

Département de la Drôme

Commune de Saint-Sorlin en Valloire

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Pièce n°1 :
Notice de présentation

Dossier de notification aux personnes publiques associées

Sommaire

PREAMBULE	3
RECLASSEMENT DE LA ZONE 2AU DU BELLANGEON EN ZONE 1AU	5
1- Présentation du site et nouveaux objectifs	5
2- Evolution des pièces du PLU	10
3-1 Evolution du zonage	10
3-2 Evolution du règlement écrit	12
3-2- Evolution des OAP	13
3- Tableau des surfaces des zones	17
RESUME DES MODIFICATIONS DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME	18
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	19

Préambule

Les procédures d'évolution du PLU

Le plan local d'urbanisme de Saint-Sorlin en Valloire a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 juin 2016.

Il a déjà fait l'objet de 2 modifications simplifiées approuvées le 20 mars 2017 et le 28 février 2020.

Une modification simplifiée n°3 est en cours en parallèle de la présente procédure.

Objet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

La présente modification du PLU a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation à la zone 2AU du Bellangeon.

La procédure porte uniquement sur ce site et induit une adaptation du plan de zonage, du règlement écrit et de l'OAP.

Le développement des zones d'urbanisation était bloqué du fait de la saturation de la station d'épuration. Les travaux ont été réalisés avec la création d'une nouvelle STEP.

La mise aux normes de l'assainissement collectif sur le bourg conduit à adapter le règlement graphique et écrit pour supprimer la condition d'ouverture à l'urbanisation.

► Adaptation à la réalité du terrain et des travaux engagés par la commune.

Seule la zone du Bellangeon est concernée avec un projet est en cours d'études sur le site.

Le choix de la procédure de modification dite de droit commun

Au regard des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification est menée lorsque :

- la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation,
- sans pour autant entrer dans le champ de la révision, qui s'applique lorsque le projet prévoit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il faut noter que la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet de modification a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet nécessite d'apporter un changement aux orientations d'aménagement et au Plan de zonage, sans pour autant changer les orientations définies au PADD, réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection. Ce changement réglementaire n'entrant pas dans le champ de la révision, il relève bien de la procédure de modification.

Par ailleurs, conformément au code de l'environnement, la présente procédure de modification n'impactant pas le site Natura 2000, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Justification apportée dans la délibération du 13 janvier 2021

Dans la mesure où le projet vise l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU non urbanisée, la procédure impose de **justifier de cette ouverture à l'urbanisation** au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Extrait de la délibération du 13 janvier 2021

Depuis l'approbation du PLU le 16 juin 2016 jusqu'en décembre 2020, seuls 12 permis de construire ont été accordés et réalisés soit un rythme moyen de construction de 2,6 constructions par an, loin des prescriptions du SCOT des Rives du Rhône fixant un rythme moyen de constructions de 12 logements par an.

Par ailleurs, la production actuelle ne permet pas de répondre aux besoins de logements sociaux. Ainsi, au 31 décembre 2019, il y avait 36 demandeurs de logement social et seulement 14 attributions en 2019. Aucun logement social n'a été construit depuis l'approbation du PLU en juin 2016 jusqu'en décembre 2020. À la suite d'une modification simplifiée du PLU, un projet de 16 logements sociaux, porté par Habitat dauphinois va voir le jour. Les travaux débutent en janvier 2021. Un permis a également été accordé pour 9 logements résidence sénior mais qui ne sont pas construits à ce jour.

La faible dynamique des dernières années a des conséquences sur les effectifs scolaires sur les classes de maternelle et primaire, avec une baisse continue du nombre d'élèves : la rentrée 2016/2017 comptait 240 élèves, pour 2020/2021, seuls 210 élèves sont comptabilisés.

La commune dispose des équipements nécessaires pour un accueil de population tel qu'il était envisagé dans le PLU : équipements scolaires jusqu'au collège, équipements sportifs, commerces. De plus, une nouvelle station d'épuration a été construite pour répondre aux problèmes de saturation de l'ancienne station et permettre de traiter les rejets des nouveaux projets.

