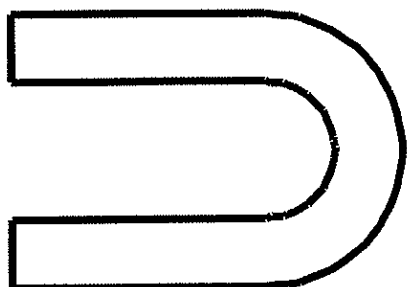
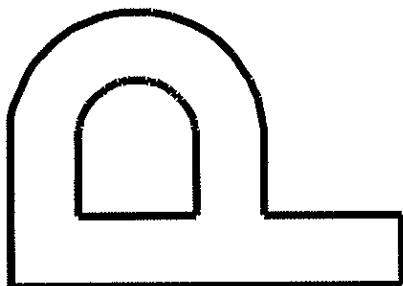


Commune de SONNAZ

Savoie



Plan Local
d'Urbanisme



Fait le

Octobre 2004

Modifié le

Septembre 2005

APPROBATION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3

Bernard TOUR
architecte urbaniste
73190 Saint Baldoph

Vu pour être annexé
à la délibération du

28 SEP 2007



Révision

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La commune a décidé de préciser par les orientations d'aménagement suivantes, les conditions d'aménagement des secteurs classés en AU indicé (souple) au P.L.U., qui vont être amenés à se développer.

Les fiches suivantes présentent les orientations d'aménagement pour les secteurs :

AUC1 du chef-lieu

AUC3 du Crêt

AUEi du Pomaray

UC3 du Gypaète

Ces orientations d'aménagement s'inscrivent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

COMMUNE DE :

SONNAZ

Zone AUC1 sous le Chef-lieu

**Orientations
d'aménagement**

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Vocation future : *Renforcement du Chef-lieu / Servenaz, Secteur en contact avec le Chef-lieu. Seul site important de développement à proximité des équipements publics*

LOCALISATION

- Description de la zone : *secteur de pente moyenne à forte sous le Chef-lieu et le cimetière, bordé et occupé en partie par un bois*
- L'environnement bâti et faitages : *bâti du Chef-lieu au-dessus ; bâti existant au lotissement de Servenaz - faitages perpendiculaires aux courbes de niveaux*
- L'organisation et la distribution de la zone : *secteur desservi par la voie communale à l'amont ; desserte interne complétée par un accès*

Enjeux

- Paysagers : *oui, mais le développement se réalise en continuité de Servenaz et en contact de la voie montant au Chef-lieu*
- Agricoles : *faible en raison de la pente, prés et bois*
- Equipements existants : *présents à proximité immédiate*

ELEMENTS DE PROJET

Création d'un pôle de vie dense sous le Chef-lieu (évolution de Servenaz) qui se caractérise par

- **une densité maîtrisée de construction :** *pour l'accueil de nouveaux habitants et le développement d'un habitat dense alternatif aux pavillons (consommateur d'espace), mais qui répond aux critères de qualité attribuée à la maison individuelle.*

- **une mixité constructive, sociale et fonctionnelle :**

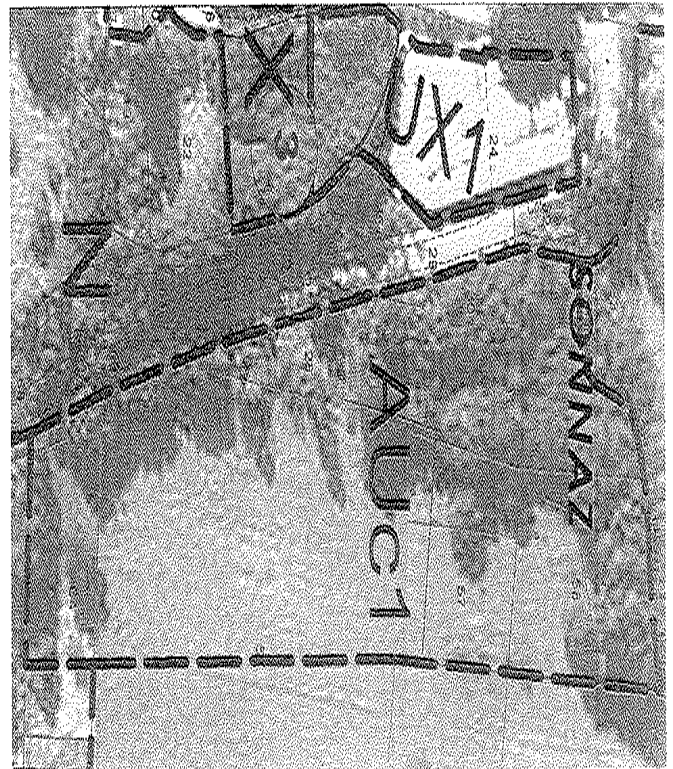
- *typologie d'habitat diversifiée (maisons jumelée, petit collectif, habitat intermédiaire et groupé).*
- *modes d'occupation variés, en vue d'accueillir tout type de famille (locatif, locatif sociaux, et accession à la propriété)*

