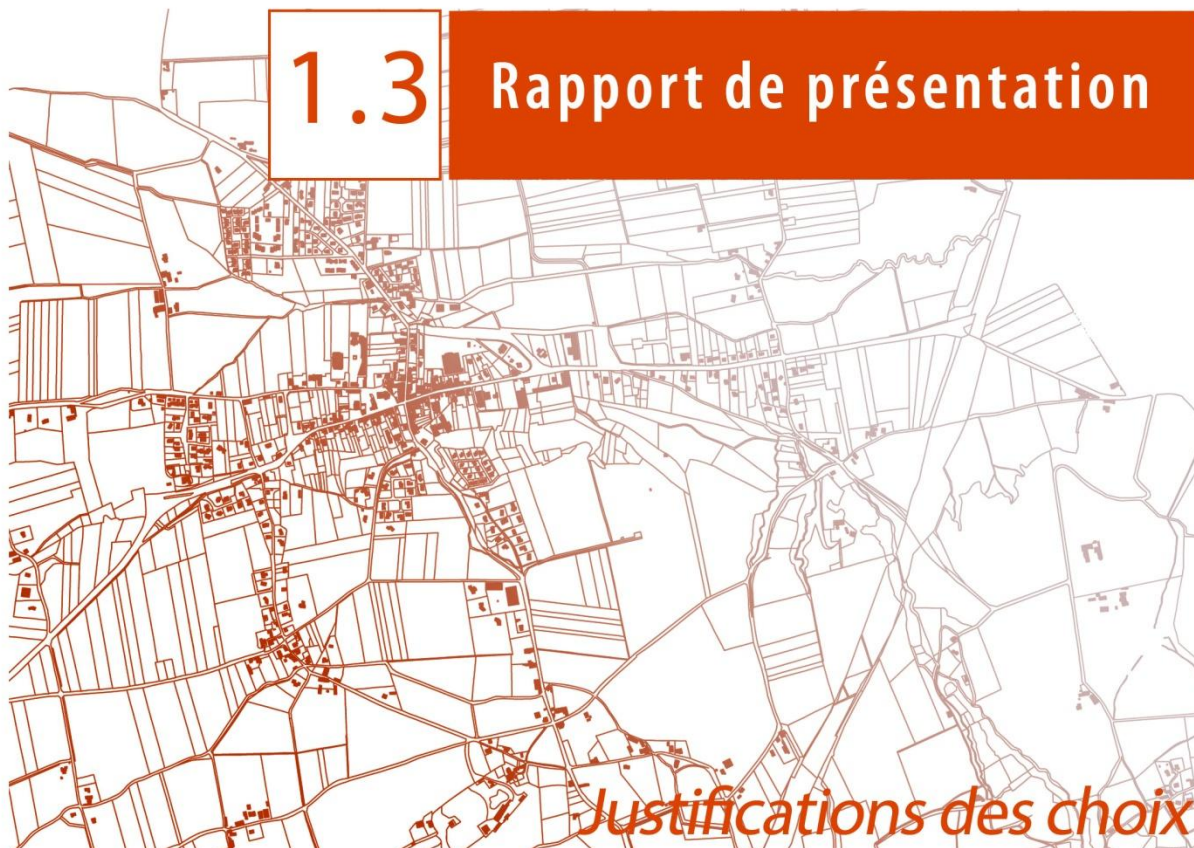




COMMUNE DE SAINT-SORLIN EN VALLOIRE

1.3

Rapport de présentation



Vu la délibération du Conseil
Municipal
en date du :
approuvant le Plan local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

.....

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Chapitre 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE | 1 |
| 1 - les objectifs du PLU | 1 |
| 2 - les orientations du PADD | 2 |
| Chapitre 2 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... | 6 |
| Chapitre 3 - EVOLUTION DU ZONAGE ET CAPACITES DES ZONES URBANISEES OU URBANISABLES | 9 |
| 1 - Evolution par rapport à l'ancien POS par entités géographiques : | 9 |
| 1-1- Le centre-bourg | 9 |
| 1-2- Turail, Route de la Valloire - Ouest du bourg | 10 |
| 1-3- Quartier du Bellangeon | 12 |
| 1-3-1 Les zones urbaines du PLU | 12 |
| 1-3-2 Les zones d'urbanisation future du PLU | 13 |
| 1-4- Développement à l'Est du bourg | 14 |
| 1-5- Route de Châteauneuf, chemin de la Creuve | 15 |
| 1-6- Les Marguerits, Chemin de Vacaro | 17 |
| 1-7- Les Epars | 18 |
| 1-7- La plaine de la Valloire et le coteau | 20 |
| 1-8- Le plateau | 21 |
| 2 - Consommation et capacités de développement | 27 |
| 2-1 Consommation des espaces agricoles et naturels de Saint-Sorlin en Valloire | 27 |
| 2-2 Capacités des zones urbanisées ou urbanisables | 27 |
| 2-2-1- Mise en place de la densité et estimation des besoins futurs de la commune à 12 ans | 27 |
| 2-2-2- Estimation des capacités du projet de PLU et identification des dents creuses | 27 |
| CHAPITRE 4 - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU | 31 |
| 1- Les zones urbaines | 31 |
| 1-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage | 31 |
| 1-1-1- La zone UA et secteur UAn | 31 |
| 1-1-2- La zone UB, secteurs UBa et UBan | 33 |
| 1-1-3- La zone UC et le secteur UCn | 34 |
| 1-1-4- La zone UE | 36 |
| 1-1-5- La zone UI et les secteurs UIa et UIc | 37 |
| 1-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement | 38 |
| 1-2-1- Zone UA et secteur associés | 38 |
| 1-2-2- Zone UB et secteurs associés | 41 |
| 1-2-3- Zone UC et secteurs associés | 44 |
| 1-2-4- Zone UE | 47 |
| 1-2-5- Zone UI | 49 |
| 2- Les zones d'urbanisation future | 51 |
| 2-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage | 51 |
| 2-1-1- A vocation d'habitat - Bellangeon | 52 |

| | |
|--|-----------|
| 2-1-2- A vocation d'habitat - Turail | 53 |
| 2-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement | 54 |
| Zones à vocation d'habitat - 2AU | 54 |
| 3- La zone agricole | 57 |
| 3-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage | 57 |
| 3-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement | 59 |
| 4- La zone naturelle | 61 |
| 4-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage | 61 |
| La zone N | 62 |
| Le secteur Np | 62 |
| Le secteur Nzh | 62 |
| Le secteur Nc | 62 |
| 4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement | 63 |
| CHAPITRE 5 - TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD | 66 |
| CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES | 71 |
| 1- Les emplacements réservés | 71 |
| 2- Périmètre de mixité, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (L.151-15 du CU) : | 71 |
| 3- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif | 72 |
| 4- Les espaces verts protégés | 72 |
| 5- Les zones indicées « zh » pour une prise en compte des zones humides | 72 |
| 6- Les corridors biologiques | 72 |
| 7- La prise en compte du risque inondation | 73 |
| CHAPITRE 7 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT | 74 |
| 1- Le maintien et la protection des entités paysagères de la Saint-Sorlin en Valloire | 74 |
| 1-1- La topographie | 74 |
| 1-2- Le patrimoine paysager | 74 |
| 2- La préservation et l'amélioration des formes urbaines | 78 |
| 2-1- Le patrimoine bâti remarquable | 78 |
| 2-2- Le renouvellement urbain et les extensions pertinentes | 78 |
| 3- Les effets sur la qualité de l'air et les mesures prises pour limiter les pollutions et les nuisances | 79 |
| 4- Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions | 80 |
| 5- les impacts du projet sur les risques | 80 |
| CHAPITRE 8 - EVOLUTION DES SURFACES | 81 |

CHAPITRE 1 - **JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET** **D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la ville.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durable (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.101-1 et 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain de Saint-Sorlin en Valloire, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (OAP, zonage et règlement), doit permettre de décliner localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

La politique urbaine de Saint-Sorlin en Valloire s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. La mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le schéma de cohérence territoriale des rives du Rhône approuvé le 30 mars 2012 ;
- le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation. Le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

1 - LES OBJECTIFS DU PLU

La délibération en date du 11 février 2010 a prescrit la révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs fixés dans la délibération ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont :

- Harmoniser l'habitat et urbaniser autour du village, afin d'éviter une dispersion des constructions,
- Améliorer et rendre plus cohérente l'offre de services dans le centre-bourg,
- Assurer à court ou moyen terme une forte mixité sociale.

A partir de ces objectifs d'aménagement et des enjeux apportés par le rapport de présentation (parties 1 et 2), de la concertation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

2 - LES ORIENTATIONS DU PADD

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration des dysfonctionnements constatés dans la première et seconde partie du rapport de présentation.

Pour l'avenir, Saint-Sorlin en Valloire compte poursuivre sa politique urbaine en veillant à consolider ses équilibres et son cadre de vie. Un des objectifs principaux du PADD est d'organiser le développement et renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire.

En raison des contraintes subies par le foncier disponible sur le territoire communal (risque d'inondation), la commune doit assurer une vision globale de son développement mesurant les impacts des projets.

Ce développement mené selon les objectifs du développement durable, s'organise autour d'une répartition plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement.

Il s'agit entre autres de favoriser la mutation de la ville sur elle-même par des formes urbaines et des densités adaptées, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de mettre en œuvre d'une nouvelle politique de déplacements.

Le projet de Saint-Sorlin en Valloire se décline en six grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- maîtriser la croissance démographique
- affirmer la structure du bourg
- redéfinir les déplacements
- promouvoir une économie diversifiée
- préserver l'activité agricole
- un environnement de qualité à protéger et préserver

1 - Maîtriser la croissance démographique

Cet objectif nécessite une remise en cause des modes d'organisation, de fonctionnement et d'aménagement du territoire. En effet, le tissu urbain de saint-Sorlin en Valloire s'est principalement développé ces dernières décennies :

- sous forme de lotissements : ils laissent apparaître de nombreux dysfonctionnements (extension de l'urbanisation peu ou pas contrôlée sur des espaces agricoles, multiplication des voies en impasse qui conduit à un manque de liaisons entre les quartiers, place de l'automobile prépondérante, monofonctionnalité des espaces...) qu'il convient de contrebalancer.
- sous forme d'opérations d'ensemble assurant une mixité des formes d'habitat (ex : Le Turail avec des maisons en bande et des maisons individuelles),
- sous forme d'individuels purs, plus ponctuellement : ils se diffusent en fonction des opportunités libérées dans les dents creuses en périphérie de l'espace urbain aggloméré au bourg et aux Epars. Ce développement modifie la perception de l'espace urbain, sa cohérence et éloigne la population des services et équipements du centre-bourg. Ces constructions participent au mitage de l'espace agricole et naturel de la commune et génèrent du trafic sur des voies non dimensionnées pour une circulation importante.

Pour répondre à cet objectif, la commune doit gérer son territoire de manière économe et maîtriser l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire inscrire son développement dans des périmètres limités qui confortent le centre-bourg. Cette gestion limite un étalement peu qualitatif de l'urbanisation sur des espaces naturels de qualité.

La notion de développement équilibré du territoire renvoie directement à l'objectif de gérer de manière cohérente le développement de l'habitat avec le développement économique et la capacité des équipements publics. Il s'agit aussi pour la commune de se donner les moyens d'accueillir de nouveaux ménages et d'organiser le développement de l'habitat en cohérence avec la capacité de réalisation des équipements nécessaires à l'accueil de ces populations nouvelles.

L'organisation du territoire communal telle qu'elle est envisagée s'attache :

- d'une part à développer les futurs quartiers d'habitat dans l'enveloppe urbaine du bourg où sont concentrées les principales fonctions urbaines. Au travers de l'organisation de ces quartiers, une nouvelle réflexion sur le territoire est engagée permettant de conserver un ensemble urbain réfléchi et pertinent pour les déplacements, la consommation de l'espace...
- d'autre part à stopper le développement sur le reste du territoire.

Le développement de l'habitat se concentre à proximité du centre-bourg et s'appuie :

- d'une part sur des espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine (Bellangeon, Turail),
- d'autre part sur la mise en place progressive d'un système viaire maillé où chaque opération d'urbanisme participe à compléter le réseau de voiries ou de modes doux.

La politique de logements et d'équipements doit permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet sur la commune et de s'ancrer socialement sur le territoire.

Saint-Sorlin en Valloire ne dispose d'aucune réserve foncière, et c'est dans ce contexte où le foncier peut aussi faire l'objet de rétention, qu'elle doit mener une politique de développement. Le PADD propose de mener des actions sur des secteurs où le potentiel peut être libéré dans l'échéance du PLU (d'ici 12 ans).

Le PLU traduit ce choix par le biais de zones d'urbanisation future inscrites au plan de zonage. Celles-ci sont localisées aux quartiers du Bellangeon et du Turail.

Pour les mêmes raisons, par le biais d'un classement en zone UA, il est favorisé un renouvellement urbain et une mixité des fonctions à proximité des commerces et des équipements, de manière à faciliter la mobilité et à favoriser une politique de proximité.

Pour ce qui concerne les secteurs résidentiels de la commune, le zonage du POS est changé pour s'inscrire dans une logique d'économie et de maîtrise foncière. Les règles ont également évolué dans leur globalité pour favoriser la mise en œuvre de formes d'habitat variées. Une densification significative sur l'ensemble du territoire ne paraît pas envisageable, car elle pénaliserait la qualité de vie des habitants mais serait aussi contraire à un développement organisé. Parallèlement, afin de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, le règlement de ces zones permet, outre le renouvellement du tissu urbain, l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes. La réponse aux besoins résidentiels des habitants passe, également pour une part, par l'organisation de la capacité d'adaptation du parc existant. Ce parc doit pouvoir évoluer pour offrir des espaces complémentaires adaptés et adaptables aux évolutions sociales et augmenter les performances énergétiques des constructions.

Le PLU desserre également l'encadrement des conditions d'implantation des constructions sur la parcelle. La préservation patrimoniale reste toutefois intégrée dans la politique de développement communal, puisque le règlement met en place l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, compte tenu de l'intérêt paysager et historique de plusieurs sites.

Le PADD a aussi la nécessité d'adapter les équipements aux évolutions attendues de la population. Pour cela, le PLU reconduit l'identification de zones à vocation d'équipements pour conforter les sites existants.

Concernant le logement social, la ville a considéré cet objectif comme majeur. L'intention municipale est de poursuivre la réalisation de logements sociaux.

Dans le cadre du PLU, pour favoriser la mixité sociale en application des articles L.151-15 du Code de l'Urbanisme, il est intégré en cas de réalisation d'un programme de logements, que 20% minimum des programmes soient affectés à des logements sociaux dans les secteurs définis au document graphique.

2 - Affirmer la structure du bourg

Le développement de la commune a conduit à déplacer les services et les commerces vers une centralité commerciale autre que le centre-bourg.

L'objectif du PADD est de redéfinir la vocation du centre-bourg en s'appuyant sur les équipements existants, notamment scolaires et sportifs. Les aménagements d'espaces publics menés route de la Valloire sont une première étape.

Le projet s'inscrit dans une réflexion plus globale de requalification du centre-bourg et de sa traversée. L'objectif est également de relier les différentes polarités de la commune de manière sécurisée.

La commune s'organise autour de 4 polarités à confirmer et à développer pour répondre aux besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants mais aussi pour répondre aux besoins des différentes classes d'âge. Ainsi une réflexion est en cours autour du développement du pôle santé pour renforcer l'offre de soins mais aussi accueillir des populations en lien avec la maison de retraite.

3 - Redéfinir les déplacements

La localisation de Saint-Sorlin en Valloire génère de nombreux déplacements domicile-travail et reste un lieu de transit.

Cependant, des alternatives à l'automobile ont été mises en place, pour offrir une alternative au tout voiture et sécuriser les déplacements modes doux. L'objectif recherché est de donner une plus juste place aux déplacements doux, en rapprochant les habitants du centre-bourg et de ces équipements publics. La commune a donc réfléchi à des itinéraires de circulations douces permettant d'éviter la route départementale, au gabarit parfois étroit.

Aussi pour s'inscrire dans une logique de meilleure maîtrise des énergies, d'une accessibilité réfléchie et organisée, un développement de l'offre pour les modes doux est programmé sur le territoire. Le positionnement des zones d'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine existante permet à la fois de répondre aux besoins de liaisons du quartier créé mais aussi d'établir de nouvelles liaisons avec les quartiers environnants.

L'objectif municipal est également de mettre en valeur les espaces publics centraux des quartiers du bourg et de l'église afin de redéfinir les usages tout en conservant une mixité des fonctions. Cet objectif intègre un enjeu plus large de qualité du cadre de vie à préserver

4 - Promouvoir une économie diversifiée

Saint-Sorlin en Valloire possède un tissu économique organisé autour des activités artisanales, des services et des commerces. Ce tissu forme une des polarités de la commune.

Le développement étant limité par le risque inondation, il s'agit de maintenir et de valoriser l'existant. Le maintien passe par la délimitation d'un zonage spécifique au plan de zonage. La valorisation est accompagnée d'une réflexion sur la qualification de RD1 (accompagnement paysager, cheminement piéton).

La commune compte aussi des activités réparties sur son territoire, hors centre bourg. Elles sont prises en compte car elles participent à la diversité affichée dans le PADD. L'objectif affiché est leur maintien mais avec une limitation des possibilités de développement afin de prendre en compte les nuisances et la préservation des espaces agricoles et naturels.

5 - préserver l'activité agricole

La ligne de conduite défendue par la commune vise à garantir le maintien en zone agricole des secteurs présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique.

C'est ainsi que Saint-Sorlin en Valloire propose une organisation de son territoire qui tient compte des spécificités du relief, de la localisation des exploitations et de leurs terres. En effet, la commune souhaite favoriser le maintien de l'activité agricole réparti sur son territoire.

La conservation de l'identité rurale et agricole de la commune où de nombreuses exploitations sont présentes, a conduit à stopper le développement de certaines zones urbaines pour favoriser la pérennité des exploitations.

Pour que la commune dispose d'un espace structuré, il convient d'éviter les coupures par l'urbanisation pour assurer l'unité des terrains agricoles. Ainsi toute implantation nouvelle de constructions non liée à l'activité agricole est interdite sur les terres agricoles. De manière à éviter le mitage de ces espaces sous la pression foncière, la commune a souhaité définir des limites claires entre les espaces urbanisés ou d'urbanisation future et les espaces agricoles et naturels.

6 - un environnement de qualité à protéger et préserver

Dans le cas de nombreuses opérations, l'implantation de nouvelles constructions s'effectuait sans projet cohérent au fur et à mesure des disponibilités foncières. Sans l'intervention de la commune et sa volonté d'un développement organisé, la population assisterait progressivement à la création d'un paysage de moindre qualité, mité par des habitations éparpillées sur l'ensemble du territoire.

Saint Sorlin en Valloire propose une organisation de son territoire qui tient compte des enjeux environnementaux et du développement durable en plus de la préservation des espaces agricoles et naturels. Il s'agit, au regard de la consommation foncière et de la diffusion de l'habitat sur des secteurs sensibles, de reposer les bases d'un développement en fonction notamment des trames bleues et vertes et des continuités biologiques.

La prise en compte des données environnementales nécessite la mise en place d'actions en vue de préserver les secteurs présentant un intérêt écologique.

La préservation des zones humides ou corridors biologiques permet d'affirmer l'identité paysagère de la commune. Elle permet aussi de favoriser une diversité écologique (faunistique et floristique) et de préserver des continuités.

Les trames bleues et vertes, identifiées dans le cadre du diagnostic, sont confortées et préservées notamment de toute construction afin de poursuivre leur rôle de continuité aquatique et forestière.

Non prises en compte dans le POS, les zones humides représentent un intérêt écologique fort en termes de biodiversité. Au travers du PLU, leur préservation passe par une identification précise. Aussi les zones sont indicées « zh ».

La diversité des espaces naturels de la commune (zones humides, combes, ripisylves, boisements) participe à la qualité du paysage de Saint-Sorlin en Valloire. La commune a fait le choix de conserver la totalité de ces espaces dont une partie était déjà répertoriée au POS (en zone naturelle ou agricole).

Dans le cadre du PLU, la zone N fait l'objet de nombreux secteurs permettant de tenir compte des enjeux et spécificités du territoire. Le secteur Np couvre notamment les versants boisés composant l'arrière-plan du bourg et des Epars. La protection des espaces naturels sensibles et des ZNIEFF, par un classement dans une zone naturelle ou agricole dans le nouveau document d'urbanisme a également été affirmée.

La commune a également souhaité le maintien des espaces boisés classés à protéger de manière à produire un document qui corresponde à la réalité. Ponctuellement certains EBC classés ont été supprimés et remplacés par une protection au titre des éléments paysagers (article L.151-19) pour permettre le maintien et la reconstitution de certains milieux naturels.

Les corridors écologiques sont uniquement en zone agricole ou naturelle, et ne font l'objet d'un zonage spécifique.

Pour protéger et conforter le patrimoine bâti ainsi que son cadre paysager, il est important de préserver l'identité construite de la commune en définissant les limites du noyau historique de la commune (centre-bourg) et en répertoriant les constructions de qualité sur le territoire.

L'ensemble des orientations et contraintes supracommunales et les objectifs que s'est fixés la commune sont traduits à plusieurs niveaux dans le Plan Local d'Urbanisme : dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sous la forme d'un projet qui représente le fil conducteur des actions qui seront entreprises, au travers des OAP et du zonage qui traduisent graphiquement les intentions d'aménagement au travers du règlement qui fixe les règles applicables à chaque zone.

CHAPITRE 2 - **JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS** **D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Cinq orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux possibilités de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme mais aussi du SCOT, ont été définies dans le cadre du PLU de Saint-Sorlin en Valloire :

- Deux relèvent d'un développement à vocation principale d'habitat
- 1 traite de la zone commerciale et de la qualité de l'entrée de ville,
- 1 aborde la composition urbaine autour d'un équipement,
- 1 met en valeur les trames vertes et bleues.

Les OAP à vocation principale d'habitat

L'objectif est d'avoir un développement cohérent de ces zones, notamment en ce qui concerne l'organisation, les destinations et les liaisons.

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone 2AU au quartier du Bellangeon. Cette zone nécessite une modification ou de révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone 2AU au Turail. Cette zone nécessite une modification ou de révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Pour chacune de ces zones, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

- **L'orientation n°1, Bellangeon**, d'une superficie totale de 2,7 ha présente un potentiel d'urbanisation et des enjeux de développement importants. Elle constitue un secteur majeur pour la commune, en raison de sa localisation dans le prolongement du centre-ville et à proximité immédiate de ces équipements.

Les enjeux de cette zone sont multiples :

- assurer son intégration au tissu environnant qui présente des formes urbaines mixtes sur lesquelles s'appuyer, tout en répondant aux objectifs de densité du SCOT.
- prendre en compte les enjeux environnementaux liés au risque inondation.

Afin de favoriser la qualité de la zone et son intégration, le projet d'aménagement a fait l'objet d'une réflexion spécifique :

- pour structurer la rue de Bellangeon et le quartier autour d'un espace public.
Au regard de la taille de la zone et de son inscription dans un quartier pavillonnaire sans espace public majeur mais aussi de la densité mise en œuvre, l'OAP souligne l'intérêt d'une structuration pertinente et d'un espace public ouverte et en lien avec le maillage piéton. Ce site doit participer au lien de l'ensemble du quartier vers le centre bourg.
- pour créer des cheminements, et accéder facilement et de manière sécurisée aux équipements et aux commerces.
La question du maillage interne et externe est primordiale pour l'intégration du site au tissu bâti existant. En lien avec les orientations du PADD, la mise en œuvre d'une accessibilité vers les équipements devra être étudiée.
- pour un accompagnement paysager.
L'orientation d'aménagement et de programmation propose de valoriser la proximité de la Veuze par un accompagnement végétal participant à la qualité du cadre de vie. Ce paysage doit être pensé comme un élément structurant.

- **L'orientation n°2, Turail**, d'une superficie de 1 ha forme un vaste espace disponible au sein du bâti, lien entre le centre bourg et le nouveau quartier à l'ouest.

Cette zone s'intègre parfaitement dans la forme du bourg sans créer d'extension urbaine conformément aux objectifs du PADD.

Les enjeux de cette zone sont multiples :

- assurer son intégration au tissu environnant qui présente à la fois des formes de type pavillonnaire et des formes intermédiaires et collectives, tout en répondant aux objectifs de densité du SCOT.
- organiser les déplacements et notamment les cheminements modes doux, en assurant une continuité avec le quartier limitrophe. Les modes doux seront renforcés et reliés à l'aménagement de la route de la Valloire, menée par la commune.

La zone doit jouer le rôle de transition entre la densité du nouveau bâti et les habitations individuelles libres. Aussi, elle présentera des formes bâties en termes de hauteur, de densité correspondant aux types d'habitat déjà présents.

L'ensemble des orientations entend poser les conditions d'un engagement profond de la commune à augmenter son parc de logement social. Elle propose la création de 20% de logements sociaux pour toute opération inscrite aux orientations d'aménagement et de programmation.

Ces orientations proposent de mettre en place une identité propre à chaque zone en fonction de son environnement bâti et de son contexte naturel. Elles redéfinissent les conditions d'aménagement :

- Densifier les secteurs et établir de nouvelles liaisons internes : l'objectif est de proposer des formes intermédiaires et collectives permettant une urbanisation plus dense, en accord avec la situation de chacune,
- au sein des zones même, pour organiser les déplacements, le stationnement, mettre en place des cheminements modes doux et règlementer l'architecture en fonction de la topographie et de la perception des lieux.

L'OAP de la zone commerciale et entrée de ville

Saint-Sorlin en Valloire est composée d'une « déviation » de la route départementale qui contourne le centre village. Elle sert d'appui au développement économique mais marque aussi l'entrée du bourg (giratoire).

La volonté est d'apporter un traitement plus qualitatif à cet espace. C'est pourquoi, différents enjeux ont émergés :

- La structure du bâti pour valoriser la perspective mais aussi avoir une intégration plus pertinente au regard des habitations existantes.
- L'interface avec la RD pour atténuer un caractère routier. Cette zone commerciale fait partie des polarités de Saint-Sorlin en Valloire et partie intégrante de l'espace bâti.
- Le traitement paysager qui permet à la fois de valoriser l'espace bâti, de prendre en compte le passage de l'eau sur la commune.

Cette OAP participe à la constitution du nouveau visage de la commune pour créer d'avantage de continuité entre ces polarités.

L'OAP équipement et recomposition urbaine

Une réflexion est engagée autour de la maison de retraite pour le développement de l'offre de services en faveur des personnes âgées.

Ce projet conduit à requestionner :

- les déplacements : lien vers les commerces, sécurisation et traversée du site,
 - la structure même de l'espace bâti : il s'agit à la fois de s'intéresser au fond de parcelle et au bâti existant constituant le front urbain. Ce site pourrait faire l'objet d'un renouvellement urbain.
- Toutefois, le projet n'étant pas fixé, un périmètre d'attente a été apposé sur le plan de zonage. Il permet à la commune de poursuivre sa réflexion sur le devenir et l'organisation de la zone.

