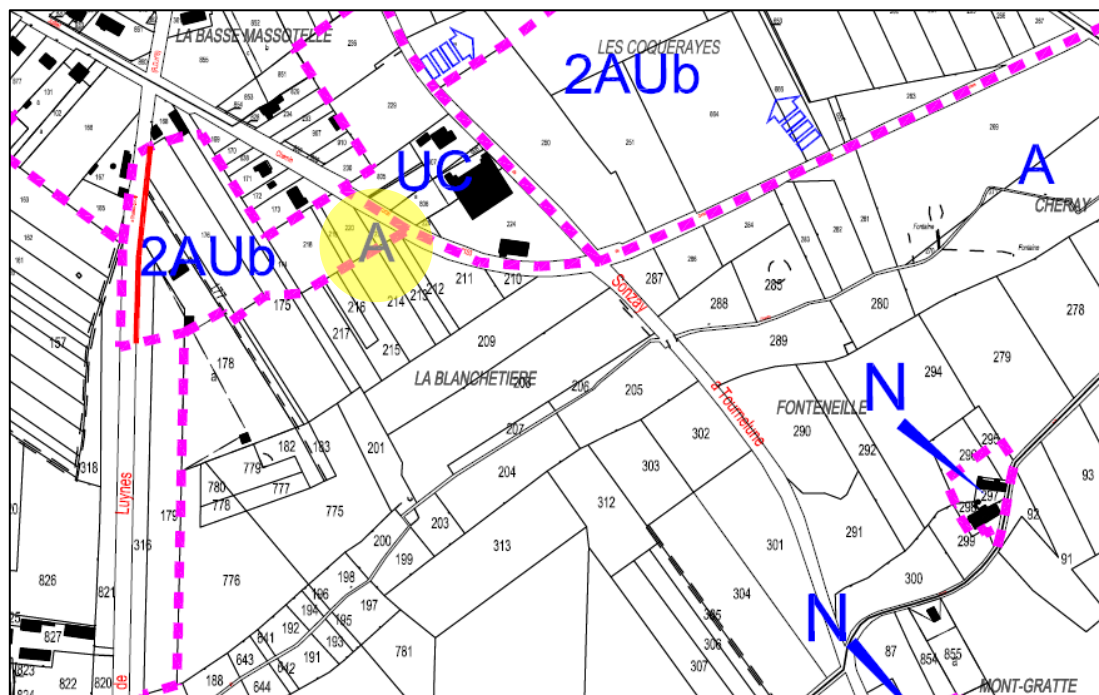


Figure 2. Extrait du plan avant modification n°4 du PLU

La zone concernée ne fait pas de doute quant à son appartenance à la zone « 2AUb » et non à la zone « A », il est proposé de décaler ce nom de zone afin de faciliter la lecture du plan.

Les plans du « bourg » et du « territoire communal-nord » seront concernés par cette modification.

