



COMMUNE DE SAINT-SORLIN EN VALLOIRE

Vu la délibération du Conseil
Municipal

en date du :

approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

.....

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



Département de la Drôme

Commune de Saint-Sorlin en Valloire

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Pièce n°2 : Extrait des OAP



Vu la délibération du Conseil municipal
du
Approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU

Cachet de la Mairie et signature du

Maire :

Sommaire

Préambule	3
BELLANGEON	4
TURAIL EST	11
ZONES COMMERCIALES	18
EQUIPEMENT ET RECOMPOSITION URBAINE	21
TRAMES VERTES ET BLEUES	24
Le bourg	26
Les Epars	28

*Source des fonds cadastraux : Communauté de communes Rhône Valloire
Source des photographies aériennes : geoportail*

Préambule

▪ Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme - Extrait :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

▪ Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

BELLANGEON

L'ouverture de cette zone est conditionnée à un projet d'ensemble et à la mise en œuvre de la nouvelle station d'épuration.



Sans échelle

Source : geoportail

CONTEXTE

- Site qui s'inscrit dans un secteur au développement récent 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 relativement plat, actuellement à caractère agricole
- Espace bordé par la Veuze au sud et compris dans la carte des aléas inondation en zone bleue.

ENJEUX

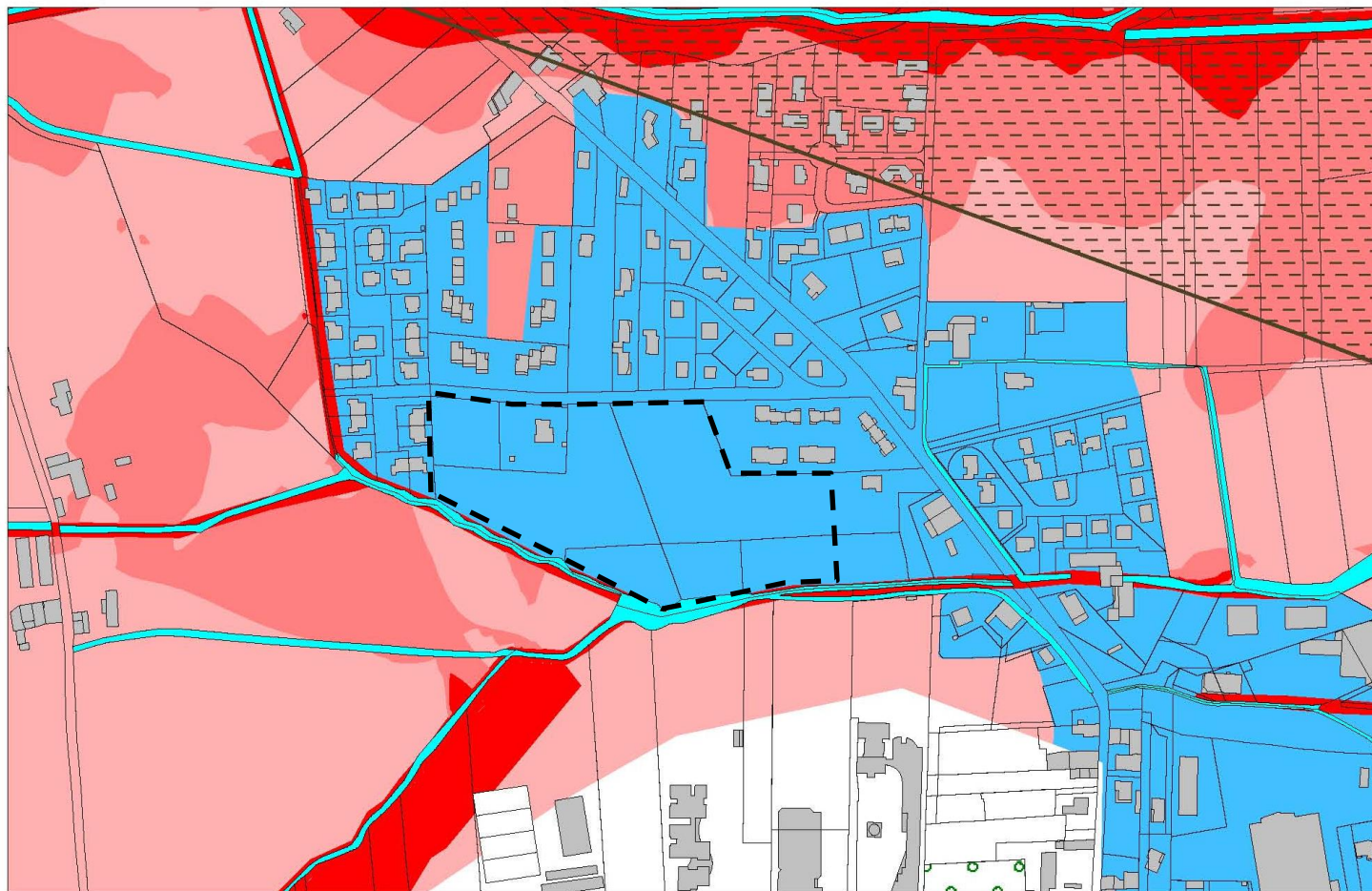
- Densifier ce secteur et établir de nouvelles liaisons internes,
- Intégrer l'urbanisation à son environnement naturel immédiat : gestion des eaux pluviales, paysage qualitatif, ...)
- Créer des liaisons modes doux vers les équipements.

