

**Département de la Drôme**

---

Commune de Saint-Sorlin en Valloire

**Plan Local d'Urbanisme**

---

Modification simplifiée n°4

**Pièce n°3 :**

**Orientation d'aménagement et de programmation du Bellangeon**

---

## **LE BELLANGEON**

---

## CONTEXTE GENERAL



Source : Géoportail

**Surface de la zone :** 2,7 ha (hors parcelle déjà bâtie).

**Superficie nette exploitable** (hors zone inconstructible (zone rouge + réglementation de recul par rapport à La Veuze +zone archéologique)) : 1,2 hectares

**Zone vocation d'habitat** de formes collectives, intermédiaires et individuelles = R+2+c max  
=> 45 logements environ

## CONTEXTE

- Site qui s'inscrit dans un secteur au développement, restant sous forme de lotissement (maisons individuelles et formes intermédiaires)
- Site à proximité immédiate des équipements scolaires, sportifs et culturels.
- Site à proximité des services commerciaux.
- Terrain en légère pente vers La veuze actuellement à caractère agricole.
- Espace bordée par laveuse au sud est compris dans la carte des aléas inondations en zone bleue

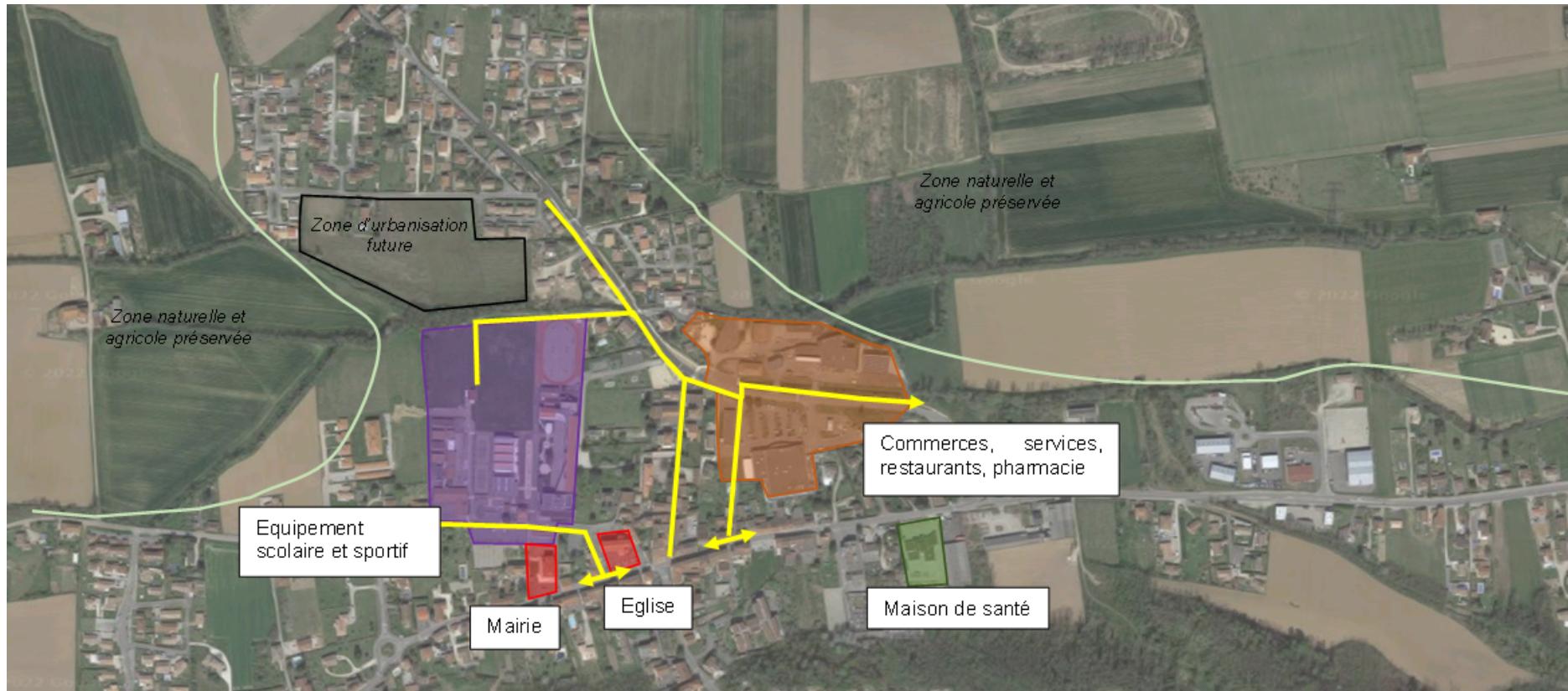
## ENJEUX

- Densifier ce secteur et établir de nouvelles liaisons internes
- Intégrer l'urbanisation à son environnement naturel immédiat : gestion des eaux pluviales, paysage qualitatif...
- Créer des liaisons modes doux vers les équipements

## Densité mise en œuvre

- 35 logt/ha ramenés à la surface réellement constructible

## POSITIONNEMENT VIS-A-VIS DES EQUIPEMENTS



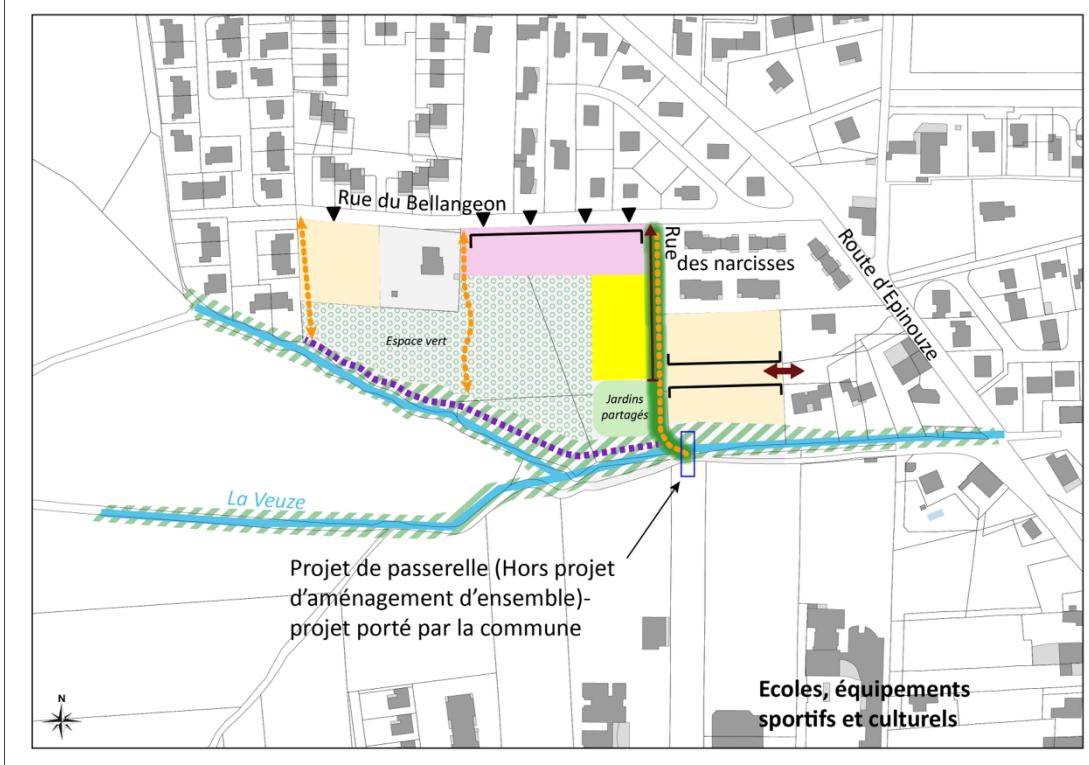
## SON ACCESSIBILITE

Le site fait l'objet d'une bonne accessibilité vers les équipements. Cependant, la place des modes actifs est à conforter pour un accès plus direct.

Carte isochrone actuelle **pour les piétons**, avant aménagement :



## SCHEMA D'INTENTION



Sans échelle

### DES MODES ACTIFS À CONFORTER

Un cheminement piéton minimum assurera un lien vers les équipements. Il peut être associé à la voirie ou être aménagé séparément. Il devra permettre de se raccorder au projet de passerelle au-dessus de la Veuze.