L'OAP trame bleue et verte

La prise en compte de l'environnement dans le PLU, et sa déclinaison réglementaire passe par la poursuite de quatre objectifs majeurs : pérenniser l'infrastructure verte et bleue, prendre en compte les risques naturels, préserver la qualité de la ressource en eau et rechercher une meilleure efficacité énergétique.

L'OAP affirme le maintien de la structure paysagère et la valorisation des nombreux cours d'eau et canaux qui parcourent la commune. Ils participent au cadre de vie, à la qualité paysagère et à la biodiversité.

CHAPITRE 3 - EVOLUTION DU ZONAGE ET CAPACITES DES ZONES URBANISEES OU URBANISABLES

Cette révision se base sur deux volontés :

- Proposer un projet d'aménagement cohérent et pertinent pour l'ensemble du territoire de Saint-Sorlin en Valloire qui s'inscrit dans les perspectives et les objectifs du SCOT des Rives du Rhône. Il s'agit d'identifier les secteurs réservés à l'agriculture, aux espaces naturels à protéger et à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de suffisamment de zones de manière à conjuguer l'évolution de la population communale et les objectifs de qualité affichés.
- Effectuer une remise à plat de l'ancien POS en proposant une réorganisation des zones avec une nouvelle réflexion sur leur délimitation et leur vocation. Certains reclassements sont dus, à la fois à la disparition des anciennes zones « NB », mais également à une mise à jour de la réalité des équipements sur certains secteurs.

Ces zones ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent toujours dans la continuité des zones déjà urbanisées et leurs délimitations s'appuient sur des limites claires facilement identifiables.

Le règlement permet également des occupations du sol variées instaurant ainsi une notion de mixité et facilitant une adaptation des volontés communales aux évolutions des contextes économiques, fonciers,... d'une commune en pleine croissance.

1 - EVOLUTION PAR RAPPORT A L'ANCIEN POS PAR ENTITES GEOGRAPHIQUES :

1-1- Le centre-bourg

Ce secteur correspond au centre ancien formant aujourd'hui le bourg de Saint-Sorlin en Valloire. Il présente aujourd'hui une occupation du sol diverse à vocation d'habitat, d'équipements, de commerces, de services et de loisirs.

Dans l'ancien POS, la forme urbaine cohérente avait été prise en compte au travers d'un zonage UA (zone centrale dense d'habitat, de services et d'activités).

Le reclassement de la zone s'est effectué en tenant compte :

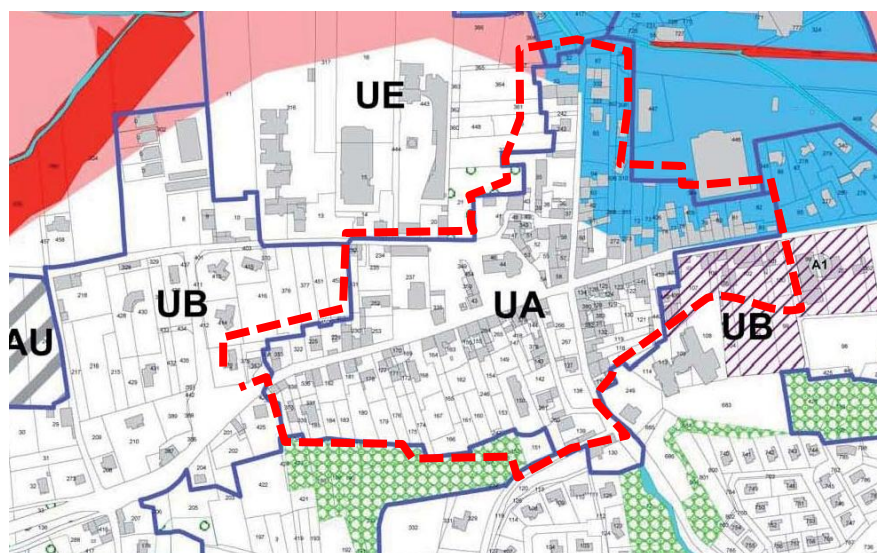
- Des projets en cours ;
- De la réalité des typologies et de l'occupation du sol et d'une volonté de préservation de l'architecture traditionnelle.

Extrait des cartes pages suivantes

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|-------------------------------|---|
| Centre bourg – secteur d'architecture traditionnelle | | |
| Zones UA | Zones UA, UB et UE + L.151-19 | <p>Le PLU est l'occasion de redéfinir le périmètre du centre ancien bâti et d'identifier plus spécifiquement les enjeux liés à la préservation des caractéristiques traditionnelles.</p> <p>Ainsi la zone UA délimite l'espace bâti aux caractéristiques globales anciennes où néanmoins des constructions de type pavillonnaire se sont insérées.</p> <p>Ce zonage est complété par une protection du patrimoine végétal localisé conformément aux objectifs du PADD.</p> <p>La zone UA du POS a été réduite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'Est (reclassement en zone UB) pour tenir compte d'un projet en cours autour de la maison de retraite nécessitant une réflexion sur le renouvellement urbain, les cheminements, ... - à l'ouest, pour exclure une construction non traditionnelle, - au nord-ouest, dans une redéfinition des emprises avec les équipements. |



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

1-2- Turail, Route de la Valloire - Ouest du bourg

Ce secteur correspond aux extensions du centre ancien de Saint-Sorlin en Valloire. Il présente aujourd'hui une occupation du sol de 2 grandes vocations : habitat et équipement.

Dans le POS, ces secteurs avaient une vocation affirmée de développement par un classement en différentes zones NA et en zone UC : NAac3, UC, UCs.

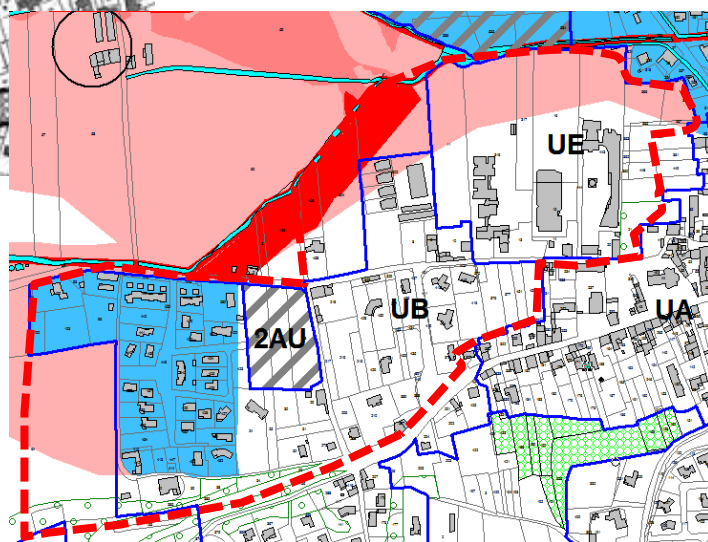
Le site d'équipements était classé en zone UC pour des constructions individuelles à usage d'habitation ou en collectif de service et d'activités.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des opérations d'aménagement réalisées,
- De la vocation des sites.



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

A noter que l'emplacement réservé pour un contournement du centre bourg n'est plus d'actualité et n'a pas été mis en œuvre dans le cadre des opérations d'aménagement.

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|--|-----------------|--|
| Turail | | |
| NAac3 et UC | Zones UB et 2AU | Ces secteurs étant construits, ils sont reclassés en zone urbaine. Seule une petite partie de ces zones n'a pas été construite et reste classé en zone d'urbanisation future. Dans le respect du SCOT et du PADD, le PLU ne poursuit pas l'extension de l'urbanisation vers l'Ouest, afin de privilégier le développement dans la forme bâtie. |
| Site d'équipements scolaires et sportifs- Nord de la Route de la Valloire | | |
| Zone UCs | Zone UE | Le PLU prend en compte et affirme la vocation d'équipements de ce secteur qui forme une polarité structurante de la commune. Il s'agit donc de maintenir cette vocation et de mettre en place un règlement adapté. Les constructions existantes ont été reclassées en zone UB. |

1-3- Quartier du Bellangeon

Ce secteur correspond aux extensions au nord de Saint Sorlin en Valloire. Il présente aujourd'hui une occupation du sol à vocation principale d'habitat.

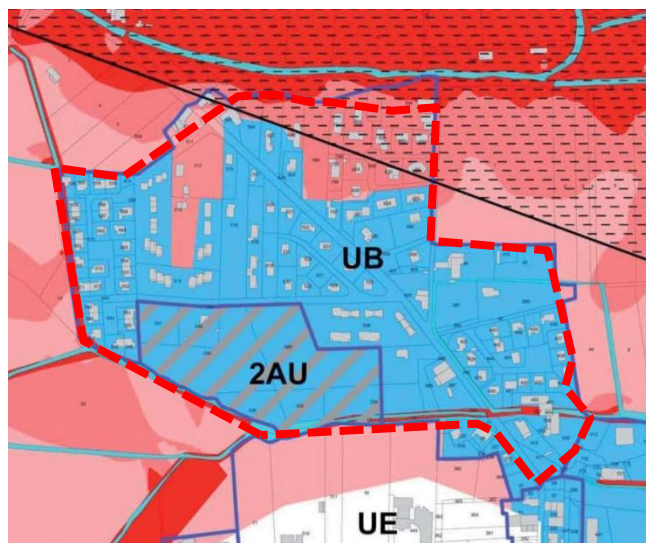
Dans le POS, ces secteurs étaient intégrés aux zones urbaines « urbanisables ». Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UD (zones de constructions individuelles à usage d'habitation) et UC (constructions individuelles à usage d'habitation ou en collectif de service et d'activités)

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des opérations d'aménagements réalisées,
- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du territoire.



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

1-3-1 Les zones urbaines du PLU

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|-------------------|----------------|--|
| Bellangeon | | |
| Zones UD, NDri | Zone UB | <p>Cette zone a fait l'objet d'un développement important qui justifie son maintien en zone urbaine.</p> <p>Une partie de la zone a été classée en 2AU (voir ci-dessous point 1-3-2).</p> <p>Le périmètre du POS a globalement été maintenu. Des constructions ont été intégrées : elles n'ont pas de vocation agricole ; elles sont en continuité immédiate des autres constructions,</p> <p>L'enveloppe urbaine est donc maintenue, sans extension dans le respect des orientations du SCOT et du PADD.</p> <p>De plus, ce secteur est impacté par la carte des aléas.</p> |

1-3-2 Les zones d'urbanisation future du PLU

Deux types de zones d'urbanisation future sont délimités correspondant à la définition du code de l'urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

| | |
|--|---|
| <i>Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.</i> | <i>Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »</i> |
|--|---|

Les zones d'urbanisation future dont celle du Bellangeon est concernée par ce classement du fait d'une capacité de la station d'épuration insuffisante.

Le choix de la localisation

D'une part la bonne desserte et les accès aisés depuis les principaux axes de circulation, d'autre part la répartition des équipements sur le territoire communal permettent d'identifier des secteurs avec un potentiel constructible non négligeable.

Ainsi, le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place dans l'enveloppe urbaine, à proximité des équipements. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain. Le recentrage de l'urbanisation permet de bénéficier au mieux des réseaux existants.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentent des objectifs communs de structuration de l'espace public et de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux. Elles affichent également des objectifs de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

De plus, le risque inondation par la Veuze est pris en compte par une préservation de ces berges et une impossibilité de construire à proximité immédiate. Ce risque doit être transformé en atout paysager pour l'aménagement de la zone.

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|-------------------------------|----------------|---|
| Bellangeon | | |
| Zone UD + emplacement réservé | Zone 2AU | Cette zone d'une grande surface nécessite un projet d'ensemble pour s'inscrire dans les objectifs du SCOT d'accueil de population. Il s'agit de densifier ce secteur à proximité des équipements et des services et ainsi stopper l'extension du bourg en périphérie. |

1-4- Développement à l'Est du bourg

Ce secteur correspond à l'extension du centre bourg de Saint-Sorlin en Valloire, en continuité Nord du bâti existant. Il présente une occupation du sol à vocation d'habitat et d'activités économiques.

Dans le POS, ces secteurs étaient intégrés aux zones urbaines « urbanisables » ou à « urbanisation future ». Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UA, UI, UD, NAai, ND

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

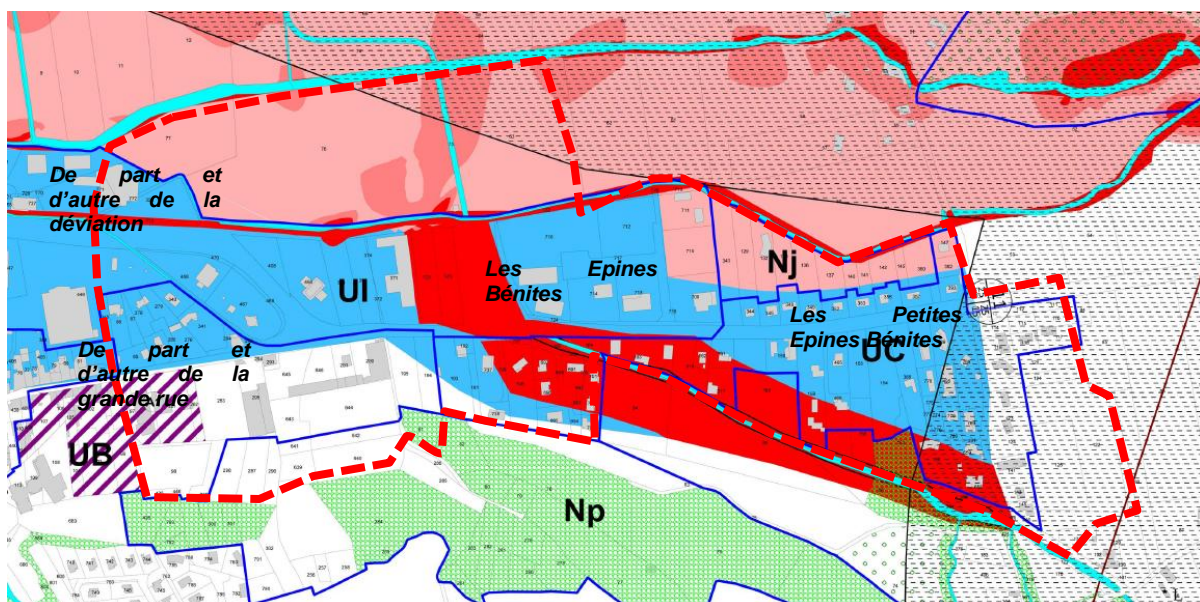
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du territoire en lien avec les orientations du SCOT,
- Des nouvelles occupations des terres.

Cartes page suivantes

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|--|----------------|---|
| De part et d'autre de la déviation | | |
| Zone UI | Zones UI et A | Une partie de la zone UI a été construite : elle est maintenue dans son classement. Toutefois, pour prendre en compte le risque inondation, une partie est déclassée en zone agricole. ⇒ Dans le respect du PADD de conforté les polarités de la commune, l'ensemble est classé en zone UI à vocations d'activités. |
| De part et d'autre de la Grande rue, à l'Ouest du giratoire | | |
| Zones UA et UI | Zone UB | Ce secteur présente une mixité des fonctions habitat/activités. C'est également un secteur stratégique pour la commune et sa mutation urbaine. C'est pourquoi l'ensemble est classé en zone UB avec une partie en périmètre d'attente de projet. Ce site fait l'objet de réflexion autour d'équipements de santé, de logements adaptés, ... |
| A l'Est du giratoire - Les Epines Bénites | | |
| Zone UI, UD, NAai, ND | Zones UI, UC | Le redécoupage de ce secteur a été mené au regard de la vocation des terres et du respect du PADD pour l'affirmation des polarités. La zone NAai du POS ayant été construite, elle intègre la zone UI. La zone ND correspond au bassin de rétention, elle est intégrée à la zone urbaine sans remise en cause de sa vocation. |
| Les Petites Epines Bénites | | |
| Zones UD | Zones UC et A | La zone UD du POS prenait en compte des habitations existantes. Ce secteur a continué à accueillir des constructions. Il est reclassé en UC dans le PLU avec une maîtrise de la densité au regard de son positionnement excentré, de son absence d'aménagement (ex : modes doux). Les limites ont été réduites ponctuellement pour se limiter à l'enveloppe bâtie existante, dans le respect du PADD. De plus, cette zone est notamment impactée par un aléa fort (zone rouge de la carte des aléas) et le passage de canalisation. La zone a été reclassée en zone A : il s'agit de respecter les orientations du SCOT de limiter la consommation foncière, de préserver l'espace agricole et de recentrer le développement. |



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

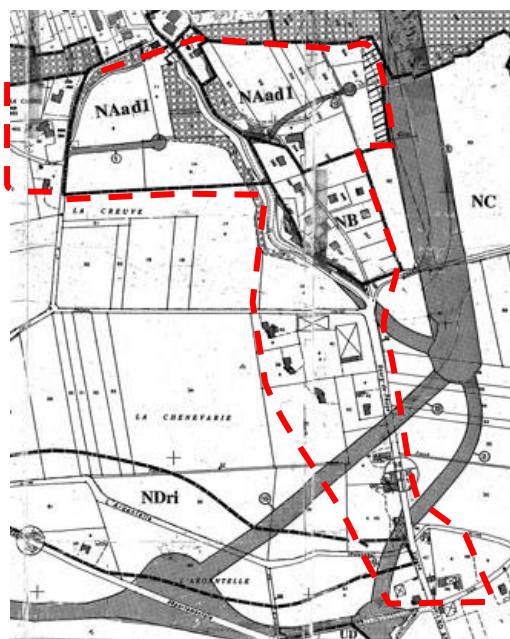
1-5- Route de Châteauneuf, chemin de la Creuve

Ce secteur correspond à une zone de développement de l'habitat sous forme de lotissements au sud du bourg, sur le plateau. Il présente une occupation du sol à vocation d'habitat.

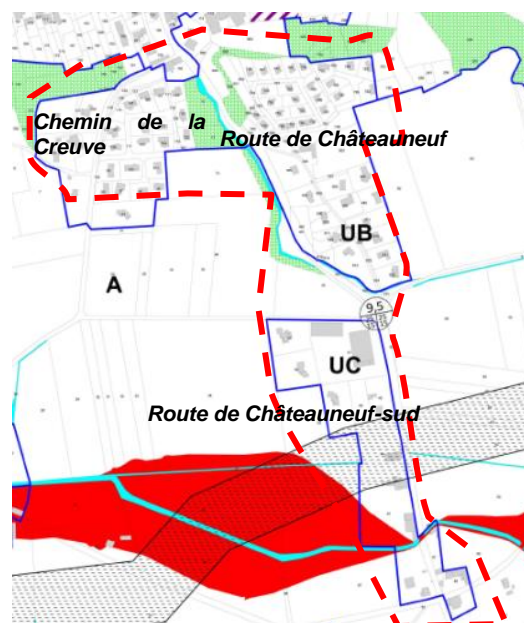
Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : NAad, NC, NC et NB

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation des zones d'urbanisation future,
- Des nouvelles occupations des terres,
- De la disparition des zones NB



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|-----------------------------------|----------------|--|
| Chemin de la Creuve | | |
| Zones A et NAad1 | Zones UB et A | <p>La zone NAad1 a été en partie construite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le lotissement est classé en zone UB ; - la partie non construite a été reclassée en zone agricole. Conformément au PADD et au SCOT, il s'agit de privilégier le développement autour du centre bourg où le potentiel identifié suffit pour répondre aux besoins démographiques. <p>Une partie de la zone NC du POS, construite et à vocation d'habitat, est incluse dans la zone UB du POS, pour prendre en compte l'existant.</p> |
| Route de Châteauneuf | | |
| Zones NAad1 et NB | Zone UB | <p>D'une part la zone d'urbanisation est construite et d'autre part la zone NB n'existe plus dans le PLU.</p> <p>L'ensemble formant une continuité bâtie à vocation d'habitat, il est classé en zone UB.</p> |
| Route de Châteauneuf - Sud | | |
| Zones NC et NDri | Zone UC et A | <p>Ce nouveau zonage sur ce secteur permet de prendre en compte un ensemble de construction existant. Il s'agit toutefois, de maîtriser son développement au regard de son positionnement excentré des équipements et services.</p> |

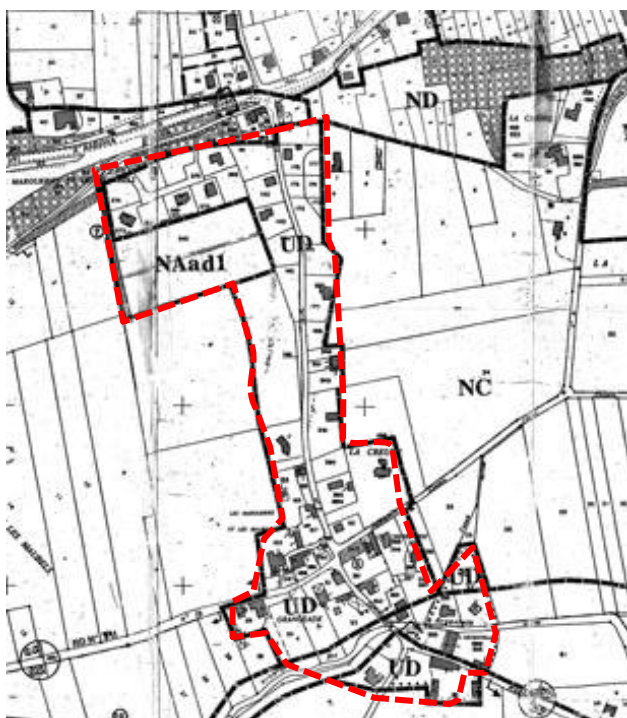
1-6- Les Marguerits, Chemin de Vacaro

Ce secteur, au Sud-Ouest du bourg, sur le plateau, correspond à une zone de diffusion de l'habitat.

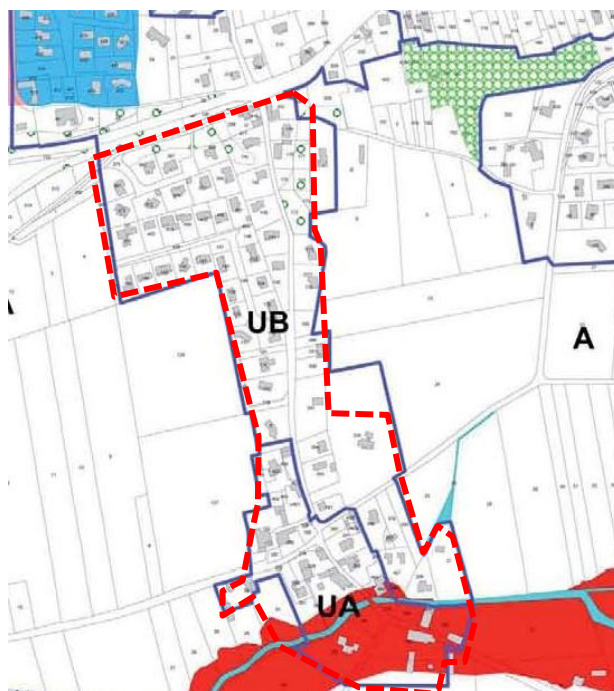
Dans le POS, cette zone est intégrée aux zones urbaines « urbanisables » UD.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du territoire,
- Des nouvelles occupations des terres.
- Des enjeux de préservation des qualités architecturales.



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---------------------------|----------------|--|
| Vacaro, Marguerits | | |
| Zones UD et NAad1 | Zones UB et UA | <p>Cette zone est bâtie et son classement est donc maintenu en zone urbaine. Par contre, afin de prendre en compte les qualités architecturales et les formes urbaines, Les Marguerits sont classées en zone UA.</p> <p>Dans le respect du SCOT et du PADD, ce secteur ne fait pas l'objet d'extension. Le projet identifie déjà une capacité de développement suffisant pour les prochaines années.</p> |

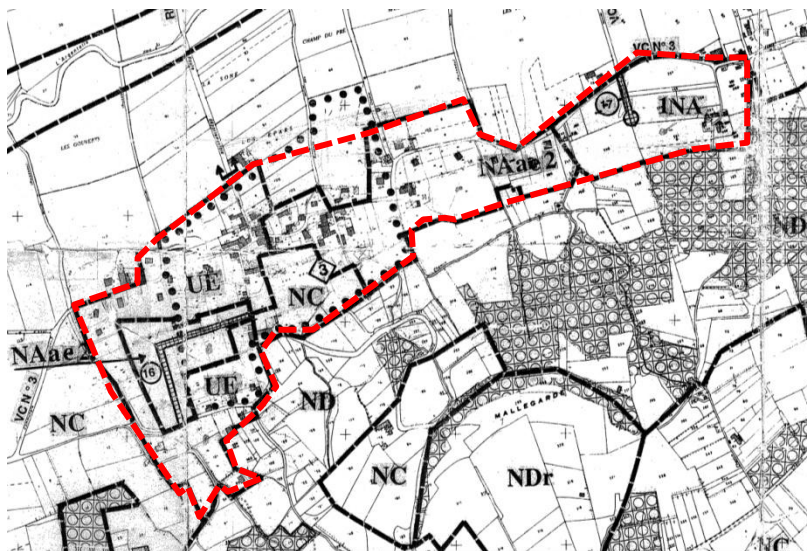
1-7- Les Epars

Ce secteur s'organise autour d'un hameau historique. Il a fait l'objet d'un développement conduisant à une diffusion de l'habitat à la fois sous forme de lotissements et de constructions au coup par coup. Il est détaché du centre bourg et des zones urbaines principales. Il présente une occupation du sol à vocation principale d'habitat avec la présence d'exploitations agricoles.

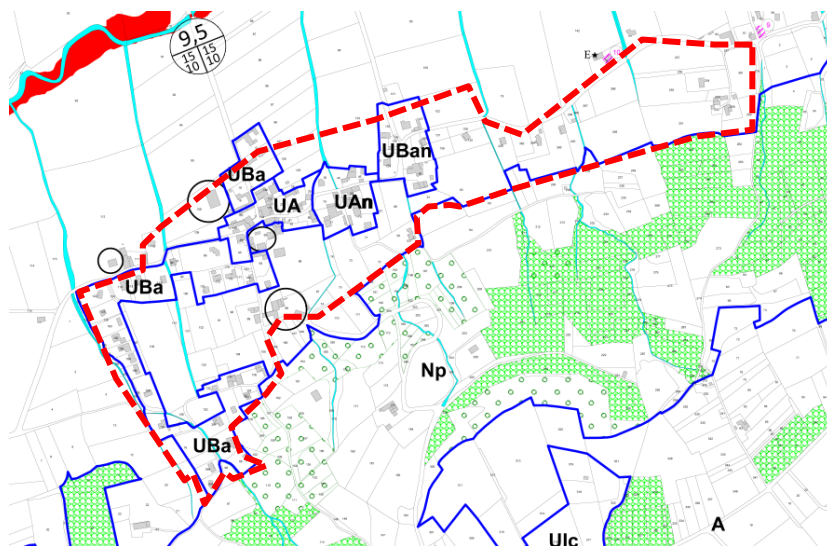
Dans le POS, ce site était amené à supporter un développement urbain. Les zones du POS sont les suivantes : NC, UE, NAae, NAae2, INA.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- Des orientations du SCOT de privilégier le développement sur le bourg et de stopper le développement es hameaux,
- Des nouvelles occupations des terres.