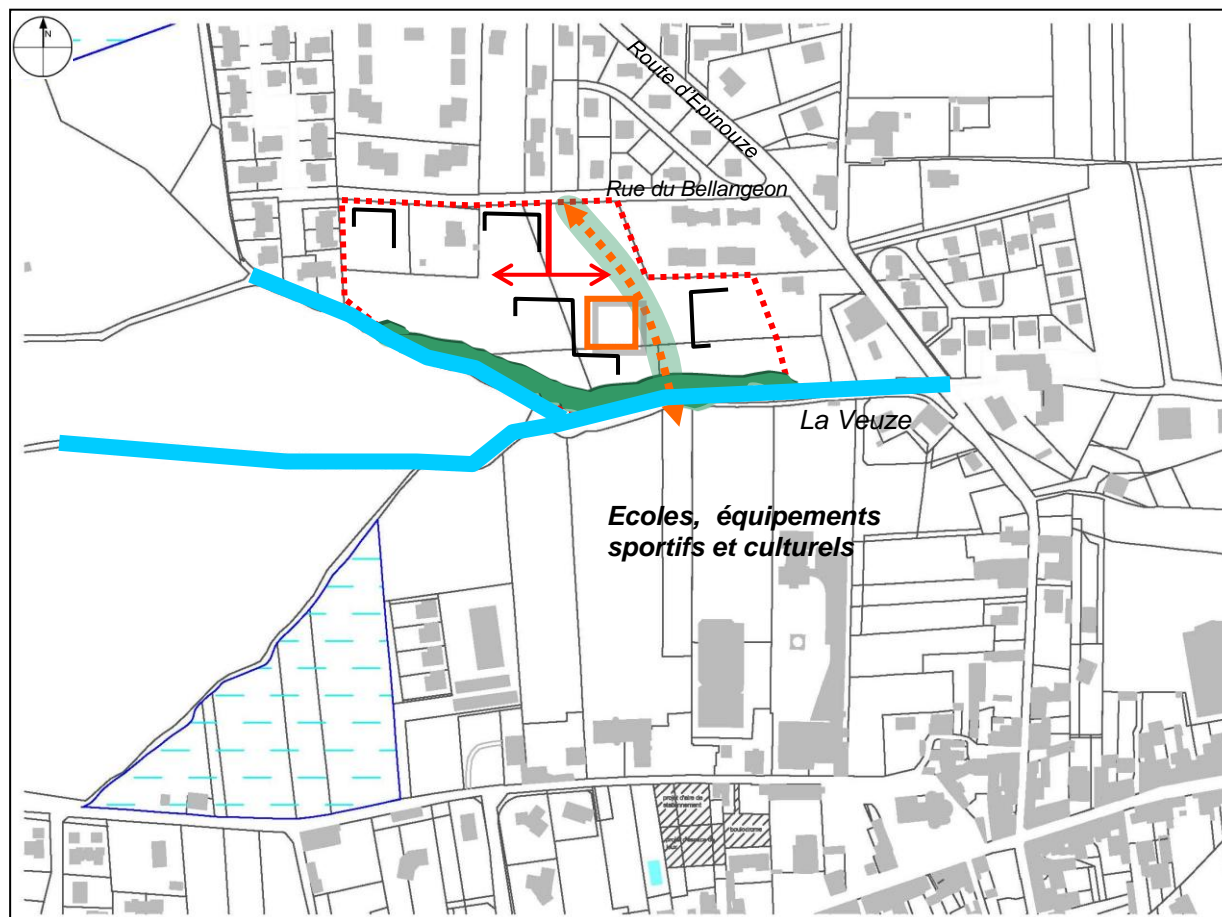
Superficie de la zone : 2,7 ha (hors parcelle déjà bâtie)

Zone à vocation d'habitat de formes collectives, intermédiaires et individuelles = R+2+c max

⇒ Environ 80 logements

Extrait de la carte des aléas



SCHEMA D'INTENTION

Sans échelle

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.

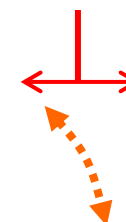
Le paysage devra se « prolonger » au sein de la zone comme accompagnement par exemple de cheminements modes doux.

UN PAYSAGE BATI STRUCTURE

Le bâti sera structuré le long de la rue de Bellangeon mais aussi au sein de la zone et des voies futures.



Au moins un espace public fort composera la zone en lien avec les cheminements modes doux à créer.

UN MAILLAGE VIAIRE A COMPLETER

Une voirie interne assurera la desserte de la zone.

Elle sera complétée par un cheminement piéton assurant un lien vers les équipements.

Les prescriptions d'aménagement :

EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

- **Organiser le développement du secteur à partir des axes internes à créer,**
- **Autoriser sur le site que des volumétries de construction jusqu'à R+2+c,**
- **Disposer globalement les constructions en alignement le long des voies,** afin de constituer une rue mais aussi de constituer des îlots ouverts majoritairement sur une face de manière à ce qu'ils encadrent un espace central commun et aménagé.
- **Rechercher un maillage avec les voies existantes.**
- **Préserver les berges de la Veuze et sa ripisylve** en interdisant les constructions à proximité immédiate.

EN TERMES DE PROGRAMME

- **Permettre la réalisation d'environ 80 logements sur le site.**
- **Favoriser la mixité sociale :** la commune a délimité un périmètre au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale sur l'ensemble de l'opération : 20% de logements sociaux devront être réalisés, dont 15% de logements locatifs abordables.

Le SCOT entend pas logements locatifs abordables :

- *Les logements sociaux (définition Loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation)*
- *Les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés)*
- *Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :*
 - *Un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus »*
 - *Une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution*
 - *Une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social*

EN TERMES DE PAYSAGE

- **Intégrer le paysage de la Veuze** dans l'aménagement.
- **Proposer une continuité paysagère** entre les berges et le cœur du quartier.
- **L'aménagement de ce nouveau secteur urbain permet d'envisager une palette végétale diversifiée.**
La diversité floristique des plantations, notamment des haies en limite séparative constitue un élément de qualité urbaine et complètera la biodiversité du site.

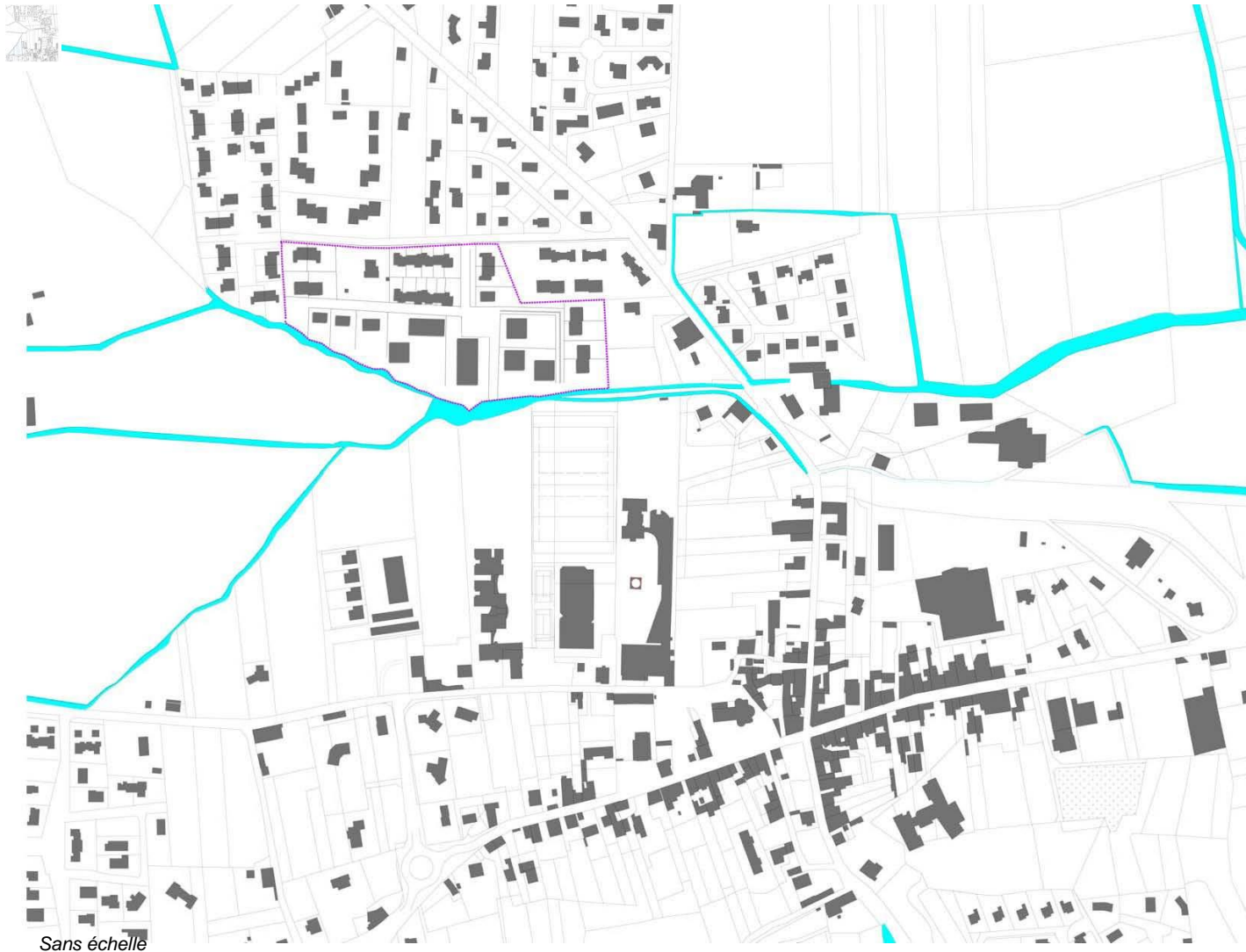
EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

