

Département de la Drôme

---

Commune de Saint-Sorlin en Valloire

**Plan Local d'Urbanisme de  
Saint-Sorlin en Valloire**

---

Modification n°1

**EXAMEN « AU CAS PAR CAS »**

## 1. Intitulé de votre projet et son état d'avancement

1.1 Renseignements généraux	
Quelle procédure souhaitez-vous réaliser ?	Quelle(s) est (sont) la (les) commune(s) concernée(s) par votre projet ?
Modification n°1	Commune de Saint-Sorlin en Valloire (26)

1.2 En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi :	
Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD ?	Non concerné
De même, connaissez-vous la date prévisionnelle de l'arrêt de votre projet ?	Non concerné

## 2. Coordonnées

2.1 Identification de la personne publique responsable	
Qui est la personne publique responsable ?	M. Le Maire de Saint-Sorlin en Valloire, Guillaume Luyton
Coordonnées pour les échanges administratifs : adresse, téléphone, courriel	1 Place de la Mairie 26 210 Saint-Sorlin-en-Valloire Mail : mairie-st-sorlin@stsrordinenvalloire.com

## 3. Caractéristiques générales de votre projet

3.1 Votre territoire est-il actuellement couvert par un SCoT ?	
Oui	SCOT des Rives du Rhône, approuvé le 28 novembre 2019

3.2 Votre territoire est-il actuellement couvert par un PLU ou une carte communale ?	
Oui	PLU de Saint-Sorlin en Valloire approuvé le 16 juin 2016 Modification simplifiée n°1 approuvée le 20 mars 2017 Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 février 2020 Modification simplifiée n°3 approuvée le 08 décembre 2021

3.3 Quelles sont les caractéristiques générales de votre territoire ?	
Au dernier recensement général, quel est le nombre d'habitants (données INSEE) ?	2298 habitants au RP de 2019
Quelle est la superficie de votre ou de vos communes ?	26,5 km <sup>2</sup>
Dans le cadre d'une procédure d'évolution, quelle est la superficie du territoire concernée par votre projet ?	<p>L'objet principal de la modification concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La transformation de la zone 2AU en zone 1AU / Zone dénommée Bellangeon,</li> <li>- La mise en place d'un règlement écrit dédié,</li> <li>- L'adaptation de l'OAP.</li> </ul> <p>Cette modification est ensuite l'occasion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De corriger une erreur matérielle dans la traduction du risque inondation</li> <li>- D'assouplir la règle de la zone Ub pour optimiser les parcelles dans le bourg, de taille plus petite, et favoriser une densification dans les dents creuses.</li> </ul>
Si le territoire dispose déjà d'un document d'urbanisme, indiquez la répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser et non urbanisées en distinguant, pour les POS et PLU, les zones agricoles et naturelles. <i>Consulter Annexe 4-1 : document graphique du plan en vigueur</i> <i>Consulter Annexe 4-2 : document graphique du projet de modification</i> <i>Consulter Annexe 6 : dossier de la modification</i>	<p>Les surfaces ne sont pas impactées par la modification du PLU.</p> <p>Zone urbaine à vocation d'habitat : 95,62ha            Zone urbaine à vocation d'équipement : 7,10ha            Zone urbaine à vocation d'activités : 35,32            Zone d'urbanisation future : 4,12ha</p>
Commentaires	<p>Le nouveau projet a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de la DDT, les représentants du SCOT et de la Communauté de communes de la Porte DrômArdèche.</p> <p>L'objectif est de conforter le projet dans son environnement et de <b>l'inscrire dans une démarche globale</b> de réflexion à l'échelle de la commune. Les différentes actions en termes de renouvellement urbain sont présentées dans la notice de la modification.</p>

3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme ?	
<i>Annexe 2 : documents du PLU approuvé (PADD, OAP)</i>	
<p>Les grandes orientations en matière d'aménagement sont exposées dans le PADD du PLU approuvé en 2016 :</p> <p><b>1. MAÎTRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une maîtrise spatiale : recentrer le développement sur le bourg et contenir l'étalement urbain</li> <li>▪ Limiter la consommation d'espace et diversifier les formes urbaines</li> <li>▪ Modérer la consommation de l'espace</li> </ul>	

### 3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme ?

- Diversifier l'offre de logements
- Encourager le développement de l'habitat dit durable
- Une perspective à long terme
- Un développement équilibré entre augmentation de la population et offre de services

⇒ Le projet répond à cet objectif en confortant le centre village, sans créer d'extension urbaine. De plus, la commune conforte son offre de service avec l'ouverture d'une maison de santé, l'aménagement programmé d'équipements de loisirs.

#### 2. AFFIRMER LA STRUCTURE DU BOURG

- Affirmer la centralité de la commune
- Conforter les 3 pôles

#### 3. REDEFINIR LES DEPLACEMENTS

- Poursuivre les aménagements en faveur des modes doux – créer un maillage
- Tranquilliser la traversée du bourg

⇒ L'aménagement de la zone du Bellangeon est l'occasion de créer un maillage piéton :

- le long de la rivière la Veuze, permettant d'accéder aux commerces et aux équipements sportifs.
- Au-dessus de la Veuze avec une passerelle.

