

Commune de SONNAY



**Projet d'aménagement du centre village
Reconquête d'une friche située en
centre-village de la commune de SONNAY
DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE**

Dossier mis à la disposition du public

Table des matières

PREAMBULE.....	3
MODALITE DE LA CONCERTATION	3
LOCALISATION DU SITE.....	4
HISTORIQUE ET ENJEUX DU PROJET.....	6
ENVIRONNEMENT DU SITE.....	7
PERCEPTION DU SITE	8
L'INTERET PATRIMONIAL DE CERTAINS ELEMENTS	9
PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	10
DELIBERATION	14

PREAMBULE

La commune de SONNAY assistée de l'EPORA souhaite requalifier une friche. Située au centre-bourg de la commune de SONNAY, cette friche était autrefois le siège de l'entreprise de transports Giraud. Cet ensemble hétérogène est à l'état d'abandon. Il est constitué d'un ancien dépôt désaffecté depuis démolit, d'une maison ancienne dite « maison carrée » et de différents bâtiments.

Il est localisé en plein centre-village de cette commune au pied des coteaux, en limite avec la plaine agricole, le long de la route du Dauphiné. Il présente de fait, un potentiel de renouvellement urbain et de réhabilitation particulièrement intéressant. L'espace public a été intégré dans le projet car il doit également être aménagé en même temps que l'ensemble du site. En effet, il constitue un des accès (mode doux) depuis la route du Dauphiné.

La commune souhaite atteindre ses objectifs locaux, parmi lesquels on peut citer :

- **Permettre un développement démographique maîtrisé et anticiper le vieillissement de la population ;**
- **Renforcer l'attractivité du centre-ville par un nécessaire renouvellement urbain avec une amélioration des accès aux équipements, et une amélioration de la qualité de l'habitat ;**
- **Offrir aux habitants un vrai parcours résidentiel et accueillir également les séniors avec un maintien à domicile par la création de logements adaptés ;**
- **Limiter l'étalement urbain, consommateur d'espace, en densifiant le centre-bourg ;**
- **Créer des lieux de rencontre et de vie végétalisés pour les habitants ;**

Instaurer une concertation locale authentique, formelle et efficiente des habitants est par conséquent un enjeu majeur pour une bonne réalisation du projet. La commune souhaite associer à l'évolution du projet, les habitants, les associations, et toutes les personnes intéressées. Le présent document est mis à la disposition du public dans le cadre de la concertation organisée du 13 juillet 2022 au 10 août 2022

MODALITE DE LA CONCERTATION

La mise en œuvre de la concertation souhaitée par la commune de Sonnay s'inscrit dans le cadre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme. La commune souhaite :

- Informer les habitants du projet d'aménagement ;
- Permettre au plus grand nombre d'habitant, de leurs associations, et de toutes personnes intéressées d'émettre leurs remarques, avis, et attentes vis-à-vis du projet.

La concertation est prévue pour une durée de 15 jours du 13 juillet 2022 au 10 août 2022. Elle s'appuie sur :

- Le présent dossier de concertation, consultable durant toute la phase de concertation en mairie de Sonnay du Lundi, Mardi et Jeudi : 09h à 12h, le Mercredi : 14h à 17h et le Vendredi : 14h à 17h.

Un registre d'observations est mis à la disposition du public pour recueillir les observations, avis et attentes des habitants.

Un bilan de cette concertation sera réalisé et permettra de synthétiser l'ensemble des remarques, avis, et attentes exprimées par les habitants. La commune se prononcera ensuite sur le projet définitif qui sera le cas échéant adopté pour tenir compte de remarques issues de la concertation.