- L'implantation et l'orientation des bâtiments devront optimiser la prise en compte des déperditions thermiques, des apports solaires, de l'éclairage, 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.

EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS

- **Etablir un maillage modes doux** vers les équipements scolaires, sportifs et culturels

L'image possible - illustration



⇒ Proposer une forme urbaine s'intégrant dans la trame existante.

Sans échelle



⇒ Un nouveau quartier à proximité des équipements et des commerces.

Sans échelle

TURAIL EST

L'ouverture de cette zone est conditionnée à un projet d'ensemble et à la mise en œuvre de la nouvelle station d'épuration.



Sans échelle

Source : geoportail

Superficie de la zone : 1 ha

Zone à vocation d'habitat de formes intermédiaires (base : 25 log/ha) = R+2+c max

⇒ Environ 25 logements

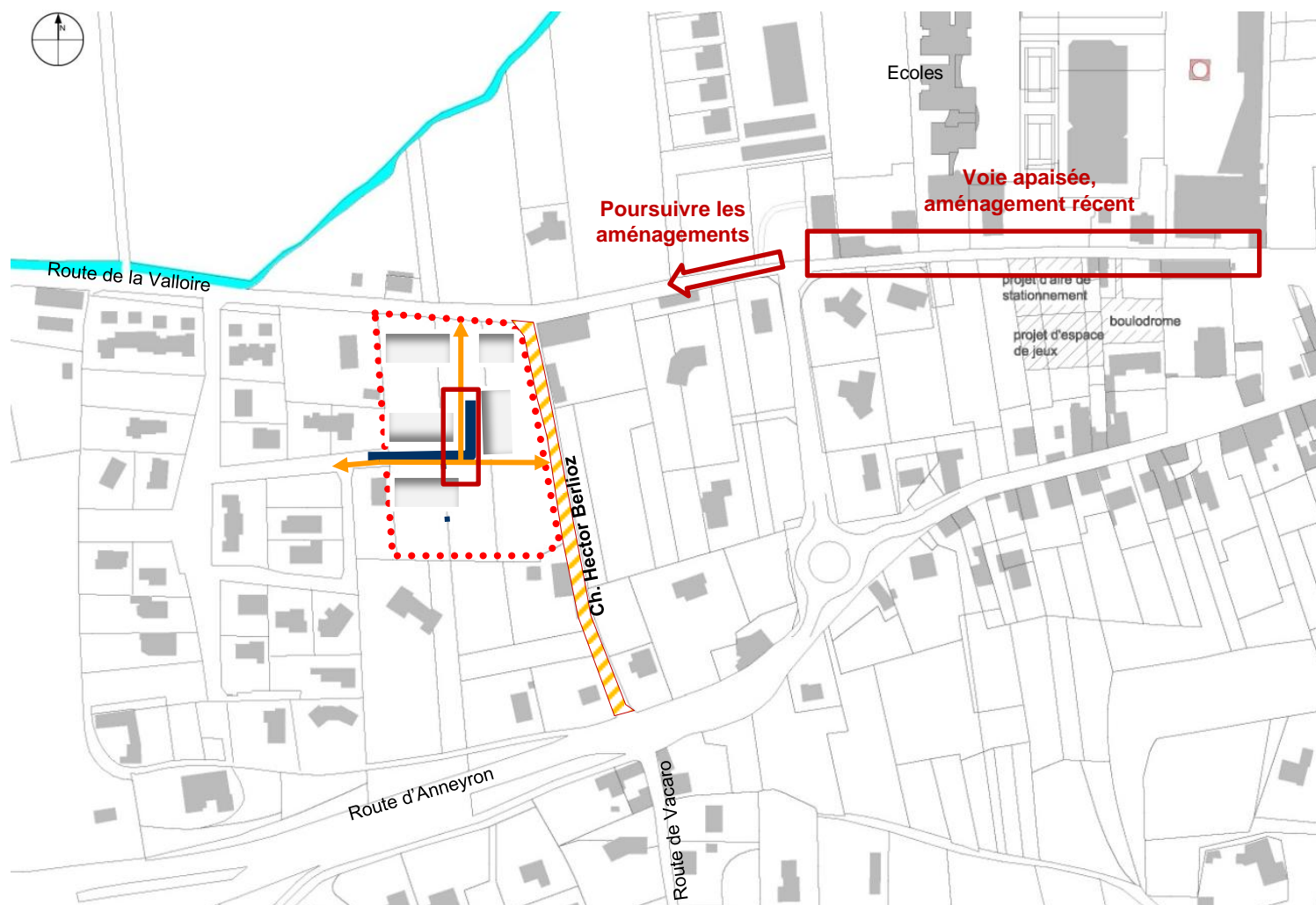
CONTEXTE

- Site qui s'inscrit dans un secteur au développement récent sous forme de lotissement (maisons individuelles et formes intermédiaires) et de logements collectifs.
- Site à proximité immédiate des équipements scolaires, sportifs et culturels
- Terrain plat, partie nord de la parcelle marquée par un ruissellement.
- Terrain actuellement à vocation agricole.