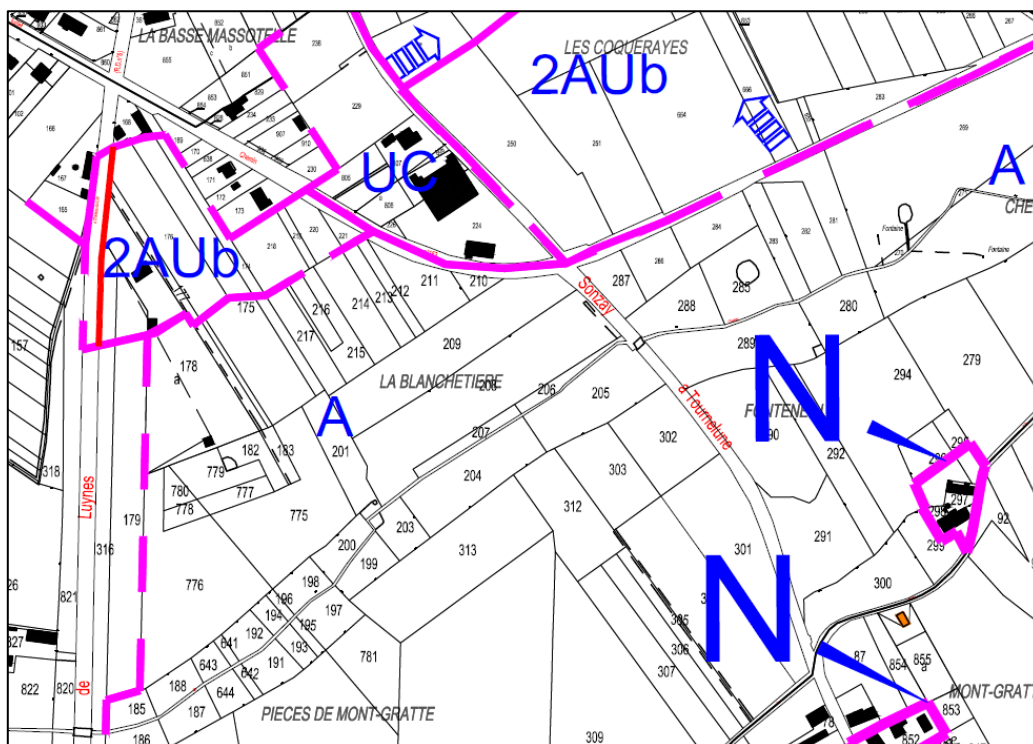


Figure 3. Extrait du plan après modification n°4 du PLU

■ Erreur matérielle n°2

Une autre erreur matérielle s'est produite sur le règlement – document graphique – plan territoire communal partie sud.

En effet, à l'extrémité sud du territoire, une zone ne dispose pas de nom de zone.

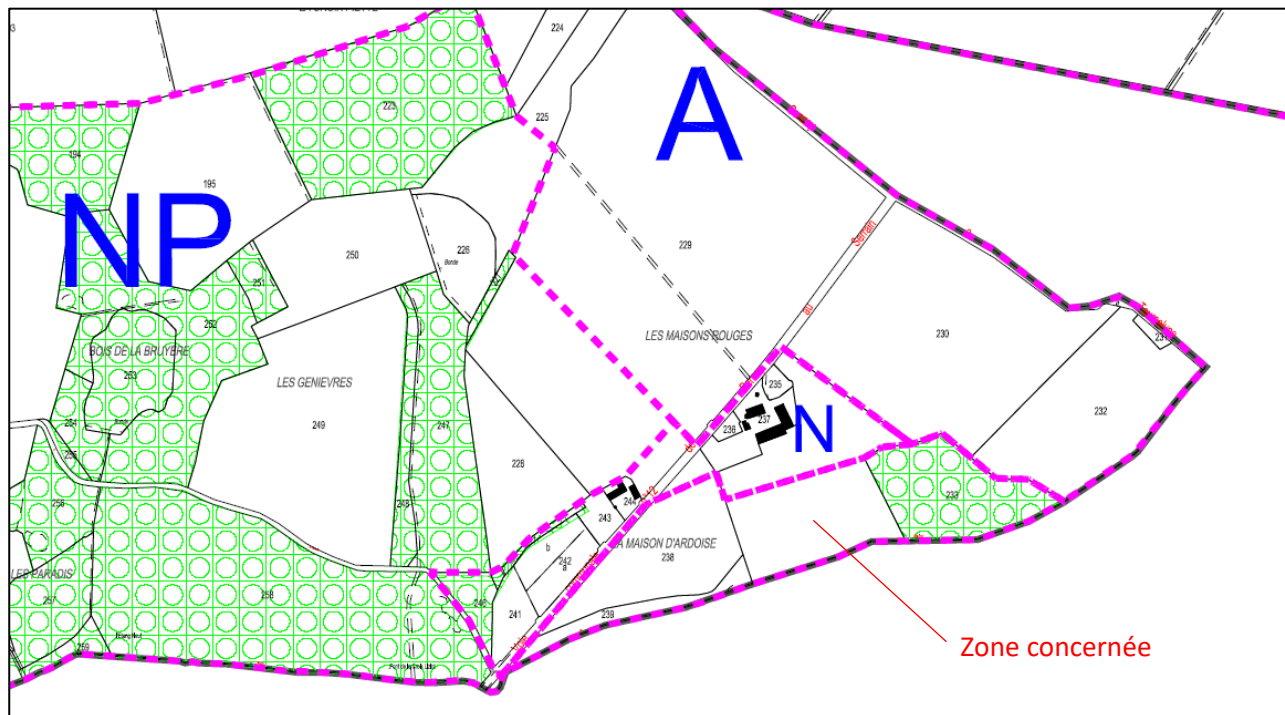


Figure 4. Extrait du plan avant modification n°4 du PLU

Le PADD dispose d'une cartographie dessinée de manière précise qui permet de comprendre aisément le règlement à appliquer à cette zone.