Les dents creuses ont été très peu mobilisées sur la commune et seules les zones d'urbanisation future permettent des opérations d'ensemble. Or les 2 zones d'urbanisation future sont classées en zones 2AU (fermées à l'urbanisation).

Il apparaît aujourd'hui essentiel de conforter l'attractivité en créant une véritable offre foncière pour la construction de logements de typologie diversifiée (collectifs, intermédiaires, individuels mais aussi accession, social) afin de répondre à toutes les demandes possibles. Cette offre doit aussi permettre d'attirer des populations nouvelles et de créer les nouveaux logements aux plus proches des équipements, services et commerces. A partir de la zone du Bellangeon, l'accès à pied aux différents équipements est facile par les aménagements existants et sera facilité par les aménagements prévus (passerelle).

Afin de répondre aux objectifs démographiques, d'assurer la pérennité des commerces, services et équipements présents sur le territoire communal et de participer à la qualité du cadre de vie, la commune souhaite garantir l'accueil de nouveaux logements à court et moyen terme.

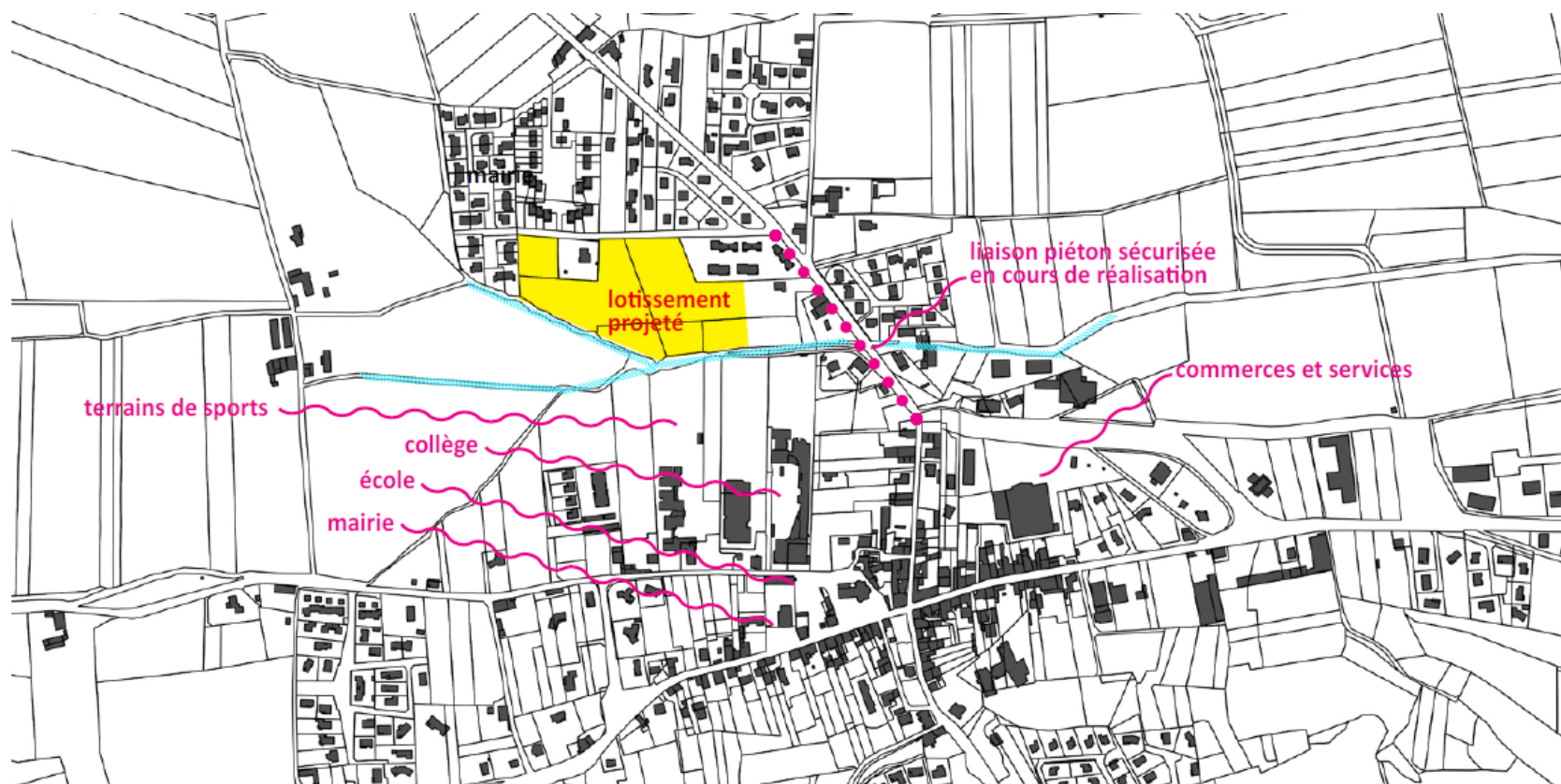
Il y a donc nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU de Bellangeon.