ENJEUX

- Densifier ce secteur et établir de nouvelles liaisons internes,
- Intégrer l'urbanisation comme prolongement du Turail,
- Créer des liaisons modes doux vers les équipements.

SCHEMA D'INTENTION



Sans échelle

VOIE ET ESPACE PUBLIC COMME TRANSITION AVEC LE TURAIL

Créer une voie de desserte interne principale s'appuyant sur la voie existante au sein du lotissement du Turail. Il n'est pas envisagé de sortie véhicules à l'Est, ch. Hector Berlioz, du fait du gabarit étroit de la voie. Ce chemin doit conserver une desserte riveraine associée à des déplacements modes doux.

Les modes doux seront renforcés par une continuité piétonne.

DES VOIES STRUCTUREES

La voie principale créée devra être structurée par le bâti et présentée un traitement homogène.

Un espace public central devra affirmer l'identité du quartier et organiser de manière pertinente les circulations piétonnes et voitures.

Les prescriptions d'aménagement :**EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE**

- **Organiser le développement du secteur à partir d'un axe principal interne à créer,**
- **Autoriser sur le site des volumétries de construction jusqu'à R+2+c,**
- **Disposer globalement les constructions en alignement le long des voies,** afin de constituer une rue mais aussi de constituer des îlots ouverts majoritairement sur une face de manière à ce qu'ils encadrent un espace central commun et aménagé.
- **Mailler les voies en cohérence avec les voies existantes au Turail.**

EN TERMES DE PROGRAMME

- **Permettre la réalisation d'environ 25 logements sur le site.**
- **Favoriser la mixité sociale :** la commune a délimité un périmètre au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale sur l'ensemble de l'opération : 20% de logements sociaux devront être réalisés, dont 15% de logements locatifs abordables..

Le SCOT entend pas logements locatifs abordables :

- *Les logements sociaux (définition Loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation)*
- *Les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés)*
- *Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :*
 - *Un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus »*
 - *Une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution*

Une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social

EN TERMES DE PAYSAGE

- **L'aménagement de ce nouveau secteur urbain permet d'envisager une palette végétale diversifiée.**
La diversité floristique des plantations, notamment des haies en limite séparative constitue un élément de qualité urbaine.

EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS

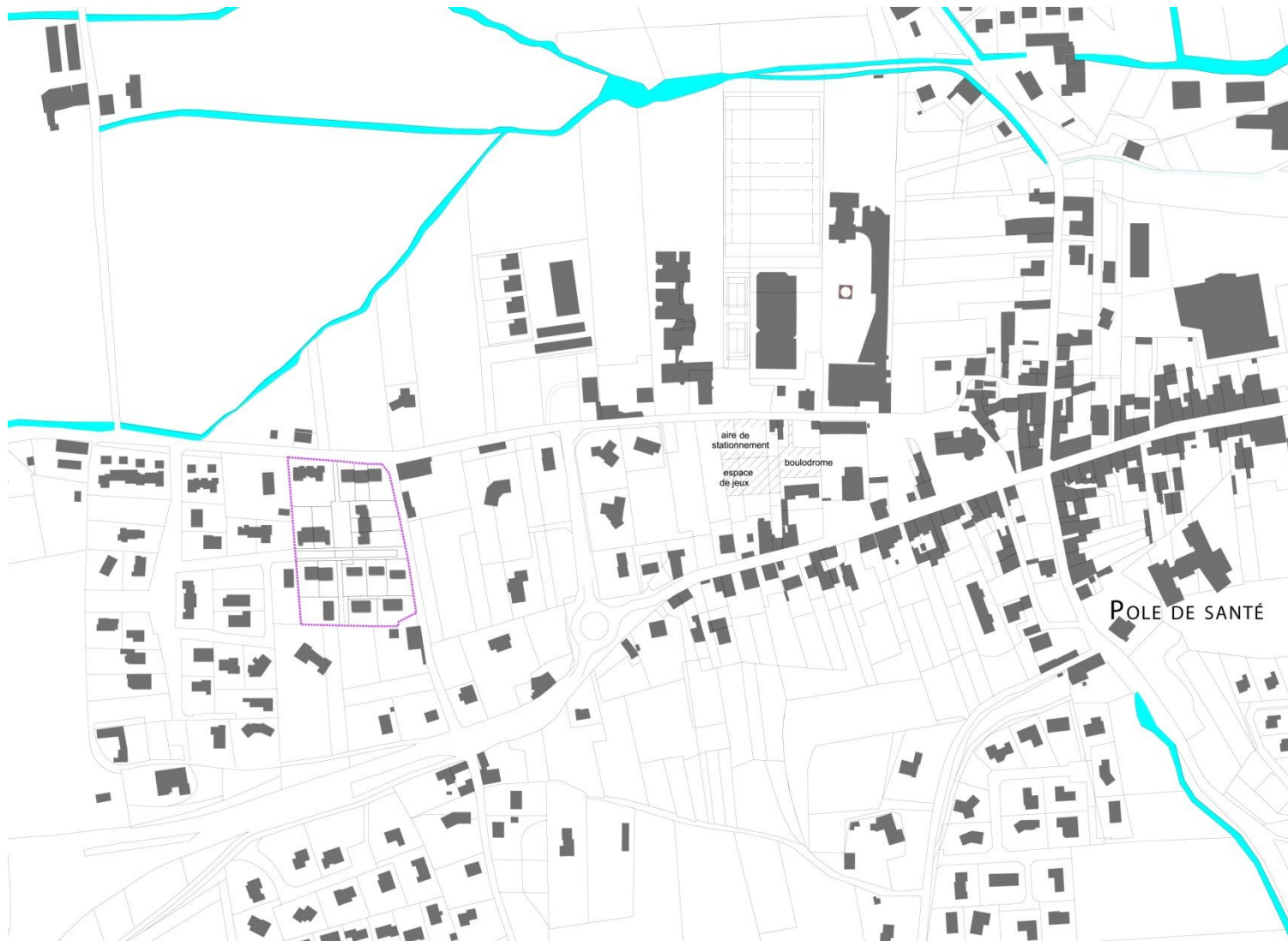
- **Etablir un maillage modes doux** vers les équipements scolaires, sportifs et culturels