→ Un cheminement « promenade » devra être proposé offrant un cadre privilégié le long de la Veuze. Il accédera à la passerelle.

### UN PAYSAGE VEGETAL STRUCTURANT

Préserver le cadre paysager le long de la Veuze. Cet élément paysager constitue une source de biodiversité, joue un rôle dans le maintien des berges et participe à la qualité du cadre de vie. Il trouvera une fonction à l'échelle du quartier comme lieu de promenade.



Créer une voirie dans une coulée verte permettant d'offrir une perspective paysagère vers la Veuze et la future passerelle. Cet aménagement aura pour objectif d'amener le piéton via un aménagement de cheminement doux, confortable, qualitatif et végétalisé jusqu'aux jardins partagés, à la passerelle et aux équipements publics au sud de la Veuze. Le cheminement doux pourra être utilisé pour la gestion des eaux pluviales.

### UN PAYSAGE BATI STRUCTURÉ

Le bâti sera structuré le long de la rue de Bellangeon

### UN MAILLAGE VIAIRE À HIERARCHISER

Une voirie interne assurera la desserte de la zone. Une différenciation de traitement ou d'aménagement ou d'ambiance,... devra être proposée entre l'accès principal et les voies secondaires.



Une possibilité de connexion avec le réseau viaire limitrophe doit être préservée dans une vision de bouclage à long terme.



Des accès directs depuis la rue du Bellangeon sont autorisés.

## Les intentions d'aménagement :

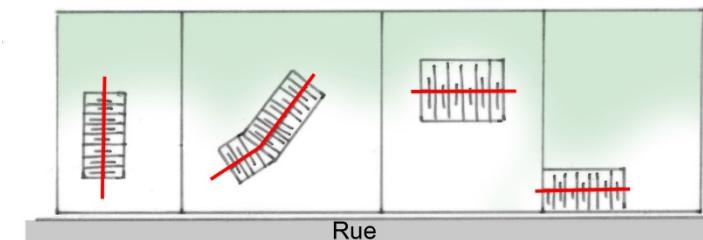
### EN TERMES DE PROGRAMME

- Permettre la réalisation d'environ 45 logements sur le site, mixant des formes de :
  - o Petits collectifs en R+2 (environ 16 logements) 
  - o Individuels accolés ou intermédiaires (environ 14 logements locatifs sociaux) 
  - o Individuels (environ 14 logements) 
- Sur l'ensemble de l'opération : **20% de logements sociaux minimum**

### EN TERMES DE FORMES URBAINES

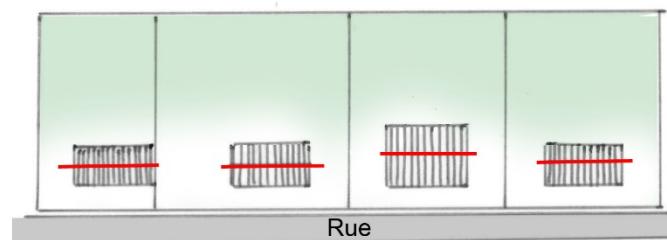
- Disposer globalement les constructions en alignement le long des voies,
  - Avoir une composition d'ensemble du site traduit à la parcelle

Orientation différente des  
lignes de faîteage



Composition interdite

Orientation identique des  
lignes de faîteage



Composition à mettre en œuvre sur plusieurs lots contigus. L'orientation peut également être perpendiculaire en fonction des besoins d'orientation, en fonction de la forme de la parcelle, ...

- Afin de constituer une rue et de permettre la constitution de cœurs d'îlots verts et calmes en arrière du front bâti.