A noter qu'il sera également prévu d'appliquer dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble de la zone AUC1, les dispositions législatives prévues par : la loi E.N.L. du 13 juillet 2006 : majoration de COS plafonnée à 50 % en faveur de la réalisation de logements sociaux, dans des secteurs délimités à l'intérieur desquels la réalisation de programme de logements comportent au moins une moitié de logements locatifs sociaux

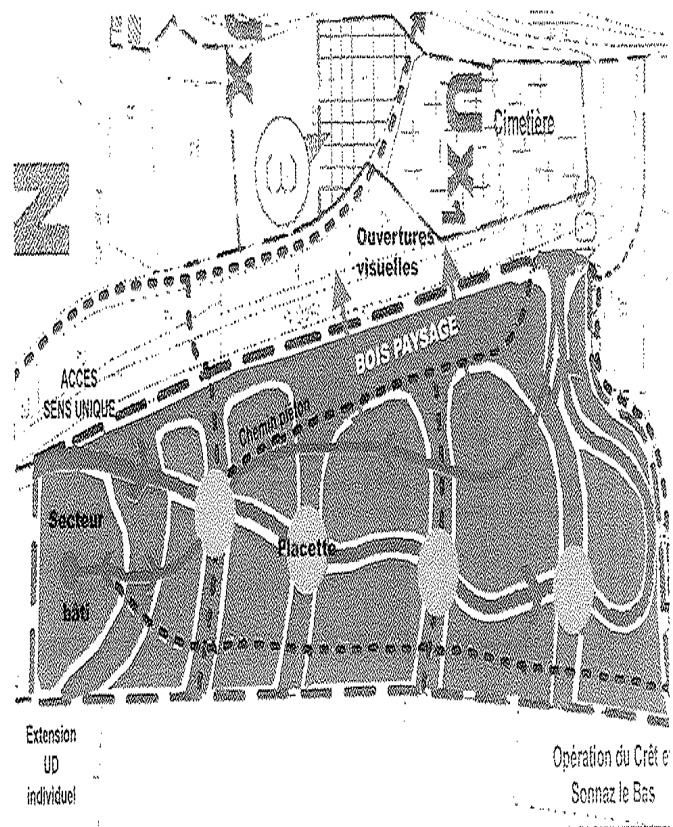
l'implantation de surfaces de bureaux et /ou services et/ou activités artisanales et/ou commerciales, compatibles avec le caractère de la zone.

- **Un urbanisme qualitatif :**

- *création de placettes successives au niveau de coulées vertes transversales (valorisation de l'effet « belvédère »)*
- *aménagement de cheminements piétonniers traversant les coulées vertes et le bois paysagé bordant la voirie communale (orientés Est / Ouest et Nord / Sud), pour assurer la liaison piétonne vers le Chef-lieu et le voisinage de la zone, et soustraire la circulation piétonne des espaces réservés à la circulation automobile.*
- *Sens unique de circulation sur l'axe principal de desserte, afin de sécuriser la prise d'accès et sortie sur la voirie communale*



Principes de l'aménagement



Aménagement du Crêt e Sonnaz le Bas 28/12/03

zone AUCI sans a. règlement

• Une approche paysagère de l'aménagement :

- conservation et aménagement de la zone boisée située à l'aval de la route communale, avec création de « trouées » choisies pour ouvrir des perspectives visuelles depuis la route, en direction du grand paysage

- Principe de minimisation de l'impact des espaces de voirie dans le paysage, en cherchant la meilleure adaptation à la morphologie du terrain naturel et en favorisant un tracé sinueux.