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|-------------------------------|------------------|---|
| Secteur de bâti ancien | | |
| Zones UE et NAae2 | Zone UA et UAn | <p>Afin de préserver les caractéristiques traditionnelles du hameau et de maintenir sa structure, une zone UA a été créée avec une réglementation adaptée.</p> <p>Cette zone est bâtie et ne justifie pas un classement en urbanisation future.</p> <p>Une partie de la zone est en assainissement individuel, indiquée « n »</p> |
| Extension à l'Ouest | | |
| Zones UE et NAae | Zones UBa et A | <p>Le développement urbain affiché dans le POS est contraire aux nouvelles orientations du PLU et notamment du PADD.</p> <p>Le PLU stoppe le développement de ce secteur éloigné des services et des équipements du centre de la commune. Le projet est recomposé avec les orientations du PADD à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une protection du patrimoine bâti et paysager, - le maintien des espaces agricoles - la maîtrise de la consommation foncière. <p>Ce secteur s'est développé de manière linéaire. Le bâti existant est classé en zone urbaine.</p> <p>Par contre, les zones ayant conservées une occupation des sols naturelle et agricole sont reclassées en zone A (cas de la zone NAae).</p> |
| Extension à l'Est | | |
| Zones NAae2 et INA | Zones UBan et NC | <p>La destination de ce secteur est entièrement revue pour affirmer sa vocation agricole actuelle. Il s'agit d'autre part de suivre les orientations du PADD et du SCOT mettant un frein important à son extension.</p> <p>La limite de la zone est réduite pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maîtriser le développement au regard des perspectives de développement et des objectifs de maîtrise de la consommation foncière, - protéger les terres agricoles. <p>Le développement initialement prévu est entièrement supprimé. Les constructions isolées sont en zone agricole avec une identification ponctuelle de changement de destination.</p> |

1-7- La plaine de la Valloire et le coteau

Ce secteur au Nord du territoire communal correspond à une zone agricole inondable. Ce secteur était identifié dans le POS comme un secteur agricole et naturel indicées notamment pour prendre en compte les risques.

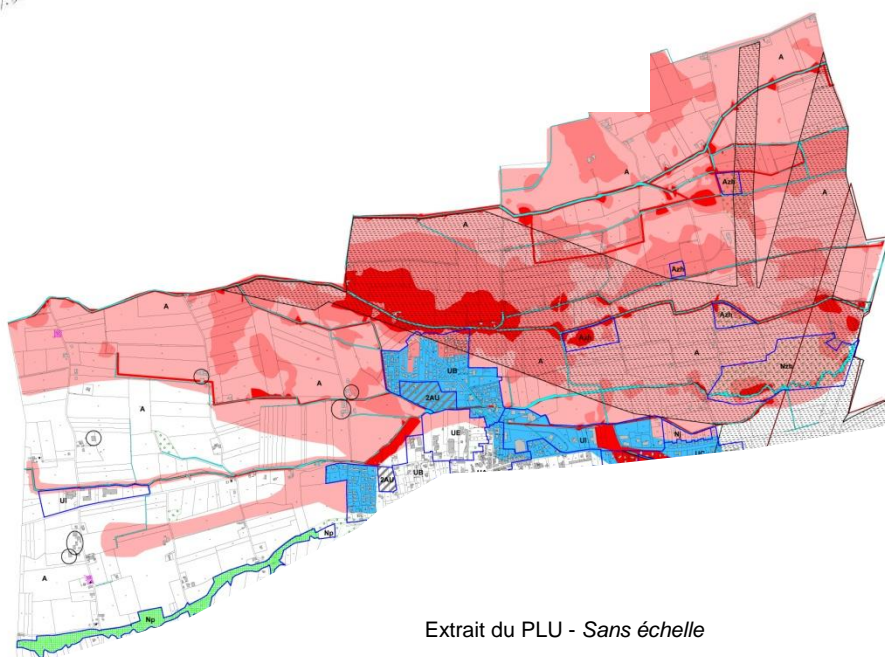
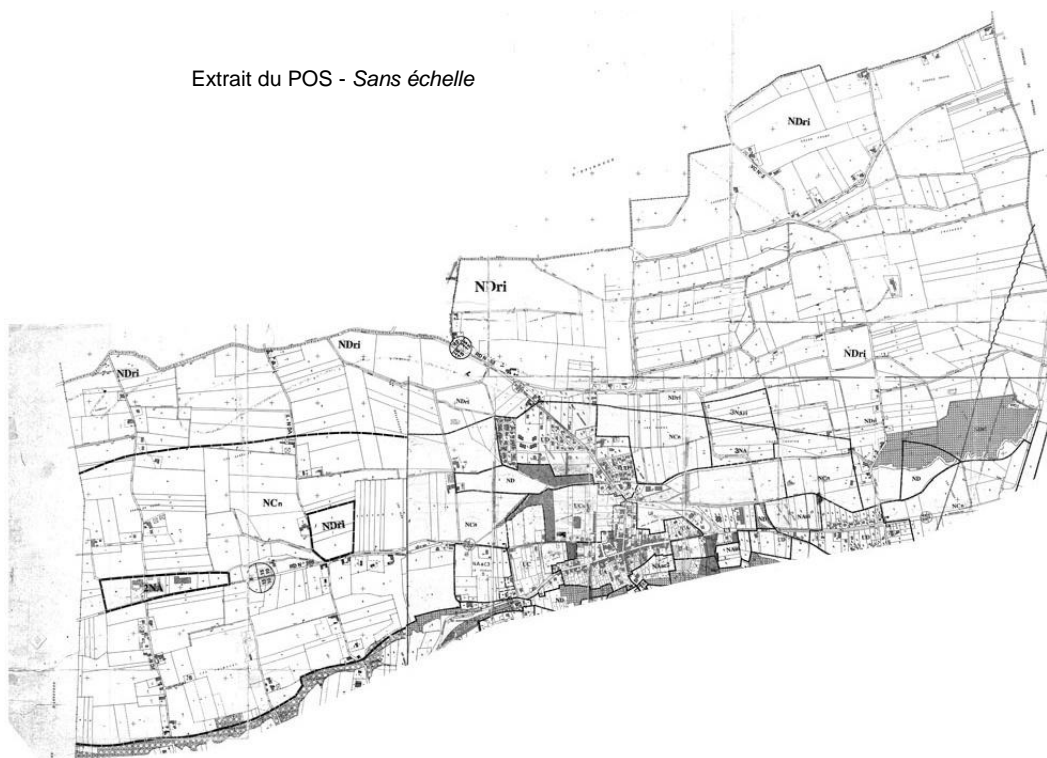
La zone d'activités de Fonds de Veuze est implantée à l'Ouest du territoire.

Le POS délimite donc une zone NC, NCn, NDri, ND et 2NA.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- De la réelle vocation des terres
- Des enjeux paysagers et environnementaux (zone humide, corridor),
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- De la présence d'activités économiques.

Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---------------------------|-------------------------------|---|
| La plaine agricole | | |
| Zone NCn, ND et NDri | Zone A et secteurs Azh et Nzh | Le PLU confirme la vocation agricole des terres. Toutefois, conformément aux orientations du PADD, des secteurs sont créés pour répondre aux enjeux environnementaux de zones humides. Les habitations isolées sont classées en A avec ponctuellement des possibilités de changements de destination hors zone inondable. Les secteurs de zones humides sont nouvellement délimités au regard des études menées par la Communauté de communes. |
| Fonds de Veuze | | |
| 2NA | Zone UI | La zone d'activités s'est construite. Elle est prise en compte par un classement spécifique, sans créer d'extension par rapport au POS. |
| Le coteau | | |
| Zone NC et ND | Secteur Np | Le PLU affirme la préservation de cette trame verte structurante par un classement spécifique et le maintien des EBC, conformément aux objectifs du PADD. |

1-8- Le plateau

Le plateau a avant tout une vocation agricole affirmée, associé à la présence de grands boisements. Localement, des activités économiques se sont implantées.

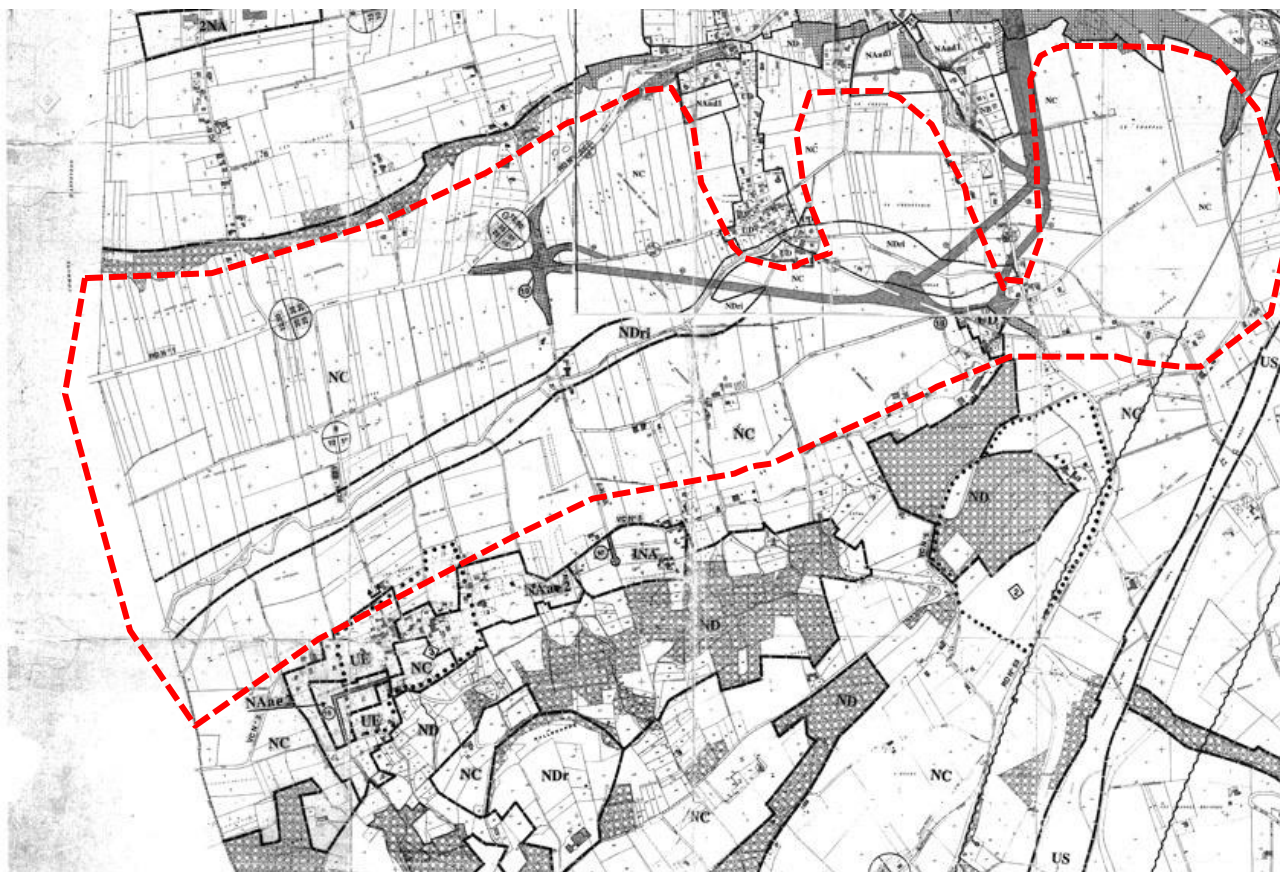
Le POS délimite donc majoritairement des zones NC et ND. Ensuite d'autres zones sont identifiées : NDri, NDt (camping), NCd (centre d'enfouissement), NDr (fabrique de douille), US (voie ferrée).

Le redécoupage de ces zones s'est effectué en tenant compte :

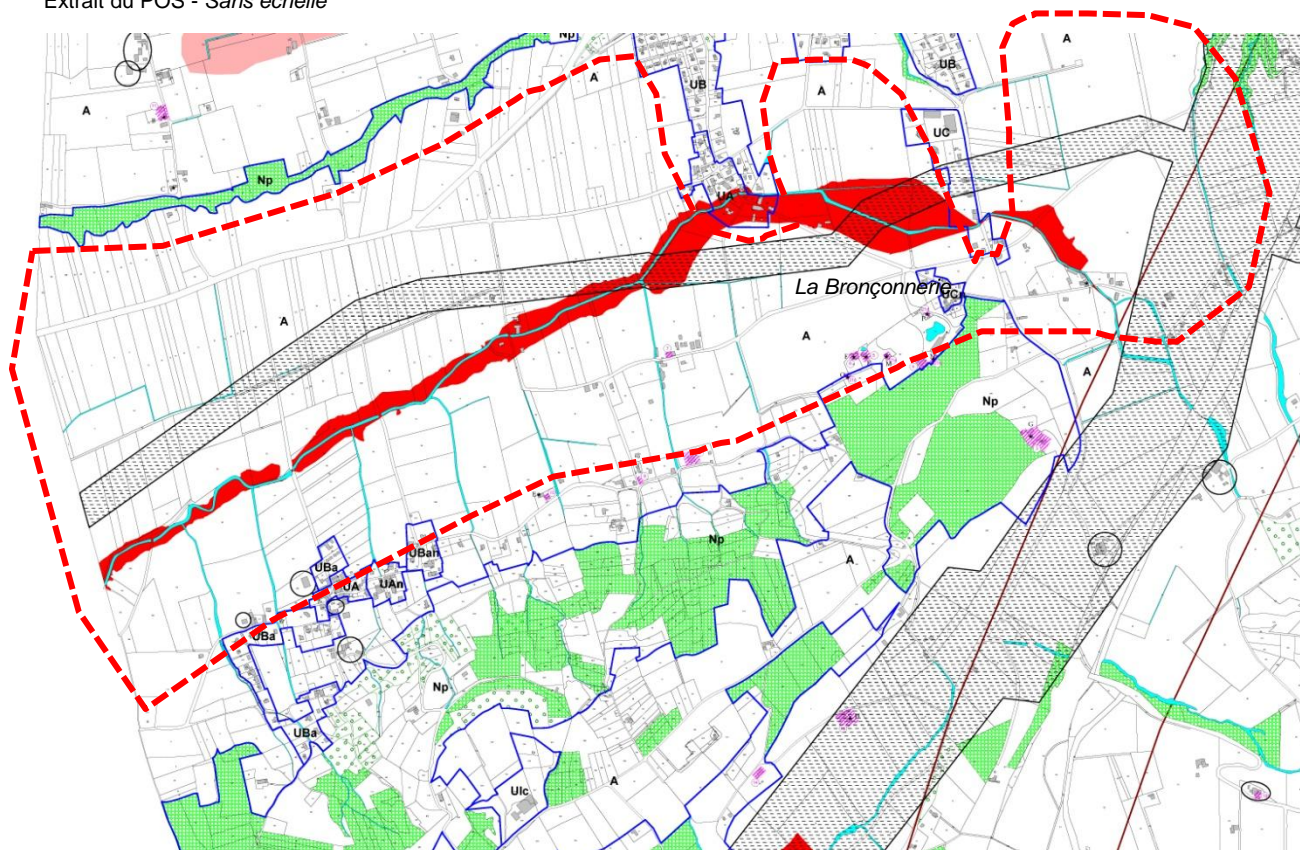
- Des enjeux paysagers et environnementaux (corridor),
- De la préservation des terres naturelles et agricoles, actée dans le PADD,
- De la réelle occupation des terres,
- Des activités économiques existantes.

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|-------------------------------------|--|
| Entre le coteau, les Epars et la voie ferrée | | |
| Zone NC, ND, NDri | Zone A et UC (route de Châteauneuf) | Le caractère agricole de la zone est préservé conformément au PADD. Le risque inondation de l'Argentelle n'est pas repris par un secteur spécifique mais représenté graphiquement par un aplatissement de couleur. Une petite partie de la zone ND a été reclassée en zone A mais en maintenant la protection des boisements existants. Un ensemble de constructions existantes a été classée en zone UC au lieu de A dans le POS. Il s'agit de tenir compte de la réelle occupation des terres. |
| La Bronçonnerie | | |
| Zones NC et ND | Zones UCn et A | Le hameau de la Bronçonnerie était classé en zone ND. Dans le cadre du PLU, et parce qu'il forme un petit ensemble bâti ancien, un micro secteur de zone UC a été délimité. Toutefois, il se limite aux constructions formant une continuité bâtie. |

Entre le coteau, les Epars et la voie ferrée



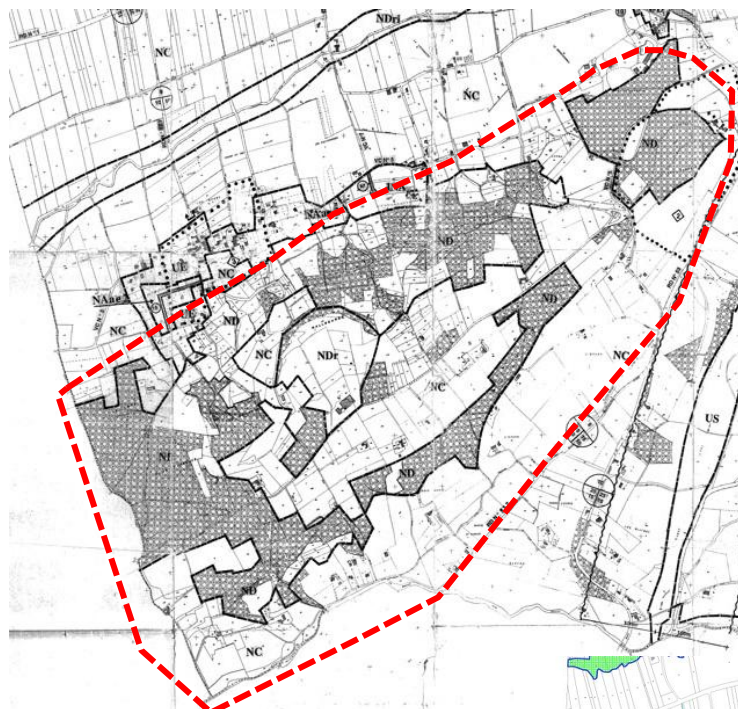
Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

Epars et fabrique de douilles

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|--------------------------------|----------------------|---|
| Le « Mont » des Epars | | |
| Zone NC, ND et NDr | Secteur Np et zone A | Ce secteur est entièrement redécoupé pour tenir compte des objectifs du PADD de la commune mais aussi des orientations du SCOT. A partir de la réelle occupation des sols et des enjeux paysagers, les zones agricoles et naturelles ont été redessinées. Le secteur Np et les EBC affirment la conservation de la trame verte structurant sur le site. |
| La fabrique de douilles | | |
| Zone NDr | Secteur Ulc | Cette activité est prise en compte par un classement en zone UI pour assurer une pérennité de la vocation et permettre un développement. |

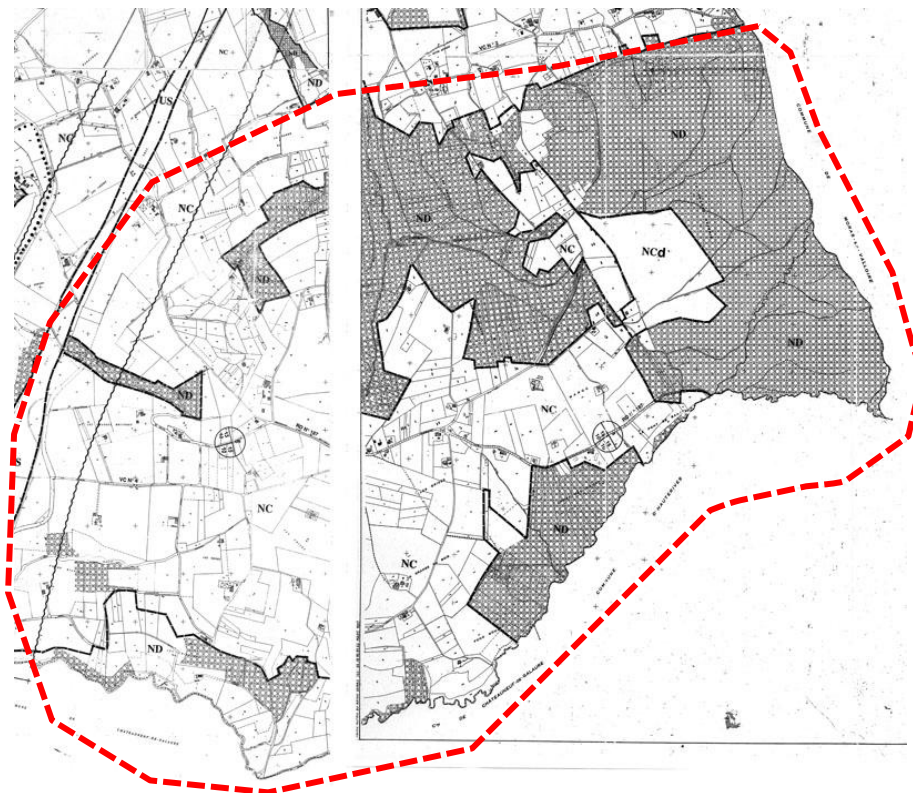


Extrait du POS - Sans échelle

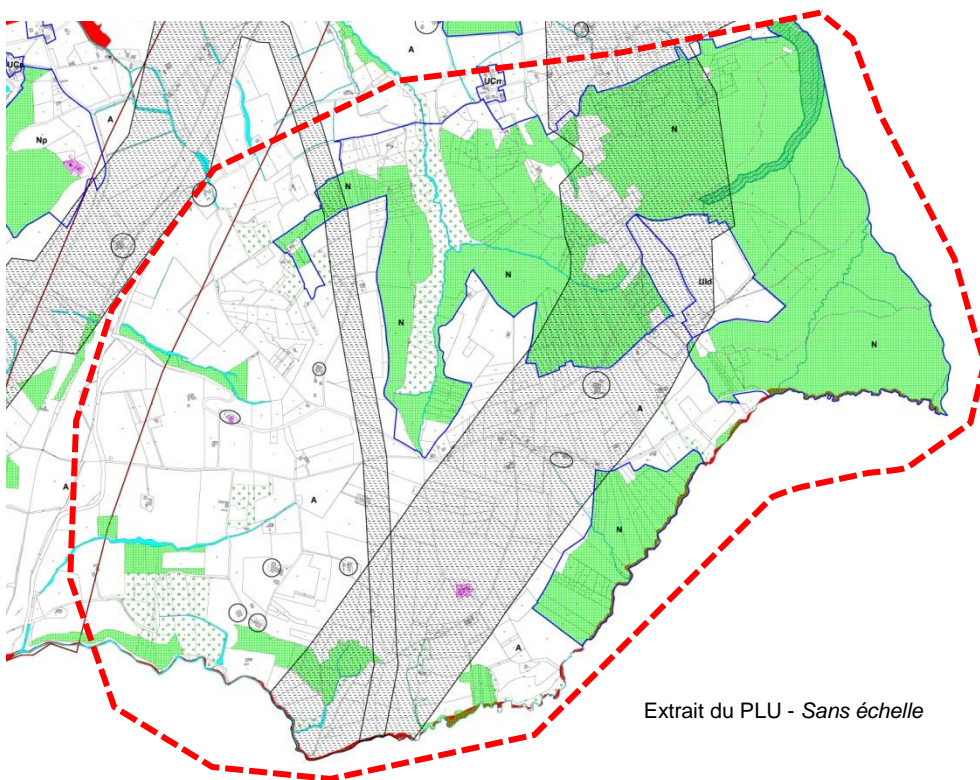
Extrait du PLU - Sans échelle



Au Sud-Est de la voie ferrée



Extrait du POS - Sans échelle

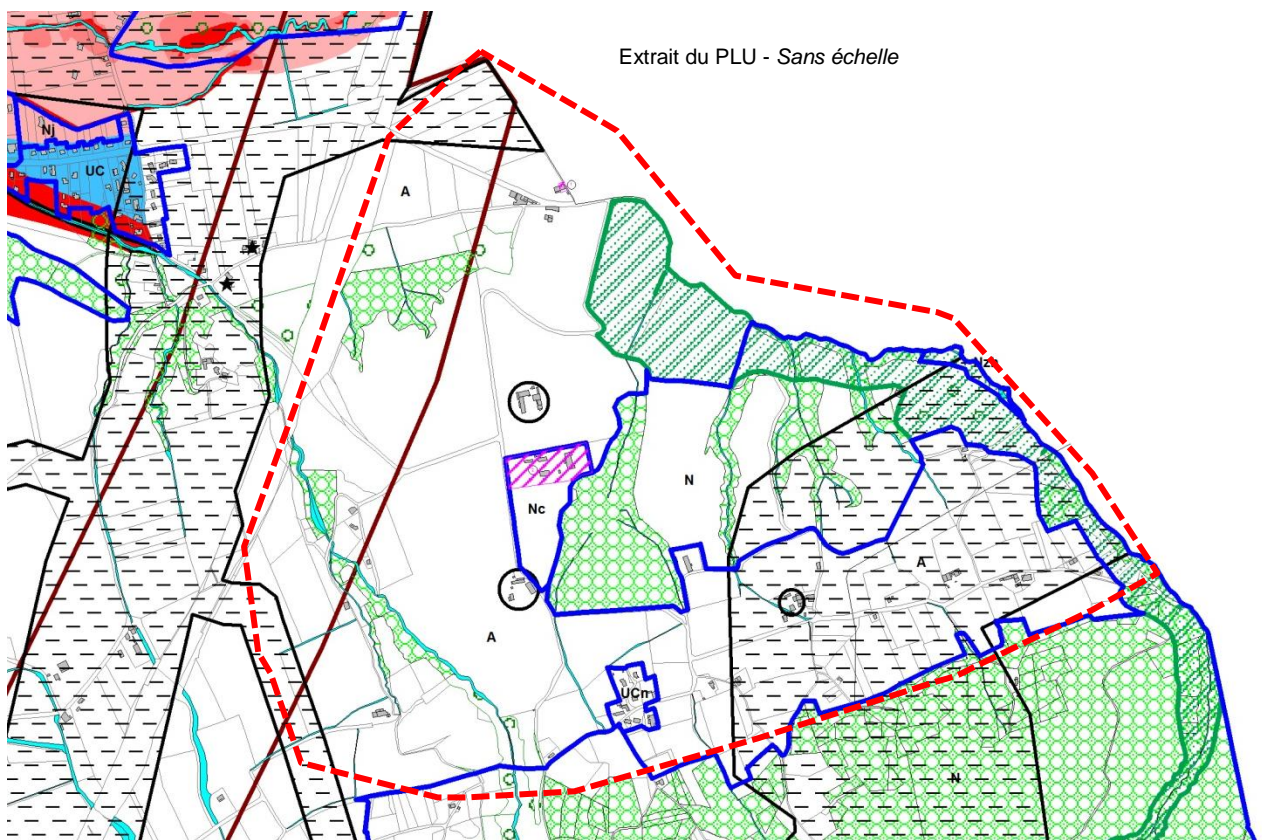
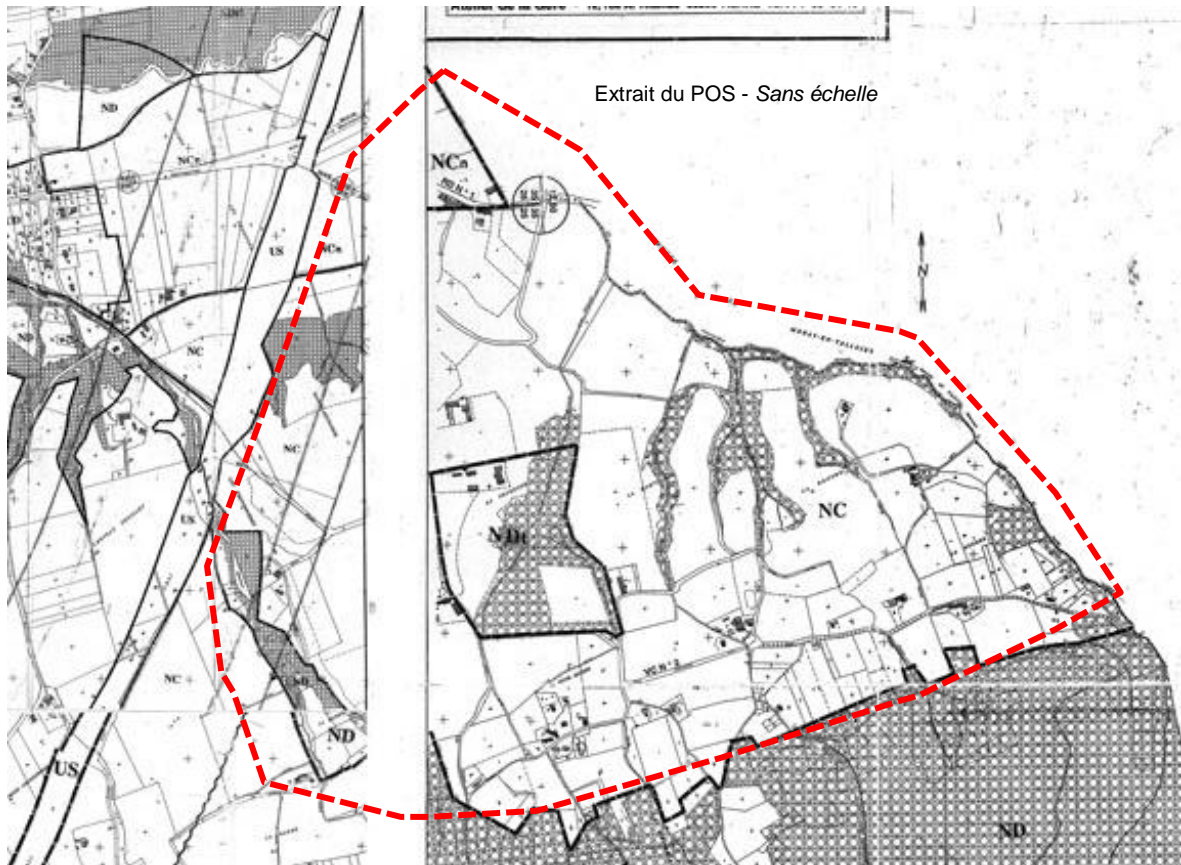