DOCUMENT GRAPHIQUE

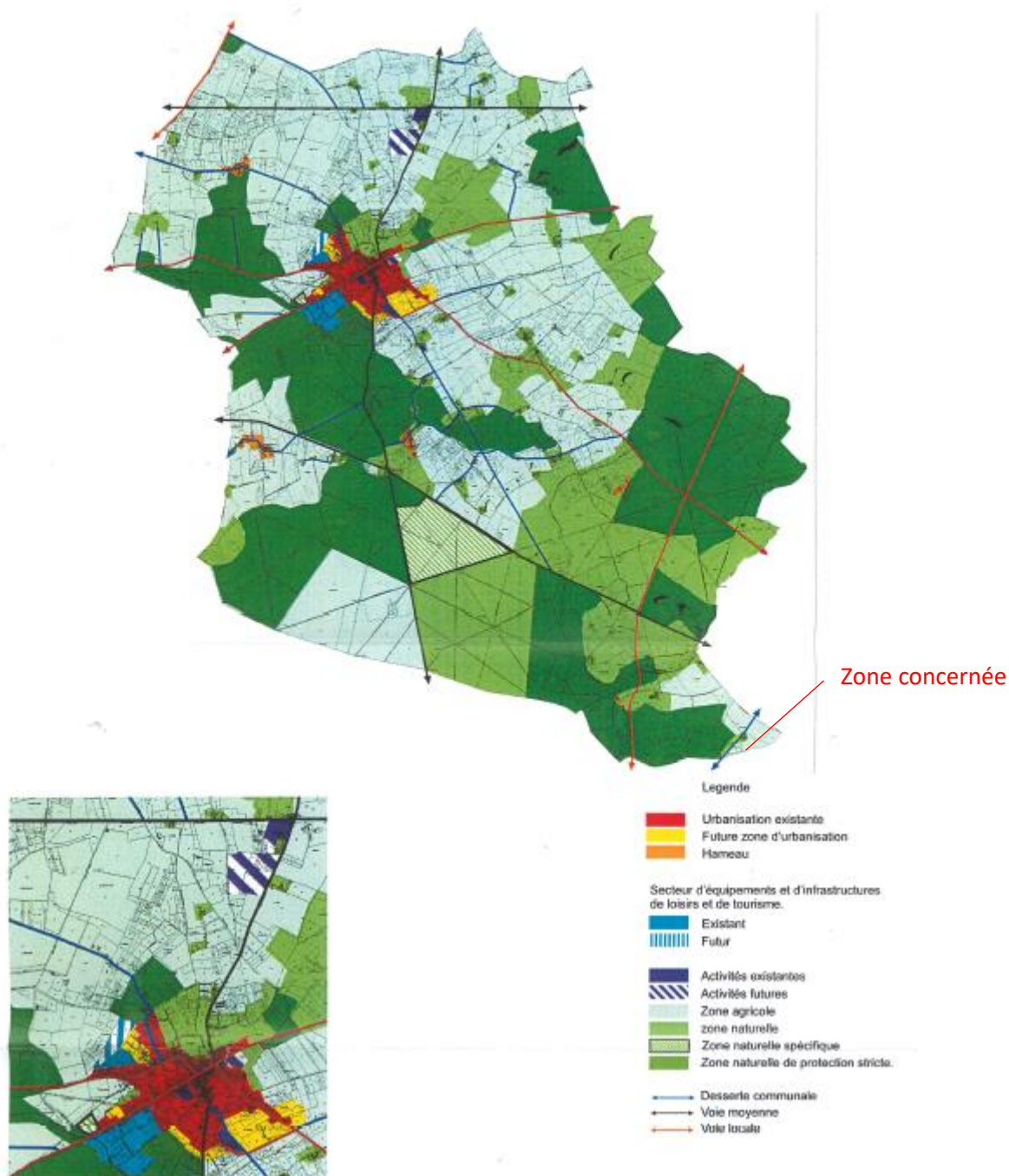


Figure 5. Cartographie du PADD

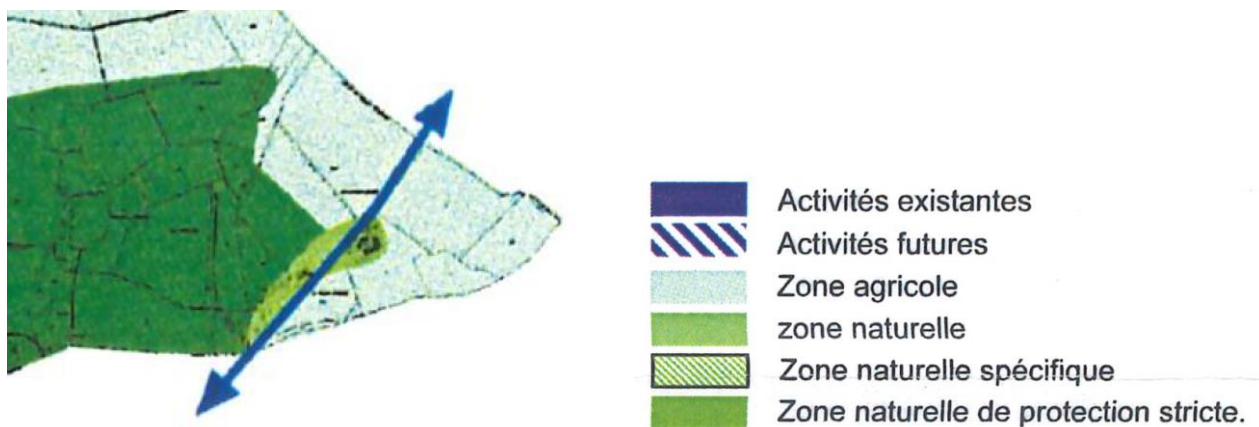


Figure 6. Zoom et légende du PADD

Ainsi, on remarque que le secteur est considéré comme de l'espace agricole. Il est donc proposé, dans le cadre de cette modification avec enquête publique, de retirer le trait de zone séparant la zone sans nom et la zone A à l'est.