Reclassement de la zone 2AU du Bellangeon en zone 1AU

1- Présentation du site et nouveaux objectifs

Cette présentation est issue de l'analyse réalisée par le CAUE, missionnée pour accompagner la commune sur ce projet.

Le site présente un potentiel d'environ 27000m² dont 20700m² hors zone inconstructible du PPRI. Il est proche du cœur de la commune. Les équipements sont situés à proximité ainsi que les services et les commerces. L'accès actuel avec le centre village passe par le pont sur la Veuze, avec une voie piétonne en cours d'aménagement.



Source : CAUE 26

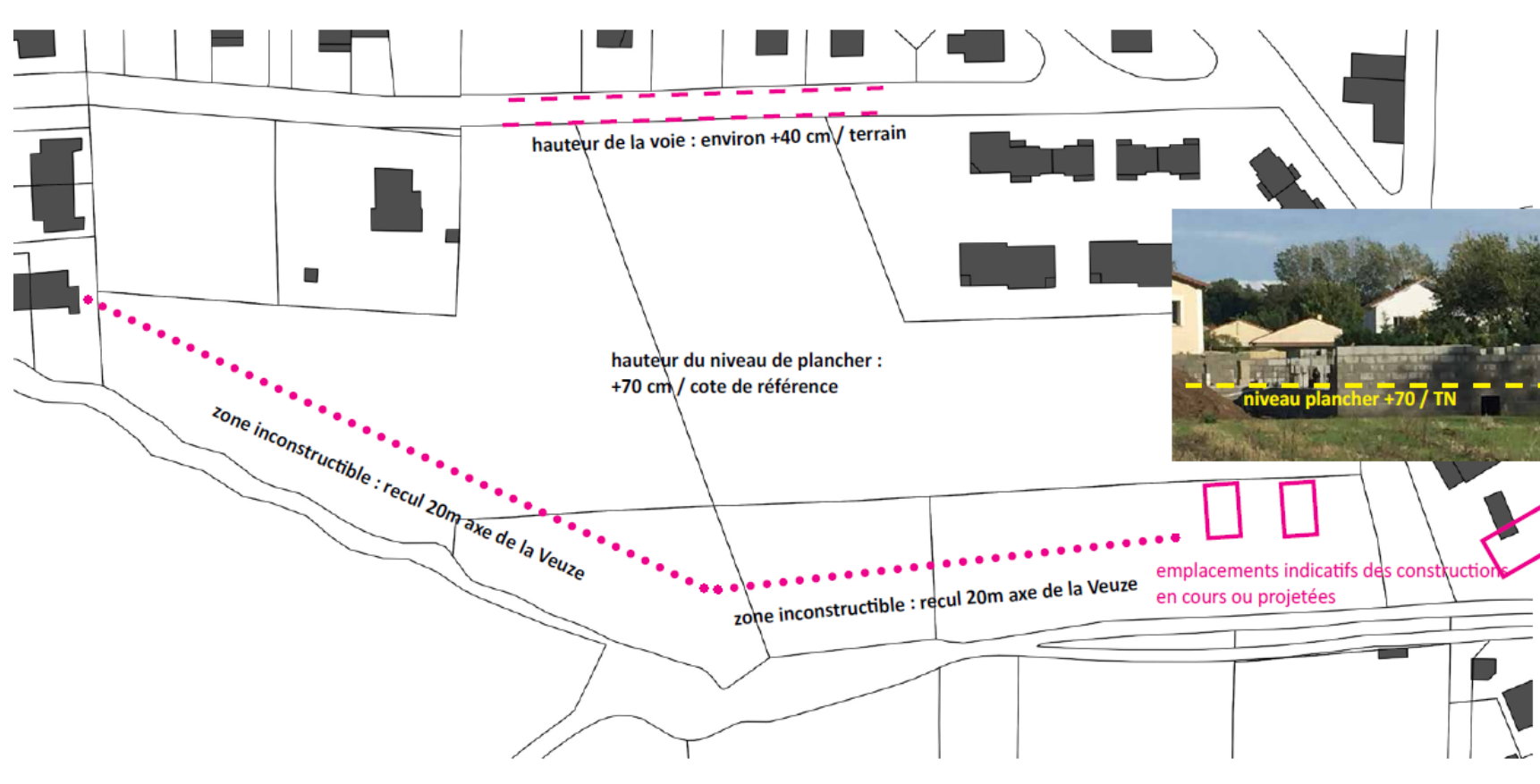
Photos du site :