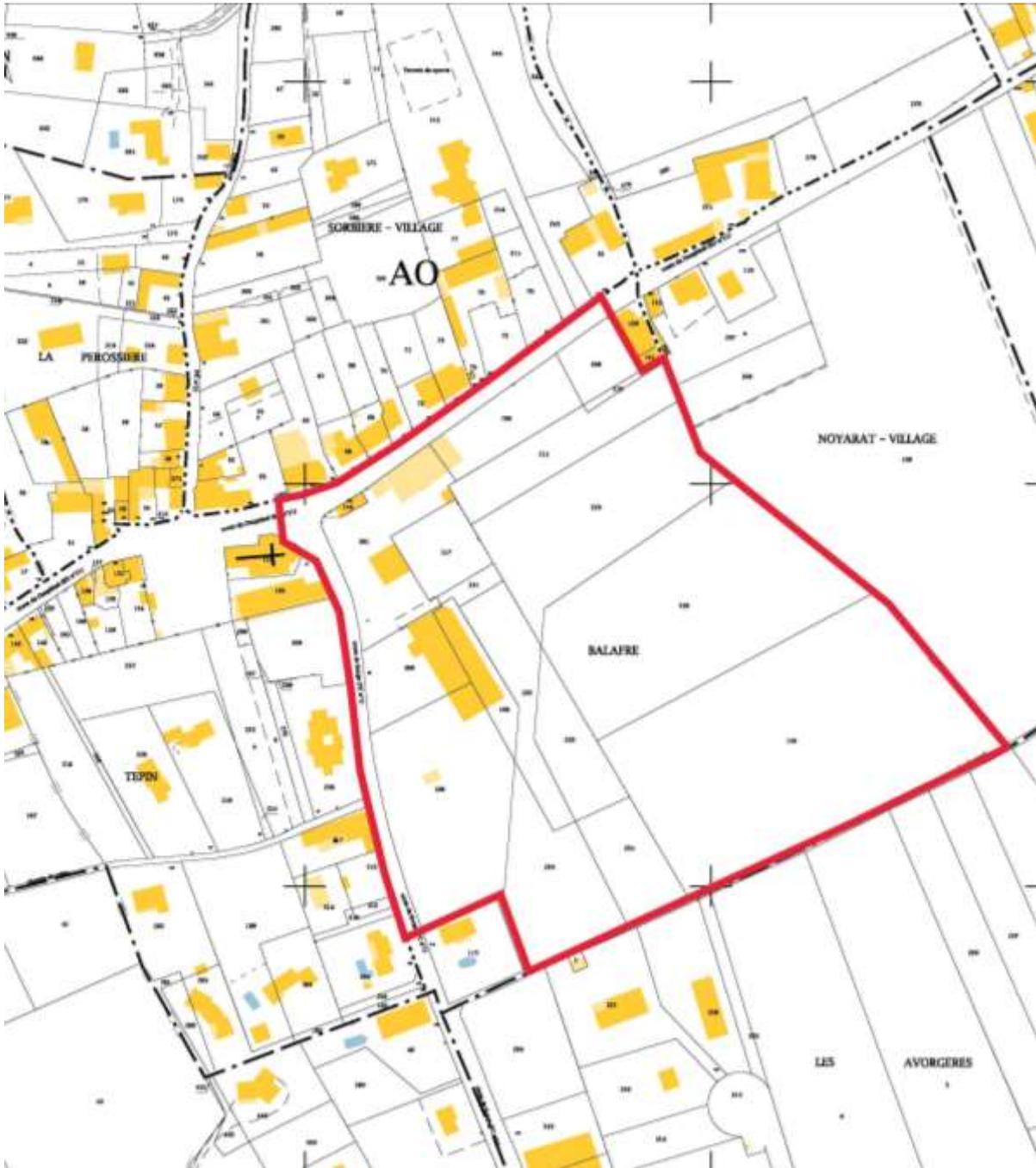
LOCALISATION DU SITE

Le site du projet se situe dans le centre urbanisé de SONNAY, entre la route du Dauphiné et la route du Bougé à l'emplacement d'une ancienne entreprise « Giraud ». Le site est aujourd'hui partiellement utilisé par un cabinet d'assurance qui dispose d'un local rue du Dauphiné dont la relocalisation est prévue.



Le site est à proximité immédiate des infrastructures publiques (écoles, mairie, salle des fêtes...) mais aussi des commerces de proximité (boulangerie, bar) le long de la route du Dauphiné.

Le tissu urbain local est composé d'habitations individuelles, implantées de part et d'autre de la route du Dauphiné, et dans les rues adjacentes.