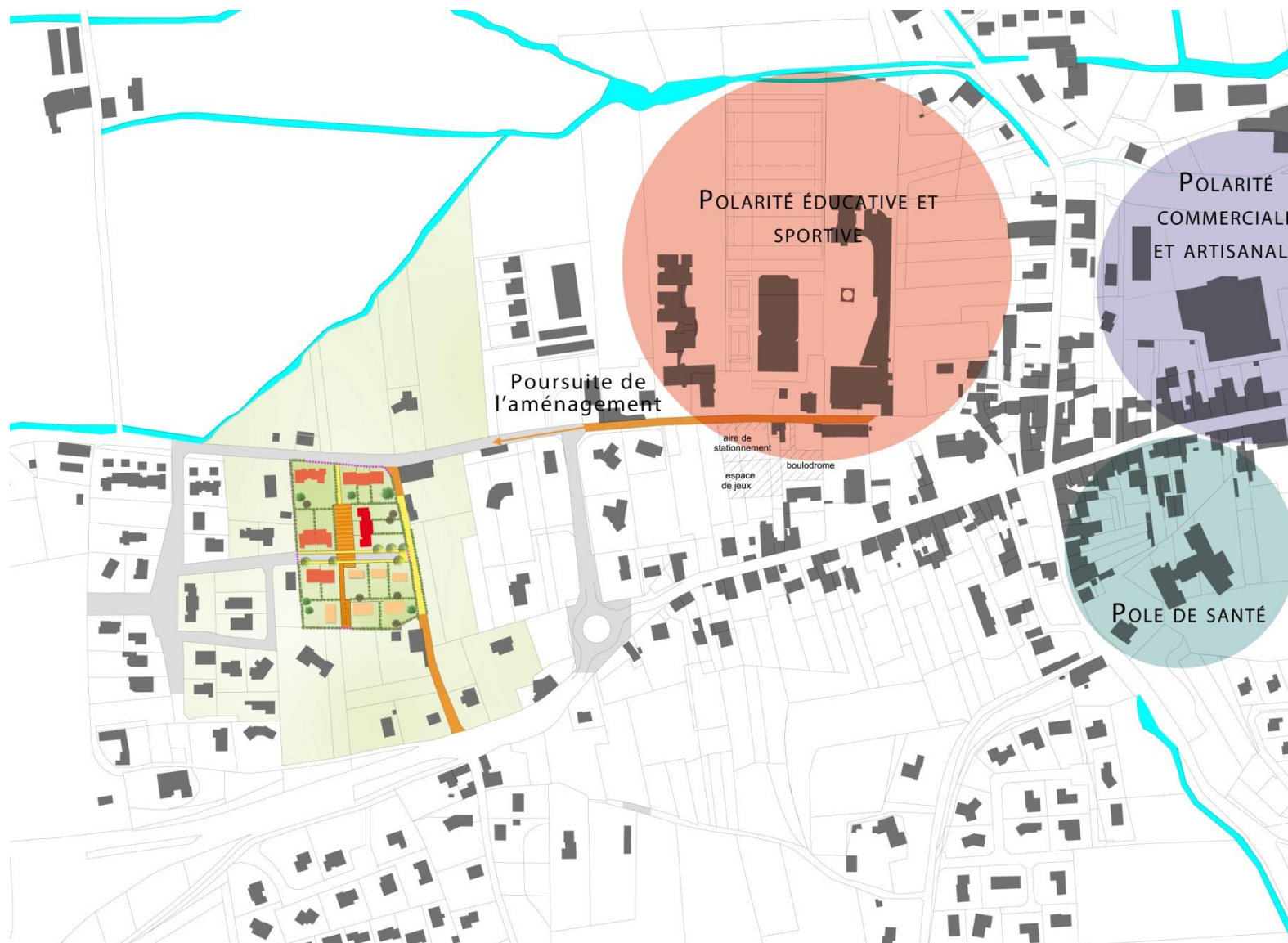
- **Etablir l'ambiance et le gabarit du chemin H. Berlioz** pour créer une voie apaisée dont une partie est dédiée aux modes doux.

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'éclairage, 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.

L'image possible - illustration

⇒ Proposer une forme urbaine s'intégrant dans la trame existante et apportant une structure à la voirie.

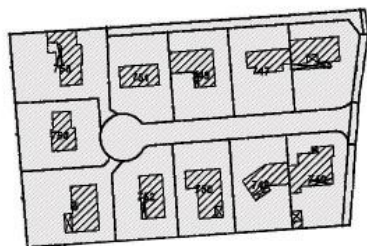


- ⇒ Un nouveau quartier à proximité des équipements et des commerces.
- ⇒ Un nouveau quartier qui s'intègre dans un projet de valorisation des déplacements modes doux.

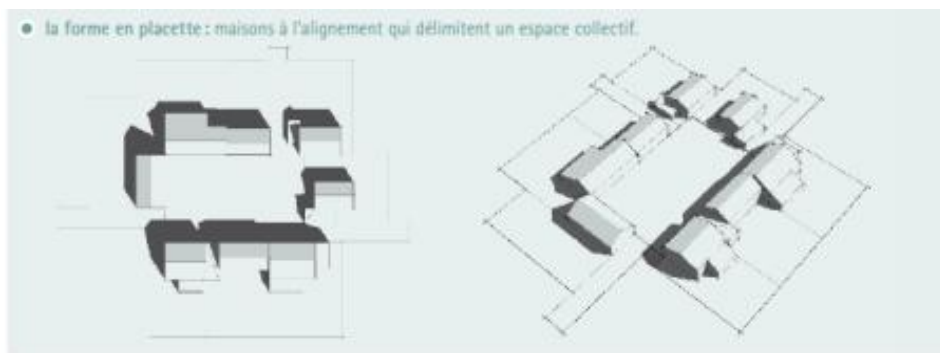
PRESCRIPTIONS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

- **La création de voirie en impasse** ne doit pas se limiter à une simple raquette de retournement.

Interdit :