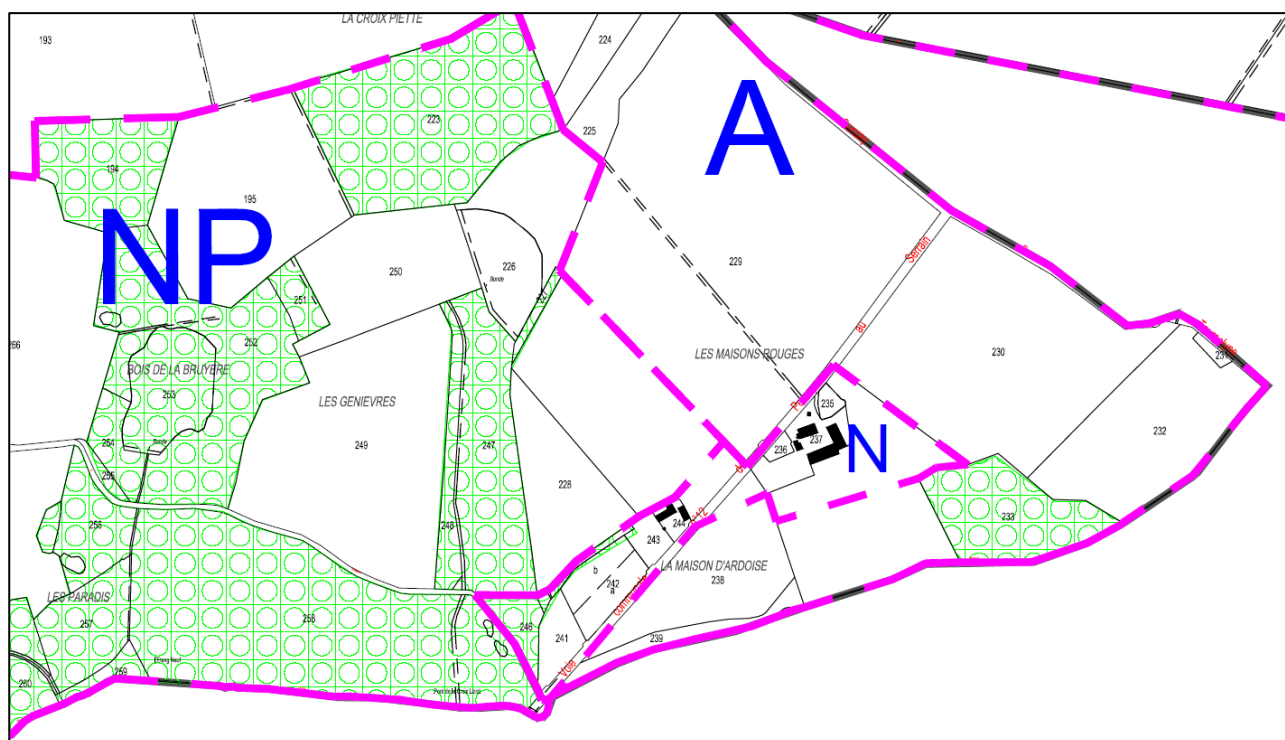


Figure 7. Extrait du plan après modification n°4 du PLU

2.3.2.2 La réécriture de l'article N-7.2

Depuis l'approbation du PLU, les services instructeurs ont soulevé le fait que la règle écrite au sein de l'article N-7.2 était difficilement applicable puisque sa rédaction portait à confusion. La règle a été réécrite afin de supprimer les ambiguïtés.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

- ◆ Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- ◆ Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 1,40 mètre.
- ◆ Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

7.2 Dispositions complémentaires au secteur Nh :

- ◆ les bâtiments nouveaux à usage d'habitation doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 1,40 mètre en retrait des limites séparatives.
- ◆ Cette distance peut être inférieure :
 - ✓ en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
 - ✓ ~~Pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout du toit, qui sont autorisés en limites séparatives, y compris lorsque le pignon est implanté sur cette limite ;~~
 - ✓ Pour tous les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout du toit, une implantation en limite séparative est autorisée, y compris lorsque le pignon est implanté sur cette limite ;

2.3.2.3 L'insertion du PDIPR en annexe

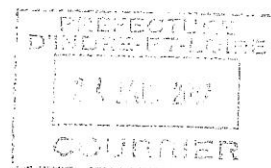
Par courrier du 16 mars 2017, le Conseil Départemental a transmis à la commune une copie de l'arrêté portant inscription au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée des parcelles et chemins situés sur la commune.

La procédure de modification n°4 est donc l'occasion d'annexer au PLU l'arrêté et les 3 chemins recensés sur la commune.

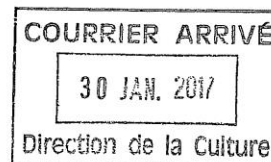


R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

ARRÊTÉ



**PORTANT MODIFICATION N°138 DU PLAN DÉPARTEMENTAL DES
ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉE**



Le Président du Conseil départemental d'Indre-et-Loire :

Vu la loi n° 83.8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat et notamment son article 4, complétée par la loi n°83.663 du 22 juillet 1983 (articles 56 et 57) ;

Vu le décret n°86.197 du 6 février 1986 relatif au transfert de compétences aux Départements en matière d'itinéraires de promenade et de randonnée ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 5 juillet 1981 approuvant le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée rendu public par arrêté préfectoral du 27 octobre 1981 ;

Vu les délibérations des Conseils municipaux des communes de Beaumont-la-Ronce du 03 juillet 2001 et 06 octobre 2004, Chambourg-sur-Indre du 05 septembre 2016, Charentilly du 11 octobre 2004, Neuillé-Pont-Pierre du 06 mai 2003, Panzoult du 16 avril 2016, Pernay du 04 mai 2007, Perrusson du 28 juillet 2016, Saint-Bauld du 07 octobre 2016, Saint-Jean-Saint-Germain du 17 mars 2014 et 26 juillet 2016, Saint-Roch du 08 octobre 2004, Saint-Senoch du 11 juillet 2016, Semblancay du 04 juin 2007, Sonzay du 04 janvier 2005 et 30 mai 2007, Tauxigny du 1^{er} août 2016.