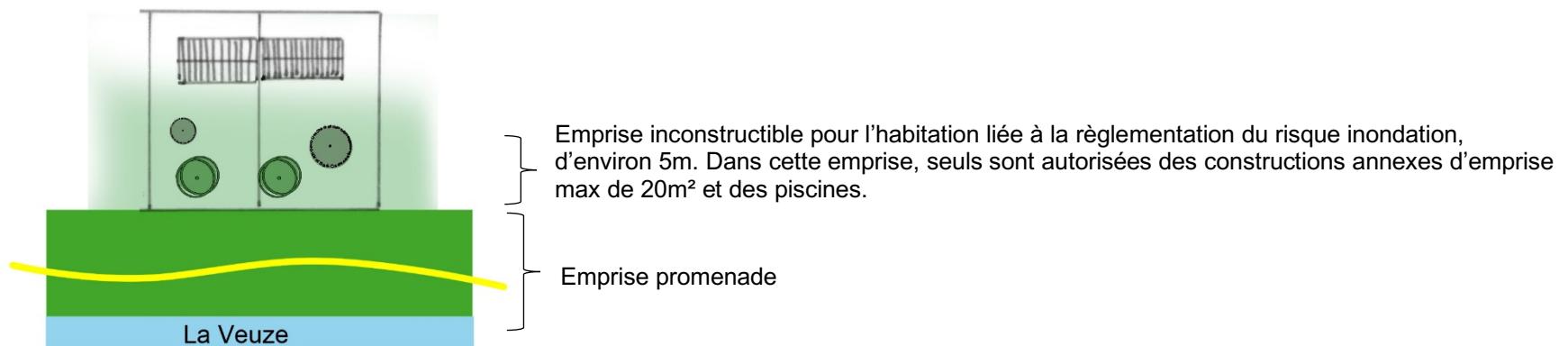
X Des espaces verts réduits,  
une proximité entre parcelles

+ Un cœur d'îlots préservé offrant un véritable espace de jardin, limitant l'imperméabilisation des sols et permettant un développement libre des arbres  
 ⇒ Le projet devra définir des polygones d'implantation afin de maintenir des cœurs d'îlot ou fond de jardin paysager.

## EN TERMES DE PAYSAGE - ENVIRONNEMENT

- **Intégrer le paysage de la Veuze** dans l'aménagement.
- **Préserver les berges de la Veuze et sa ripisylve** en interdisant les constructions à proximité immédiate. Créer une **promenade** le long de la rivière dans une ambiance paysagère.

Quelle que soit la forme urbaine finale retenue pour le projet, une zone végétalisée doit être maintenue côté Veuze – représentation schématique :



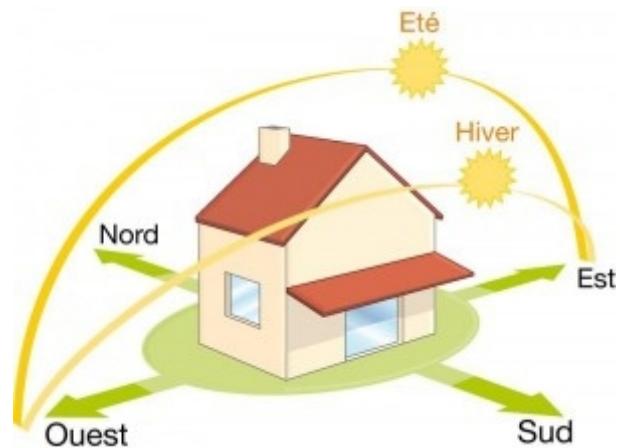
- L'aménagement de ce nouveau secteur urbain permet d'envisager une palette végétale diversifiée.  
La diversité floristique des plantations, notamment des haies constitue un élément de qualité urbaine et complétera la biodiversité du site. Les haies monovégétales sont interdites.

Les clôtures seront réalisées :

- Soit par des grilles ou grillages
- Soit par des haies vives, doublé ou non par des grilles ou grillages

## EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

- L'implantation et l'orientation des bâtiments devront optimiser la prise en compte des déperditions thermiques, des apports solaires, de l'éclairement, des possibilités de ventilation naturelle, des vues.
- Eloigner les bâtiments des masques d'hiver et les rapprocher des masques d'été pour bénéficier de l'ombre produite.



Une façade principale au sud, dégagée en hiver des ombres de bâtiments voisins ou d'arbres persistants, permet de profiter au mieux du rayonnement solaire.

Source : [forumconstruire.com](http://forumconstruire.com)