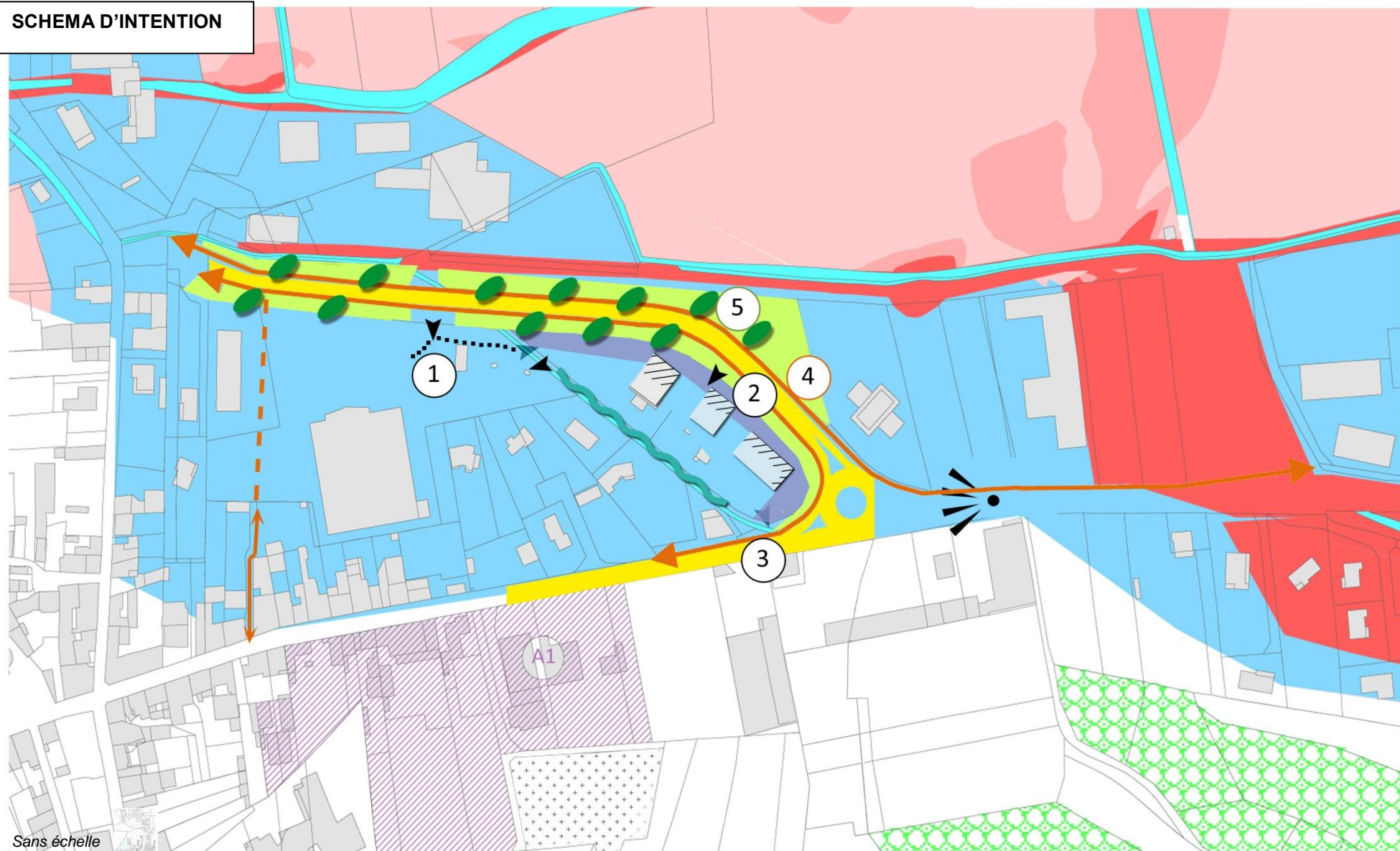
A préférer / exemple :



- **Les voiries créées doivent être accompagnées de cheminements piétons** sur un ou deux côtés de la chaussée.
L'absence de cheminements piétons clairement identifiée est possible dans le cadre de projet prévoyant un partage de la voirie pour l'ensemble des modes de déplacements. Dans ce cas, le gabarit de la voie, le revêtement, ... doit participer à des déplacements sécurisés.
- **Des espaces communs de convivialité / des espaces verts** devront être créés et faire pleinement partie du projet d'aménagement. Ils devront être facilement accessibles.
- **Les projets d'aménagement devront comprendre un plan de gestion de l'ambroisie** afin de lutter contre sa prolifération.
L'ambroisie fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°201101-0033 en date du 20 juillet 2011 prescrivant sa destruction obligatoire dans le département.

ZONES COMMERCIALES

SCHEMA D'INTENTION



Les intentions d'aménagement :

EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE ET DE PAYSAGE



Recomposer la perspective sur l'entrée de ville, actuellement marquée par des activités de type industrielle ou peu qualifiées



Inciter à une qualité architecturale et à une forme des volumes simples



Apporter une structure aux voies par la perception du bâti.



Limiter le stationnement en façade de la déviation. Il devra être majoritairement organisé à l'arrière des parcelles.



Valoriser (accompagnement paysager, ...) le passage de l'eau sur la commune

EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS

1

Accès mutualisés au site par l'accès existant

2

Accès en sens unique entrant autorisé - les sorties sur la déviation sont interdites