Extrait du PLU - Sans échelle

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|----------------|---|
| Au Sud-Est de la voie ferrée | | |
| Zones NC et ND | Zones A et N | Ce secteur est entièrement redécoupé pour tenir compte des objectifs du PADD de la commune mais aussi des orientations du SCOT. A partir de la réelle occupation des sols et des enjeux paysagers, les zones agricoles et naturelles ont été redessinées. Certaines zones naturelles du POS sont notamment reclassées en zone agricole mais avec le maintien de la protection des boisements. |
| Centre d'enfouissement des déchets | | |
| Zone NCd | Zone UI d | Cette activité est prise en compte par un classement en zone UI en la limitant dans ses emprises actuelles. |
| Au Nord-Est de la voie ferrée | | |
| Zones NC et ND | Zones A et N | Ce secteur est principalement redécoupé pour tenir compte des enjeux environnementaux qui conduisent à la délimitation d'une zone N non existante dans le POS. Sinon, la réelle occupation des terres a servi lignes directrices pour la délimitation des zones. Ce secteur est également concerné par la délimitation d'un corridor avec une représentation graphique sans zonage spécifique de par son parcours en zone A et N. |

La Meyerie, le camping

| CONTENU DU POS | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|-----------------------|----------------------|--|
| La Meyerie | | |
| Zone NC | Zone UCn | Un ensemble de constructions existantes a été classée en zone UC au lieu de A dans le POS. Il s'agit de tenir compte de la réelle occupation des terres et de la présence d'un hameau historique. Toutefois, il se limite aux constructions formant une continuité bâtie afin de préserver les espaces agricoles alentours. |
| Le camping | | |
| Zone NDt | Secteur Nc et zone N | La zone destinée au camping a été réduite pour se limiter au secteur aménagé. La partie parc, identifiée en EBC a été classée en zone N. Le château fait par ailleurs l'objet d'une identification au titre du patrimoine, conformément aux enjeux de préservation du PADD. |
| La voie ferrée | | |
| Zone Us | Zone A | L'emprise de la voie ferrée est intégrée à la zone qu'elle traverse. |



2 - CONSOMMATION ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

2-1 Consommation des espaces agricoles et naturels de Saint-Sorlin en Valloire

Rappel du diagnostic - partie 1

Entre 2001 et 2013, la consommation à destination de l'habitation a consommé 23,25 ha de terres agricoles :

- 20,6 ha en centre bourg
- 2,65 ha aux Epars

La consommation à destination des activités commerciales et artisanales a consommé 4,38 ha de terres agricoles.

La consommation foncière totale est donc de 27,63 ha.

2-2 Capacités des zones urbanisées ou urbanisables

2-2-1- Mise en place de la densité et estimation des besoins futurs de la commune à 12 ans

Dans une perspective de 150 logements à 12 ans :

| Formes urbaines | Habitat individuel | Habitat intermédiaire | Habitat collectif | TOTAL |
|--|--------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Représentation envisagée de chaque typologie | 20% | 50% | 30% | 100% |
| Densités souhaitées respectives des typologies | 12 log /ha | 25 log/ha | 50 log/ha | |
| Perspective de 150 logements répartis : | 30 | 75 | 45 | 150 |
| Estimation de surfaces à prévoir : | 2,5 ha | 3 ha | Environ 1 ha | Environ 6,5 ha |

hors rétention foncière

2-2-2- Estimation des capacités du projet de PLU et identification des dents creuses

| | Localisation | Mode d'urbanisation | Surfaces consommées | Nombre de logements | Collectif intermédiaire | individuel | Densité correspondante |
|----------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| ZONE U | Bourg | Dents creuses | 2,7 | 43 | 20 47% | 23 53% | 16 log/ha |
| | Epars | Dents creuses | 0,5 | 7 | 0 0% | 7 100% | 14 log/ha |
| ZONE 2AU | Bellangeon | Projet d'ensemble | 2,7 | 80 | 70 88% | 10 13% | 30 log/ha |
| | Turail | Projet d'ensemble | 1 | 25 | 25 100% | 0 0% | 25 log/ha |

| |
|---------|
| Total |
| Moyenne |

6,90 155

74% 26% 22,5 log/ha

Le potentiel foncier du bourg est identifié en tenant compte :

- des parcelles non bâties
- de certaines parcelles de grandes tailles pouvant faire l'objet d'une division foncière
- des formes urbaines à proximité immédiate.

Le potentiel de logement est évalué en fonction de la configuration de la parcelle (accessibilité, formes).

Au bourg, la moyenne de 30 log/ha a été appliquée sur certaines parcelles mais non systématisée pour l'ensemble des dents creuses. Il s'agit de tenir compte de l'environnement bâti.

Explication de la capacité des zones par rapport au POS :

Outre la prise en compte des réalités locales (topographie, risque, accessibilité, ...), le PLU a défini ses capacités d'accueil au regard des objectifs de développement du SCOT des Rives du Rhône.

Afin d'atteindre ces objectifs et de proposer un développement moins consommateur d'espaces mais qui respecte le contexte paysager et urbain, les mesures suivantes ont été prises :

- ⇒ Les orientations d'aménagement et de programmation fixent un cadre de développement identifiant les typologies, les densités et proposent une estimation des capacités d'accueil.

Il est important de rappeler que ce sont des capacités sur une durée de vie d'un PLU pouvant aller jusqu'à 12 ans. Le bilan du PLU au bout de 3 ans permettra de remettre à plat les objectifs de développement envisagés et la réalité des demandes et des besoins sur ces 3 années.

- ⇒ La commune ne s'oppose pas à l'article R.151-21, alinéa 3 dans son règlement afin de favoriser une diversité des formes urbaines au sein des zones.

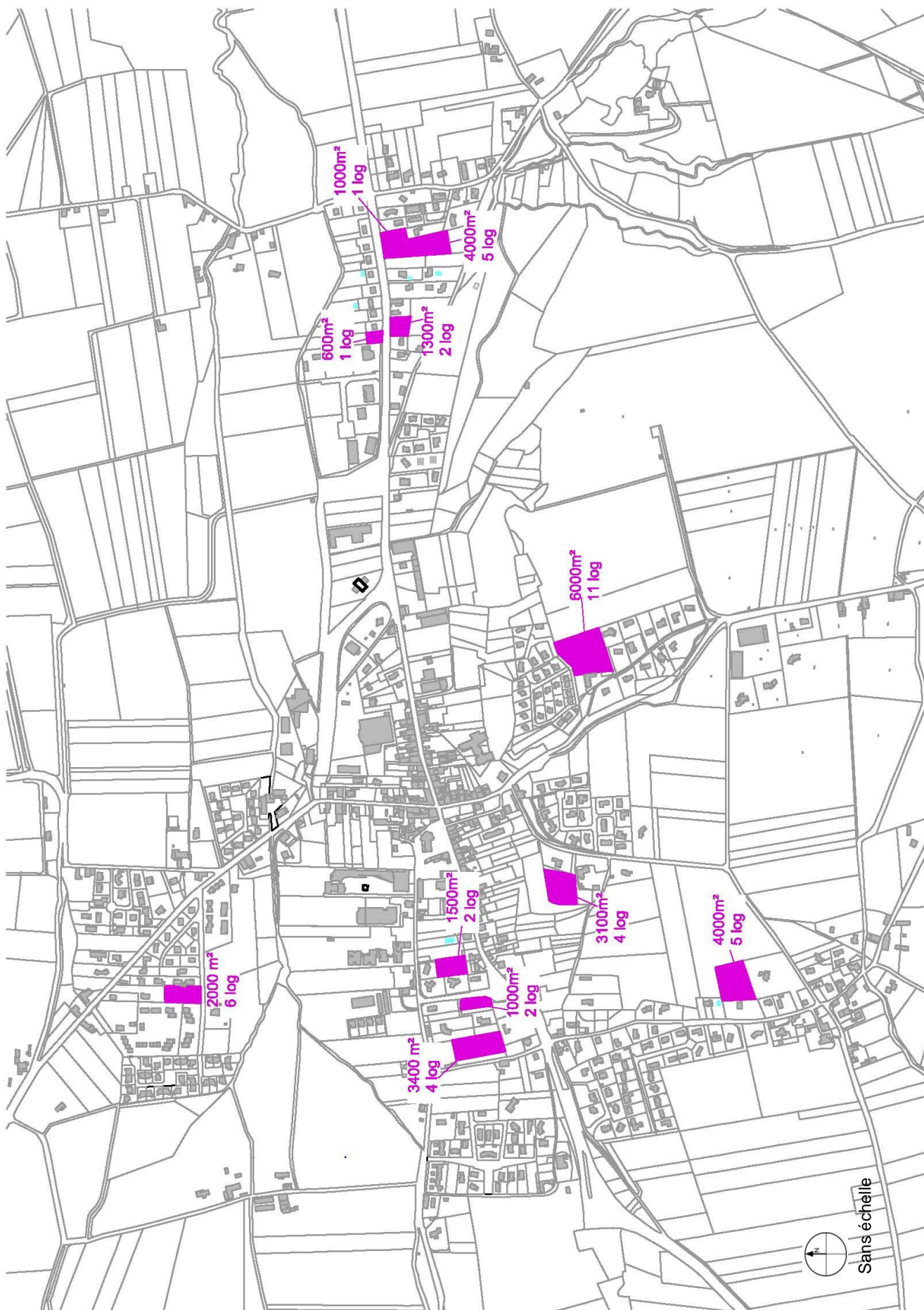
Rappel Article R.151-21, alinéa 3

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

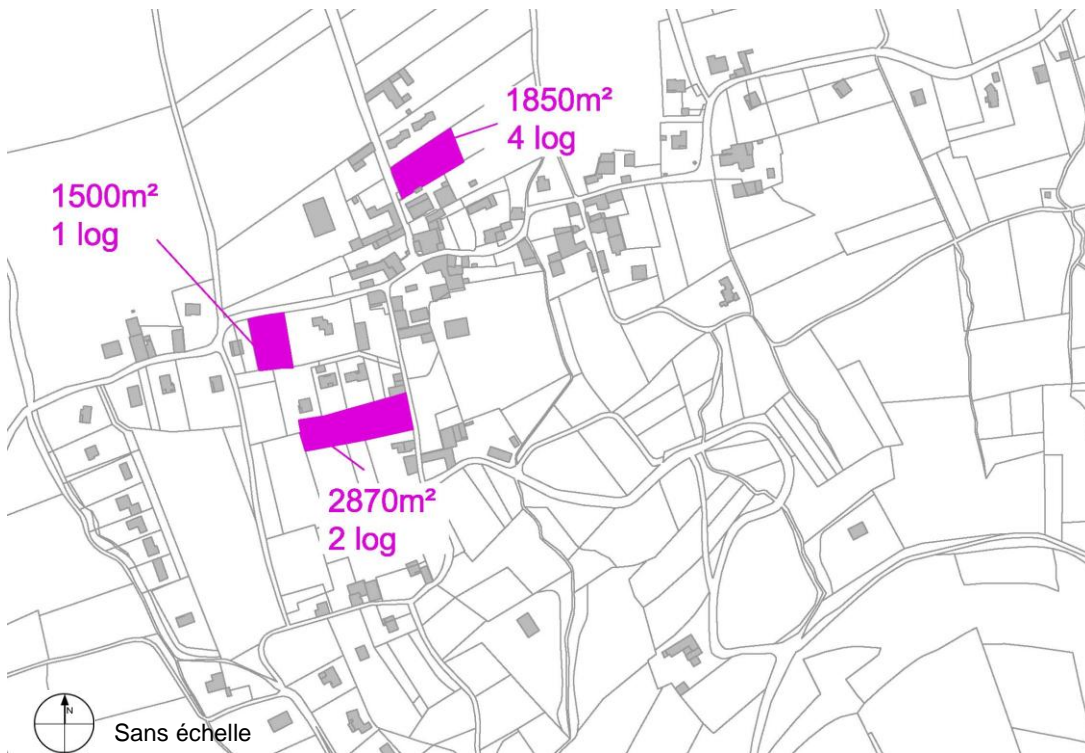
- ⇒ La diffusion de l'habitat a conduit à des possibilités importantes de construction dans les dents creuses, dont une partie fait l'objet de rétention foncière. C'est pourquoi, la capacité est légère supérieure à la capacité théorique.

Rappelons également que les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées par la réalisation des réseaux et l'équipement général de la commune : réseaux de voiries (suffisance des réseaux existants ou réalisation de nouvelles voiries), d'assainissement, capacité d'alimentation en eau potable,...

Le bourg - dents creuses



Les Epars - dents creuses



CHAPITRE 4 - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU

Le territoire de Saint-Sorlin en Valloire est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Elles se décomposent ainsi :

- 11 zones ou secteurs urbains « U » :
 - 7 zones ou secteurs à vocation d'habitat : UA, UAb, UB, UBa, UBn, UC, UCn
 - 1 zone à vocation d'équipements publics : UE,
 - 3 zones ou secteurs à vocation d'activités : UI, UIa, UIc.
- 2 zones à urbaniser « AU » :
 - 2 zones à vocation d'habitat : 2AU
- 2 zones ou secteurs agricoles « A » :
 - zone agricole : A,
 - zone agricole en zone humide : Azh,
- 10 zones ou secteurs naturels « N » :
 - zone naturelle : N,
 - zone naturelle en zone humide : Nzh,
 - zone naturelle de qualité paysagère : Np,
 - zone d'activités du camping : Nc

Le plan de zonage reprend également des données liées à la prise en compte des risques :

- Le zonage de la carte des aléas,
- Les zones « d'influence » des canalisations souterraines de matières dangereuses.

1- LES ZONES URBAINES

1-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage

Conformément aux articles R.123-4 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme, sont classés :

- **En zones urbaines** : les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1-1-1- La zone UA et secteur UAn

La zone UA et le secteur UAn regroupent le tissu historique de la commune présentant une morphologie spécifique à préserver. Il intègre également quelques constructions de type pavillonnaire qui se sont insérées dans le tissu ancien.

La zone UA se compose du centre ancien de Saint-Sorlin en Valloire à proprement parler, ainsi que du hameau historique des Marguerits, aujourd'hui rattrapé par l'urbanisation.

Cette zone est aussi délimitée aux Epars autour du bâti ancien du hameau. Une partie est classée en UAn car elle relève d'un assainissement individuel.



La **zone UA** le secteur UAn identifie le bâti ancien de saint-Sorlin en Valloire où la morphologie ancienne est la plus présente. Elle se traduit par des axes fortement structurés soit par le bâti soit par des clôtures et un gabarit de rue étroit. Quelques formes modernes sont venues s'insérer modifiant les « règles » d'implantation traditionnelle. L'identification d'une zone UA et d'un secteur UAn doit permettre de préserver ces formes traditionnelles.

Cette zone présente la particularité de proposer des typologies particulières, des densités et des hauteurs de bâti importantes instaurant une rupture d'échelle avec les tissus plus récents qui l'entourent. En outre, les occupations du sol sont diverses et assurent une mixité des fonctions caractéristiques des zones urbaines : services, artisanats, habitations, ou encore des services publics.

La zone UA du centre bourg n'a plus de vocation agricole. Par contre aux Epars, elle est à proximité immédiate d'exploitations agricoles.

Le règlement défini pour cette zone prend en compte ces particularités tant du point de vue des occupations du sol admises que des règles d'implantation par rapport aux voies ou aux limites séparatives, ainsi que la hauteur des constructions ou l'aspect extérieur.

Ce zonage en zone UA et secteur UAan concerne des espaces entièrement urbanisés où les potentiels de construction sont limités à des dents creuses.

1-1-2- La zone UB, secteurs UBa et UBan

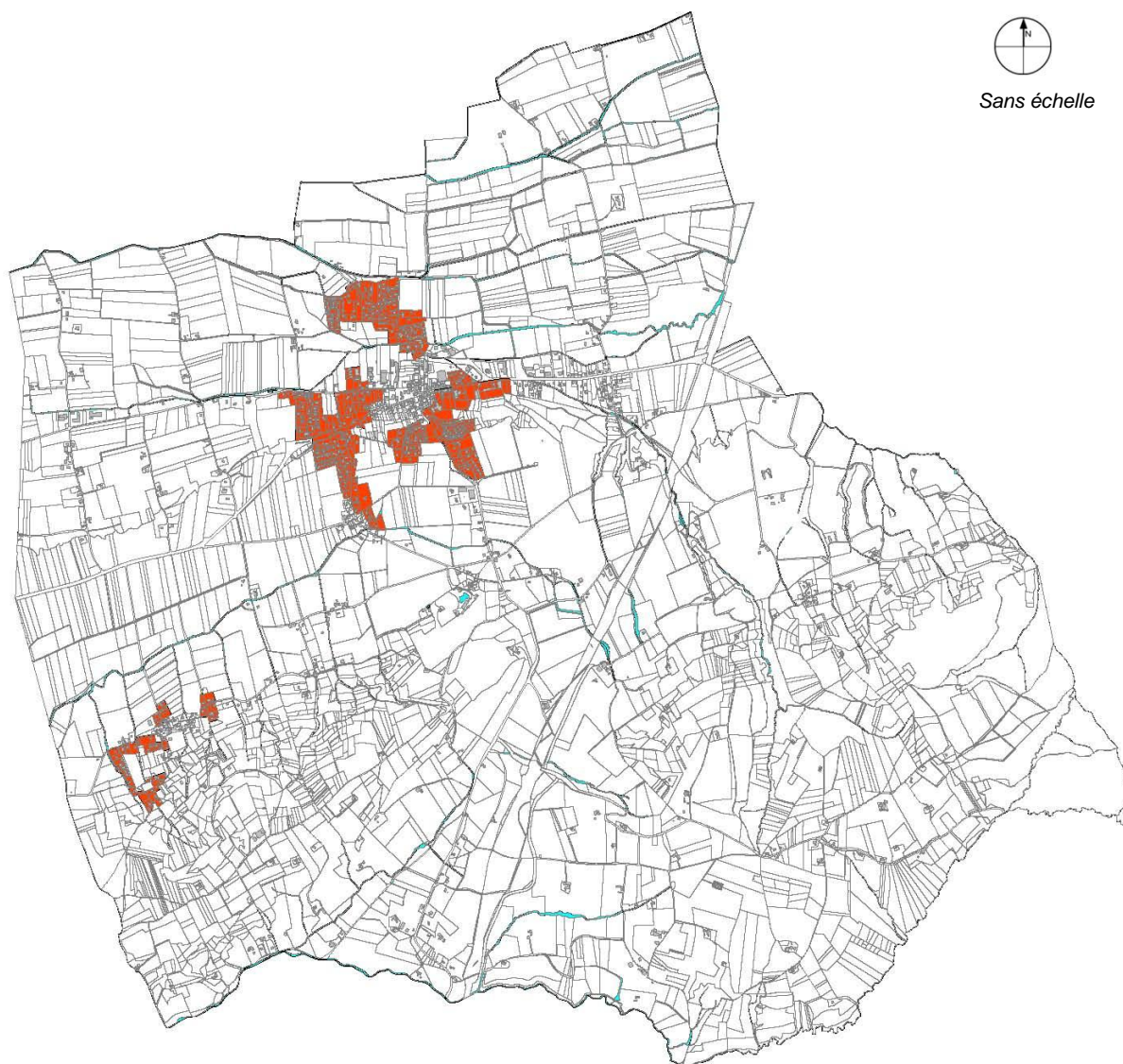
La zone UB et les différents secteurs englobent les tissus urbains plus « modernes », s'étendant :

- Au bourg :
 - route d'Epinouze,
 - route de la Valloire,
 - route de Châteauneuf,
 - route d'Anneyron
- Aux Epars :
 - route des Epars,
 - route des Simards,
 - Allée du Pilat,
 - Montée des Mournons.

Elle regroupe des bâtis mixtes dans lesquels l'habitat est prédominant et correspondent aux extensions progressives à partir des centres anciens.

Cette zone se découpe en deux grands secteurs à vocation d'habitat :

- La zone UB au bourg,
- Les secteurs UBa et UBan aux Epars : Ces secteurs éloignés des services et des équipements sont destinés à accueillir une urbanisation maîtrisée en termes de densité. L'indice « n » mentionne un assainissement individuel.



Sur le bourg, il a été choisi de réaliser un découpage non pas en fonction des typologies des bâtiments (collectifs/ pavillonnaires) mais de s'appuyer sur les enjeux de densification et de diversification de l'habitat du fait de la proximité même des commerces et des équipements.

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 14 mètres au faitage. Cette hauteur, au plus près du centre bourg, permet d'offrir une possibilité de densité plus élevée à proximité du cœur de la commune et de ses équipements.

Par contre, aux Epars où la densification doit être plus mesurée, la hauteur est limitée à 10 mètres au faitage.

Sur le bourg, la zone urbaine UB a été délimitée en prenant en compte :

- La limitation de la consommation de l'espace (objectifs SCOT et PADD) : le développement urbain principal se localisant sur le centre bourg, cette zone s'inscrit dans la forme urbaine du centre de Saint-Sorlin en Valloire. A proximité des équipements et des commerces, elle s'inscrit dans une continuité naturelle du bâti existant.
- Cette zone urbaine a été délimitée au regard des bâtis existants : Le potentiel disponible est donc limité aux dents creuses.
- La carte des aléas : Elle interdit toute extension du bourg au Nord et à l'Est dans la plaine.
- Au Sud, aucune extension du bourg n'est identifiée. Le potentiel existant en dents creuses et en zones d'urbanisation future répond aux objectifs démographiques

Aux Epars, les secteurs UBa et UBan ont été délimités en prenant en compte les orientations du SCOT de ne pas développer les hameaux :

- La limitation de la consommation de l'espace (objectifs SCOT et PADD) : le développement urbain principal se localise prioritairement sur le centre bourg. Les hameaux éloignés des services et des commerces ne peuvent pas faire l'objet d'extension.
En cohérence avec le PADD, l'objectif est de :
 - recentrer le développement sur le bourg.
 - stopper la consommation de l'espace par extension urbaine en dehors de l'enveloppe du bourg.
- La prise en compte des exploitations agricoles
Les bâtiments ont été classés en zone agricole ainsi que les terres associées.
- Suite à une demande au cours de l'enquête publique, il a été décidé d'accorder la constructibilité de la parcelle AY91 au sud du hameau. Cette réponse s'inscrit dans un contexte juridique particulier. Cette parcelle est mitoyenne des parcelles AY90, AY102, AY175 et AY176 (lotissement).
En 2004, la parcelle est acquise acquisition pour y faire construire une maison. Le permis de construire est refusé parce que cette parcelle est enclavée, sans droits de passage.
Le bornage de la parcelle AY91 a été reconnu par le Juge le 8 janvier 2009. En 2012, le tribunal a accordé une servitude de passage de 4 mètres sur les parcelles AY89, AY90, AY104 et 105.

1-1-3- La zone UC et le secteur UCn

La zone UC englobe les tissus urbains de formes pavillonnaires et traditionnelles qui se sont diffusés en périphérie ou hors du centre bourg et souvent avec une rupture importante dans la continuité bâtie. Cette zone se localise :

- A l'est du bourg, Route de Moras,
- Au sud du bourg, Route de Châteauneuf,
- Au hameau de la Meyerie,
- Au hameau de la Bronçonnerie.

Cette zone a une destination quasi monofonctionnelle avec de l'habitat.

Cette zone comprend un secteur UCn relevant de l'assainissement individuel.



En **zone UC**, le découpage des zones s'inscrit dans une volonté de maîtrise de l'urbanisation au regard d'une part des enjeux paysagers et environnementaux et d'autre part des orientations du SCOT et du PADD.

Route de Châteauneuf, la zone urbaine se limite à la forme urbaine existante.

Cette limitation répond à plusieurs objectifs du PADD :

- limitation de la consommation d'espace : cette zone n'est pas en continuité de l'espace urbain principal ; elle est éloignée des services et équipements. Son développement ne serait pas cohérent avec le PADD et le SCOT.
- lutte contre l'étalement urbain : toute extension de cette zone se traduirait par un étalement de l'urbanisation hors enveloppe urbaine constituée et serait donc contraire au PADD.
- préservation des espaces agricoles.
- prise en compte des aléas naturels avec l'identification de secteurs inconstructibles.