- principe d'une urbanisation étagée dans le sens de la pente, en cascade, entrecoupée de coulées vertes transversales (favorisant également une qualité du front bâti aval).

• Une approche environnementale de l'aménagement :

- Implantation groupée et orientation des constructions, visant à réduire les besoins en énergie des bâtiments et à favoriser l'utilisation passive de l'énergie solaire.

- Implantation de constructions comportant des équipements de production « énergie renouvelables » (géothermie, chauffe-eau solaire, système de récupération des eaux pluviales)

- Utilisation de l'énergie bois à travers la création possible d'un réseau collectif de chaleur (chaufferie bois alimentant la zone) ou dispositifs individuels (chaudière bois individuelle).

A noter qu'il sera également prévu d'appliquer dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble de la zone AUCI, les dispositions législatives prévues par la loi en faveur des énergies renouvelables du 13 juillet 2005 : majoration de COS plafonnée à 20 % pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de productions «énergie renouvelables »

MODE OPERATOIRE

• Contexte foncier : propriété communale et parcelle privée

• Mode de déblocage : global - projet d'aménagement d'ensemble

• Mode de réalisation : en minimum 2 phases successives

IMPACTS

• Besoins en équipements : tous équipements à proximité immédiate + eaux pluviales (stockage à prévoir sur les terrains avant évacuation ou pour récupération) + implantation possible d'une chaufferie bois collective

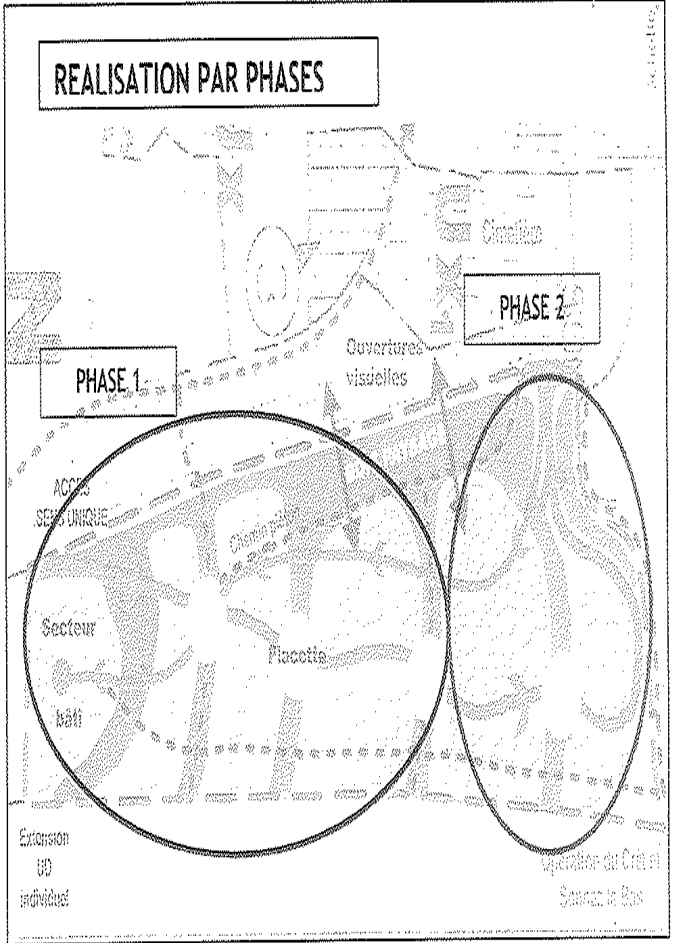
• Impacts paysagers: oui, recherche d'implantation des constructions adaptées à la topographie, économie d'espace par la densification et phasage de la réalisation de l'opération, qualité du front bâti aval

• Mesures d'accompagnement : oui, maintien des espaces naturels voisins, aménagement de plusieurs coupures vertes dans l'opération, conservation et aménagement de l'espace boisé existant le long de la voie communale

TRADUCTION AU P.L.U.