3

Accès en sens unique sortant autorisé

4

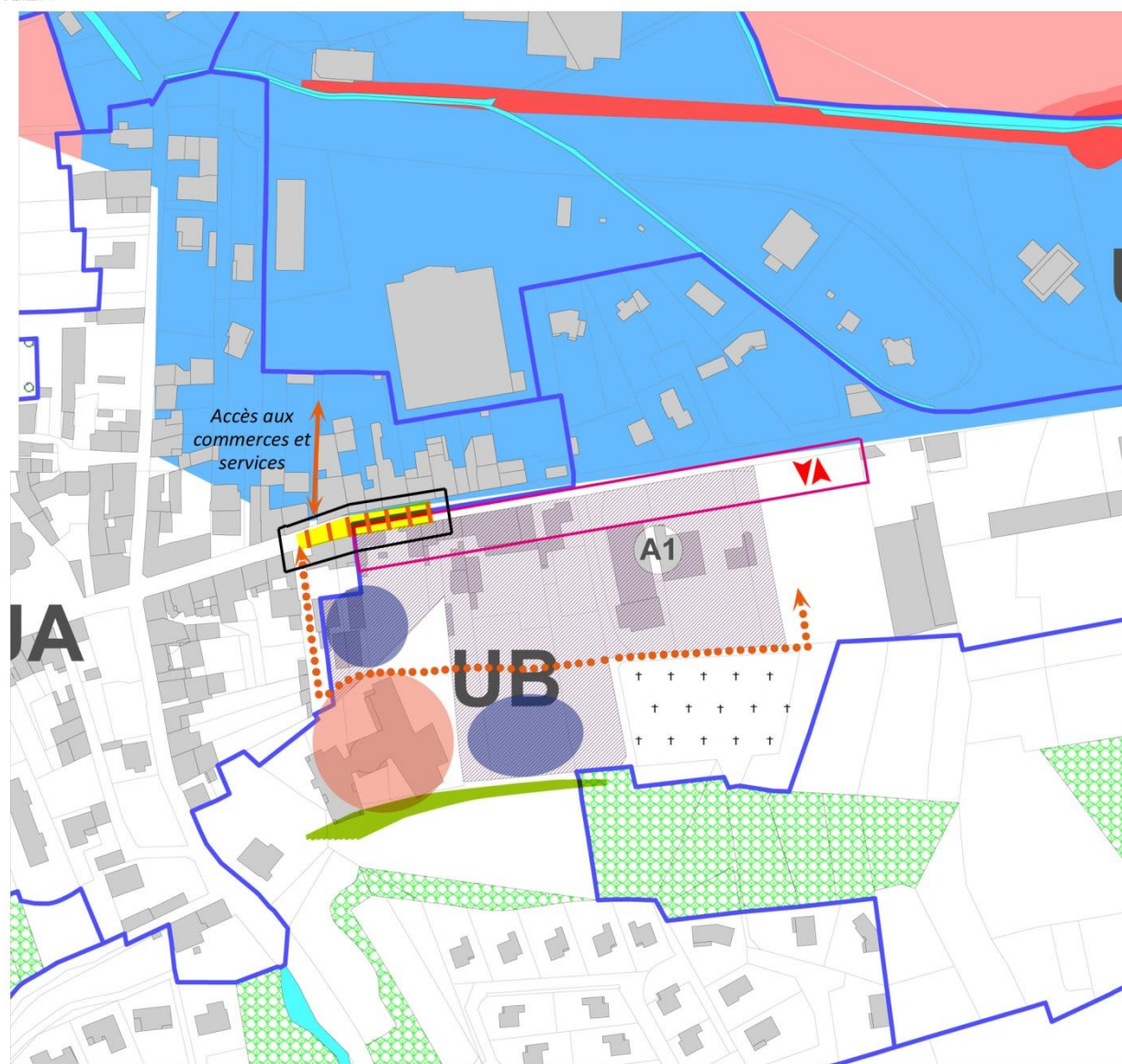
Aménager des zones dédiées aux piétons


5


Favoriser l'intégration des bâtiments commerciaux et d'activités par un traitement paysager de la voie


EQUIPEMENT ET RECOMPOSITION URBAINE


SCHEMA D'INTENTION





 Poursuivre et privilégier le développement des équipements

 Secteur de développement des «Équipements liés à la maison de retraite, à la santé, à des logements adaptés, logements en faveur des personnes âgées...»


 Mettre en place une continuité piétonne, lien entre les équipements

 Proposer un front urbain (ré)organisé, en lien avec la question de l'accessibilité et du développement des équipements

 Identifier et affirmer une continuité des modes doux ...

 ... et proposer des aménagements sécurisant cette traversée dangereuse

 Valoriser un espace vert

 **A1** Périmètre d'attente de projet

Les intentions d'aménagement :

EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

- **Recomposer la façade le long de la RD** dans une logique d'ensemble (périmètre d'attente) : architecture, recul, ...,
- **Proposer un maillage des cheminements piétons**, assurant une liaison entre les équipements.

EN TERMES DE PROGRAMME

- **Permettre la réalisation de logements dédiés (principalement hors périmètre d'attente)** : extension de la maison de retraite, logements adaptés pour les personnes âgées, ...
- **Organiser les déplacements, le stationnement au regard des équipements**

EN TERMES DE CIRCULATION

- **Traversée de la RD1** : proposer un aménagement sécuritaire, notamment pour les modes doux
- **Organiser les déplacements dans une vision globale de l'accessibilité.**

TRAMES VERTES ET BLEUES

Au travers des trames bleue et verte se traduit la biodiversité de la commune. Celle-ci découle de la « nature » même du site existant.

La recherche de la biodiversité se traduira par :

- La constitution d'une trame verte et bleue qui cherchera à tirer parti des caractéristiques et des atouts du site existant pour développer, d'une part, un maillage complet d'espaces végétalisés et, d'autre part, un réseau de collecte, drainage, irrigation pertinent des eaux pluviales ;
- La recherche d'une variété de strates et d'essences végétales, en privilégiant les espèces locales, de manière à (re)composer un habitat biologique diversifié, susceptibles d'héberger une faune elle-même variée et de (re)constituer localement des écosystèmes favorisant la gestion différenciée de la végétation.

Sur les zones d'urbanisation future, les principes d'aménagement et d'urbanisme à prendre en considération sont :

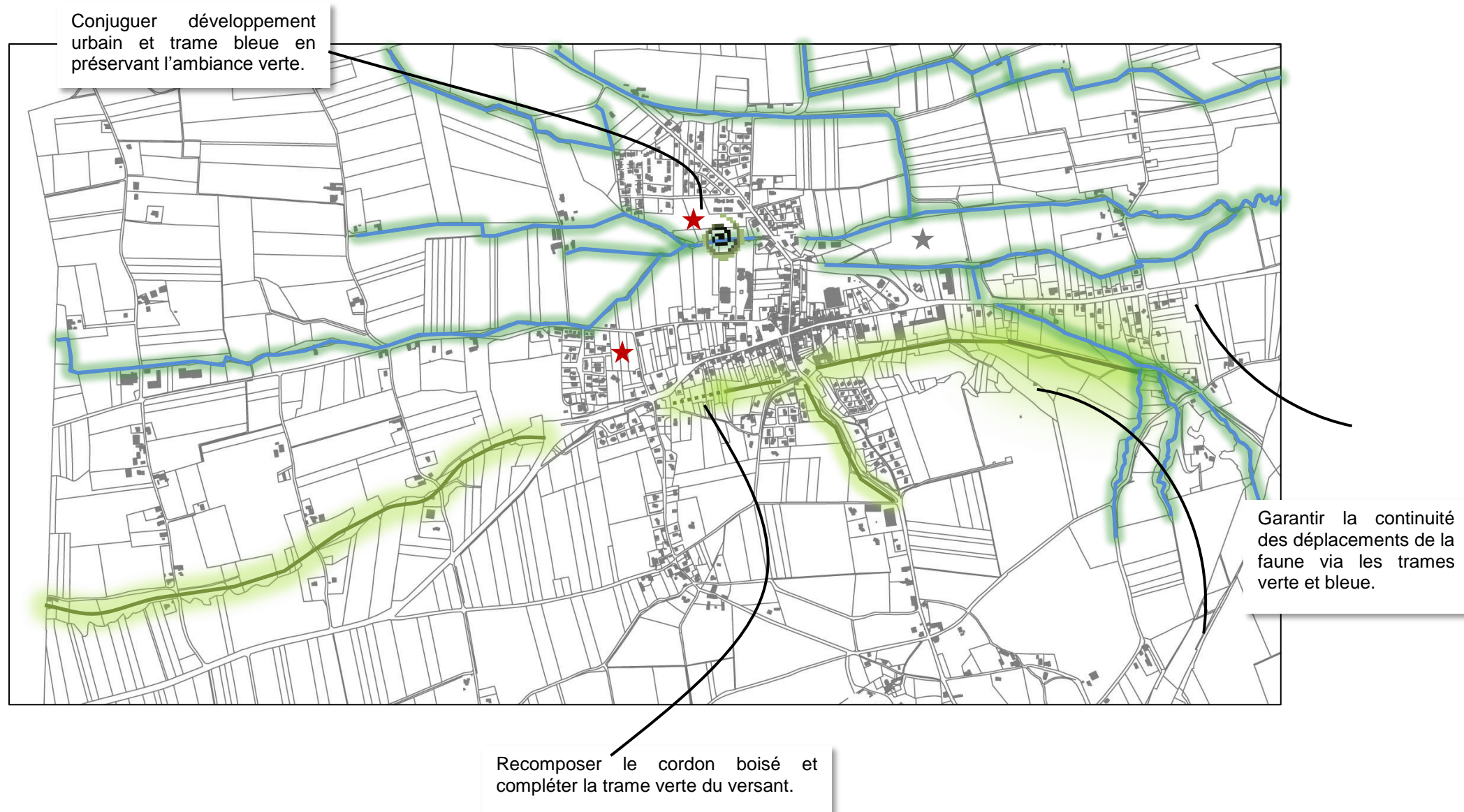
- Constituer une trame verte et éventuellement une trame bleue,
- Rechercher une variété dans les strates et les essences végétales écologiquement compatibles.