A la Bronçonnerie et à la Meyerie, il s'agit de tenir compte de noyaux anciens formant des hameaux. Néanmoins, les limites apportées à la zone sont liées :

- à la limitation de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain : cette zone n'est pas en continuité de l'espace urbain principal ; elle est éloignée des services et équipements. Son développement ne serait pas cohérent avec le PADD et le SCOT. Par conséquent, son emprise prend uniquement en compte le bâti existant.
- Au maintien des continuités agricoles et naturelles : le diagnostic a relevé la présence d'éléments paysagers intéressants pour la biodiversité et la diversité des paysages, liés à l'activité agricole et aux boisements.

1-1-4- La zone UE

La zone UE est réservée aux équipements scolaires, culturels et sportifs.

Même si les équipements publics sont autorisés dans toutes les zones, le regroupement d'une partie d'entre eux et leur emprise importante, a incité à la création d'une zone spécifique. L'objectif est la pertinence du règlement pour répondre à leurs besoins d'aménagement et d'équipement.

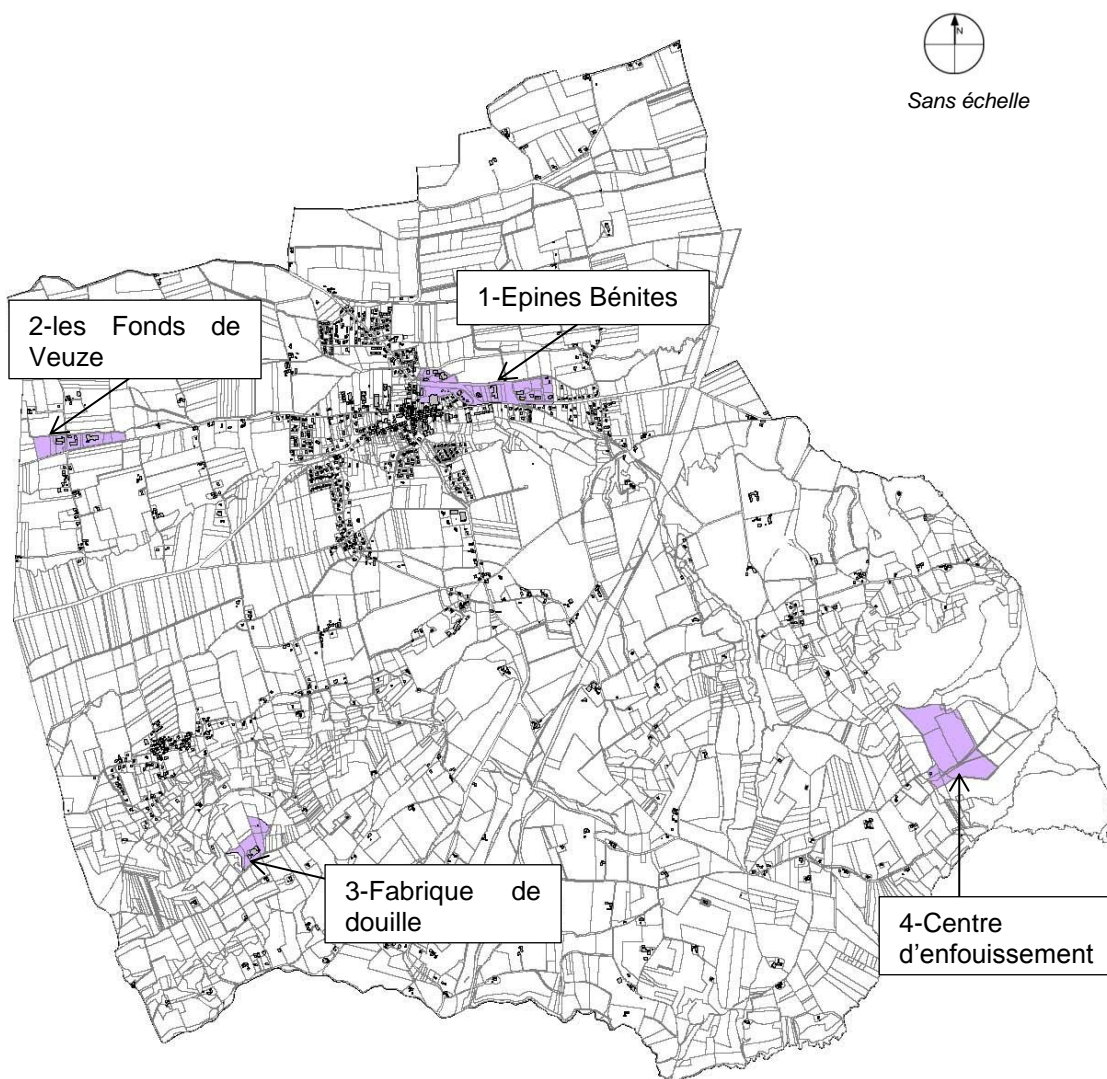
La définition de cette zone permet ainsi le confortement des activités existantes et leur développement de manière sereine, notamment au regard du développement urbain prévu à proximité immédiate.



1-1-5- La zone UI et les secteurs Uld et Ulc

La zone UI est constituée par les zones d'activités se localisant :

- En centre bourg, aux Epines bénites,
- Aux Fonds de Veuze,
- Route de Mallagarde aux Sud des Epars pour l'usine de fabrique de douille,
- Lieudit Les Grises, pour le centre d'enfouissement.



1 - Aux Epines Bénites, la délimitation de la zone d'activités s'appuie sur les activités existantes. De plus cette zone est délimitée « naturellement » par des constructions d'habitations à l'Est, au Sud et à l'Ouest. Au Nord, la carte des aléas rend les terrains inconstructibles.

2 - La zone d'activités des Fonds de Veuze localisée à l'ouest du territoire est délimitée en fonction des activités existantes. Conformément au PADD, il s'agit de favoriser le maintien et le développement des activités existantes.

3 - L'emprise autour de l'usine de fabrique de douille est réduite pour ne prendre en compte que les bâtiments et leurs périmètres immédiats.

4 - le centre d'enfouissement est délimité dans son emprise de fonctionnement actuel. Il s'agit de prendre en compte son existence mais de ne pas engager une extension au regard des nuisances actuelles générées.

1-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

1-2-1- Zone UA et secteur associés

▪ Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)

Les zones urbaines mixtes sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de Saint-Sorlin en Valloire où peuvent s'implanter du commerce, de l'habitat, de l'activité artisanale, des services... Cette mixité fonctionnelle a pour but de renforcer l'attractivité urbaine, de diversifier les activités sur la commune, de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

Dès lors les articles 1 et 2 des zones et secteurs UA, UAn sont similaires et s'établissent comme suit :

Les **occupations et utilisations des sols sont interdites** car :

- ⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

Les occupations et utilisations des sols admises sous conditions :

- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique.
 - ⇒ il s'agit de permettre la mixité des fonctions, répondant à un contexte habité.
 - ⇒ Ces activités doivent s'insérer dans un tissu urbain constitué en garantissant la préservation du cadre de vie.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition :
 - ⇒ La qualité de Saint-Sorlin en Valloire réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

Des règles complémentaires en zone UA :

- pour prendre en compte **les aléas naturels**.
- **L'application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme**, qui impose 20% de logements sociaux à partir de 8 logements. L'application de cet article doit permettre à l'occasion de réhabilitation, de division de logements, de créer du logement social conformément au PADD et au SCOT.

▪ Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires. Au sein de la zone UA, il n'y aura pas de nouvelles voiries créées mais uniquement des accès directs à des parcelles depuis une voie existante.

▪ Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : Dès lors qu'un réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon, un dispositif autonome est obligatoire.

Assainissement eaux pluviales : Dès lors qu'un réseau existe, les constructions doivent se raccorder. A minima, le respect du code civil assure une gestion des eaux pluviales.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

▪ Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Deux cas de figure se présentent sur la commune :

- ⇒ En centre bourg, zone UA et sur une partie des Epars, il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.
- ⇒ Sur une autre partie des Epars, un assainissement autonome doit être prévu.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles, ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis et d'amélioration des densités urbaines existantes. C'est principalement la construction à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en continuité de l'existant, qui définit le tissu urbain de centralité. Ces règles d'alignement favorisent la densité et évitent la déperdition d'espaces peu ou mal identifiés entre l'espace public et l'espace privé.

Ces règles d'alignement qui font l'espace bâti et dessinent les linéaires bâtis sont privilégiées sur les zones de centralité.

La règle générale est une implantation qui jouxte les voies :

- ⇒ Respect des fronts et des continuités bâties existantes,
- ⇒ Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu.

Les extensions sont par conséquent également règlementées. La zone UA, outre la préservation de la forme traditionnelle souhaite favoriser et encadrer l'évolution des formes bâties présentant une autre configuration même si les cas sont plus ponctuels.

▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

La règle générale est à l'implantation sur au moins une limite séparative. Le retrait est géré sur la limite opposée en fonction de la hauteur du bâtiment mais avec une implantation minimale de 3 mètres.

- ⇒ Respect des fronts et des continuités bâties, de l'implantation traditionnelle,
- ⇒ Permettre la densification des centres,
- ⇒ Implantation intégrée dans le contexte bâti dense.

▪ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé au regard de la densité effective du centre ancien.

▪ Emprise au sol des constructions (article 9)

Il est rappelé qu'en secteur d'aléa, des limitations sont apportées à certaines constructions.

Sinon, cet article n'est pas règlementé au regard de la densité effective du centre ancien.

▪ Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées en fonction de l'existant. Elle est fixée à 12 mètres au faitage.

- ⇒ Respect des gabarits existants et de la morphologie bâtie du centre bourg ; son inscription de qualité dans le grand paysage doit être préservée.
- ⇒ Préservation des centralités des communes avec une hauteur équivalente aux gabarits existants les plus importants.

Dans l'ensemble des zones, la hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres (ou 3,5mètres) afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.

▪ Aspect extérieur des constructions (article 11)

La réglementation est faite selon l'aspect traditionnel et les formes urbaines existantes.

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- ⇒ Respect des caractéristiques d'implantation existantes
- ⇒ Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Sorlin en Valloire.

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- ⇒ Préservation des formes bâties.
- ⇒ Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Volumes, façades, toitures

La réglementation s'appuie sur l'aspect traditionnel et les formes urbaines existantes.

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- ⇒ Préservation des formes bâties.
- ⇒ Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées de murs bahuts ou de murs pour appuyer la structure de la voie et respecter la composition traditionnelle.

- ⇒ Garantir la continuité de la typologie bâtie,
- ⇒ Respecter la qualité de centre bourg

Des exceptions sont permises pour prendre en compte des configurations particulières de murs plus haut.

En zone inondable, une règle spécifique est mise en œuvre pour éviter les obstacles à l'écoulement.

▪ Aires de stationnement (article 12)

Il s'agit de normes minimales de stationnement, les opérateurs pouvant faire le choix, en fonction de leurs contraintes ou du marché, de proposer des places de stationnement supplémentaires.

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.

La zone UA et ses secteurs sont très contraints par la densité et laissent peu de possibilités d'aménagement de places supplémentaires. Toutefois, au regard des problématiques de stationnement sur la voie publique, il est demandé 1 place minimum de stationnement par logement.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets pour offrir une alternative à la voiture doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux.

Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé 1 place pour 200m² de surface de plancher.

▪ Espaces libres et plantations (article 13)

La densité bâtie joue le rôle de structuration de l'espace public. Le végétal est peu présent. Le règlement affiche uniquement l'utilisation d'essences variées en cas de plantations de haies vives.

Par contre, un espace vert est identifié au titre de l'article L.151-19 du CU pour préserver un cadre végétal en centre bourg, qui participe au cadre de vie et à un environnement de qualité.

▪ COS (article 14) / Néant.

▪ Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Sur une zone déjà bâtie, la mise en œuvre de performances énergétiques et environnementales est plus contrainte. Cependant, le règlement favorise l'isolation par l'extérieur, l'utilisation des énergies renouvelables.

De plus, il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

▪ Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Cet article rappelle la nécessité de se raccorder aux réseaux existants.

1-2-2- Zone UB et secteurs associés

▪ Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

Comme pour la zone UA, les zones urbaines UB sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de Saint-Sorlin en Valloire où peuvent s'implanter du commerce, de l'habitat, de l'activité artisanale, des services... Cette mixité fonctionnelle a pour but de renforcer l'attractivité urbaine, de diversifier les activités sur la commune, de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

Dès lors les articles 1 et 2 de la zone UB s'établissent comme suit :

Les **occupations et utilisations des sols sont interdites** car :

- ⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

Parallèlement, la mise en œuvre de l'article L.151-41 du CU qui identifie une zone de réflexion pour 5 ans apporte des limitations afin de ne pas remettre en cause un projet ultérieur.

Les occupations et utilisations des sols admises sous conditions spéciales

- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique.
- ⇒ il s'agit de permettre la mixité des fonctions dans un espace moins contraint qu'en zone UA.
- ⇒ Ces activités doivent s'insérer dans un tissu urbain constitué en garantissant la préservation du cadre de vie.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition :
- ⇒ La qualité de Saint-Sorlin en Valloire réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

Des règles complémentaires en zone UB :

- **pour prendre en compte les aléas naturels.**
- **Pour tenir compte du passage de canalisations souterraines de transports de matières dangereuses.**
- la réalisation de 20% de logements sociaux par opération de 8 logements. L'application de cet article en zone UB doit permettre à l'occasion de réhabilitation, de division de logements, de créer du logement social conformément au PADD et au SCOT.

▪ Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

▪ Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : Dès lors qu'un réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon, un dispositif autonome est obligatoire.

Assainissement eaux pluviales : Dès lors qu'un réseau existe, les constructions doivent se raccorder. A minima, le respect du code civil assure une gestion des eaux pluviales.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.

▪ Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Deux cas de figure se présentent sur la commune :

- ⇒ En centre bourg, zone UB et sur une partie des Epars (UBa), il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.
- ⇒ Sur une autre partie des Epars (UBan), un assainissement autonome doit être prévu.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis et d'amélioration des densités urbaines existantes.

La règle de recul de 10 mètres depuis l'axe des voies permet de répondre à la grande diversité d'implantation existante correspondant à l'espace urbain et de s'adapter à chaque contexte.

- ⇒ Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- ⇒ Garantie d'une insertion adaptée à son environnement bâti,
- ⇒ Prise en compte du gabarit des voies : sur une voie étroite, le recul demandé génère un retrait plus important, permettant aussi de prendre en compte les conditions de sécurité routière.

▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Sur limite ou en retrait en fonction de la hauteur. La volonté de densifier cette zone doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- ⇒ Maintien des formes urbaines actuelles mais aussi évolution du tissu pavillonnaire classique.
- ⇒ Valorisation du potentiel de mutabilité en cas de renouvellement urbain ou d'extension par constructions latérales, dans ces secteurs où le continuum bâti le permet.
- ⇒ Ne pas contraindre un projet futur par l'implantation ou l'aménagement de constructions neuves et ainsi favoriser la densité et les formes intermédiaires d'habitat.

▪ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Il est laissé la possibilité d'une implantation distante de 4 mètres à adapter en fonction des projets, des implantations sur parcelle et des formes bâties.

▪ Emprise au sol des constructions (article 9)

Il est rappelé qu'en secteur d'aléa, des limitations sont apportées à certaines constructions.

Le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions sur un espace où la volonté est de densifier. Seule une limitation liée aux activités est apportée pour assurer une mixité des fonctions ne remettant pas en cause la vocation principale d'habitat.

▪ Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, du caractère mutable du territoire concerné.

En UB = La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

- ⇒ Possibilité offerte de densification du tissu de Saint-Sorlin en Valloire
- ⇒ Capacité à utiliser des points hauts déjà existants dans le tissu (ex : collectif).
- ⇒ Cette hauteur s'intègre dans la silhouette du bourg.

En UBa et UBan = La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage afin que les constructions s'inscrivent dans la silhouette des Epars, et dans la perspective sur le grand paysage sans créer d'émergence incohérente.

- ⇒ Intégration dans les formes existantes.

La diversification de l'habitat est également permise par la mise en œuvre de formes intermédiaires grâce à l'article 7 qui permet des implantations sur limite séparative. Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

▪ Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- ⇒ Respect des caractéristiques d'implantation existantes
- ⇒ Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage,
- ⇒ Prise en compte d'une topographie peu marquée.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Sorlin en Valloire.

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- ⇒ Préservation des formes bâties.
- ⇒ Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Volumes, façades

La réglementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

Toitures

Les toitures sont un élément très visible dès lors que le territoire joue avec la topographie. Par conséquent, il est important d'assurer une transition entre le bâti traditionnel, les formes collectives, intermédiaires et la forme pavillonnaire « classique ».

- Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Garantir une insertion des constructions.

Les bâtiments annexes

Leur visibilité est plus importante qu'en zone UA par exemple par l'absence de fronts bâtis continus. Il est donc demandé un travail d'insertion de qualité.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées de murs bahuts ou de haies végétales :

- ⇒ Favoriser la biodiversité au sein de la zone urbaine,
- ⇒ Assurer une qualité urbaine.

Des exceptions sont permises pour prendre en compte des configurations particulières de murs plus haut.

En zone inondable, une règle spécifique est mise en œuvre pour éviter les obstacles à l'écoulement.

▪ Aires de stationnement (article 12)

Il s'agit bien de normes minimales de stationnement, les opérateurs pouvant faire le choix, en fonction de leurs contraintes ou du marché, de proposer des places de stationnement supplémentaires.

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement au regard d'une desserte en transport en commun incomplète pour répondre à tous les besoins.

La voiture reste donc indispensable à Saint-Sorlin en Valloire dans de très nombreux cas notamment pour les déplacements domicile-travail. Au regard du contexte existant, le règlement impose un nombre de places en fonction de la taille du logement.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 100 m²,
- 2 places de stationnement à partir de logements d'une surface supérieure à 100 m².

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets, afin d'offrir une alternative à la voiture doivent aussi avoir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnements en faveur des modes doux.

Cas particuliers des équipements.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé 1 place pour 200m² de surface de plancher.

▪ Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé un « paysagement » des espaces non bâti.

En cas de réalisation de haies végétales, celles-ci doivent être mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité.

Afin de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain,

Il est demandé de conserver 40% de la parcelle en espace vert de pleine terre. En zone UB, avec des objectifs de densification, 20% des 40% doivent être en pleine terre minimum.

▪ COS (article 14)-Néant

▪ Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Le règlement favorise l'isolation par l'extérieur, l'utilisation des énergies renouvelables.

De plus, il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

▪ Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Le règlement demande le raccordement aux réseaux existants à proximité.

1-2-3- Zone UC et secteurs associés

▪ Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)

Au sein des zones urbaines UC prévaut une monofonctionnalité liée à l'habitat. Il est fait le choix sur cette zone de maîtriser le développement et de limiter la densification.

Dès lors les articles 1 et 2 de la zone UB s'établissent comme suit :

- ⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte bâti où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.
- ⇒ L'éloignement de ces zones et l'absence d'aménagement a conduit à interdire des implantations afin de favoriser le centre bourg (cas des commerces).
- ⇒ La qualité de Saint-Sorlin en Valloire réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

Des règles complémentaires en zone UC pour prendre en compte:

- les aléas naturels,
- le passage de **canalisations souterraines de transports de matières dangereuses.**

▪ Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

▪ Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau existe en partie seulement. En fonction de la localisation de la parcelle, les constructions doivent soit se raccorder soit mettre en place un dispositif individuel. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : Dès lors qu'un réseau existe, les constructions doivent se raccorder. A minima, le respect du code civil assure une gestion des eaux pluviales.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.

▪ Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Deux cas de figure se présentent sur la commune :

- ⇒ Zone UC, il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.
- ⇒ Zone UCn, un assainissement autonome doit être prévu.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

La règle est adaptée en fonction du contexte urbain.

La règle de recul de 10 mètres depuis l'axe des voies départementales permet de prendre les caractéristiques du front bâti, des enjeux de sécurité routière.

Le long des autres voies, supportant un trafic de desserte locale, avec des gabarits très différents, la règle de recul est réduite à 5 mètres pour s'adapter à chaque contexte.

- ⇒ Respect de la typologie existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- ⇒ Garantie d'une insertion adaptée à son environnement bâti,

▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Sur limite ou en retrait en fonction de la hauteur. Le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- ⇒ Maintien des formes urbaines actuelles mais aussi évolution du tissu pavillonnaire classique.
- ⇒ Permettre la diversification de l'habitat.

▪ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Il est laissé la possibilité d'une implantation distante de 4 mètres à adapter en fonction des projets, des implantations sur parcelle et des formes bâties.

▪ Emprise au sol des constructions (article 9)

Il est rappelé qu'en secteur d'aléa, des limitations sont apportées à certaines constructions.

Au regard des objectifs de maîtrise de la densification de cette zone, l'emprise au sol est limitée à 25% toutes constructions. La taille des annexes est également limitée afin de garantir leur destination.

- ⇒ Insertion dans les formes bâties,
- ⇒ Maîtrise de la densité en cohérence avec le PADD.

▪ Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, de la volonté de limiter la densification de cette zone.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage afin que les constructions s'inscrivent dans l'environnement existant qu'il soit bâti, naturel ou agricole.

Cependant, la diversification de l'habitat est permise par la mise en œuvre de formes intermédiaires grâce à l'article 7 qui permet des implantations sur limite séparative.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

▪ Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- ⇒ Intégration des constructions dans un paysage agricole et naturel de qualité,

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Sorlin en Valloire.

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- ⇒ Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Volumes, façades, toitures

La réglementation s'appuie sur des règles simples pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- ⇒ Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.
- ⇒ Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- ⇒ Garantir une insertion des constructions.

Clôtures

La zone UC s'inscrit fortement dans un environnement naturel ou agricole. Aussi, les murs pleins sont interdits car contraire aux enjeux environnementaux et paysagers de la zone. Seuls sont autorisés les murets et les haies végétales. Ces dernières participent particulièrement à la qualité paysagère globale de la zone.

Des exceptions sont permises pour prendre en compte des configurations particulières de murs plus haut.

En zone inondable, une règle spécifique est mise en œuvre pour éviter les obstacles à l'écoulement.

▪ Aires de stationnement (article 12)

La voiture reste indispensable à Saint-Sorlin en Valloire dans de très nombreux cas notamment pour les déplacements domicile-travail. Le règlement impose un nombre de places en fonction de la taille du logement.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 100 m²,
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface supérieure à 100 m².

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets afin d'offrir une alternative à la voiture doivent avoir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux.

Cas particuliers des équipements.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. A minima, il est demandé 1 place pour 200m² de surface de plancher.

▪ Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est assuré d'une part par les aménagements privés mais aussi par le contexte paysager fort. Il est donc demandé un « paysagement » des espaces non bâti.

En cas de réalisation de haies végétales, celles-ci doivent être mixtes pour participer à la qualité du paysage bâti et favoriser la biodiversité.

- COS (article 14) - Néant
- Performances énergétiques et environnementales (article 15)
Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols.
Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.
- Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)
Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants.

1-2-4- Zone UE

La zone UE a une vocation unique d'équipements, qu'ils soient sportifs, culturels ou scolaires. Par conséquent, le règlement est adapté pour cette destination.

- Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)
Dès lors les articles 1 et 2 de la zone UB s'établissent comme suit :
Toutes les constructions qui ne correspondent pas à la destination de la zone sont interdites. Seules sont autorisées les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs et aux équipements d'intérêt général. Sont autorisés également les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la zone.

⇒ Il s'agit de garantir la destination de la zone, notamment au regard de la croissance démographique attendue et des besoins d'équipements liés.
- Les conditions de desserte (article 3)
Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
- Les raccordements aux réseaux (article 4)
Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : la gestion doit se réaliser sur site pour ne pas saturer les réseaux.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.
- Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)
Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles lorsque les constructions doivent être raccordées au réseau public.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)
Les règles de cet article permettent d'apporter une souplesse d'implantation au regard des équipements déjà présents. La zone UE est dans la continuité de la zone urbaine, il s'agit d'assurer une certaine continuité de la forme urbaine et de prendre en compte le bâti existant.

Le recul de 10 mètres de l'axe de la voie permet de répondre aux besoins de la zone.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)
Sur limite ou en retrait en fonction de la hauteur. Il s'agit de prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes. En fonction des aménagements, le recul peut être réduit. Il s'agit de prendre en compte les contraintes techniques et de fonctionnements de ces bâtiments.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)
- Emprise au sol des constructions (article 9)

Ces articles ne sont pas règlementés pour répondre aux besoins de fonctionnement mais aussi de développement lié à la croissance de la commune.

- Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est limitée à 10 mètres. Elle permet :

- ⇒ de prendre en compte des gabarits hauts existants,
- ⇒ de s'inscrire dans la continuité de la forme bâtie des zones UA et UB limitrophes et ainsi de participer à la forme urbaine.

- Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- ⇒ Intégration des constructions sur des parcelles peu marquées par la topographie.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de saint-Sorlin en Valloire.

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- ⇒ Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Volumes, façades, toitures

La réglementation participe à la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines. Il s'agit également de tenir compte des contraintes propres aux équipements (ERP).

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- ⇒ Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents et agir en faveur du développement durable,
- ⇒ Favoriser la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, de toits végétalisés, ... en autorisant d'autres formes de toits.
- ⇒ Garantir une insertion des constructions en continuité de l'espace urbain.

Clôtures

Les murs pleins sont interdits car contraire aux enjeux paysagers de la zone. Seuls sont autorisés les murets et les haies végétales. Ces dernières participent particulièrement à la qualité paysagère globale de la zone.

En zone inondable, une règle spécifique est mise en œuvre pour éviter les obstacles à l'écoulement.

- Aires de stationnement (article 12)

Au regard de la diversité des équipements pouvant être amenés à s'implanter sur ces zones, de leur fréquentation à des horaires différents et donc de la possibilité de mutualiser les places, le règlement indique uniquement la nécessité de répondre aux besoins générés.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets pour offrir une alternative à la voiture doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux.

- Espaces libres et plantations (article 13)
Pour participer à la biodiversité déjà existante à proximité (passage de la Veuze), les haies mono-végétales sont interdites.
- COS (article 14) - Néant
.
- Performances énergétiques et environnementales (article 15)
Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols.
Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.
- Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)
Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants.

1-2-5- Zone UI

La zone UI est à vocation d'activités. Toutefois, les différentes zones UI délimitées s'inscrivent dans des contextes différents qui nécessitent des interdictions ou autorisations d'occupation des sols variées.

- **Par conséquent, les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2) sont les suivantes :**

Zone UI :

Les constructions à destination de l'habitat non destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaires sont interdites. Cependant, elles sont admises, sous conditions, pour ne pas remettre en cause la destination de la zone : intégration aux volumes d'activités.

L'objectif de ces zones UI est également la volonté de diversification vers des services, en lien avec la croissance démographique attendue.

Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones économiques, mais simplement, à l'échelle de ces zones, notamment en centre bourg, de favoriser de la mixité de commerces, de services et d'activités, au regard de leur position en continuité de l'espace urbain.

Zone UId :

Cette zone correspond au centre d'enfouissement des déchets. Seuls les équipements et aménagements liés à l'activité sont autorisés.

Zone UIc :

Cette zone correspond à l'usine de fabrique de douille. Seuls les équipements et aménagements liés à l'activité sont autorisés.

⇒ Ces règles assurent la diversité des activités économiques sur le territoire, conformément au PADD.

