

**Commune de SONZAY
« Les Varennes »
Chemin de la Fare**

oooooooo

**PERMIS D'AMENAGER
SAS NEGOCIM
« LES VARENNES»**

NegOcim

oooooooo

NOTICE DESCRIPTIVE

oooooooo



I - PRESENTATION DE L'OPERATION

Le projet de la SAS NEGOCIM porte sur les parcelles D n° 943, 945 partie et 774 partie au lieudit « Les Varennes » au sud du centre-bourg.

Cette zone est desservie par l'Avenue du 14 Juillet puis par le Chemin de la Fare sur lequel la voie nouvelle de l'opération aboutira.

Elle est classée en zone 1Aub du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SONZAY.

Ce terrain actuellement en cultures présente une pente légèrement descendante de l'est vers l'ouest de l'ordre de 1,8 %.

Il ne comporte pas de végétation.

Ce terrain est en dehors d'un rayon de protection autour d'un monument historique.

L'environnement de ce projet est constitué :

- A son Nord par l'arrière d'habitations type pavillonnaire



qui accèdent sur l'Avenue du 14 Juillet



- A son Est par des terrains agricoles



- A son Sud par des terrains agricoles ponctués par des boisements lointains



- A son Ouest par le Chemin de la Fare



sur lequel accèdent quelques habitations en diffus.



Avec le complexe sportif très proche.



L'environnement est donc essentiellement pavillonnaire au nord et à l'ouest et agricole à l'est et au nord, le tout en limite sud du centre-bourg.

II – OBJECTIFS DE L'OPERATION

Il est important d'offrir localement des nouvelles zones à construire.

Ce projet de lotissement correspond à cette demande puisque la SAS NEGOCIM a l'intention de créer de façon organisée :

- 10 lots pour la construction d'habitation qui auront :
 - une superficie minimale de 471 m²
 - une superficie maximale de 567 m²
 - une superficie moyenne de 521 m²

- 1 lot d'espaces communs de 2.383 m² comprenant notamment :
 - 1012 m² d'espaces verts
 - 125 m² places de stationnement communes (22 places)
 - 1246 m² de voirie

Le tout pour une superficie réelle totale lotie de 7.594 m².

Cette nouvelle opération continuera de façon organisée l'urbanisation en limite sud du centre-bourg avec une densité d'environ 13,2 logements à l'hectare.

Le PLU en zone 1AUb ne réglemente pas la superficie minimale des terrains mais fixe l'emprise au sol maximale à 50%.

Les emprises au sol maximales ont été fixées arbitrairement à 200 m par lot.

Les superficies de plancher maximales ont été fixées arbitrairement à 250 m² par lot.

III - PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

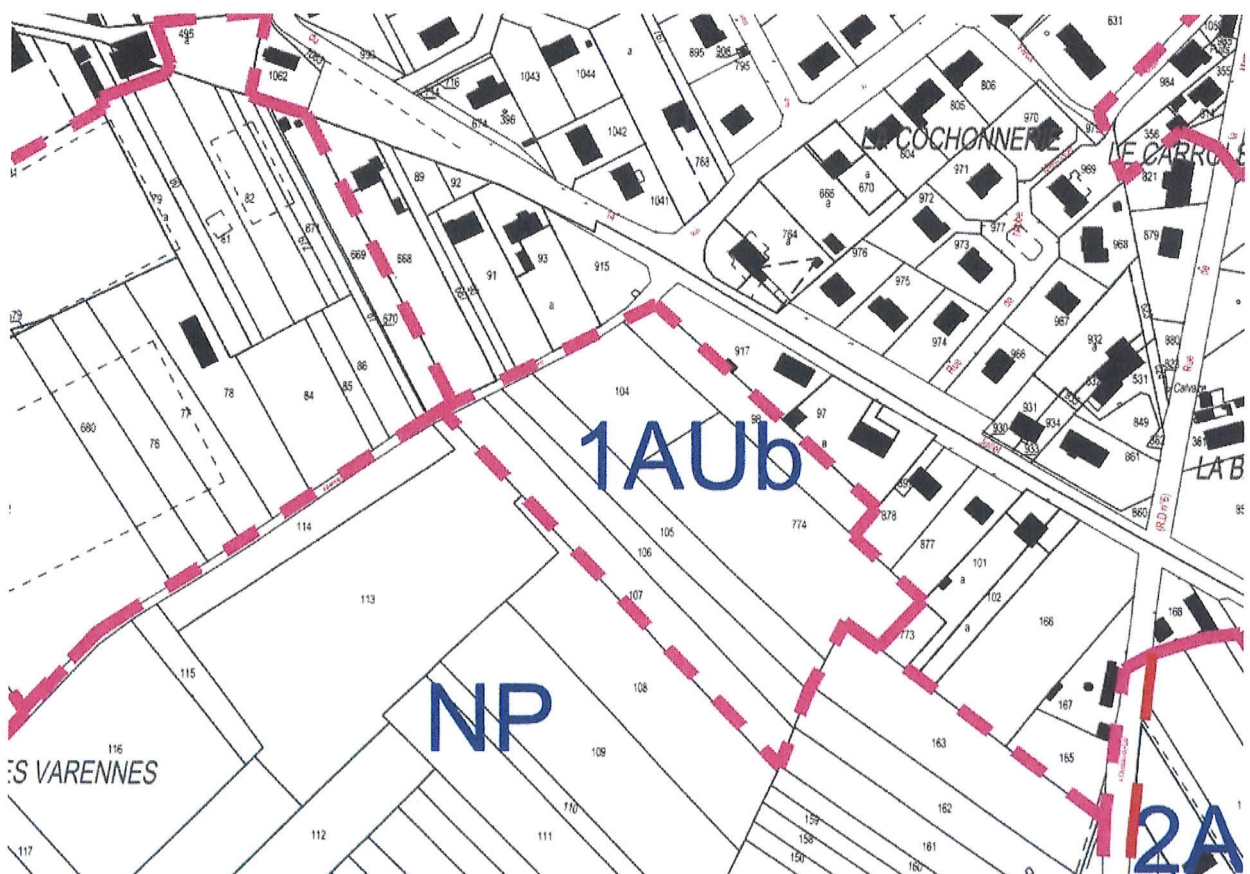
Ce projet a fait l'objet d'avant-projets présentés et discutés en Mairie.