Périmètre du projet

ENJEUX DU PROJET

La commune s'inscrit dans la dynamique territoriale de l'agglomération roussillonnaise (10 km à l'Est de Roussillon par la RD 519) et plus largement dans celle de l'agglomération viennoise (37 km au Sud de Vienne via l'autoroute A7) et lyonnaise (64 km au Sud de Lyon via l'autoroute A7).

L'entrée de l'autoroute A7 à Chanas est à 12,5 Km (12 minutes) de la commune de Sonnay. Sonnay est également à ¼ heure de la gare de Saint Rambert d'Albon qui permet de rejoindre Lyon en 37 minutes et Vienne en 25 minutes.

La commune de SONNAY n'a pas une industrie très importante génératrice d'emplois, mais elle est très bien située non loin des zones d'activités de l'axe Rhodanien et de celles de Beaurepaire

Toutefois la commune fait face à plusieurs phénomènes urbains contemporains :

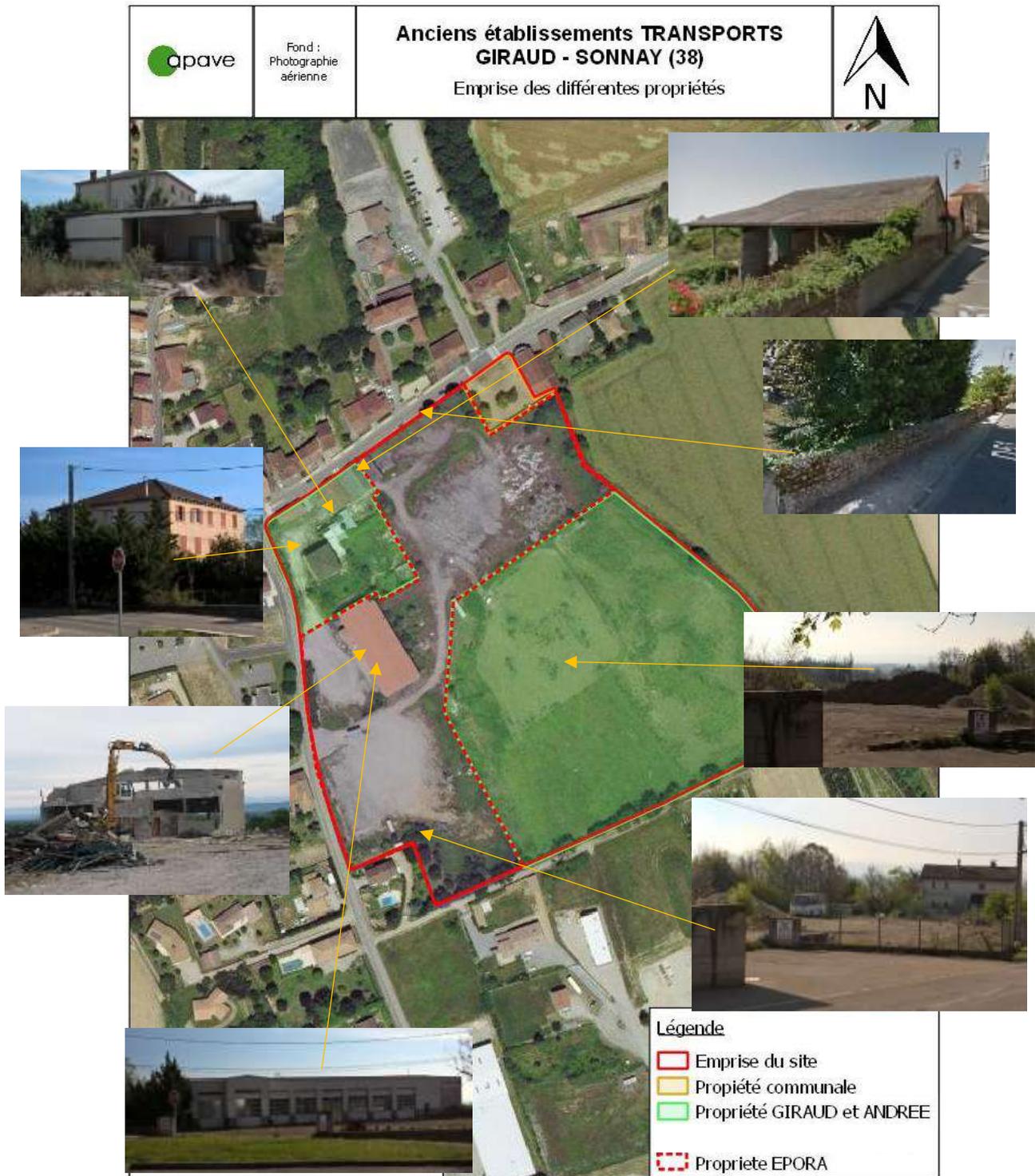
- 1. La difficulté à maintenir sa population,**
- 2. Renouvellement urbain devenu nécessaire sur ce site,**
- 3. Étalement urbain consommateur de ressources,**
- 4. La vacance des logements inadaptés,**
- 5. Vieillesse de la population etc ...**