- Les raccordements aux voies (article 3)
Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries.
- Les raccordements réseaux (article 4)
Eau potable : Les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.
Assainissement : si le réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon un dispositif autonome est nécessaire.
Assainissement eaux pluviales : la gestion doit se réaliser sur site pour ne pas saturer les réseaux.
- Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)
En assainissement individuel, la surface dépendra de la filière choisie.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)
Les règles d'implantation visent à homogénéiser les implantations par rapport à la voie publique afin de créer des fronts bâtis. L'environnement bâti, agricole ou naturel des zones d'activités lié à leur positionnement actuel par rapport aux voies, on conduit à imposer un recul de 10 mètres de l'axe.
⇒ Garantir une insertion adaptée à son environnement bâti ou agricole.

Ces reculs correspondent aussi à la réalité d'occupation.

Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers, toute implantation est interdite à moins de 10 mètres des cours d'eau.

▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

La règle générale est un recul imposée permettant de prendre en compte les espaces limitrophes faisant l'objet d'un autre classement.

L'implantation sur limite est possible sous condition de mesures de sécurité. Il s'agit de permettre des implantations mutualisées et des projets architecturaux pertinents.

- ⇒ Garantir une insertion adaptée à l'environnement urbain bâti où les implantations et les hauteurs sont très variées.
- ⇒ Préserver les espaces agricoles et naturels,

▪ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Une limitation de 5 mètres minimum est apportée pour des mesures de sécurité.

▪ Emprise au sol des constructions (article 9)

L'emprise est limitée à 50% avec une hausse possible à 60%.

- ⇒ Garantir une insertion adaptée à l'environnement urbain bâti où les emprises sont également gérées (sous la forme d'emprise d'espaces verts).
- ⇒ Permettre une évolution des activités et donc favoriser leur pérennité par la hausse possible de l'emprise sous conditions de fonctionnement spécifiques

▪ Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 12 mètres pour tenir compte des activités existantes. En centre bourg, il s'agit aussi d'assurer l'intégration dans la formes bâti environnante.

▪ Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- ⇒ Intégration des constructions sur des parcelles peu marquées par la topographie.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de Saint-Sorlin en Valloire.

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes ou couleur de toitures.
- ⇒ Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.

Volumes, façades

La réglementation participe à la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines. Il s'agit également de tenir compte des contraintes propres aux activités.

- ⇒ Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents et agir en faveur du développement durable,
- ⇒ Favoriser la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, de toits végétalisés, ... en autorisant d'autres formes de toits.
- ⇒ Garantir une insertion des constructions en continuité de l'espace urbain ou agricole/naturel.

Clôtures

La zone UI présente des formes de clôtures assez différentes liées à la diversité des zones alentours. Néanmoins, leur intégration dans un environnement soit urbain soit à tendance agricole ou naturel a conduit à identifier 2 types de clôtures, muret ou grillage

- Favoriser l'intégration des clôtures dans leur environnement immédiat,

- Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement est règlementé en fonction de la destination des constructions. Du fait de la diversité des activités pouvant être amenées à s'implanter sur ces zones, de leur fréquentation et de la possibilité de mutualiser les places, le règlement indique uniquement la nécessité de répondre aux besoins générés.

- Espaces libres et plantations (article 13)

Ces zones sont globalement peu qualifiées. Il s'agit donc d'améliorer la situation existante :

- En favorisant la biodiversité : interdiction des haies mono-végétales, obligation d'aménagements paysagers le long des voies.
- En valorisant les aménagements internes : obligation de plantation.

- COS (article 14) - Néant

- Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

- Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Cet article n'est pas règlementé, notamment au regard de l'isolement de certaines zones d'activités.

2- LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

2-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage

Conformément aux articles R.123-4 et R.123-6 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = **dans le PLU, aucune n'est concernée.**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = **dans le PLU, 2 sites correspondent à cette définition et ont été classés en zone 2AU. La station d'épuration n'est pas en capacité de traiter les effluents de ces zones. Ce classement impose que leur urbanisation soit conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble même si un phasage est possible.**

Des orientations d'aménagement et de programmation

Ces zones font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU). Celle-ci pourra être adaptée compte-tenu de raisons techniques et d'organisation dûment justifiées et des contraintes du sous-sol (canalisations, sources etc.) mais les adaptations devront conserver les volontés d'aménagement retenues.

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone définit les grands principes d'aménagement et de développement, c'est à dire les principes de liaisons routières, piétonnes, ..., la localisation des emprises constructibles, les principes de verdissements et d'espaces naturels.

Cette orientation, si elle fixe des principes généraux n'a pas la vocation de « figer » les emplacements dessinés. Les voies ne sont pas cotées ni positionnées précisément. Des études plus poussées seront nécessaires pour dimensionner les infrastructures et les futures constructions et pour identifier les mesures à prendre en compte notamment dans le cadre du risque inondation.

2-1-1- A vocation d'habitat - Bellangeon

Le choix de la localisation

Une desserte existante mais à compléter et organiser

D'une part, la bonne desserte et les accès aisés depuis la rue de Bellangeon, d'autre part la proximité des équipements sur le territoire communal permettent d'identifier ce secteur avec un potentiel constructible non négligeable. Il constitue un support privilégié de l'urbanisation et se trouve être un des secteurs le mieux raccordé de la commune.

Toutefois, des liaisons piétonnes complémentaires devront être aménagées et raccordées au maillage de la commune.

Un recentrage de l'urbanisation

Le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place dans le bourg de Saint-Sorlin en Valloire à proximité des équipements et du centre-bourg. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain. Le recentrage de l'urbanisation permettant de bénéficier au mieux des réseaux existants. Conformément au PADD, l'instauration de cette zone d'urbanisation future s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du centre bourg, sans créer d'extension urbaine incohérente.

Au travers des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement, elle présente des objectifs de structuration de l'espace public et de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux. Elle affiche également des objectifs de diversité des formes urbaines et de mixité sociale (25% de logements sociaux).

Une diversification de l'habitat

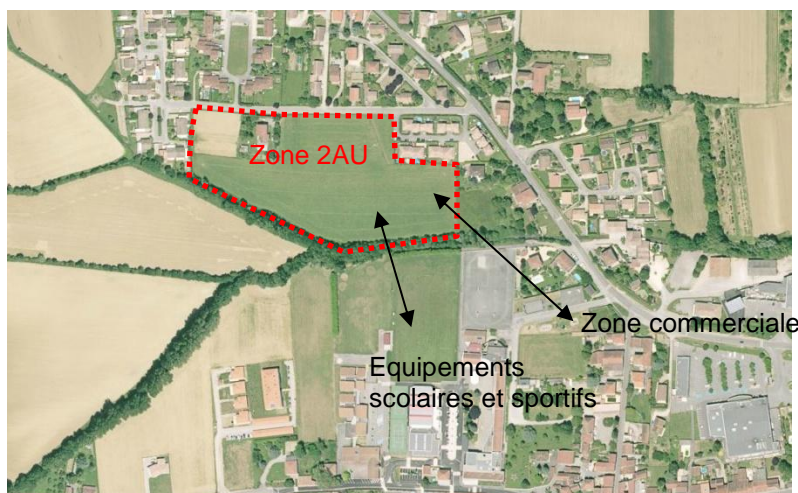
La zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat. Elle est destinée à accueillir des opérations de logements de type prioritairement groupé ou collectif. Elle peut intégrer des équipements ou des locaux d'activités d'artisanat et de services à partir du moment où ces activités ne produisent aucune nuisance

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné (qui montrent l'organisation et l'esprit du projet et qui sont présentées en pièce 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) et à la condition que les équipements nécessaires à l'aménagement soient prévus dans le cadre de l'opération.

La carte des aléas :

La zone est classée en zone bleue dans la carte des aléas. Elle est donc soumise à une réglementation spécifique.

La proximité des équipements et des services existants et à venir



La proximité des équipements et services doit être affirmée par la mise en place de cheminements piétons.

Les réseaux

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif. Les travaux n'étant pas encore programmés sur la station d'épuration, la zone est dite fermée. Elle est soumise à modification ou révision avant d'être ouverte à l'urbanisation.

2-1-2- A vocation d'habitat - Turail

Le choix de la localisation

Un recentrage de l'urbanisation

Comme pour la zone du Bellangeon, le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place dans le bourg de Saint-Sorlin en Valloire, à proximité des équipements et du centre-bourg. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain, le recentrage de l'urbanisation permettant de bénéficier au mieux des équipements et des services. Conformément au PADD, l'instauration de cette zone d'urbanisation future s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du centre bourg, sans créer d'extension urbaine incohérente.

Au travers des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement, elle présente des objectifs de structuration de l'espace public, de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux.

Une diversification de l'habitat

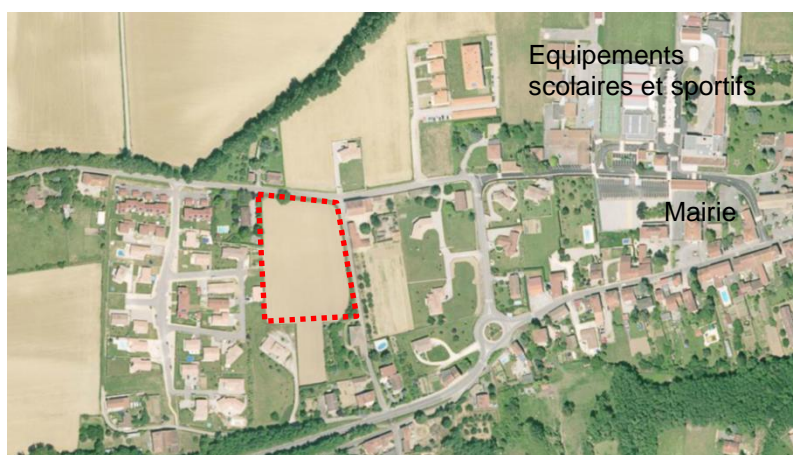
La zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat. Elle est destinée à accueillir des opérations de logements de type prioritairement groupé/individuel. Elle affiche également des objectifs de diversité des formes urbaines et de mixité sociale (20% de logements sociaux).

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné (qui montrent l'organisation et l'esprit du projet et qui sont présentées en pièce 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) et que les équipements nécessaires à l'aménagement soient prévus dans le cadre de l'opération.

Une desserte à compléter

Cette zone bénéficie d'une desserte suffisante via la Route de la Valloire et via le lotissement à l'Ouest. Cette zone peut donc être raccordée au réseau existant.

La proximité des équipements et des services existants et à venir



L'accessibilité aux équipements et services est assurée par un réseau existant de voies. La Route de la Valloire notamment fait l'objet d'aménagement pour sécuriser les déplacements piétons.

Les réseaux

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif. Les travaux n'étant pas encore programmés sur la station d'épuration, la zone est dite fermée. Elle est soumise à modification ou révision avant d'être ouverte à l'urbanisation.

2-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

La délimitation des zones à urbaniser a découlé d'une déclinaison technique des choix opérés dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable. Les ouvertures à l'urbanisation procèdent de plusieurs critères :

- principe de proximité et de contiguïté des tissus urbains existants,
- principe de capacité des réseaux d'eau, d'assainissement, ...
- principe de capacité des équipements publics et des services à la population.

L'offre d'extension urbaine permet des typologies bâties différenciées afin à la fois de répondre à une diversité de la demande et de relever le défi de l'attractivité résidentielle.

Il convient en effet de répondre à la demande de logements. En ouvrant ces secteurs à l'urbanisation la commune fait le pari que ces secteurs, en continuité du centre bourg et de ses équipements publics, feront l'objet d'une demande forte de la part des ménages, qui pourraient être tentés par un parcours résidentiel. Le développement urbain est accompagné d'orientations d'aménagement et de programmation afin de privilégier des formes urbaines économes en foncier. Une attention particulière est portée sur le degré d'imperméabilisation des sols et sur l'articulation entre les zones urbanisées et les zones à urbaniser.

Zones à vocation d'habitat - 2AU

▪ Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

La zone 2AU est une zone où la mixité fonctionnelle est permise même si la destination principale est l'habitat. Cependant, la mixité fonctionnelle a pour but d'ouvrir le futur quartier sur les autres quartiers existants, de diversifier les activités et de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

Dès lors les articles 1 et 2 de la zone s'établissent en interdisant les occupations contraires à la définition de la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole, de l'hôtellerie, de l'industrie, d'entrepôt.
- ⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propice à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

Afin d'atteindre des objectifs de mixité sociale, de 20% de logements sociaux minimum doivent être réalisés.

Des règles complémentaires sont écrites pour prendre en compte les aléas naturels.

▪ Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries. Dans le cadre du projet d'ensemble, le dimensionnement des voies et les conditions de raccordement devront être observés d'un point de vue global en fonction des typologies mises en œuvre. Il s'agit donc d'adapter la voie au projet.

▪ Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur sera correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation devront donc se raccorder.

Assainissement eaux usées : la zone sera raccordée au réseau mais ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant les travaux de mise en conformité de la STEP.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet d'une gestion sur site afin de ne pas saturer le réseau.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.

▪ Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter aux séquences bâties existantes en tenant compte, en même temps, des orientations d'aménagement et de programmation. De plus, la commune ne s'oppose pas à l'article R.151-21, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme

L'implantation est fonction du gabarit de la voie et de la hauteur de la construction afin d'adapter le retrait à la typologie qui sera mise en place.

- ⇒ Garantir une insertion adaptée à l'environnement bâti,
- ⇒ Créer un cadre urbain pertinent.

▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

L'implantation est gérée en fonction de la typologie de l'habitat pour prendre en compte son insertion dans un tissu urbain bâti. Comme la commune ne s'oppose pas à l'article R.151-21, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les règles gèrent uniquement les limites extérieures de la zone. Le règlement se regarde comme si les zones d'urbanisation future étaient composées d'une seule parcelle.

La volonté de densifier le centre bourg doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- ⇒ Intégration des futures typologies dans les formes urbaines actuelles,
- ⇒ Densification favorisée de cette zone.

▪ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Non réglementé. Ces distances seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble.

▪ Emprise au sol des constructions (article 9)

Le risque inondation est pris en compte de par sa limitation au garage, abris de jardin, ...

Le projet choisit également de limiter l'emprise au sol des constructions pour maintenir des emprises d'espaces verts gérant les eaux pluviales, participant à la biodiversité et composant le cadre de vie.

▪ Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, de la volonté de diversifier les typologies du territoire concerné.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11,50 mètres.

- ⇒ Possibilité offerte de densification et de diversification du tissu de Saint Sorlin en Valloire,
- ⇒ Capacité à utiliser des points hauts déjà existants dans le tissu,
- ⇒ Inscription d'une forme urbaine assurant une insertion dans le bâti existant,

Les annexes sont limitées à 3,50 mètres. L'objectif est de conserver la véritable fonction d'annexes. De plus, il s'agit également de créer une implantation des constructions pertinente sur la parcelle mais aussi de préserver des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

▪ Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- ⇒ Respect des caractéristiques d'implantations existantes à proximité afin de créer une continuité urbaine cohérente,
- ⇒ Prise en compte d'une topographie peu marquée.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ; ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de Saint-Sorlin en Valloire.

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes ou couleur de toitures.
- ⇒ Préservation des formes bâties.
- ⇒ Insertion de qualité des nouvelles constructions.

Façades

La réglementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- ⇒ Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.
- ⇒ Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

Toitures

Le règlement permet le maintien des toitures aux pentes et à la forme traditionnelle. Cependant, dans une logique de projet d'ensemble, il s'agit également de favoriser des typologies plus variées et des formes d'habitat mettant en œuvre des dispositifs liés aux énergies renouvelables ou des mesures en faveur des performances énergétiques et environnementales. C'est pourquoi d'autres formes de toit sont autorisées.

- ⇒ Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité,
- ⇒ Prise en compte de mesures en faveur du développement durable,
- ⇒ Garantir une insertion des constructions.

Clôtures

La zone 2AU s'inscrit dans un contexte d'enjeux environnementaux. Par conséquent, les clôtures doivent être composées de haies végétales.

- ⇒ Favoriser la biodiversité au sein de la zone urbaine,
- ⇒ Gérer les eaux pluviales et leur écoulement,
- ⇒ Assurer une qualité urbaine.

Locaux techniques

L'objectif est l'insertion paysagère de ces éléments techniques, dans une recherche de qualité urbaine.

▪ Aires de stationnement (article 12)

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement au regard d'une desserte en transport en commun incomplète pour répondre à tous les besoins.

La voiture reste donc indispensable à Saint-Sorlin en Valloire pour les déplacements domicile-travail. Afin de gérer le stationnement, le règlement impose un nombre de places en fonction de la taille du logement.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 80 m²,
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface de plancher supérieure à 80 m².

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets, afin de permettre une alternative à la voiture, doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux.

Cas particuliers des équipements.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, mais aussi de sa situation géographique et de sa proximité par rapport aux parkings publics existants.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est à créer et doit se faire en pensant à la gestion des eaux pluviales, à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie. Afin de favoriser ces objectifs conformes au PADD, il est donc demandé :

- la réalisation d'espaces verts collectifs et le maintien d'espaces en pleine terre à la parcelle.
- la réalisation de haies végétales mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité.

Ces règles permettent de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain.

COS (article 14) - NéantPerformances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols. Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Il est également demandé un traitement qualitatif et paysager des ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales afin de les intégrer correctement à l'espace urbain et d'en faire des outils de biodiversité.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants à proximité.

3- LA ZONE AGRICOLE**3-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage**

Conformément à l'article R.123-4 et R.123-7 (extrait) du Code de l'Urbanisme :

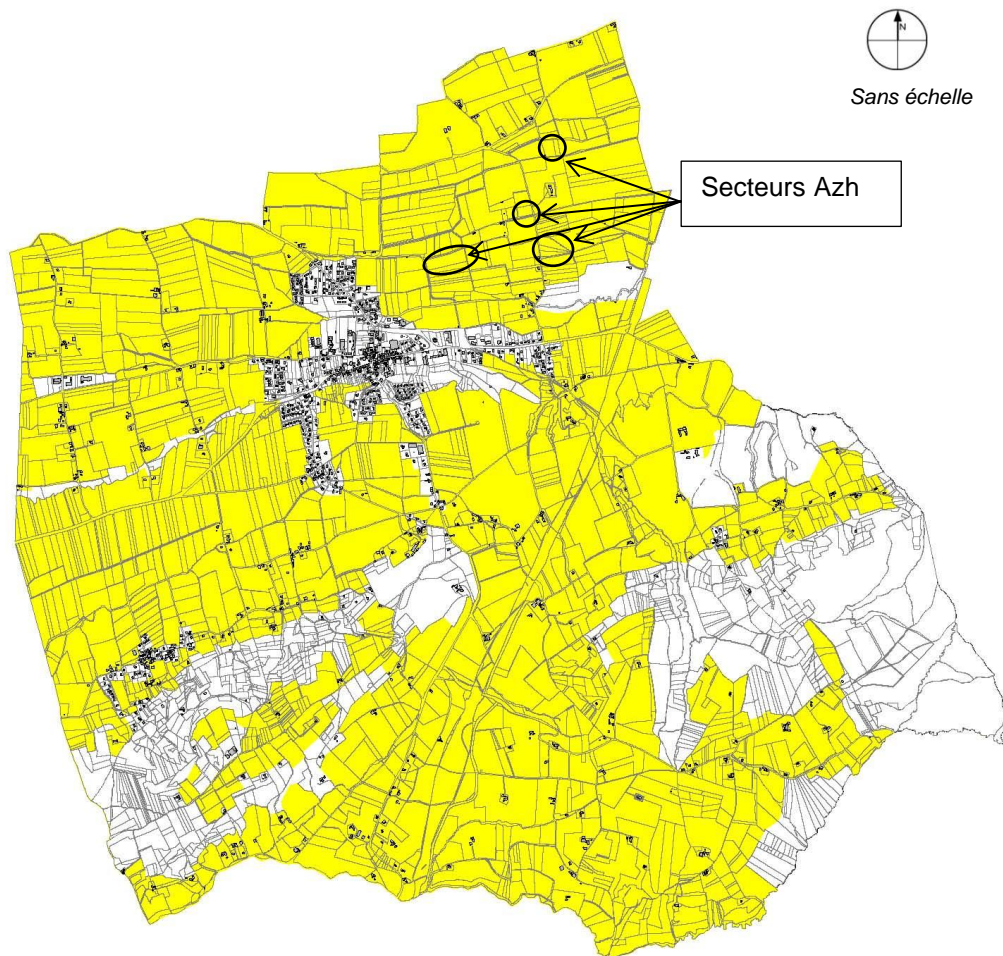
Sont classés en zone agricole (« A ») :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elles se divisent en 2 zones ou secteurs :

- La zone **A** à vocation agricole et destinés uniquement à l'activité agricole
- **le secteur Azh** : identifiant des zones humides implantées dans l'espace agricole.

La zone agricole A



Zone A

Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel, avec un mitage de l'habitat lié à la fin d'activité agricole voire à l'abandon des bâtiments agricoles. Le classement en zone agricole s'inscrit dans l'orientation du PADD de « préserver l'activité agricole » notamment de préserver l'unité du plateau et de la plaine agricole.

La délimitation a été réalisée en tenant compte de la réelle occupation des sols afin de classer en zone A les espaces ayant une vocation principale agricole. C'est pourquoi, la vallée de la Valloire, dont une partie était classée en ND au POS est reclassée en zone A au PLU.

Ponctuellement des ensembles boisés sont maintenus en zone A lorsqu'ils sont de petites tailles. Ils sont néanmoins protégés.

Secteurs Azh :

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des zones humides « zh » et des corridors biologiques (trame graphique).

La zone agricole est impactée par la carte des aléas qui limite notamment les possibilités d'implantation. Elle est également traversée par différentes canalisations souterraines de transport de matières dangereuses. La voie ferrée traverse également la zone agricole.

3-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

La nomenclature retenue permet une hiérarchisation des zones agricoles à la fois en fonction de leur intérêt agronomique, de leur vocation écologique et de leurs usages. Elle permet d'identifier les secteurs à préserver en raison de leur fort intérêt écologique comme les zones humides et les corridors biologiques.

▪ Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)

Dans le plan local d'urbanisme, la zone A vise à favoriser le maintien et le renforcement de l'activité agricole.

Par conséquent, à l'exception des activités admises sous conditions décrites dans le règlement, toutes les autres activités sont interdites, y compris les parcs photovoltaïques afin de préserver le foncier :

- En zone A : Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole et d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
 - ⇒ Préservation des terres agricoles
 - ⇒ Permettre et favoriser le maintien uniquement des exploitants agricoles.
- En Azh, l'objectif est de préserver les qualités environnementales ; par conséquent toutes les constructions sont interdites, à l'exception d'installations, de travaux nécessaires à la préservation du milieu.
- Le changement de destination, des constructions identifiées est possible à condition de s'inscrire dans le volume existant.
 - ⇒ Il s'agit de permettre le maintien des volumes existants sans créer de nouvelle consommation d'espaces.
- Les extensions et les annexes sont autorisées sous condition de densité, de hauteur, ... ;
 - ⇒ Il s'agit de prendre en compte des constructions existantes mais dans le respect des activités agricoles et du paysage.

▪ Conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

▪ Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le raccordement est obligatoire uniquement si la construction le nécessite. Cependant, pour permettre l'installation d'exploitations agricoles, parfois éloignées de tous réseaux, le règlement autorise la mise en place d'installations propres. Cette autorisation entre dans la volonté de préserver l'activité agricole.

Assainissement : en fonction de la localisation à proximité ou non du réseau collectif, la construction doit soit se raccorder soit mettre en place un dispositif autonome. La gestion de l'assainissement évite les rejets non maîtrisés dans le milieu naturel.

Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent faire l'objet d'équipements propres et d'une gestion à la parcelle.

▪ Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles.

La surface devra être adaptée à la filière d'assainissement choisie.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation sont fixées en fonction du type de voies et de la destination de la zone.

Pour prendre en compte les circulations plus importantes le long des RD, un recul de 18 mètres minimum de l'axe est demandé.

Le long des autres voies, supportant un trafic moindre, la distance est ramenée à 10 mètres minimum.

Les constructions identifiées au titre du patrimoine et de l'article L.151-19 du CU font l'objet d'une implantation adaptée pour préserver leur caractéristique.

▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée selon la règle $L=H/2$, 3 m mini : ces implantations permettent une adaptation selon le besoin de fonctionnalité de l'activité agricole.

Les constructions identifiées au titre du patrimoine et de l'article L.151-19 du CU font l'objet d'une implantation adaptée pour préserver leur caractéristique.

▪ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas réglementé. Cette règle ne se justifie pas de par la destination et/ou les propres contraintes techniques des exploitations.

▪ Emprise au sol des constructions (article 9)

Hors activité agricole, la surface maximale d'extension des constructions isolées est de 33% des habitations existantes. Il s'agit de maîtriser les possibilités d'extension afin de maîtriser la création de logements sur ce secteur qui pourrait être contraignante pour l'activité agricole. Il en est de même pour la réalisation des annexes limitées à 20m² qui ne doivent pas compromettre l'activité environnante.

Le risque inondation apporte des limitations complémentaires.

▪ Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 10 mètres mesurés au faîtage. Cette hauteur s'inscrit dans l'existant. Néanmoins, pour les silos et superstructures, elle n'est pas réglementée afin de répondre aux contraintes techniques.

Les extensions et les annexes étant permises, le règlement s'assure de leur bonne intégration en limitant leur hauteur.

▪ Aspect extérieur des constructions (article 11) pour la zone agricole

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- ⇒ Respect des caractéristiques d'implantation existantes,
- ⇒ Insertion des constructions dans le paysage.

Volumes, façades

La réglementation s'appuie sur des caractéristiques existantes et les contraintes propres à l'activité pour proposer un règlement adapté qui répond à l'usage de la zone tout en favorisant l'insertion des bâtiments.

- ⇒ Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- ⇒ Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents,
- ⇒ Favoriser l'insertion paysagère.

Toitures

La forme des toitures a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité de la plaine et du plateau qui elle-même s'inscrit dans le grand paysage. Le règlement impose donc une unité d'aspect.

Clôtures

La zone A s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures. La règle est la perméabilité notamment pour prendre en compte les corridors, le déplacement de la faune et la carte des aléas.

Néanmoins, pour prendre en compte des exploitations existantes notamment à proximité d'espace bâti, la réalisation de murets est autorisée.

▪ Aires de stationnement (article 12)

Au regard du contexte des constructions dans l'espace agricole et de l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée.

▪ Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage existe au travers des bois, des haies, ... et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi est demandé :

- ⇒ la réalisation de haies végétales mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité,
- ⇒ le maintien des plantations existantes,
- ⇒ un recul des éléments boisés de 5 mètres correspondant à un houppier de grands arbres.

A ces règles s'ajoute la protection d'éléments de paysage (article L.151-19) pour préserver les caractéristiques des unités paysagères.