Des réunions de concertation ont eu lieu en présence :

- D'élus
- De la SAS NEGOCIM
- De la SELARL LECREUX-SIVIGNY-DUHARD

A cette occasion, les élus ont confirmé que les réseaux et équipements publics sont suffisamment dimensionnés pour recevoir une opération de cette importance.

L'opération constitue une partie de la zone 1AUb.



Le caractère de la zone 1AUB est défini de la façon suivante :

Identification et destination de la zone

La zone 1AUB représente l'aire d'extension directe de l'agglomération à vocation d'habitat. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voiries doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Objectifs et justification des règles

55

Les règles édictées ont pour objectif de répondre :

- ✓ A une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles proches, de développement récent.
- ✓ A la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie résidentiel .

De plus le PLU précise en son article 2 :

**ARTICLE 1Aub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 Sont admis : Les projets et opérations d'ensembles réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'urbanisation du sol est définie comme il suit :

♦ les opérations à usage d'habitation, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements ;

et à condition que :

✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;

✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;

✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Le PLU précise également en son article 3 concernant les accès et la voirie :

3.2 Voirie

♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

♦ Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures pour les opérations de plus de 8 logements à 4 m de chaussée. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

♦ Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations :

* Si la voirie fait l'objet d'un traitement d'espace public en rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale peut être réduite .

♦ les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières ou à développer les itinéraires piétonniers. Les placettes doivent présenter un rayon intérieur minimum de 12 mètres.

58

Le PLU précise également en son article 13 concernant les espaces verts :

ARTICLE 1AUB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- ♦ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- ♦ Dans les ensembles de constructions ou opérations groupées, 10% minimum de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs (espace piéton, espace vert) ;
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées.

Cette nouvelle opération intègre les volontés et obligations du PLU :

- Aménagement d'une partie de la zone 1AUB par 10 lots à bâtir donc supérieurs aux 5 lots.
- Possibilité d'aménager ultérieurement le surplus de la zone (voir croquis joint à cette notice).
- Réduction de la largeur de la voirie à 6m00 car création d'une voie mixte dont le gabarit est adapté aux usages et à la taille de cette opération.
- Limitation du nombre de lots à 10 logements car la voie est en impasse en raison des maîtrises foncières actuelles.
- Placette de retournement adaptée à l'extrémité ouest avec un rayon intérieur minimum de 12 m comme l'exige le PLU.
- Les espaces verts communs représentent 13,3% de la superficie totale lotie donc au-dessus des 10% requis par le PLU.