Ce site, d'une emprise au sol de 5,7599 ha doit permettre à la commune d'atteindre plusieurs objectifs locaux qui sont :

- Résorber de la friche industrielle située dans un tissu d'habitations résidentielles ;**
- Créer des logements résidentiels notamment une part de logements sociaux avec un taux minimum de 10 % de logements, ainsi que de favoriser l'accueil des personnes âgées ;**
- Assurer une mixité sociale et générationnelle ;**
- Redynamiser et réinvestir le centre-bourg et transformer le paysage industriel vétuste en un quartier d'habitats attractif.**
- Garder des traces du patrimoine historique avec la mise en valeur de la maison carrée**

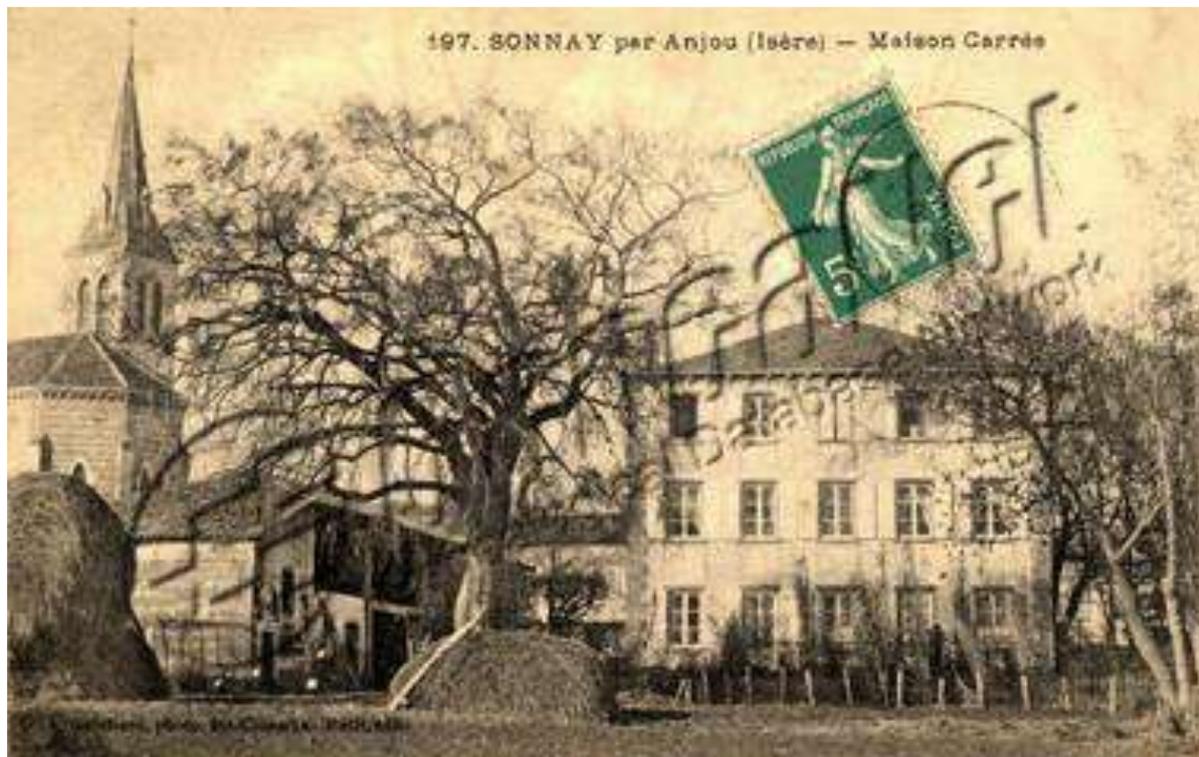
Le centre-bourg possède la fiche de l'entreprise « Giraud » aujourd'hui à l'arrêt qui est une véritable opportunité d'atteindre tous les objectifs précités.