Vu la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 16 décembre 2016 ;

Sur la proposition de M. le Directeur général des services ;

ARRETE

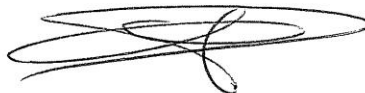
Article 1. – Est modifié le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée par l'inscription des chemins ruraux et parcelles communales situés sur les communes suivantes :

- Beaumont-la-Ronce : CR6 – CR16 – CR18 – CR32 – CR36 – CR57
- Chambourg-sur-Indre : ZI0030 – ZI0045 – ZI0222 – ZI0133 – ZI0125
- Charentilly : CR31
- Neuillé-Pont-Pierre : CR4 – CR5 – CR76 – CR97bis – CR122 – CR133 – CR64 – CR46 – CR47
CR137
- Panzoult : ZH0116 – ZH0130
- Perrusson : ZA0040 – ZA0041 – ZA0046 – ZA0062 – ZA0139
- Pernay : CR57 – CR101 – CR102

- *Saint-Bauld* : CR10 – CR20
- *Saint-Jean-Saint-Germain* : CR38 - ZR0047 – ZR0051
- *Saint-Roch* : CR 26
- *Saint-Senoch* : CR1 – CR21
- *Semblancay* : CR35 – CR94
- *Sonzay* : CR121 – exCV13 – CR17
- *Tauxigny* : CR91

Article 2. – M. le Directeur général des services, M. le Directeur départemental des Territoires, Messieurs les Maires de Beaumont-la-Ronce, Chambourg-sur-Indre, Charentilly, Neuillé-Pont-Pierre, Panzoult, Pernay, Perrusson, Saint-Bauld, Saint-Jean-Saint-Germain, Saint-Roch, Saint-Senoch, Semblancay, Sonzay, Tauxigny, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Tours, le **23 JAN. 2017**
Le Président,
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,
Pour le Président et par délégation,
La Vice-Présidente,



Céline BALLESTEROS

Histoire et Patrimoine

SONZAY

On trouve trace de Sonzay dès le IX^{ème} siècle sous le nom de «Segunciacus», mais c'est en 1247 que la charte du monastère de Marmoutier parle de «Parochia de Sonzato».

Le Prieuré du X^{ème} siècle (disparu depuis) tira son origine des libéralités des seigneurs de la Motte Sonzay qui étaient les Alluys.

Village de près de 1400 habitants, à 25km au Nord-Ouest de Tours, Sonzay est un point de départ idéal pour la visite des châteaux. Situés entre la D766 et la D959, la commune et son environnement présentent un paysage varié riche en landes et en bois très giboyeux que vous pouvez découvrir à travers ses 3 sentiers pédestres.

Vous pouvez voir ou visiter

- **L'église**, Edifice roman remanié en partie au XVI^{ème} siècle sur les vestiges d'un édifice du X^{ème} et XI^{ème} siècle.
- **Le Gâté**, Commanderie de l'Ordre du Temple, puis de l'Ordre de Malte. La chapelle existe encore.
- **La voie Romaine**, dont vous emprunterez une portion à «La Croix de la Rue» qui reliait Le Mans à Tours.
- **Le kiosque à musique**, Edifice de briques de forme octogonale daté de 1882 a servi jusqu'à peu de local pour l'Harmonie Sainte-Cécile fondée en 1866 par Valentin Fouquet.
- **Les Lavoirs**, construits sur le ruisseau de St Genest qui selon la légende, permettait grâce au Saint, de redonner la vue aux aveugles. L'un de ces lavoirs se trouve sur le circuit rouge, l'autre, qui vient d'être restauré se situe vers l'entrée du village coté Neuillé-Pont-Pierre derrière le cimetière.

De nombreux ruisseaux arrosent le village dont «la Fare» qui arrose le lac de Château-la-Vallière.