III.1 - La circulation automobile

Elle s'organise autour :

- D'une voie nouvelle qui se raccordera sur le Chemin de la Fare à un endroit sûr assez proche du carrefour qu'il forme avec l'Avenue du 14 Juillet et qui aura les caractéristiques suivantes :



- Voirie mixte
- emprise = variable avec un minima de 6m00
- largeur de la chaussée = 6m00 en 2 parties de 2m00 et de 4m00 séparées par un caniveau.
- fonctionnement en double sens
- système de retournement dimensionné à l'extrémité ouest de cette voie
- possibilité de prolonger cette voie vers le sud (à l'ouest du lot 10) et vers l'ouest (depuis la placette)

Les accès automobiles se feront exclusivement sur la voie nouvelle.

Le revêtement de ces chaussées sera en enrobés noirs.

Le carrefour initial sera recouvert d'une résine ocre-beige.

Afin de limiter les terrassements, les déblais-remblais de la nouvelle voie seront réduits au maximum.

Le traitement simple de cette voie favorisera son intégration dans le milieu naturel.

Dans le cadre du développement durable et afin de limiter les navettes de camions lors des travaux de constitution de la chaussée, la possibilité de traiter sur place les matériaux du site sera étudiée (chaux-ciment) ainsi que l'utilisation de matériaux recyclés.

Cela limitera l'évacuation des terrassements et l'apport des matériaux de constitution étrangers à la région.

Cette solution est prévue en variante au programme des travaux (pièce PA8b).

10 places de stationnement communes seront créées, ce qui répond à la volonté du PLU.

III.2 – Circulations douces

Elles seront assurées par la partie piétonne de la chaussée mixte.

III.3 - Espaces verts

Il n'existe pas de végétation significative sur le site.

Les espaces verts à créer, seront organisés de la façon suivante :

- plantation de d'arbres hautes tiges le long des nouvelles voies (9 sujets)
- plantation par le lotisseur d'une haie de charmilles pour favoriser l'intégration du poste transformateur et à l'ouest du bassin de rétention.
- Plantation de couvre-sols au nord des lots 7 et 8.
- Plantation d'un bosquet au sud-ouest du lot 1
- Engazonnement des espaces verts

Les plantations seront composées d'essences locales et les conifères seront interdits en haie.

Le projet est de créer des espaces communs traités de façon simple permettant un entretien aisé.

III.4 - Réseaux et équipements publics

Monsieur le Maire confirme que les équipements sont suffisamment dimensionnés pour recevoir une opération de cette taille.

Les équipements et espaces communs seront gérés repris par la collectivité suivant la convention jointe (pièce PA12).

Les réseaux à créer dans le cadre du lotissement fonctionneront de la façon suivante :

- eaux pluviales

Rejet au réseau existant actuellement en servitude en travers de l'opération après transit par un bassin de rétention à créer à l'ouest du lot 10.

Cette opération n'est pas soumise aux obligations de la Loi sur l'Eau mais la SAS NEGOCIM a toutefois prévu cet aménagement afin de gérer au mieux les apports générés par cette nouvelle opération.

- eaux usées

Elles seront recueillies au réseau existant Avenue du 14 Juillet après transit par un poste de refoulement rendu nécessaire par la topographie des lieux.

- alimentation en eau potable :

Raccordement au réseau existant Avenue du 14 Juillet.

- défense incendie :

Mise en place d'un nouveau poteau de lutte en position centrale.

- adduction téléphonique :

Raccordement au réseau existant Avenue du 14 Juillet.

- Electricité basse tension :

Raccordement au réseau existant Avenue du 14 Juillet.

Emplacement prévu pour un éventuel poste transformateur.

- Eclairage public :

Mise en place d'un éclairage le moins énergivore possible se raccordant sur le réseau communal existant Avenue du 14 Juillet.

- Ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères s'effectuera en porte à porte.

La placette de retournement est dimensionnée pour le passage des engins de collecte.

III.5 - Règlement

Il sera celui du PLU en vigueur complété des points suivants :

- accès imposés
- interdiction de planter des conifères en haie
- obligation de créer un stationnement privatif dit de « midi »
- définition des superficies de plancher et des emprises au sol maximales...

IV – CONCLUSION

Cette opération s'intègre dans l'environnement existant au niveau :

- de l'urbanisation : développement de façon organisée, respect du règlement du PLU, concertation avec la Commune, règlement complémentaire....
- de la circulation : raccordements sur les voies existantes, création d'une voie nouvelle traitée de façon simple pour s'intégrer dans le milieu naturel, chaussée mixte, prolongements viaires possibles...
- du paysage : plantation d'arbres et de haies.
- des réseaux : raccordements proches aux réseaux existants dimensionnés pour cette opération, traitement des eaux pluviales par rétention ...