PERSCEPTION DU SITE



Localisation des différentes propriétés concernées par le projet SONNAY
(Source Diagnostic approfondi de l'état des milieux)

L'INTERET PATRIMONIAL DE CERTAINS ELEMENTS



La maison « carrée » ou « La Favorite » est concernée par le projet. Cette propriété XIXème située en centre village a été bâtie au milieu du siècle à l'emplacement d'un petit château médiéval qui succède à des ruines romaines.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement retenu se décline en 5 points :

1/ **Supprimer une friche extrêmement prégnante** et peu qualifiante dans le tissu urbain par une opération d'acquisition, de dépollution et de déconstruction du site, en vue d'un projet de renouvellement urbain.

2/ **Réhabiliter la maison carrée** avec une programmation permettant de faire vivre la nouvelle place de village (services/ commerces/auberge-chambre d'hôtes...). La collectivité s'attachera tout particulièrement à préserver le patrimoine bâti sans pour autant le transformer en un équipement public. A cet effet, elle souhaite trouver un porteur de projet compatible avec une activité commerciale ou d'accueil du public en rez-de-chaussée et de logements réhabilités dans la partie supérieure.

3/ **Créer une nouvelles place publique** liée à une polarité commerciale autour de la boulangerie et la maison carrée et réaliser +/- 250m² de surface de plancher dédié aux commerces. Étendre cette nouvelle place vers l'église et le bar.

4/ **Créer des espaces communs** au quartier en continuité des aménagement réalisés au sud de la mairie: placette, jardins partagés, poche de stationnement public, tables de pique-nique et jeux pour les 7/14ans, cheminements modes doux...

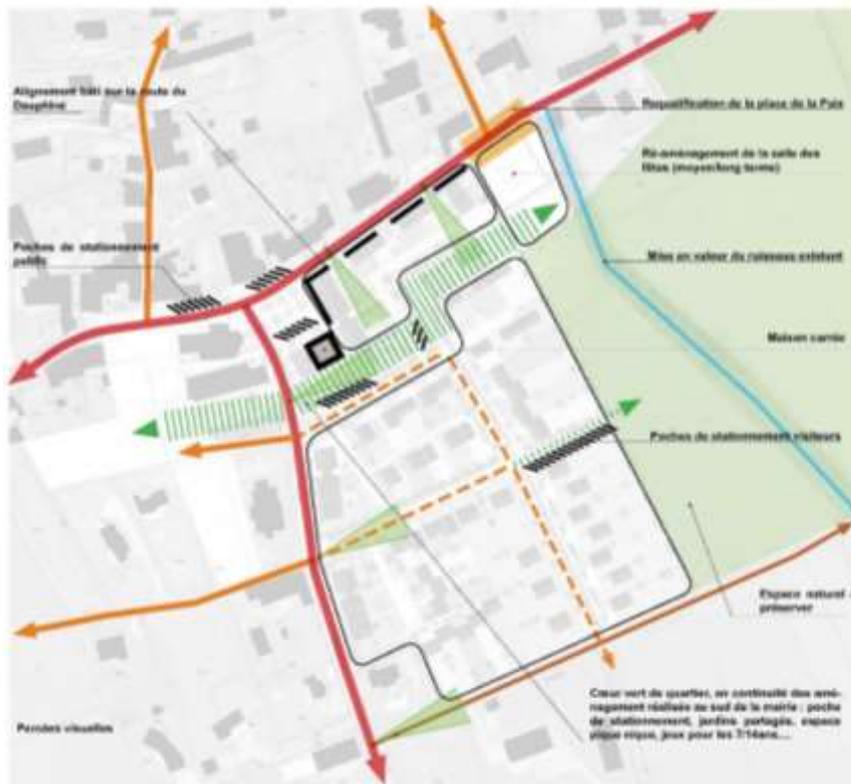
5/ **Créer différents ilots** destinés à la construction d'immeubles collectifs, de logements individuels sur une superficie de 31 650 m² :