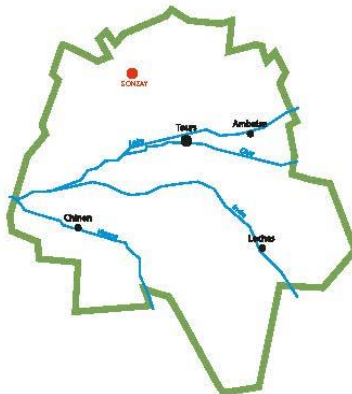
A voir hors circuit

- **Château de la Motte**: Bévé en 1607, à la place d'un château des XI^{ème} et XV^{ème} siècle, les tours cylindriques ont été conservées. Ce château a subi de nombreuses restaurations.

- **Château des Cartes**: Ancien fief cité déjà au XI^{ème} siècle. Le château actuel fut construit au XVIII^{ème} siècle par la famille De La Rue du Can.



LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL SOUTIENT LES SPORTS DE NATURE



charte du randonneur

Aime et respecte la nature. Écoute-la, ne la souille pas, ne la détruis pas. Reste sur le sentier et sois discret. Ne piétine ni cultures, ni sous-bois. Ne fume pas en forêt, n'y allume aucun feu. N'effraie pas les animaux. Ne néglige pas les contacts humains. Respecte et connaît ce monde rural qui t'accueille.

Cet équipement est financé par le Conseil départemental d'Indre-et-Loire dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Signalez nous tout problème grâce au dispositif surcette sur le site sentinelle les.sportdenature.fr