• Zonage, surface : AUCI - 1,5 hectares environ

• Compatibilité loi (SRU): oui, évolution en contact avec le bâti et les villages existants, densification, mixité sociale et constructive



note 2.1 de 39.01.09

Commune de :

SONNAZ

Zone AUc3 du Crêt

**Orientations
d'aménagement**

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- vocation future : *Renforcement du pôle habitat diversifié du Crêt*
Densification du secteur

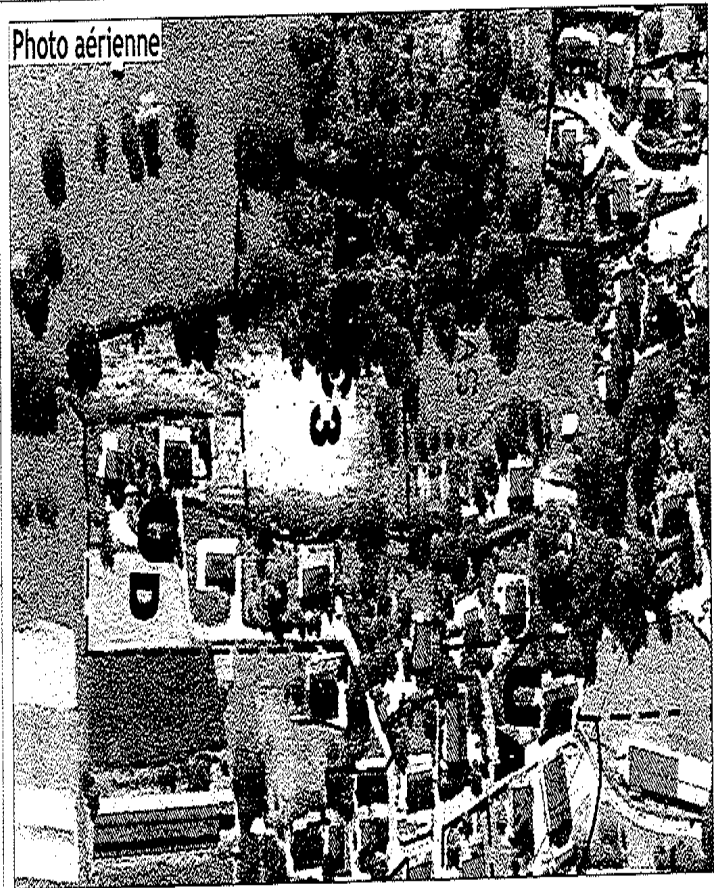
LOCALISATION

- description de la zone : *Secteur pentu en prolongement du lotissement du Crêt, compris entre le Crêt et Sonnaz le Bas*
- l'environnement bâti et faitages : *faitages perpendiculaires et parallèles aux courbes de niveaux*
- l'organisation et distribution de la zone : *accès depuis le lotissement du Crêt*