COS (article 14) - Néant

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Ces articles ne sont pas réglementés

4- LA ZONE NATURELLE

4-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage

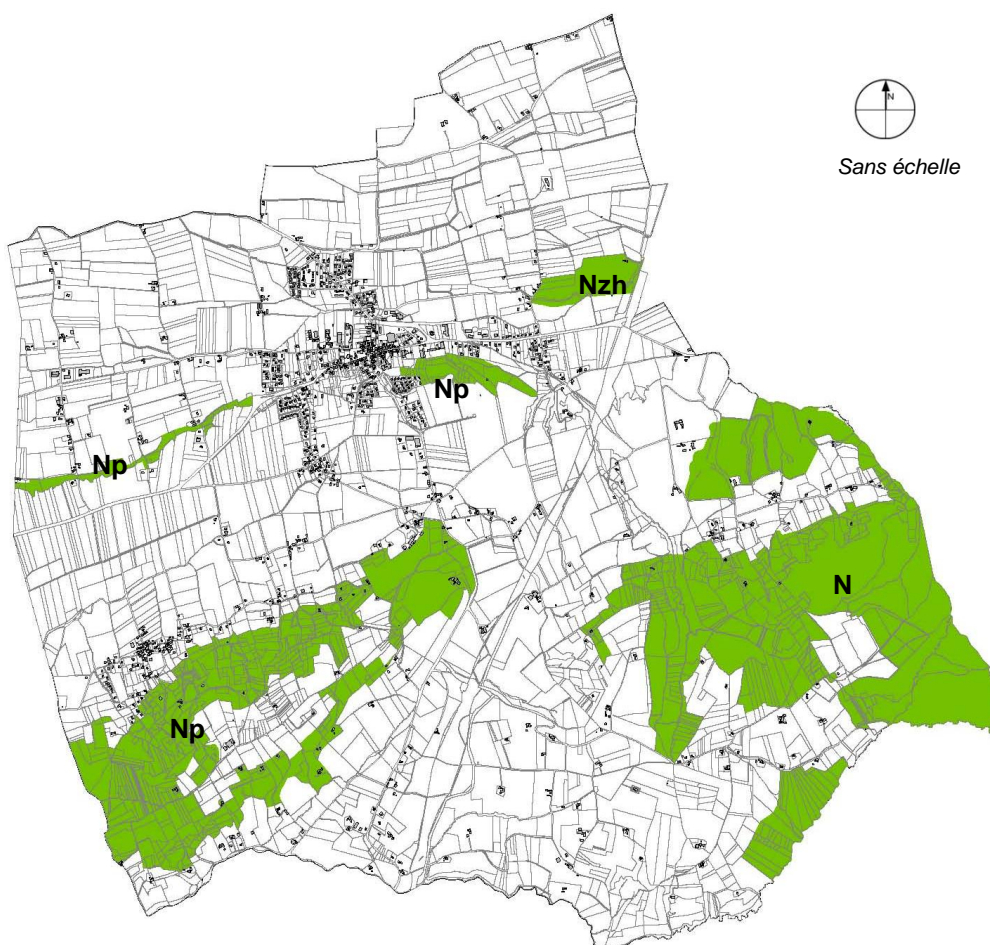
Conformément à l'article R.123-4 et R.123-8 (Extrait) du Code de l'Urbanisme, sont classés :

-En zone naturelle et forestière (« N ») : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- a) de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- b) de l'existence d'une exploitation forestière,
- c) de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



La zone N comprend 5 zones ou secteurs :

- **La zone N**, identifiant des espaces naturels sous forme de grand boisement ; cette zone est notamment couverte par la ZNIEFF de type 2 Chambarans.
- Le **secteur Nzh**, identifiant des zones humides,
- Le **secteur Np**, de qualité paysagère à préserver,
- Les **secteurs Nj**, de jardins aux Epines Bénites,
- Le **secteur Nc**, pour le camping.

La zone N

Elle se localise sur des secteurs où les enjeux paysagers et environnementaux sont pris en compte par une ZNIEFF.

La zone N a été délimitée au regard de la réelle occupation des sols entre boisements / activités et agriculture. Par conséquent, elle englobe quasi exclusivement des parcelles boisées et protégées.

Le secteur Np

Le secteur Np identifie des sites où le paysage joue un rôle fort :

- Sur le coteau en arrière-plan du bourg : localisé sur un espace marqué par la topographie, le secteur Np et ses boisements :
 - jouent un rôle d'arrière-plan paysager : ils participent à la qualité des sites et des paysages.
 - présentent un intérêt écologique : ils composent des espaces de protection, de repos et de déplacements pour la faune. Ils participent à la biodiversité sur la commune.Ils garantissent également le maintien des terres en place vu la topographie.

Au regard de leur intérêt sur la commune, ils bénéficient également d'une protection au titre des espaces boisés classés. Conformément au PADD, l'intégrité de ce boisement est préservée par une urbanisation stoppée sur le versant.

- Sur le Mont des Epars : ce secteur Np forme un continuum forestier à préserver. Il a donc une double vocation :
 - Il joue un rôle d'arrière-plan paysager aux Epars : il participe à la qualité des sites et des paysages.
 - Il présente un intérêt écologique : il compose des espaces de protection, de repos et de déplacements pour la faune. Ceux-ci se prolongent sur Anneyron. Ils participent à la biodiversité sur la commune.Ils garantissent également le maintien des terres en place sur un espace légèrement en pente.

Ce secteur Np est ponctué de boisements. Les espaces non bâtis ouvrent des clairières agricoles qui jouent un rôle écologique complémentaire.

Sa délimitation tient compte des limites de l'urbanisation et des boisements existants pour former une épaisseur pertinente.

Le secteur Nzh

Ce secteur correspond à des sites de zone humide. Leur classement correspond à la volonté de prendre en compte les enjeux environnementaux.

Leur identification relève :

- d'une préservation de la biodiversité,
- d'une prise en compte de leur rôle dans la gestion et rétention des eaux pluviales.

Selon l'article R.123-8, le classement relève de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique et écologique.

Ce secteur renferme une richesse faunistique et floristique qui constitue une entité spécifique sur la commune. Il fait aussi partie de la trame verte et bleue.

Le secteur Nc

Ce secteur prend en compte l'existence d'un camping.

4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

La nomenclature retenue permet une hiérarchisation des zones naturelles en fonction de leur vocation écologique et en fonction de leurs usages. Elle permet d'identifier d'une part des secteurs à préserver en raison de leur fort intérêt écologique ou paysager et d'autre de secteurs liés à l'activité humaine.

La zone agricole est impactée par la carte des aléas. Elle est également traversée par différentes canalisations souterraines de transport de matières dangereuses.

▪ Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)

Dans le plan local d'urbanisme, la zone N vise à protéger les espaces naturels. Elle prend également en compte des vocations différentes en son sein.

Par conséquent, à l'exception des activités admises sous conditions et décrites ci-dessous, toutes les autres activités sont interdites :

Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)

- **En N**, sont interdites toutes les constructions. Des travaux et aménagements sont autorisés sous conditions. Ponctuellement et s'il n'y a pas de remise en cause du caractère naturelle, le changement de destination est autorisé.

Les extensions et les annexes sont autorisées sous condition de densité, de hauteur,

- ⇒ le projet de PLU se veut impacter le moins possible la zone N et limiter les interventions. En lien avec le PADD, la commune poursuit la préservation de ces espaces naturels.
- ⇒ l'existant est pris en compte mais en limitant les interventions possibles. Il s'agit aussi de maîtriser le développement des constructions isolées, contraire au principe d'une urbanisation maîtrisée. Ceci permet aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser le maintien du caractère naturel.

▪ **En Nzh**, sont admis :

- les ouvrages et installations nécessaires à la protection des milieux et des espèces, à la bonne gestion de la zone humide et des travaux d'entretien. Sont également admis les affouillements et les exhaussements de sol sous conditions.
- ⇒ le projet de PLU se veut impacter le moins possible les secteurs qui s'inscrivent comme des espaces remarquables à préserver. Il s'agit donc de limiter les interventions.
- ⇒ Les possibilités d'aménagement correspondent aux besoins du secteur et à la volonté de préservation et de mise en valeur.

▪ **En Np**, sont admis :

- les installations et aménagements nécessaires à la protection et la mise en valeur du paysage, les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...), les affouillements et exhaussements sous condition.
- ⇒ le projet de PLU se veut impacter le moins possible le secteur Np qui s'inscrit comme à préserver. Il s'agit donc de limiter les interventions. En lien avec le PADD, la commune poursuit la préservation de ces espaces naturels.
- ⇒ Les possibilités d'aménagement correspondent aux stricts besoins du secteur afin d'assurer sa pérennité.

- **En Nj** sont admis uniquement les constructions de type abris de jardins, eux-mêmes règlementés par la carte des aléas.

- ⇒ les possibilités d'aménagement doivent être ciblées et correspondre à la vocation désirée de la zone.

- **En Nc**, sont admis uniquement les installations liées et nécessaires au fonctionnement du camping.

- ⇒ les possibilités d'aménagement doivent être ciblées et correspondre à la vocation désirée de la zone pour préserver son fonctionnement et ses possibilités d'aménagement.

▪ Les raccordements aux réseaux (article 3 et 4)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enterrement des branchements aux réseaux est privilégié.

Toutefois, ces secteurs étant parfois éloignés des réseaux, il peut être nécessaire de mettre en place une alimentation propre pour l'eau potable, ou un système d'assainissement individuel, en fonction des secteurs.

Par contre, pour les eaux pluviales, la gestion doit se faire à la parcelle.

Ces règles permettent de gérer les rejets et donc de protéger les milieux naturels.

▪ Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. Cette dernière dépendra de la filière d'assainissement choisie.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les implantations présentent des caractéristiques très différentes. Au regard de l'existant, de la prise en compte de l'environnement, de la circulation, du gabarit des voies, le recul est soit de 10 m min depuis l'axe soit à l'alignement.

⇒ Il s'agit d'adapter l'implantation pour une bonne intégration paysagère.

La règle est adaptée d'une part aux constructions patrimoniales et d'autre part aux extensions possibles des constructions isolées pour préserver une cohérence des constructions.

Les enjeux environnementaux sont également pris en compte conformément au PADD, en interdisant des implantations à proximité des cours d'eau.

▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

En zone N où peu de constructions sont autorisées, l'implantation est permise sur limite ou en retrait $L=H/2$, 3 m mini. L'objectif est de favoriser l'intégration paysagère des constructions.

La règle est adaptée d'une part aux constructions patrimoniales et d'autre part aux extensions possibles des constructions isolées pour préserver une cohérence des constructions.

Les enjeux environnementaux sont également pris en compte conformément au PADD, en interdisant des implantations à proximité des cours d'eau.

▪ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Non règlementé au regard du contexte bâti

▪ Emprise au sol des constructions (article 9)

Seul le secteur Nj est règlementé avec la prise en compte des aléas : l'emprise est limitée à 20m².

Hors activité agricole, la surface maximale d'extension des constructions isolées est de 33% des habitations existantes. Il s'agit de maîtriser les possibilités d'extension afin de maîtriser la création de logements sur ce secteur qui pourrait être contraignante pour l'activité agricole. Il en est de même pour la réalisation des annexes limitées à 20m² qui ne doivent pas compromettre l'activité environnante.

Le risque inondation apporte des limitations complémentaires.

▪ Hauteur des constructions (article 10)

En secteur Nc et Nj aux vocations ciblées, la hauteur est limitée à 3,50 mètres.

⇒ Respect des vocations des zones.

En zone N, Les extensions et les annexes étant permises, le règlement s'assure de leur bonne intégration en limitant leur hauteur.

▪ Aspect extérieur des constructions (article 11)

Façades, toitures

La réglementation propose un règlement qui répond à l'usage de la zone tout en favorisant l'insertion des bâtiments.

- ⇒ Respecter les caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- ⇒ Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents,
- ⇒ Favoriser l'insertion paysagère.

Clôtures

La zone N et ses secteurs présentent deux grands aspects : d'une part un paysage non clôturé autour des boisements, des zones humides et d'autre part, des sites clôturés avec la présence des activités humaines.

C'est pourquoi, le règlement permet à la fois des haies végétales et des murets.

Les murs pleins sont interdits sauf préexistences.

Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement fait l'objet de règles générales adaptées à l'usage de la zone.

Espaces libres et plantations (article 13)

La qualité paysagère existante est préservée par la gestion des plantations existantes et la mise en place d'une biodiversité au travers des haies végétales.

Pour protéger le cadre naturel conformément au PADD, un recul de 5 mètres des limites des espaces boisés classés est demandé. Ce recul, en lien avec la hauteur limitée, permet de dégager un espace suffisant réduisant les nuisances vis-à-vis des boisements et de la faune. Il correspond également à une taille adulte d'un houpier.

Une règle spécifique est mise en place pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'assurer à la fois leur préservation et leur possibilité d'évolution au regard de la nécessité d'entretien des espaces et de travaux de voirie.

COS (article 14) - NéantPerformances énergétiques et environnementales (article 15)Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Non réglementé. Le raccordement se réalisera en fonction des possibilités au cas par cas.

CHAPITRE 5 - TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD

| ORIENTATION | TRADUCTION GRAPHIQUE | TRADUCTION REGLEMENTAIRE |
|---|--|---|
| Maîtriser la croissance démographique | | |
| Recentrer le développement sur le bourg et contenir l'étalement urbain | <p><u>Centre bourg :</u> Zones UA, UB et 2AU</p> <p><u>Epars :</u> Zones UA, UAn, UBa, UBan</p> <p><u>Hameaux :</u> Secteurs UC, UCn</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Zones prioritaires pour le développement urbain où sont encouragées la mixité de l'habitat et la diversité des formes urbaines. ▶ Identification de zones d'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine du bourg sans création d'extension urbaine, et prenant également en compte la qualité des entrées de ville. De plus, les articles 6, 7, 9 et 10 du règlement permettent la mise en œuvre de typologies d'habitat variées en faveur d'une densité, retranscrite également dans les OAP. ▶ Maîtriser la densité des zones d'habitat éloignés de la centralité et ne bénéficiant pas d'aménagement. ▶ Ce secteur ne fait pas partie d'une urbanisation prioritaire au regard du potentiel présent dans le bourg qui suffit à répondre aux objectifs du SCOT, avec les dents creuses. Ce classement permet également de prendre en compte la préservation de l'activité agricole et les enjeux environnementaux et paysagers. ▶ Zones limitées aux enveloppes bâties existantes, ▶ Ces sites ne font pas partie d'une urbanisation prioritaire au regard du potentiel présent dans le bourg, des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles. |
| <p>Limiter la consommation d'espace et diversifier les formes urbaines</p> <p>Modérer la consommation de l'espace</p> | <p>Zones urbaines</p> <p>Zones d'urbanisation future</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maintien de la forme urbaine existante sans extension sur les espaces agricoles et naturels, avec prise en compte des dents creuses. ▶ Identification de zones d'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine du bourg sans création d'extension urbaine, et prenant également en compte la qualité des entrées de ville. De plus, les articles 6, 7, 9 et 10 du règlement permettent la mise en œuvre de typologies d'habitat variées en faveur d'une densité, retranscrite également dans les OAP. |

| ORIENTATION | TRADUCTION GRAPHIQUE | TRADUCTION REGLEMENTAIRE |
|---|--|--|
| Maîtriser la croissance démographique - suite | | |
| Diversifier l'offre de logements | Zones urbaines et d'urbanisation future + Orientations d'aménagement et de programmation + Application des articles L.151-15 | <ul style="list-style-type: none"> ► Le règlement favorise : <ul style="list-style-type: none"> - la mise en œuvre de formes d'habitat diversifiées en permettant des implantations diverses de l'habitat (art. 6 et 7), - la densité dans le respect des OAP. ► Art. 10 : la réglementation permet des hauteurs offrant des possibilités de densification adaptées au contexte bâti existant. ► Au lieu de fixer des densités, le PLU s'attache à définir des gabarits résultant de l'implantation et de la hauteur : article 6 pour l'implantation par rapport aux voies, article 7 pour l'implantation par rapport aux limites séparatives, article 9 pour l'emprise au sol, article 10 pour la hauteur et article 13 pour les espaces libres. ► Les zones AU habitat sont soumises à des projets d'ensemble permettant d'organiser les densités en fonction du contexte et des objectifs SCOT. ► Les OAP préconisent une part réduite de maisons individuelles en faveur des formes intermédiaires ou collectives. ► Le règlement ne s'oppose pas à l'application de l'article R.151-21, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme pour les zones d'urbanisation future. ► Le règlement favorise la réalisation de logements sociaux aux travers de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme en imposant un pourcentage de logements sociaux au sein des opérations de plus de 8 logements. |
| Encourager le développement de l'habitat dit durable | Zones N, A Zones urbaines | <ul style="list-style-type: none"> ► Article 11 : le règlement permet la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables ou aux performances énergétiques. Il limite les déblais-remblais afin d'imposer que la construction s'adapte aux terrains et non l'inverse. ► Article 12 : obligation de stationnement deux roues. ► Article 13 : les haies mono-végétales sont interdites pour favoriser la biodiversité au sein des espaces bâtis. |
| Un développement équilibré entre augmentation de la population et offre de services | Zones UE, UI | <ul style="list-style-type: none"> ► Organiser un développement équilibré entre accueil de population, zone d'activités, secteur d'équipements = répondre aux besoins de services aussi bien que d'équipements. La zone UE permet d'accueillir de nouveaux équipements. ► En lien avec la croissance démographique prévue dans le SCOT, la capacité des équipements publics scolaires, sportifs et de loisirs est prise en compte sur le long terme pour de bonnes conditions d'accueil. ► Le règlement permet une mixité des fonctions au sein des zones urbaines existantes et projetées. ► Le règlement affirme le rôle des équipements existants en permettant leur développement et extension au travers des règles adaptées. ► Le règlement est adapté à chaque zone afin de conserver et conforter sa vocation notamment |

| ORIENTATION | TRADUCTION GRAPHIQUE | TRADUCTION REGLEMENTAIRE |
|-------------|----------------------|--------------------------|
|-------------|----------------------|--------------------------|

| Affirmer la structure du bourg | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Affirmer la centralité de la commune | Zone UA et UB | ► Le règlement assure la mixité des fonctions. |
| Conforter les 3 pôles | Zone UA, UE, UI + Périmètre de projet L.151-41 | <ul style="list-style-type: none"> ► Le zonage délimite des secteurs aux vocations affirmées à conserver. ► Un périmètre d'attente de projet a été délimité autour de la maison de retraite pour redéfinir la vocation du site et conforté le rôle lié à la santé mais aussi l'aménagement global du secteur. |

| Redéfinir les déplacements | | |
|--|-----------------------------|---|
| Poursuivre les aménagements en faveur des modes doux | Zones urbaines et 2AU + OAP | <ul style="list-style-type: none"> ► Obligation de cheminement dans le cadre des opérations d'ensemble. ► Art. 12 : obligation de stationnement deux roues. ► Des projets sont déjà en cours route de la Valloire. |
| Tranquilliser la traversée du bourg | Zones urbaines + OAP | ► La commune a lancé une étude sur sa traversée du bourg : Poursuite des aménagements en cours. |

| Promouvoir une économie diversifiée | | |
|---|----------------------------|---|
| Poursuivre le développement et l'aménagement des ZA | Zone UI et secteurs Zone A | ► Le zonage spécifique permet la mise en œuvre d'un règlement adapté à chaque site. |
| Dynamiser le tissu commercial | Zone UI Zones UA et UB | <ul style="list-style-type: none"> ► Le zonage affirme la polarité commerciale et artisanale de la commune. ► La mixité des fonctions permet l'implantation des commerces en zone urbaine |

| Préserver l'activité agricole | | |
|---|--------|--|
| Préserver l'unité du plateau et de la plaine agricole | Zone A | <ul style="list-style-type: none"> ► Classement en zone A ► Maintien des limites urbaines existantes, fin du développement urbain |
| Favoriser la préservation et le renforcement de l'économie agricole | Zone A | <ul style="list-style-type: none"> ► Le plan de zonage délimite une zone agricole : <ul style="list-style-type: none"> • En préservant les terres dans la plaine, sur le plateau, qui forment également des continuités agricoles avec les communes limitrophes. • En limitant l'extension urbaine : maintien de la forme urbaine du bourg. • En classant les bâtiments agricoles en zone A sauf exception. |

| ORIENTATION | TRADUCTION GRAPHIQUE | TRADUCTION REGLEMENTAIRE |
|-------------|----------------------|--------------------------|
|-------------|----------------------|--------------------------|

| Préserver l'activité agricole - suite | | |
|---|-------------------|--|
| Favoriser la préservation et le renforcement de l'économie agricole - suite | Zone A | <ul style="list-style-type: none"> ► Les constructions existantes non liées à l'activité agricole sont maintenues en zone A avec des possibilités de construire limitées (extension, annexes). ► Les changements de destination des constructions non agricoles sont limités. La préservation de l'activité agricole est un de critères de choix du changement de destination. |
| Favoriser la préservation et le renforcement de l'économie agricole | Zone A | <ul style="list-style-type: none"> ► Le plan de zonage délimite une zone agricole au regard de la réelle occupation des sols, incluant les bâtiments agricoles. ► L'article 2 permet une diversification des activités agricoles. |
| Préserver et pérenniser les espaces agricoles du plateau de Mantaille | Zone A | <ul style="list-style-type: none"> ► Le plan de zonage délimite une zone agricole au regard de la réelle occupation des sols, incluant les bâtiments agricoles. |
| Maintenir et organiser l'activité agricole autour des Epars | Zones UA, UB et A | <ul style="list-style-type: none"> ► Classement en zone agricole pour une protection de l'occupation du sol : ces espaces assurent à la fois un arrière-plan paysager et jouent également un rôle dans les continuums biologiques. ► Maîtrise du développement urbain à la forme urbaine principale : ne pas enclaver les terres. |

| Un environnement de qualité à protéger et préserver | | |
|---|---|--|
| Préserver les espaces naturels remarquables | Zone N, Np, Nzh | <ul style="list-style-type: none"> ► Classement en secteurs de zone N avec prise en compte des enjeux urbains et environnementaux : <ul style="list-style-type: none"> • Identification de corridors biologiques par une trame spécifique au zonage, • Identification d'espaces paysagers de qualité (Np) • Prise en compte des zones humides. |
| Préserver le paysage boisé | Zone N ou A + EBC ou article L.151-19 du CU | <ul style="list-style-type: none"> ► Classement en zone naturelle ou agricole superposé aux EBC pour une protection de l'occupation du sol : ces boisements assurent à la fois un rôle paysager et jouent également un rôle dans le maintien des terres en place. ► Préservation des grands ensembles boisés de la commune et ceux plus ponctuels dans la plaine ► Limitation du développement urbain aux constructions existantes. |
| Valoriser le paysage de la plaine agricole de la Valloire | Zone N ou A + EBC ou article L.151-19 du CU | <ul style="list-style-type: none"> ► Classement principal en zone agricole superposée aux EBC pour une protection de l'occupation du sol. |

| ORIENTATION | TRADUCTION GRAPHIQUE | TRADUCTION REGLEMENTAIRE |
|--|---|--|
| Un environnement de qualité à protéger et préserver- <i>suite</i> | | |
| Valoriser les espaces de plateau | Zone N ou A + EBC ou article L.151-19 du CU | ► Identifier et protéger les éléments de paysage caractéristiques de cette entité, qu'il soit paysagé ou bâti. |
| Préserver les vues sur le paysage | Zone N, Np ou A + zone urbaine | ► Fin du développement de l'habitat au sein de la zone agricole ► Maintien des trames vertes structurante (Np) |
| Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement | Zones N, A Zones urbaines | ► Constitution de trame verte et appui à la trame bleue au travers des orientations d'aménagement et de programmation ► Maintien des zones humides, ► Article 11 : réglementation des mouvements de terrain, ► Article 11 : le règlement permet la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables ou aux performances énergétiques. Il limite les déblais-remblais afin d'imposer que la construction s'adapte aux terrains et non l'inverse. ► Article 12 : obligation de stationnement deux roues. ► Article 13 : les haies mono-végétales sont interdites pour favoriser la biodiversité au sein des espaces bâtis. ► Les risques sont intégrés au règlement et au zonage |

CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES

1- LES EMBLEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 1 emplacement réservé pour la réalisation de la déviation du centre bourg dont le bénéficiaire est le département.

Cet emplacement réservé s'inscrit fortement dans la volonté d'organiser le territoire, d'anticiper les besoins à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité.

2- Périmètre de mixité, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (L.151-15 du CU) :

La promotion de la mixité sociale est une orientation forte du PADD. La hausse du nombre de logements sociaux passe par la réalisation de programmes mixtes dans les opérations nouvelles et dans les programmes de taille suffisante.

Pour cela, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés dans le document réglementaire graphique du PLU :

- les programmes d'au moins 8 logements doivent contenir un pourcentage minimum de 20 % affecté à des logements sociaux, en zone UA et UB.
- 20% de logements sociaux dans les zones 2AU à l'échelle de chaque zone.

Cette disposition du PLU s'inscrit dans un lien de compatibilité étroit avec les dispositions promues par le SCOT.

3. périmètres d'attente d'un projet d'aménagement (L.151-41)

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines, le PLU a institué un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement sur le secteur à l'est de la maison de retraite. :

Ce secteur fait l'objet d'une trame particulière sur le document graphique qui définit l'espace concerné à l'intérieur du périmètre. Il constitue un site à enjeux pour l'organisation du territoire de Saint-Sorlin en Valloire. Ils offrent en effet des potentialités d'aménagement, de construction principalement orientée dans le domaine médical, de la santé, de logements adaptés,

A l'intérieur de ce périmètre, un projet d'aménagement global est nécessaire pour optimiser ces potentialités. En l'attente de l'approbation de ce projet par la commune, la limitation de construire est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation dudit projet. Cette interdiction est limitée à une période de cinq ans à compter de l'approbation du PLU

Le secteur concerné est à proximité immédiate de la maison de retraite. Sa superficie et sa localisation également à proximité immédiate du cœur de village en font un secteur stratégique de mutation. Sa vocation principale est orientée vers des équipements liés à la maison de santé, à des logements adaptés, des logements en faveur des personnes âgées. Il pourra cependant accueillir des logements « plus classique » pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle.

Les questions de l'accessibilité, de l'organisation des déplacements et les hypothèses de projet nécessitent une réflexion plus approfondie traduite par un périmètre d'attente.

3- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif

Dans les zones U le principe général en matière de gestion des eaux usées est que toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « n » aux documents graphiques. Dans ces zones, ou ces parcelles, les constructions seront équipées d'une installation d'assainissement non collectif. Les constructions édifiées dans ces sous-secteurs répondent à la réglementation relative à l'assainissement non collectif notamment pour le dimensionnement du dispositif retenu. Pour la destination logement, le dimensionnement est conditionné par le besoin d'espace nécessaire au bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif.

4- Les espaces verts protégés

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet au PLU d'identifier et de localiser des éléments de paysage, des sites ou secteurs à protéger, pour leurs qualités esthétiques ou écologiques, et de définir les prescriptions réglementaires qui en assureront la préservation ou la mise en valeur.

En complément aux espaces boisés relevant d'un classement en EBC, le PLU identifie sur les documents graphiques, les espaces verts protégés qui méritent d'être préservés et mis en valeur. Cette protection s'exerce sur des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés à condition que la conservation et la protection ne soient pas compromises ou que la modification s'accompagne et justifie d'un maintien ou d'une reconstitution de l'élément paysager. Globalement cette disposition aura pour effet de ne pas compromettre radicalement les projets d'urbanisation ou d'aménagement, de permettre des compositions d'espaces qui ne soient pas verrouillés par des boisements spontanés intéressants par leur unité plus que par la qualité des essences qui la composent, et de conditionner les interventions à une gestion et une mise en valeur de l'espace vert qui devient ainsi un élément à part entière du plan de composition. Les surfaces mentionnées au document graphique sont indicatives, et seule la valeur effective de la végétation présente sur le terrain au moment de l'instruction sera prise en compte.