SENTIER DÉCOUVERTE EN TOURAINE



Les petits souliers
Les mille pattes
La botte de sept lieux

Sonzay

1h10 - 4.6 km - niv. facile

2h00 - 8.2 km - niv. facile

4h00 - 15.7 km - niv. facile

document IG 140000970



BALISAGE

CONTINUITÉ

CHANGEMENT DE DIRECTION

MAUVAISE DIRECTION

+ BALISAGE AU SOL

découvrez

Loge en perche d'acacias
Kiosque à musique
Château de la Motte

pratique

COORDONNÉES GPS
Latitude : 47.533329
Longitude : 0.46667

BALISAGE

Jaune

DIFFICULTÉ

Traversée de Routes

technique

TEMPS DE MARCHÉ

Parcours 1 : 1h10

Parcours 2 : 2h00

Parcours 3 : 4h00

DISTANCE

Parcours 1 : 4.6 km

Parcours 2 : 8.2 km

Parcours 3 : 15.7 km

DIFFICULTÉ

niveau facile

Mairie de Sonzay

2 rue de la Baratière
37360 SONZAY
Tél. : 02 47 24 70 19
www.sonzay.fr

Fiche téléchargeable sur
www.gatine-racan.fr

Circuit 1- (4.6km) LES PETITS SOULIERS

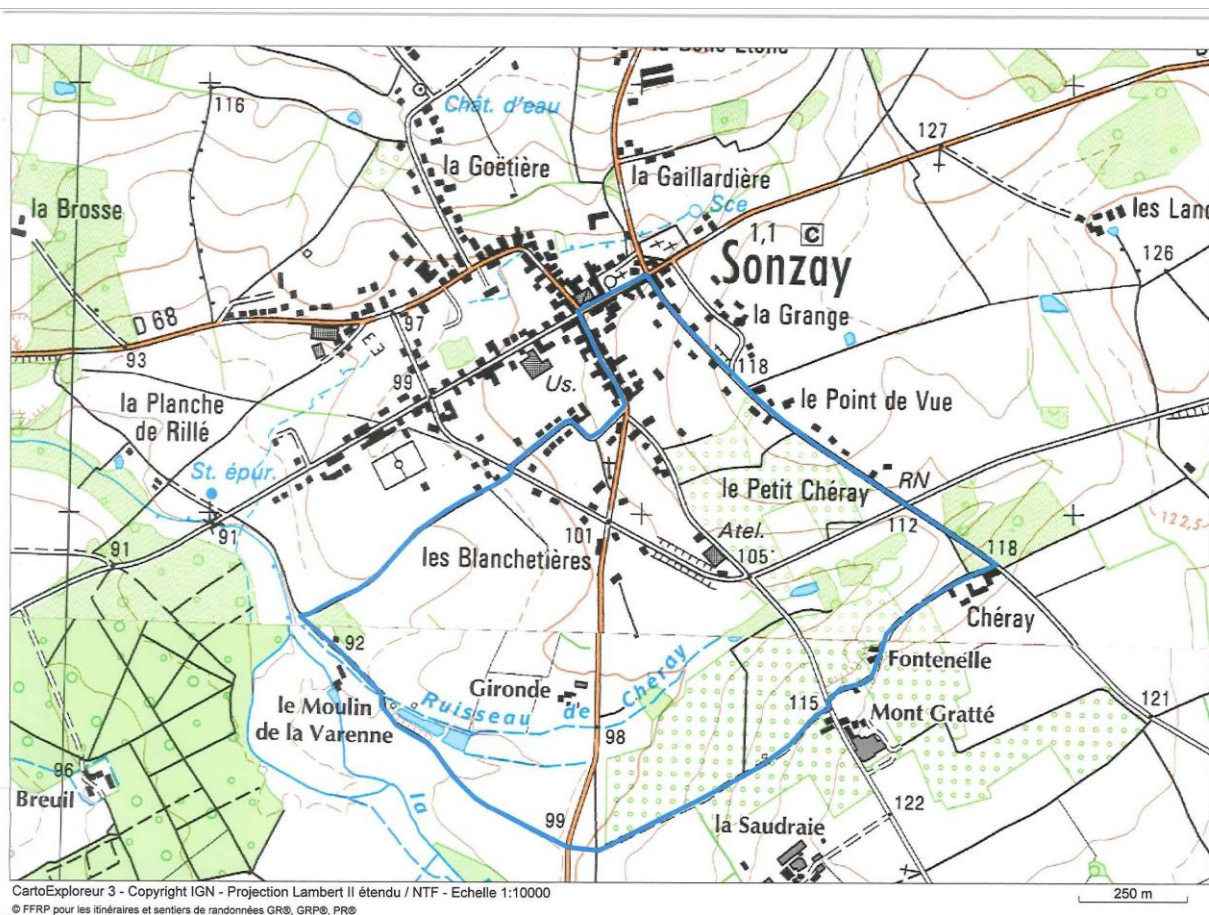
- 1 Vous y découvrirez au Cheray une loge en perche d'acacias et recouverte de bruyère construite à la fin du 19^{ème} siècle.
- 2 Continuez votre route et passez dans les vergers de Mont-Gratté.
- 3 Vous arriverez à une allée de tilleuls dont l'alignement représente la voie seigneuriale entre le Château de la Motte et l'église.
- 4 Vous pourrez voir le Château de la Motte où vous devrez quitter quelques peu le sentier pour mieux l'observer.
- 5 Vous passez devant le Moulin de la varenne et longez la Fare.