- Réaliser +/- 84 logements soit +/- 8 350m² de Surface de Plancher (dont +/-10% en logements locatifs sociaux)
- Privilégier les logements de type collectifs, maisons de villes et intermédiaires le long de la route du Bougé et du Dauphiné et les logements de type individuels en cœur de quartier. Un logement intermédiaire est une forme urbaine entre le logement collectif et le logement individuel : c'est un logement indépendant imbriqué dans un volume général qui dispose de son entrée privative et d'un jardinet ou d'une terrasse > 40m².
- Créer des logements adaptés pour les personnes âgées (en rez-de-jardin des bâtiments) et les répartir sur l'ensemble du quartier.
- Organiser le bâti de manière à rappeler l'organisation spatiale du tissu villageois du centre-bourg : façades alignées sur la rue du Dauphiné, hauteur à R+1+combles maximum côté rue du Dauphiné....



Plan Général des travaux

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



- PROGRAMMATION ENVISAGÉE :**
- Réaliser +/- 84 logements soit +/- 8 350m² de Surface de Plancher (dont 10% en logements locaux sociaux)
 - Privilégier les logements de type collectifs, maisons de villes et intermédiaires le long de la route du Dauphiné et du Dauphiné et les logements de type individuels en cœur de quartier. Un logement intermédiaire est une forme urbaine entre le logement collectif et le logement individuel : c'est un logement indépendant intégré dans un volume général qui dispose de son entrée privée et d'un jardin et/ou d'une terrasse > 40m²
 - Créer des logements adaptés pour les personnes âgées (en rec-de-jardins des bâtiments) et les répartir sur l'ensemble du quartier.
 - Organiser le bâti de manière à rappeler l'organisation spatiale du tissu villageois du centre-bourg : façades alignées sur la rue du Dauphiné, hauteur à R+1-combles maximum côté rue du Dauphiné...
 - Créer des espaces communs au quartier en continuité des aménagements réalisés au sud de la mairie : placettes, jardins partagés, poche de stationnement public, tables de pique-nique et jeux pour les 7/14ans, cheminements modes doux...

MODALITÉS D'INSERTION PAYSAGÈRE ET URBAINE



- Préserver la maison carrée et la mettre en valeur sur ses façades Nord et Sud dans le nouvel aménagement du quartier.
- Créer des espaces multifonctionnels pour favoriser le lien social et les diversités d'usages :
 - Nouvelle place de quartier en lien avec la jonction des deux RDs, le chevet de l'église et la maison carrée.
 - Maillage de venelles modes doux favorisant les déplacements individuels.
 - Cœur vert de quartier, en continuité des aménagements réalisés au sud de la mairie : placettes secondaires, poches de stationnement, jardins partagés, espace pique-nique, jeux pour les 7/14ans...
- Qualifier la rue du Dauphiné en continuité des aménagements existants en Centre-Bourg et implanter les nouveaux bâtiments en continuité des façades existantes afin de maintenir un alignement qualitatif sur la rue principale.
- De manière plus générale, implanter les bâtiments de manière à conserver un esprit villageois dans le quartier, en continuité des compositions urbaines existantes en Centre-Bourg :
 - Bâti implanté à l'alignement sur rue et sur au moins une des limites séparatives.
 - Volumétries simples (rectangulaires ou en L) et venant qualifier l'espace public (rues, placettes...)
- Maintenir des perçues visuelles depuis les RDs vers les cotés sud et Est.
- Mettre en valeur le réseau existant, notamment vers la place de La Poste et privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, en lien avec le cœur vert de quartier.
- Qualifier les bels existants sur l'ensemble du site avec un traitement paysager adapté.
- Éviter le cloisonnement entre les jardins privés et l'espace collectif en traitant avec soin et cohérence ces espaces de transition (qualité des espaces publics / qualité des usages) le choix des essences, le végétal d'accompagnement des espaces publics, le traitement des aires de stationnement...