#### 4. PROMOUVOIR UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE

- Poursuivre le développement et l'aménagement des zones d'activités
- « Dynamiser » le tissu commercial de proximité
- Préserver l'activité agricole

⇒ L'accueil de nouveaux habitants, le développement du maillage piéton assurent une meilleure accessibilité aux commerces de proximité.

#### 5. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

- Préserver l'unité du plateau et de la plaine agricole
- Favoriser la préservation et le renforcement de l'économie agricole
- Préserver et pérenniser les espaces agricoles du « plateau de Mantaille »
- Maintenir et organiser l'activité agricole autour des Epars

⇒ La zone du Bellangeon est en plein cœur de l'espace urbain. Elle est entretenue ou en jachère. Son exploitation est devenue complexe avec toutes les contraintes liées à la proximité des habitations : nuisances sonores, problématiquement de traitement phytosanitaire des terrains.

### 3.5 Quels sont les objectifs de votre projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?

#### Annexe 3 : délibération engageant la procédure

La modification n°1, qui consiste à l'ouverture d'une zone 2AU a été motivée par la délibération du 12 avril 2022 dont les principaux points sont les suivants :

- Un rythme de construction actuel faible, en-dessous des objectifs du SCOT :  
Seuls 12 permis de construire ont été accordés et réalisés soit un rythme moyen de construction de 2,6 constructions par an, loin des prescriptions du SCOT des Rives du Rhône fixant un rythme moyen de constructions de 12 logements par an.
- La production actuelle ne permet pas de répondre aux besoins de logements sociaux.  
Au 31 décembre 2019, il y avait 36 demandeurs de logement social et seulement 14 attributions en 2019. Aucun logement social n'a été construit depuis l'approbation du PLU en juin 2016 jusqu'en décembre 2020
- Une baisse des effectifs scolaires  
La faible dynamique des dernières années a des conséquences sur les effectifs scolaires sur les classes de maternelle et primaire, avec une baisse continue du nombre d'élèves : la rentrée 2016/2017 comptait 240 élèves, pour 2020/2021, seuls 210 élèves sont comptabilisés.
- La mise en place d'une nouvelle STEP, permettant de répondre à l'accueil de population.
- Une proposition de formes urbaines plus variées avec de la maison mitoyenne, intermédiaire, ...  
Cette diversification est difficilement mise en œuvre dans les dents creuses, où s'implantent des maisons individuelles pures. L'opération permettra de répondre à un plus grand nombre de typologie de familles et répondre aussi à un enjeu de mixité sociale.

### 3.6 Votre projet concerne-t-il la création d'une Unité touristique nouvelle (UTN) ?

	Non	<i>Non concerné</i>
--	-----	---------------------

### 3.7 Votre projet est-il en lien avec d'autres procédures ?

	oui	non	Le cas échéant, précisez :
Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) :		X	
Fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?		X	

3.8 Quel est le contexte de votre projet ? Est-il concerné par...			
	<i>oui</i>	<i>non</i>	Le cas échéant, précisez
Les dispositions de la loi Montagne ?		X	
Les dispositions de la loi Littoral concernant les grands lacs (Auvergne Rhône-Alpes) ?		X	
Un (ou plusieurs) schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ?	X		Le SAGE Bièvre Liers Valloire
Autres : Appartenance de votre commune à une communauté de communes ou un pays, une agglomération, un parc naturel régional...	X		Communauté de communes de la Porte DrômArdèche

**3.9 Dans le cadre d'une procédure d'évolution portant sur un secteur précis (déclaration de projet / modification / révision allégée), précisez le secteur concerné par le projet ?**

[Voir le dossier de modification n° 1 joint en annexe 6](#)

Le projet concerne la transformation de la zone 2AU en zone 1AU. Cette zone dénommée Bellangeon.

Le site présente un potentiel d'environ 27000m<sup>2</sup> dont 20700m<sup>2</sup> hors zone inconstructible du PPRI (forme PPRI mais pas de procédure PPRI).



## 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine

4.1 Présentation de votre projet	
À quel type de commune appartenez-vous ?	Polarités locales (classification SCOT)
4.1.1 Si votre projet permet la création de logements, précisez	
<p>Le projet n'identifie pas de nouvelles zones constructions mais ouvre une zone à l'urbanisation. Le potentiel foncier de cette zone est acté dans le PLU et fait partie du calcul des disponibilités foncières.</p> <p>Ainsi, dans les objectifs du SCOT de densité, de diversité des formes urbaines et de création de logements sociaux, environ 70 logements sont prévus.</p> <p>La densité mise en œuvre est de 35log/ha (emprise uniquement constructible)</p>	
4.1.2 Si votre projet permet l'implantation d'activités économiques, industrielles ou commerciales, précisez :	
Non concerné	

4.2 Espaces agricoles, naturels ou forestiers			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement, les points suivants ?  <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés ?
Des espaces agricoles ?	X		La zone du Bellangeon est en plein cœur de l'espace urbain. Elle est entretenue ou en jachère. Son exploitation est devenue complexe avec toutes les contraintes liées à la proximité des habitations : nuisances sonores, problématiquement de traitement phytosanitaire des terrains.
Des espaces boisés ?		X	
Dans le cadre d'une procédure d'évolution : Des zones identifiées naturelles, forestière ou agricoles protégées au titre d'un document d'urbanisme existant ?		X	
Complétez si nécessaire : aucune protection n'est levée ou impactée par le projet.			