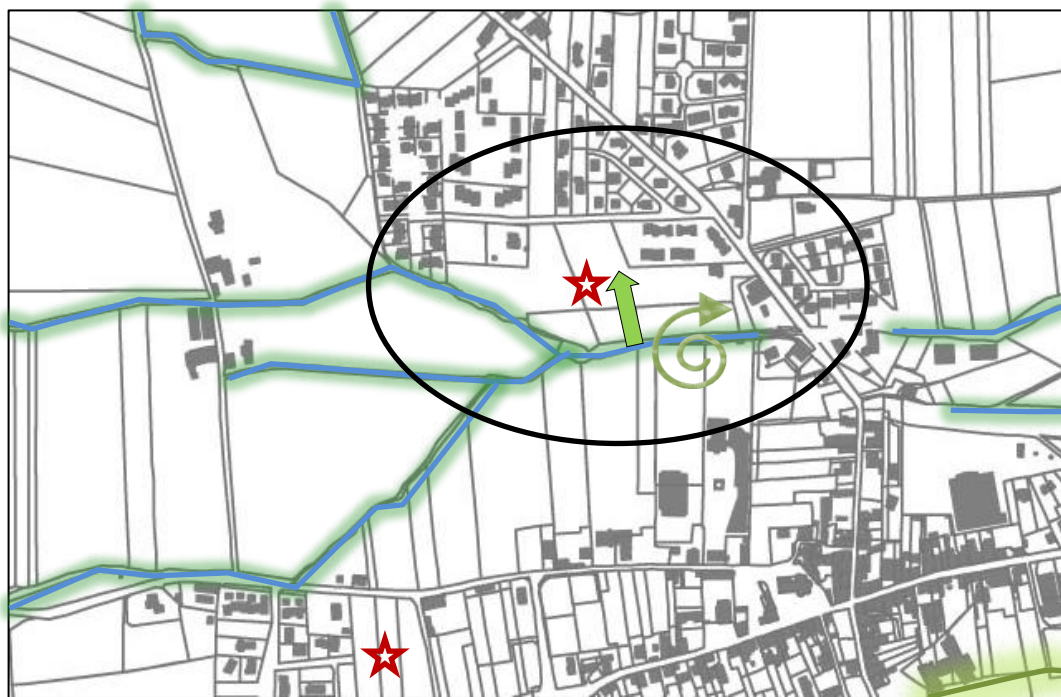
Bien que l'ensemble des trames bleues et des trames vertes doivent être préservées, deux zooms sont opérés :




- Le bourg avec également un zoom sur le quartier de Bellangeon,
- Les Epars.



LE BOURG :



BELLANGEON

-  Emprises vertes à maintenir liées à la trame bleue et constituant des « lignes vertes » urbaines
-  Ambiance verte à préserver
-  Pénétrante verte à intégrer dans le projet

Au sein de ce quartier, la gestion des eaux sera une question centrale afin de préserver la qualité des eaux.

L'état écologique de la Veuze est estimé comme moyen par le SDAGE en 2009. L'objectif de bon état pour ce cours d'eau est fixé pour 2021. Au travers du développement urbain, il s'agit de ne pas détériorer la qualité du cours d'eau par les rejets et eaux de ruissellement :

- Raccordement à la station d'épuration,
- Limitation de l'imperméabilisation notamment par la mise en place de formes intermédiaires et collectives sur la zone devant aboutir à une réduction de l'emprise au sol bâtie,
- Infiltration des eaux de pluie à la parcelle pour éviter le ruissellement direct vers le cours d'eau.

LES EPARS:

Les trames bleues et vertes structurent fortement l'espace naturel et agricole par une trame quasi orthogonale.
La présence de vergers complète la perception d'un hameau « noyé » dans la végétation.

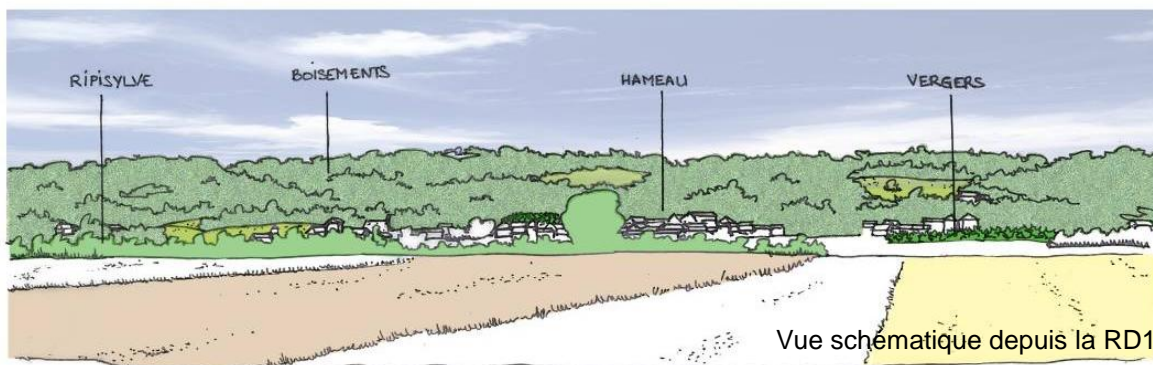
Préserver les trames bleues et vertes

Préserver les terres agricoles

Préserver l'ambiance verte du hameau.



Sans échelle



Vue schématique depuis la RD1

LES EPARS:

Sans échelle

LES LISIERES :

■■■■ Préserver les lisières « forestières » qui cadrent le paysage et délimitent l'espace arboré.
Pour qu'elles jouent pleinement leur rôle paysager, les limites « bâties » doivent également être clairement délimitées.

/// Entre ces lisières, l'occupation de l'espace doit se limiter à l'activité agricole.

LES TRAMES :

— Une trame bleue à préserver en limitant notamment les constructions aux abords des cours d'eau.

— Une trame verte complémentaire à conserver pour son rôle paysager, écologique.

Les constructions existantes au sein de ces espaces sont autorisées à évoluer dans le respect du règlement qui limite les extensions et les annexes