MODALITÉS D'INSERTION ET DE DESERTE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

- Créer un bouclage viable sur la route du Boulog pour desservir le nouveau quartier.
- Limiter la présence de la voiture dans le quartier : zone 30, chaussées principales étroites, traitement paysager quartier, ...
- Multiplier les possibilités de cheminement modes doux dans le quartier :
 - Créer des maillages modes doux Est/Ouest (de la place de l'église vers la place de la Paix et en continuité du chemin du Topik)
 - Créer un maillage modes doux Nord/Sud vers la nouvelle place du village.
- Le stationnement est géré de la façon suivante :
 - Logements type collectif : 07 places couvertes ou semi-couvertes par logements gérées en poste par forasement.
 - Maisons de ville et logements intermédiaires : 02 places couvertes ou semi-couvertes par logements gérées en poste par forasement.
 - Maisons de type individuelle : 02 places par logements gérées en poste par forasement ou gérées à la parcelle.
 - Visiteurs : +/- 40 places aménagées et réparties en cœur d'opération (1 place visiteurs pour 2 logements) et +/- 20 places «minutés» autour de la nouvelle place du boulog et dédiées aux commerces.
 - Emplacement deux roues : au moins un local ou emplacement couvert à proximité immédiate des entrées des logements type collectif et spécialement aménagé à cet effet (minima 0,1m² pour 30m² de SF)

Légende

- RDe périphériques existantes
- Voies périphériques secondaires
- - - Voies de desserte du quartier
- Nouvelles places du centre-Boulog
- Places secondaires
- Accès VL aux lots privés
- /// Stationnement public et visiteurs
- Circulations modes doux

RÉPARTITION ET FORMES URBAINES



N/GTS	Surface de (Tot/m ²)	Commerces	PLAN DE COMPOSITION					Surface de parcelle (m ²)
			Logements collectifs	Logements intermédiaires	Maisons de ville	Logements groupés	Logements individuels	
A	4 500	250	12	-	12	-	-	-
B	3 900	-	-	8	-	5	-	360
C	2 500	-	-	-	-	3	-	375
D	10 300	250	12	8	12	11	8	-

Soit 45 logements en temps 31

N/GTS	Surface de (Tot/m ²)	Commerces	PLAN DE COMPOSITION					Surface de parcelle (m ²)
			Logements collectifs	Logements intermédiaires	Maisons de ville	Logements groupés	Logements individuels	
C	1 700	-	-	-	-	3	-	310
F	5 900	-	-	8	-	8	-	420
G	2 300	-	-	-	-	3	-	400
H	10 300	0	0	0	0	10	0	-

Soit 27 logements en temps 32

N/GTS	Surface de (Tot/m ²)	Commerces	PLAN DE COMPOSITION					Surface de parcelle (m ²)
			Logements collectifs	Logements intermédiaires	Maisons de ville	Logements groupés	Logements individuels	
E	4 300	-	-	-	-	-	11	760
H	2 500	-	-	-	-	-	3	700
I	10 300	0	0	0	0	0	14	-

Soit 09 logements en temps 33

TOTAL	34 logements	12	16	12	38	14
	21 280 m ²	15%	20%	19%	36%	20%

RÉPARTITION DES LOGEMENTS :

- - - Lots commercialisables
- Maison carrée + extension possible
- 12 Logements collectifs
- 16 Logements intermédiaires (jardins ou terrasse >40m²)
- 12 Maisons de ville (parcelles entre +/-120m²)
- 44 Logements de type individuel (parcelles entre 310m² et 700m²)

DELIBERATION