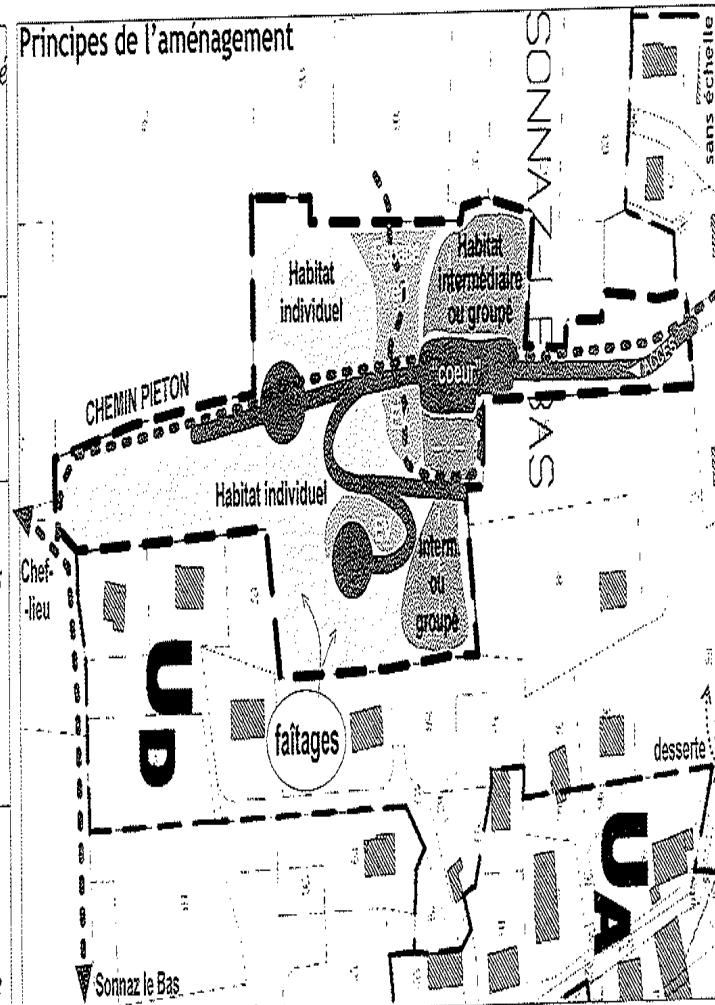
ENJEUX

- paysagers : *secteur déjà bâti et maintien d'une coupure*
- agricoles : *non (secteur enfriché)*
- équipements existants : *accord avec propriétés voisines (UD) desservies par zone Auc et er n° 15 demandé par Chambéry Métropole*

Photo aérienne



Principes de l'aménagement



ÉLÉMENTS DE PROJET *Secteur destiné à recevoir de l'habitat intermédiaire, groupé et individuel. Accès parallèle aux courbes de niveaux. Aménagement d'un secteur central (placette) au droit des logements intermédiaires. Cheminements piétons vers le chef-lieu, le Crêt et le lotissement voisin. Maintien des vues. Aménagement d'un chemin piéton reliant l'opération au chef-lieu, à Sonnaz le Bas et aux espaces naturels voisins*

MODE OPÉRATOIRE

- contexte foncier : *peu morcelé*
- mode de déblocage : *global (projet d'aménagement d'ensemble) - réalisation privée*

IMPACTS

- besoins ou prévision d'équipements : *aménagement d'une placette + chemins piétons tous équipements à proximité immédiate + eaux pluviales (stockage à prévoir)*
- mesures d'accompagnement : *(paysage...) création d'une coulée verte et préservation d'un secteur naturel à l'amont (hors zone : N au PLU) formant socle naturel du village traditionnel du Crêt*

TRADUCTION AU P.L.U.

- zonage, surface : *AUC3 - 15340 m² environ*
- compatibilité loi (SRU) : *oui, densification d'un secteur déjà bâti en continuité de Sonnaz le Bas et du lotissement du Crêt, mixité constructive et sociale*

Commune de :

SONNAZ

Zone Uc3 "du Gypaète"

**Orientations
d'aménagement**

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- vocation future : *Renforcement du secteur du Gypaète. Création d'un secteur de logements visant à conforter le chef-lieu, permettre l'accueil de familles et la mixité sociale.*

LOCALISATION

- description de la zone : *Secteur en pente douce, puis pentu en contact avec les constructions existantes et la voie d'accès au chef-lieu*
- l'environnement bâti et faitages : *tous styles et tous sens*
- l'organisation et distribution de la zone : *accès depuis la voie d'accès au chef-lieu (accès commun avec le Gypaète)*

ENJEUX

- paysagers : *aucun depuis la RD 211, de loin depuis la plaine du Tillet et Montagny*
- agricoles : *non*
- équipements existants : *présents à proximité immédiate*

ÉLÉMENTS DE PROJET

Création d'un secteur de logements. Accès et place de retournement sur la partie Sud. Habitat plus dense en partie Sud (intermédiaire) et peu dense contre la voie d'accès au chef-lieu. Chemin piéton interne et espaces verts communs. L'implantation des bâtiments devra se faire en partie haute du site du fait de la forte pente.