- 6 A votre retour sur le bourg vous passerez devant le kiosque à musique.

Circuit N° 2 - (8.2km) LES MILLE PATTES

- 1 Prendre la direction de la rue de la massotelle. Vous passerez devant le kiosque à musique puis vous tournerez à droite.
- 2 Vous suivrez le chemin jusqu'à la rivière la Fare qui prend sa source à Sonzay d'une longueur de 37 km et qui se jette dans le loir.
- 3 Vous longerez la Fare jusqu'à la départementale D68 et prendrez la direction du Camping L'Arada.
- 4 Vous passerez à côté du château d'eau.
- 5 Vous apercevrez les vergers de Mont-Gratté sur votre gauche avant de rejoindre le centre bourg.

Circuit 3 - (15.7km) LA BOTTE DE SEPT LIEUX

- 1 Prendre la direction de la rue de la massotelle. Vous passerez devant le kiosque à musique.
- 2 Vous passerez dans les vergers de Mont-Gratté.
- 3 Vous êtes à ce niveau sur l'ancienne voie romaine.
- 4 Vous passerez au niveau de la source de la Fare.
- 5 Vous arriverez à une allée de tilleuls dont l'alignement représente la voie seigneuriale entre le Château de la Motte et l'église.
- 6 Vous pourrez voir le Château de la Motte où vous devrez quitter quelques peu le sentier pour mieux l'observer.
- 7 Vous passez devant le Moulin de la varenne avant de rejoindre le bourg.







CartoExploreur 3 - Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF - Echelle 1:25000

FRP pour les itinéraires et sentiers de randonnées GR® GRP® PR®

500 m