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Une zone Natura 2000 (ZPS, ZSC, SIC) à proximité ?		X	
Un parc naturel national ou régional ?		X	
Une réserve naturelle nationale ?		X	
Un espace naturel sensible ?		X	
Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II ?		X	
Un arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	
Une ou des zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (inventaire départemental, communal, convention RAMSAR ...) soit par inventaire soit par expertise pédologique ?		X	
Un ou des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement ?		X	

4.4 Continuités écologiques			
	Oui	Non	
Y a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?	X		Le SCoT et le PLU en vigueur identifient des corridors écologiques, des axes de déplacement de la faune.  Aucun de ces éléments n'est impacté par la modification simplifiée.
	<p>LES RESEAUX ECOLOGIQUES DU SCOT RIVES DU RHONE - ZOOM SUR SAINT-SORLIN EN VALLOIRE</p> <p> <span style="color: orange;">●●●●●</span> Corridors de passage de faune  <span style="color: green;">■</span> Passage pour gibier  <span style="color: blue;">■</span> Zone humide  <span style="border-bottom: 1px dotted black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Chemin de fer         </p>		
Dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, quels sont les éléments de la trame verte et bleue ?	Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le SCoT, reprennent les éléments de trame verte et bleue identifiés ci-dessus.		

4.5 Paysage, patrimoine bâti :			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?
Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales			Et quels sont les enjeux identifiés ?
Site classé ou projet de site classé ?		X	
Site inscrit ou projet de site inscrit ?		X	
Site patrimonial remarquable (y compris anciennes ZPPAUP ou AVAP ou anciens secteurs sauvegardés) ?		X	

4.5 Paysage, patrimoine bâti :			
Éléments majeurs du patrimoine ? <a href="http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/">http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/</a>		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur : SCoT, charte de parc, atlas de paysage... ?		X	

4.6 Ressource en eau			
<i>Captages</i>			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
Autres captages prioritaires ?		X	
<i>Usages : eau potable ; gestion des eaux usées et eaux pluviales</i>			
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs ?	X		Il n'est pas identifié de problématique d'alimentation sur la commune.
Le système d'assainissement des eaux usées a-t-il une capacité suffisante pour répondre aux besoins présents et futurs du territoire ?	X		Une nouvelle STEP a été construite sur la commune Station du bourg : - Capacité nominale- Eq/hab : 750 - Boue activée aération prolongée - Milieu naturel de rejet : La Grande Veuze  Cette évolution permet de répondre aux besoins de la zone.
Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur votre territoire ?		X	
Complétez si nécessaire			
<a href="#">Annexes 2c et 2d : plan du réseau d'assainissement avant-après la nouvelle STEP</a>			

4.7 Sols et sous-sol			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués : base de données BASOL ? <a href="http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php">http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php</a>		X	
Anciens sites industriels et activités de services : base de données BASIAS ? <a href="http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&amp;carte=">http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&amp;carte=</a>		X	
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	

4.8 Risques et nuisances			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Risques ou aléas naturels ?	X		La commune dispose d'une carte du risque inondation, mise à jour par la DDT en septembre 2021. Le classement de la zone n'a pas changé : la zone d'urbanisation future est en zone bleu soit secteur B.
Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	
Nuisances ?		X	
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X	

4.9 Air, énergie, climat			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Y a-t-il une desserte en transport collectif sur votre territoire		X	
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?		X	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ? Enjeux spécifiques relevés par le PCAET (ou projet de PCAET) ?		X	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

## 5. Annexes (rappel)

Liste des annexes transmises		
Coordonnées de la personne à contacter		Annexe 1
Élaboration ou révision « générale » de PLU ou PLUi	Projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI	
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur	
	Une version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration	
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet modifiant un PLU	Le projet de dossier envisagé pour la réunion d'examen conjoint	
Pour tous	Délibération prescrivant la procédure	Annexe 3
Pour les procédures d'évolution	Projet de plan de zonage AVANT/APRÈS	Annexe 4-1
	Projet de règlement AVANT/APRÈS	Annexe 4-2
Pour tous	PADD en vigueur	Annexe 2a
	OAP en vigueur (avant modification)	Annexe 2b
	Réseaux d'assainissement avant la nouvelle STEP	Annexe 2c
	Plan de récolement après la nouvelle STEP	Annexe 2d
	PAC risques (document de la DDT)	Annexe 5
	Dossier de la modification	Annexe 6

## 6. Signature du demandeur (personne publique responsable)

<b>Date :</b> 28 AVRIL 2022 <b>Lieu :</b> SAINT SORLIN EN VALLOIRE	NOM LUYTON	PRENOM GUILLAUME
	<b>SIGNATURE</b> 	