MODE OPÉRATOIRE

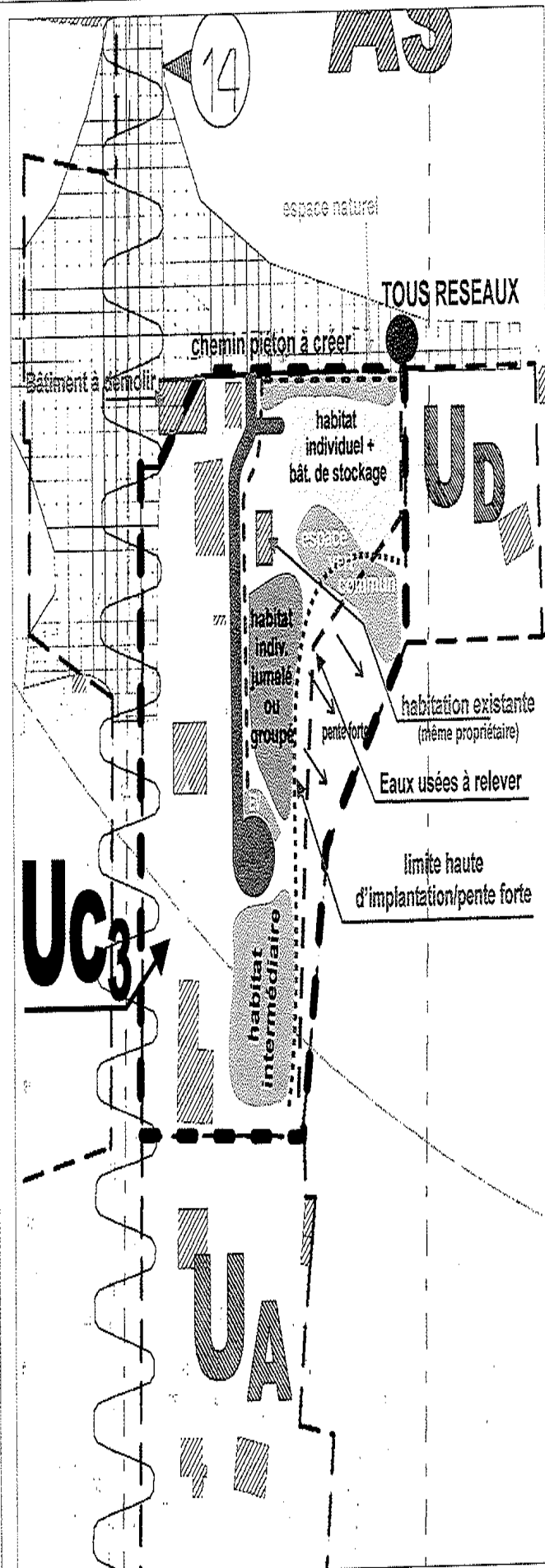
- contexte foncier : *un tènement*
- mode de déblocage : *global (projet d'aménagement d'ensemble) réalisation privée*

IMPACTS

- besoins ou prévision d'équipements : *tous équipements à proximité immédiate + eaux pluviales (stockage à prévoir sur le terrain avant évacuation)*
- mesures d'accompagnement : *(paysage...) maintien d'un petit espace naturel contre l'accès au chef-lieu, support du chemin piéton*

TRADUCTION AU P.L.U.

- zonage : *Uc3*
- compatibilité loi SRU : *oui (en continuité de l'urbanisation), densification, diversification*



Commune de :

SONNAZ

Zone AUE du Pomaray

**Orientations
d'aménagement**

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- vocation future : *Renforcement du pôle d'activités du Pomaray existant au lieu dit la Brondelle*

LOCALISATION

- description de la zone : *Secteur plat en contact avec la commune de Chambéry (au Sud) et la zone UE (au Nord)*
- l'environnement bâti et faitages : *tous styles et tous sens*
- l'organisation et distribution de la zone : *accès depuis la rue du Pomaray (accès existant dans la zone d'activités)*

ENJEUX

- paysagers : *moyens depuis la RD 211*
- agricoles : *faibles*
- équipements existants : *présents à proximité immédiate (Z.A.)*

ÉLÉMENTS DE PROJET *Création d'un secteur d'activités industrielles et artisanales organisées de part et d'autre de l'accès, et place de retournement sur la partie centrale de la zone. Prise en compte des risques d'inondation et de la volonté de garder une bande verte et plantée contre Chambéry*