Ce terrain constitue donc une extension naturelle à l'urbanisation de SONZAY et est propice à la réalisation d'une opération de cette importance.

Fait à TOURS, le 30 novembre 2022



Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
SONZAY

Section : D
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 23/11/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

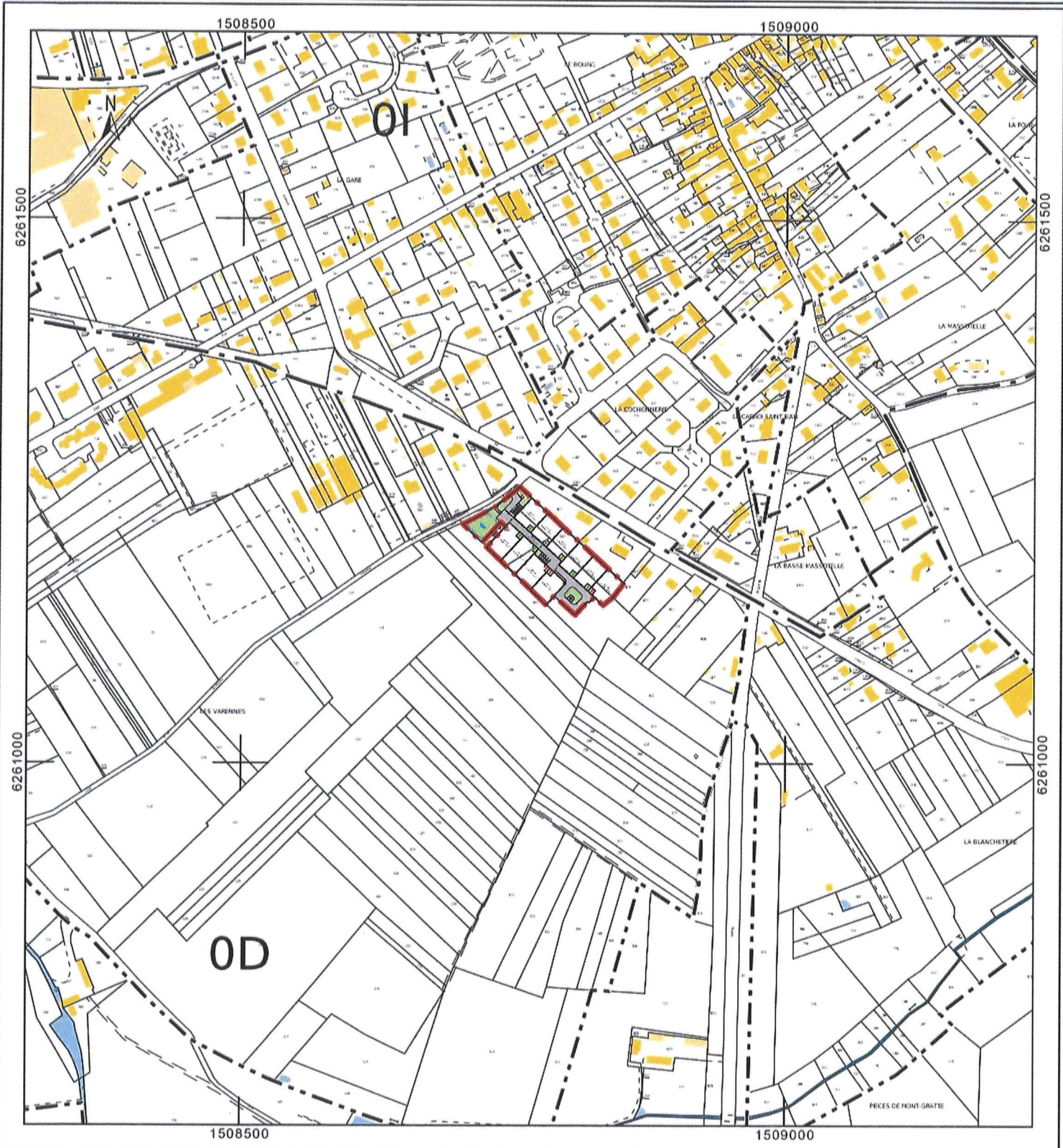
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOURS
40, rue Edouard Vaillant 37060
37060 TOURS CEDEX 9
tél. 02 47 21 71 62 -fax
ptgc.indre-et-loire@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
SONZAY

Section : D
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 23/11/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOURS
40, rue Edouard Vaillant 37060
37060 TOURS CEDEX 9
tél. 02 47 21 71 62 -fax
ptgc.indre-et-loire@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