Dans les quartiers ou à proximité immédiate, ils intéressent les espaces végétalisés aménageables ou remodelables avec les projets urbains. Dans les zones à vocation naturelle ou agricole, ils recouvrent les espaces boisés, à conserver ou à remodeler selon la destination de la zone et les enjeux écologiques. Quel que soit le type d'espace protégé, l'objectif poursuivi consiste à préserver des éléments verts qui contribuent à la constitution du paysage urbain, au maintien des continuités écologiques ou de la biodiversité.

5- Les zones indicées « zh » pour une prise en compte des zones humides

Prendre en compte les qualités environnementales, préserver la biodiversité sont des objectifs du PADD. Pour cela, dans les périmètres indicés au document graphique « zh », zone humide, les constructions sont interdites. Cette disposition qui vise la prise en compte de la vulnérabilité de ces zones s'appuie sur la réalisation d'études spécifiques portées par la Communauté de communes.

La mise en place d'un indice assure une prise en compte des spécificités du territoire et de ces enjeux écologiques.

6- Les corridors biologiques

Le PLU identifie au travers d'une trame hachurée l'emprise d'un corridor local à l'Est du territoire. Cette trame assure une protection et la mise en œuvre de mesures en faveur de la préservation de la biodiversité.

Les corridors identifiés dans le SRCE, dans le SCOT ne font pas l'objet d'un zonage spécifique de par leur passage en zone agricole et naturelle.

Le SCOT identifie sur la commune 2 axes de déplacements de la faune. Ces deux axes sont préservés par :

- Axe dans la plaine : le classement en zone naturelle dont le classement Np + EBC qui assure la préservation des boisements. La plaine classée en zonage agricole et inconstructible par la carte des aléas, garantit l'espace de circulation des animaux. Le règlement du PLU et la carte des aléas interdit les clôtures de type mur. Cette règle contribue à la libre circulation des animaux.
- Axe sur le plateau : un passage à faune existe sous la voie ferrée. Le déplacement se réalise entre les boisements de la commune entre le bois de Mantaille et el bois des Epars. Ces zones boisées sont classées en zone naturelle avec EBC qui garantit le refuge et l'alimentation des animaux. Pour sécuriser ce corridor, le PLU préserve également les petits bois entre ces 2 grands ensembles, qui assurent le lien.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique-SRCE identifie également un corridor majeur au nord-est du territoire, qui concerne également Manthes (entre autres). Il est pris en compte au travers du zonage agricole et naturel. La présence d'aléas interdit les constructions et garantit ainsi l'absence d'obstacles. Pour accompagner ce corridor, le PLU préserve également les bois sur la plaine et le plateau qui assurent un rôle de relais.

7- La prise en compte du risque inondation

La carte des aléas est intégrée au PLU dans le zonage et le règlement écrit.

CHAPITRE 7 - **LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR** **L'ENVIRONNEMENT**

Le PLU de saint-Sorlin en Valloire ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Toutefois, en fonction de l'article R.123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

1- LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES ENTITES PAYSAGERES DE LA SAINT-SORLIN EN VALLOIRE

1-1- La topographie

Le territoire communal s'est construit en s'appuyant sur un relief contrasté. Les occupations du sol se sont adaptées à une configuration naturelle de plaine et de plateau, séparé par un coteau.

Cette diversité topographique a contribué à la variété ainsi qu'au développement de points de vue remarquables.

Certaines de ces perspectives sont préservées par la mise en œuvre du règlement :

- Maintien du caractère agricole,
- réduction des emprises constructibles disponibles pour préserver l'ouverture du paysage (articles 9, 13 et 14).

1-2- Le patrimoine paysager

Une des préoccupations de la commune, rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.

L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. Préserver et développer le patrimoine naturel entre également dans l'objectif de la préservation des habitats et de la survie des espèces animales qui s'y abritent.

Le PLU prévoit les grandes mesures suivantes pour protéger et mettre en valeur l'environnement paysager :

- **des mesures de protection** assurées par les dispositions des secteurs identifiés de la zone naturelle et forestière (Np, Nzh), des Espaces Boisés Classés (EBC), des Espaces Verts à Protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).
- **Des règles favorables au verdissement.**

Les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité :

a) La préservation des corridors

Avec l'objectif de **prise en compte et de préservation de l'environnement**, les orientations du PADD participent à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

Les corridors sont préservés par un classement en zone agricole ou naturel.

Les zones humides bénéficient d'une identification par un indice « zh », associée à une réglementation spécifique pour favoriser leur préservation.

- ⇒ Ces deux protections sont assurées par les dispositions :
 - de la zone naturelle (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme), correspondant aux secteurs à protéger pour « la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».
 - de la zone agricole (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) qui indique que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune à protéger en raison du caractère biologique des terres agricoles ».
- ⇒ Au sein de ces espaces, peuvent s'ajouter des Espaces Boisés Classés. Cette mesure assure une protection forte de la végétation puisque les changements d'affectation ou de mode d'utilisation du sol de ces espaces sont interdits.

La ZNIEFF de type 2 est classée principalement naturelle, permettant ainsi sa protection vis-à-vis de l'urbanisation.

b) Espaces végétalisés : relais des continuités biologiques

Ces continuums passent en partie au sein d'un paysage naturel remarquable indicé « p » composé principalement de boisements, protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Ils constituent des compléments aux continuums en apportant des zones d'alimentation et des espaces de refuge.

Des boisements (Espaces Boisés Classés) et des éléments de paysage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sont délimités dans la plaine et sur les plateaux car ils assurent des relais ponctuels au sein de corridors plus larges.

Afin de répondre à cette ambition de préservation des milieux remarquables, le PLU identifie donc :

- les zones de corridor, en zones agricole et naturelle pour les préserver de toute urbanisation,
- les zones humides,
- les composantes paysagères particulières.

| ZONAGE | SUPERFICIE EN HA |
|--------------|------------------|
| N | 290,36 |
| Nzh | 15,65 |
| Azh | 6,32 |
| Np | 207,38 |
| TOTAL | 509,91 |

| | |
|------------------|--------------|
| TOTAL EBC | 339,1 |
|------------------|--------------|

Les règles favorables au verdissement :

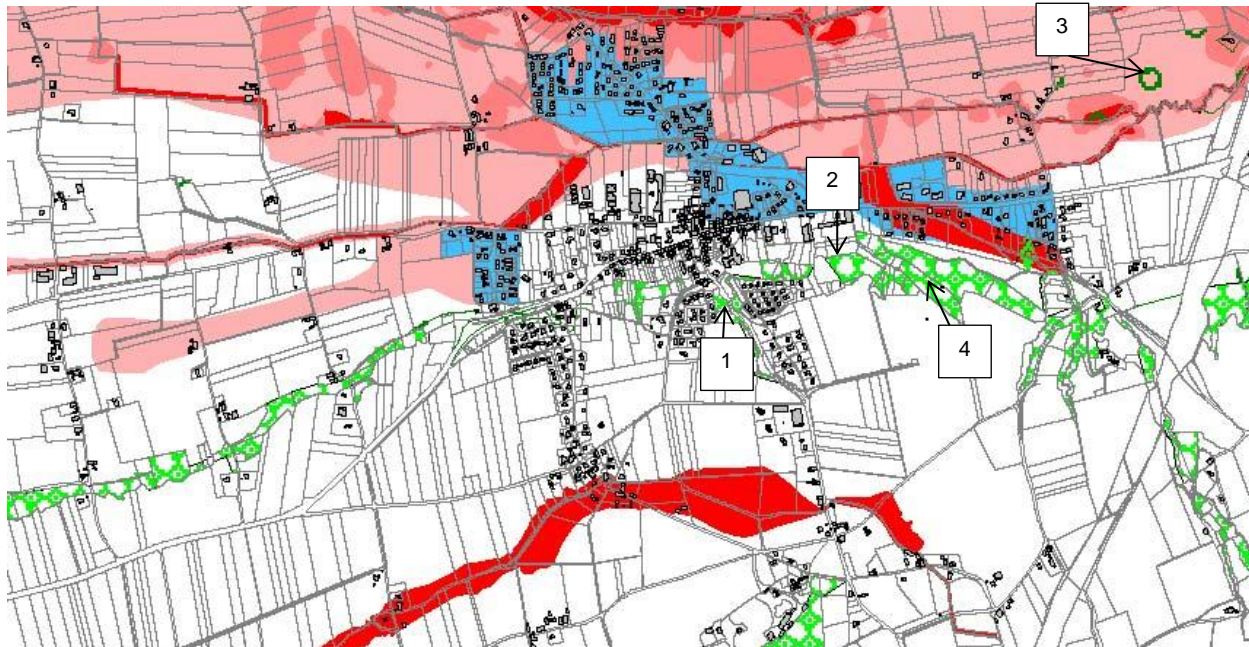
Le rétablissement d'unités végétales au sein de la trame urbaine permettra localement d'offrir de nouveaux refuges à la faune (principalement les oiseaux) entre les différentes continuités biologiques :

- en autorisant le retrait des bâtiments notamment dans les zones résidentielles (article 6 du règlement),
- en incitant à la création de jardins dans les zones résidentielles privées : limitation de l'emprise au sol des constructions, exigence d'un certain pourcentage de la surface des espaces libres traité en pleine terre, favorisant parallèlement l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans les sols,
- en encourageant les terrasses et les toitures végétalisées (article 11),
- en interdisant les haies monovégétales (article 13).

L'évolution des Espaces Boisés Classés et des éléments de paysage :

L'évolution des EBC relève :

- de la prise en compte de l'occupation réelle des sols soit d'une absence de boisement
- d'une modification de classement vers les Espaces Verts Protégés (qui relève au moment de l'arrêt du PLU, du régime des EBC).



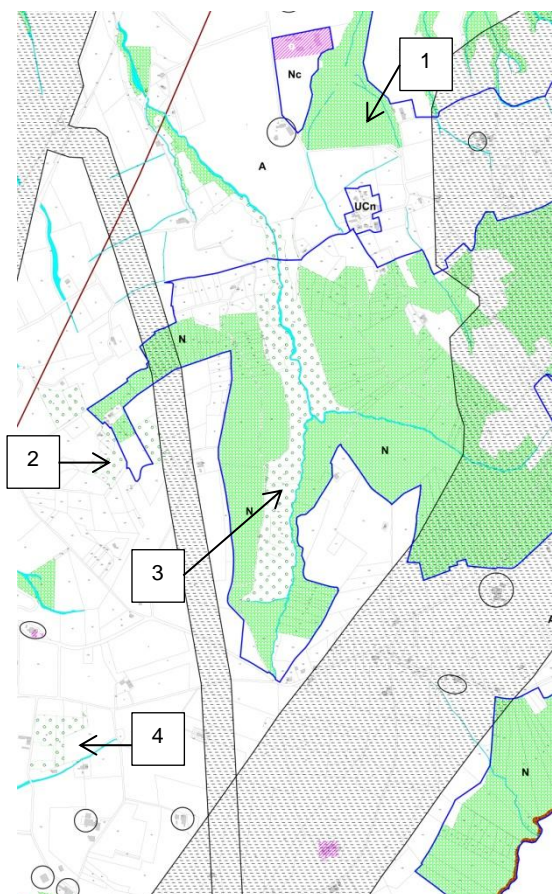
1- Réduction des EBC pour une prise en compte de l'occupation des sols liée à la réalisation d'un lotissement.

2- Suppression de l'EBC sous le projet de déviation du centre bourg, bien que celui-ci ne soit plus d'actualité à l'échelle de ce PLU.

3- Suppression d'EBC et remplacement par une protection au titre de l'article L.151-19 du CU qui permet d'identifier des éléments de paysage :

Cette zone est composée à la fois d'une zone humide et d'une partie arborée. L'objectif est de permettre la réhabilitation de la zone humide, qui peut nécessiter des interventions sur les boisements.

4 - Ajout d'EBC qui correspond à un caractère boisé réel. Cette protection s'inscrit dans l'orientation du PADD de protéger ce cordon boisé.



1 - Ajout d'un EBC correspondant à la réalité d'occupation des sols.

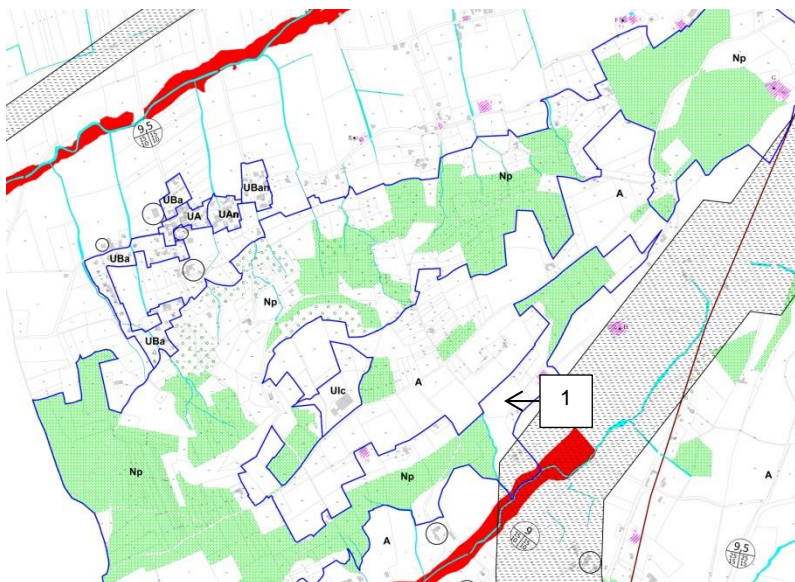
2- Suppression d'un EBC et nouvelle composition au titre de l'article L.151-19 du CU pour une identification des éléments de paysage.

La suppression et l'ajout relèvent d'une réalité d'occupation.

3- Suppression d'EBC et remplacement par une protection au titre de l'article L.151-19 du CU qui permet d'identifier des éléments de paysage.

Cette zone de part et d'autre de la combe du Nant doit pouvoir faire l'objet d'aménagement. Le maintien de la végétation permet de maintenir les terres en place et de ralentir l'écoulement de l'eau, facteur d'inondation en aval.

4 - Ajout d'une protection au titre de l'article L.151-19 du CU (éléments de paysage) pour tenir compte d'un ensemble boisé existant. Cette protection s'inscrit dans l'orientation du PADD de préserver les boisements ponctuels dans la plaine et le plateau.



1 - Suppression de l'EBC pour prendre en compte le caractère que partiellement boisé et la vocation agricole.

2- LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES

2-1- Le patrimoine bâti remarquable

Si le développement est primordial, il est également nécessaire de valoriser le patrimoine architectural de la commune. C'est pourquoi la protection des constructions traditionnelles est une des actions du PADD. Elle permet de préserver le cadre de vie et l'histoire de la commune.

L'environnement bâti a donné lieu à une analyse, basée sur une démarche historique, permettant de reconnaître les dynamiques urbaines et les formes originales d'organisation spatiale de la commune.

Pour les zones urbaines et notamment la zone UA, le règlement prévoit une règle concernant **les restaurations et extensions** du bâti ancien qui devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,

Pour les zones agricoles et naturelles : Saint-Sorlin en Valloire a souhaité protéger les bâtiments identitaires et de qualité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle.

Le règlement du PLU dans ses dispositions générales interdit leur démolition et impose que toute restructuration, restauration, ou modification, conserve ou restitue les dispositions architecturales existantes.

2-2- Le renouvellement urbain et les extensions pertinentes

Saint-Sorlin en Valloire s'inscrit dans une dynamique importante et une réorganisation du développement à l'échelle du SCOT. Elle souhaite poursuivre son développement tout en favorisant la densité de population et en préservant son cadre naturel et agricole.

Saint-Sorlin en Valloire met en œuvre une **politique de développement urbain contrôlé**, dans une logique de **renforcement de son centre bourg**. La commune est donc amenée à envisager son développement en favorisant des projets urbains plus compacts.

La volonté de rendre plus compact l'espace urbain est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le règlement du PLU définit des « gabarits » constructibles avec le caractère historique et urbain des différents secteurs :

- Centre bourg : implantation et hauteur similaires à l'existant,
- Extension à vocation d'habitat : densité moyenne à forte, hauteur moyenne de 12 à 14 mètres selon les zones et les enjeux de renouvellement ou paysagers.

Le PLU s'attache à préciser comment bâtir, notamment :

- Dans le centre-bourg via les nouveaux projets,
- Dans les différentes poches d'habitat traditionnel.

Les critères pris en compte sont les suivants :

- L'alignement ou non du bâti,
- La hauteur du bâti,
- Les conditions de circulation,
- Le cadre paysager et les enjeux agricoles,
- Les risques naturels.

Le PLU permet une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant. La définition de gabarits via les hauteurs et l'emprise au sol et les implantations compensent la suppression des COS dans les zones urbaines à densifier.

Le PLU intègre également les prescriptions à visée environnementale suivantes :

- Article 1 et 2 : pourcentage imposé de logements sociaux
- Article 3 : règle en faveur des déplacements modes doux
- Article 4 : raccordement aux réseaux imposés, locaux ou aires pour le stockage des déchets imposés, réalisation d'une étude sur la gestion des eaux pluviales
- Article 5 : pas de taille minimum des terrains pour favoriser la diversité des typologies

- Article 6, 7 et 8 :
 - Favoriser la réalisation de plan d'opération suivant une démarche développement durable : des projets à réaliser au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie,
 - Favoriser l'économie de terrains : mitoyenneté autorisée.
- Article 11 :
 - Favoriser la réalisation de bâtiments HQE, basse consommation quand ils s'inscrivent dans une démarche relevant de l'utilisation d'énergies renouvelables, de performances énergétiques,
 - Limiter les déblais/remblais,
- Article 12 :
 - possibilité de mutualisation des stationnements qui évite la multiplication des voiries,
 - action en faveur de l'infiltration des eaux pluviales,
 - favoriser les déplacements doux en prévoyant des locaux pour le stationnement des vélos
- Article 13 : pourcentage imposé de surface végétalisée qui ne compte pas les aires de stationnement et de circulation imperméabilisées ou non
- Article 15 :
 - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
 - Penser la volumétrie du bâtiment pour une conception climatique et basse énergie du bâtiment,
 - Dans certaines zones, associer un traitement paysager avec la gestion des eaux pluviales.

De façon générale, le plan local d'urbanisme de Saint-Sorlin en Valloire permet de promouvoir un espace urbain plus compact. Le PLU encourage de nouveaux modes de conception architecturale et urbaine intégrant notamment les préoccupations relatives aux économies d'énergie, à la gestion des eaux de pluie, au confort d'usage pour les habitants. Toutefois afin de conserver une harmonie dans le cadre de vie, des règles, concernant la conservation des formes urbaines identifiées, sont préconisées.

Par ailleurs, le PLU autorise mais réglemente les constructions bois. Il s'agit d'une ressource naturelle qui au cours de sa transformation génère peu de pollution de l'eau, du sol et de l'air. Les déchets peuvent être recyclés, brûlés en produisant de l'énergie ou biologiquement dégradés.

De plus, le bois est le matériau qui contribue le plus à lutter contre l'effet de serre.

3- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

Pour lutter contre la pollution de l'air et les gaz à effet de serre, le PADD mène des actions en matière :

- de déplacements : développement de liaisons douces,
- d'énergie : encourager la haute qualité environnementale,
- de trame verte et bleue : préserver l'environnement.

Les effets se font ressentir à l'échelon local (pollution de proximité, notamment le long des axes de transport) et global (effet de serre).

Le PADD ne prévoit pas d'extension de l'activité industrielle à proximité des zones d'habitat, susceptible de produire des pollutions aériennes. Toutefois, la reprise de l'augmentation de la population sur Saint-Sorlin en Valloire et les communes alentours aura un impact sur la mobilité des habitants et en conséquence sur la circulation automobile. L'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur les pollutions notamment de l'air.

C'est pourquoi, l'un des objectifs du PADD est de développer les différents modes de déplacements alternatifs à l'automobile. Saint-Sorlin en Valloire a la volonté de créer un maillage cohérent et homogène qui favoriserait les modes doux.

Ainsi, le PLU intègre :

- des mesures pour la mise en place de locaux à vélo au sein des équipements, des structures collectives (Article 12),
- des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO₂ (Article 13).
- des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie, végétalisation des toitures (Article 11),

En application de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres ont fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ce classement conduit à identifier des secteurs exposés aux bruits.

Les constructions devront respecter les règles s'appliquant (arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières).

4- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux. Cela se traduit dans plusieurs dispositions du PLU par :

Une adaptation des réseaux à l'urbanisation

Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable devront être suffisamment dimensionnés afin de répondre à la création de logements. L'armature principale du réseau apparaît comme suffisamment dimensionnée pour supporter les aménagements prévus dans le cadre de l'extension urbaine.

Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols

La démarche HQE encouragée dans le PADD permet de favoriser l'utilisation de matériaux perméables dans la conception des espaces extérieurs. Le règlement cherche également à promouvoir la végétalisation des emprises de terrains non utilisés ou encore la mise en place de dispositifs liés à la récupération et à la gestion des eaux pluviales.

La conservation de la perméabilité des terrains est un enjeu fondamental du développement. C'est pourquoi :

- L'article 7 favorise les implantations en limites séparatives pour optimiser l'utilisation des terrains et favoriser les espaces verts,
- L'article 9 limite l'emprise au sol des constructions d'activités pour favoriser une partie végétalisée des terrains,
- l'article 13 du PLU impose un pourcentage d'espaces à végétaliser.

La limitation du ruissellement des eaux pluviales grâce au respect des règlements en vigueur. Les dispositions permettent d'endiguer les phénomènes d'inondation et de pollution en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction et en utilisant des dispositifs adaptés à la rétention des eaux comme les toitures végétalisées, ou le maintien ou la création d'espaces verts (Article 13).

5- LES IMPACTS DU PROJET SUR LES RISQUES

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Différents risques sont répertoriés sur le territoire et font l'objet de différentes dispositions dans le PLU :

- Les aléas naturels.
Le zonage des aléas est reporté sur le document graphique du PLU.
Le règlement intègre les règles permettant de limiter les biens et les personnes soumises à ce risque.
- Le passage des canalisations souterraines de transport de matières dangereuses.
Plusieurs canalisations traversent la commune. Leurs emprises sont reportées au plan de zonage.

CHAPITRE 8 - EVOLUTION DES SURFACES

Surfaces du POS réorganisées pour un comparatif
avec le PLU

| | ZONES | POS |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Zone urbaine à vocation d'habitat | UA | 10,90 |
| | UC | 15,00 |
| | UD | 40,10 |
| | UE | 9,00 |
| Sous-Total : | | 75,00 |

| | | |
|---------------------------------------|-----------|--------------|
| Zone urbaine à vocation d'activité | UI | 25,66 |
| Sous-Total : | | 25,66 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat | NAac | 3,80 |
| | NAads | 10,70 |
| | Naade | 10,50 |
| | 1NA | 14,00 |
| Sous-Total : | | 39,00 |

| | | |
|---|-------------|--------------|
| Zone d'urbanisation future à vocation principale d'activité | Naai | 11,64 |
| | 2NA | 5,00 |
| Sous-Total : | | 16,64 |

| | | |
|---------------|---------------|----------------|
| Zone agricole | NC/NCr | 1566 |
| | NCd | 16,90 |
| Sous-Total : | | 1582,60 |

| | | |
|----------------|-------------|---------------|
| Zone naturelle | ND | 477,40 |
| | NDr | 12,60 |
| | NDri | 385,00 |
| | NDt | 18,90 |
| | NB | 2,20 |
| Sous-Total : | | 896,10 |

| | |
|--------------------------|-------------|
| Superficie totale | 2635 |
|--------------------------|-------------|

Dont les EBC 502

Source : Rapport de présentation du POS
La surface de la commune est de 2650 ha

| | ZONES | PLU |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Zone urbaine à vocation d'habitat | UA | 13,87 |
| | UAn | 1,24 |
| | UB | 56,99 |
| | UBa | 6,43 |
| | Uban | 1,45 |
| | UC | 13,47 |
| | UCn | 2,17 |
| Sous-Total : | | 95,62 |

| | | |
|----------------------------------|-----------|-------------|
| Zone à vocation d'équipements | UE | 7,10 |
| Sous-Total : | | 7,10 |

| | | |
|---------------------------------------|------------|--------------|
| Zone urbaine à vocation d'activité | UI | 16,88 |
| | Uld | 15,07 |
| | Ulc | 3,45 |
| Sous-Total : | | 35,40 |

| | | |
|--|-------------------------|-------------|
| Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat | 2AU - Bellangeon | 3,12 |
| | 2AU - Turail | 1,00 |
| Sous-Total : | | 4,12 |

| | | |
|---------------|------------|----------------|
| Zone agricole | A | 1983 |
| | Azh | 6,32 |
| Sous-Total : | | 1989,25 |

| | | |
|----------------|------------|---------------|
| Zone naturelle | N | 290,36 |
| | Nzh | 15,65 |
| | Np | 207,38 |
| | Nc | 4,00 |
| | Nj | 1,49 |
| Sous-Total : | | 518,87 |

| | |
|--------------------------|-------------|
| Superficie totale | 2650 |
|--------------------------|-------------|

Dont les EBC 395,1
Dont les espaces verts protégés 77,98

- **Depuis la dernière révision du POS, des réseaux ont été étendus ce qui a permis de reclasser des zones** urbanisables à vocation d'habitat en zones urbaines et ainsi d'augmenter **la surface globale des zones «U»**. Ce reclassement a bénéficié à la fois aux zones d'habitat et aux zones d'activités.

- **La surface des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, à court et long termes, diminue fortement pour prendre en compte les nouveaux objectifs de développement de Saint-Sorlin en Valloire.**

Les zones d'urbanisation future passent de 39 à 4,12 ha.

L'évolution des superficies s'inscrit dans une nouvelle logique de développement qui modifie complètement la manière d'organiser le territoire.

La baisse s'explique aussi par le déclassement de zones :

- soit elles sont construites.
 - soit les enjeux paysagers et environnementaux ont conduit à leur suppression au profit de la zone N ou A.
- Les zones d'urbanisation future à vocation d'activité du POS disparaissent :
 - Les zones ont été aménagées et sont en parties construites.
 - **Les zones NB disparaissent.** Elles ont été en partie reclassées en zones agricoles car non bâties.
 - **La surface des zones agricoles augmente de 406,65 hectares.** Cette évolution de surfaces s'explique par :
 - Le reclassement de la plaine de la Valloire en zone agricole au lieu de la zone naturelle permettant de prendre en compte la réelle occupation des sols,
 - La suppression de la zone NB,
 - La suppression de zones NA.

La zone agricole du PLU, exploitée par l'activité agricole (A) couvre 74,8% du territoire communal.

- **La surface des zones naturelles (hors NB) diminue de 375,03 ha.** Cette évolution s'explique principalement par le reclassement de la plaine en zone agricole,

Elle représente 19,5% de la surface du territoire communal dans le PLU.

- **La surface classée en Espaces Boisés Classés (EBC) baisse.** Cette baisse est en partie compensée par les espaces verts protégés. Ils représentent dans le PLU **17,8%** de la surface totale du territoire communal.