MODE OPÉRATOIRE

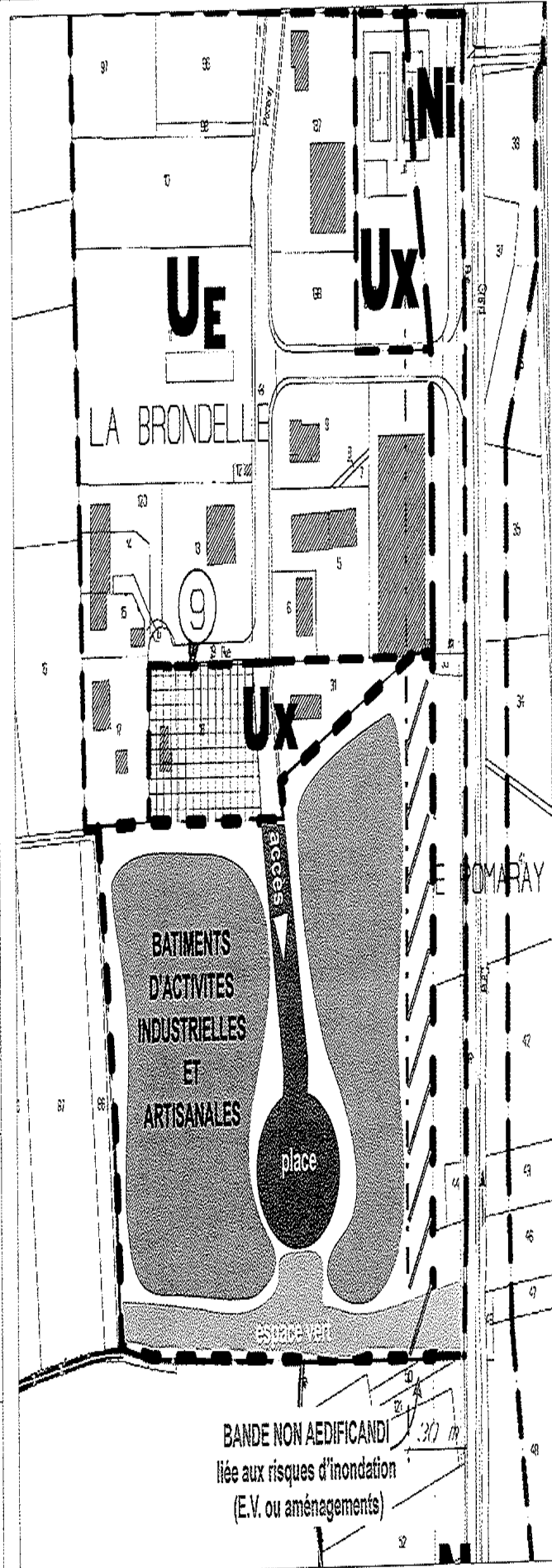
- contexte foncier : *peu morcelé*
- mode de déblocage : *global (projet d'aménagement d'ensemble) réalisation Chambéry Métropole*

IMPACTS

- besoins ou prévision d'équipements : *tous équipements à proximité immédiate + eaux pluviales (stockage à prévoir sur le terrain avant évacuation)*
- mesures d'accompagnement : *(paysage...) maintien d'un espace naturel contre Chambéry. Étant donné l'existence d'un risque d'inondation sur une bande de 30 m de la RD 211, la partie est (vers le canal du Tillet est inconstructible)*

TRADUCTION AU P.L.U.

- zonage, surface : *AUE - 27 340 m² environ*
- compatibilité loi SRU : *oui (en continuité de l'urbanisation)*



Commune de Sonnaz (Savoie)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

UA

Les secteurs UA sont des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

La volonté communale est de maintenir un tissu et une architecture apparentée formellement au bâti existant (densité, hauteur, aspect...) et de promouvoir la construction en continuité, suivant les principes locaux.

- **Typologie de l'habitat retenue** : construction de logements de type habitat jumelé ou individuel, collectif, intermédiaire dans le respect des objectifs de mixité sociale (Servitude - art.L.123-2.b du code de l'urbanisme) ainsi que la reconstruction, l'extension et le changement de destination des constructions existantes.

UC

Dans la zone UC2 sont autorisées les constructions du type habitat intermédiaire dans le respect des objectifs de mixité sociale (Servitude - art.L.123-2.b du code de l'urbanisme)

UD

La zone UD étant un secteur d'habitat de faible densité, y sont autorisées uniquement les constructions du type habitat jumelé ou individuel, les équipements, activités ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

NOTA : TERMINOLOGIE

Habitations en logements collectifs : il s'agit de logements superposés desservis par une ou plusieurs cages d'escalier et des dégagements communs.

Habitations de type intermédiaire : Il s'agit de logements superposés (accolés ou non) ayant un accès individualisé.

Habitations groupées : Il s'agit des ensembles de plus de 2 logements mitoyens ayant un accès et un terrain individualisés.

Habitations jumelées ou individuelles : Il s'agit de 2 logements mitoyens ou d'une construction isolée ayant un accès et un terrain individualisés.