La trame viaire existante



Rappel des contraintes de niveaux liées à la zone B – risque inondation



Nouveaux objectifs chiffrés

Plusieurs réunions ont eu lieu afin de discuter du projet et de s'adapter au contexte actuel. Les objectifs de densité ont notamment été discutés. Au-delà de l'application stricte des objectifs du SCOT conduisant à construire 80 logements dans un environnement pavillonnaire, il s'agit de moduler cette densité dans son environnement. Les densités environnantes sont de 10 à 25 log/ha.

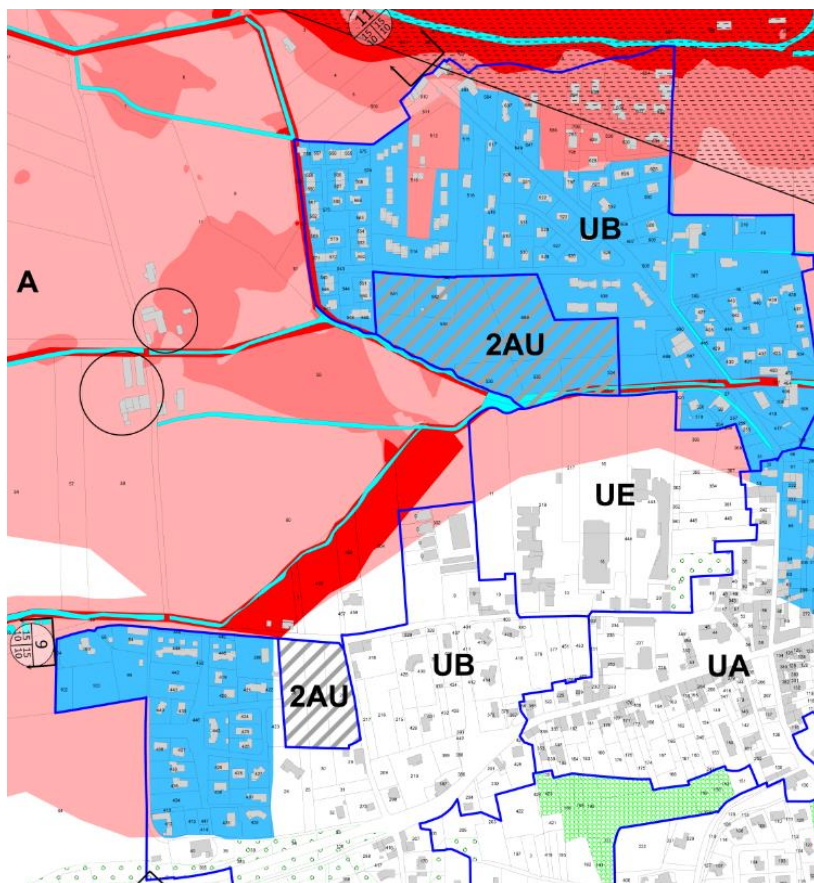
L'objectif final est une densité entre 25 et 30 log/ha, pour environ de 50 à 60 logements.

2- Evolution des pièces du PLU

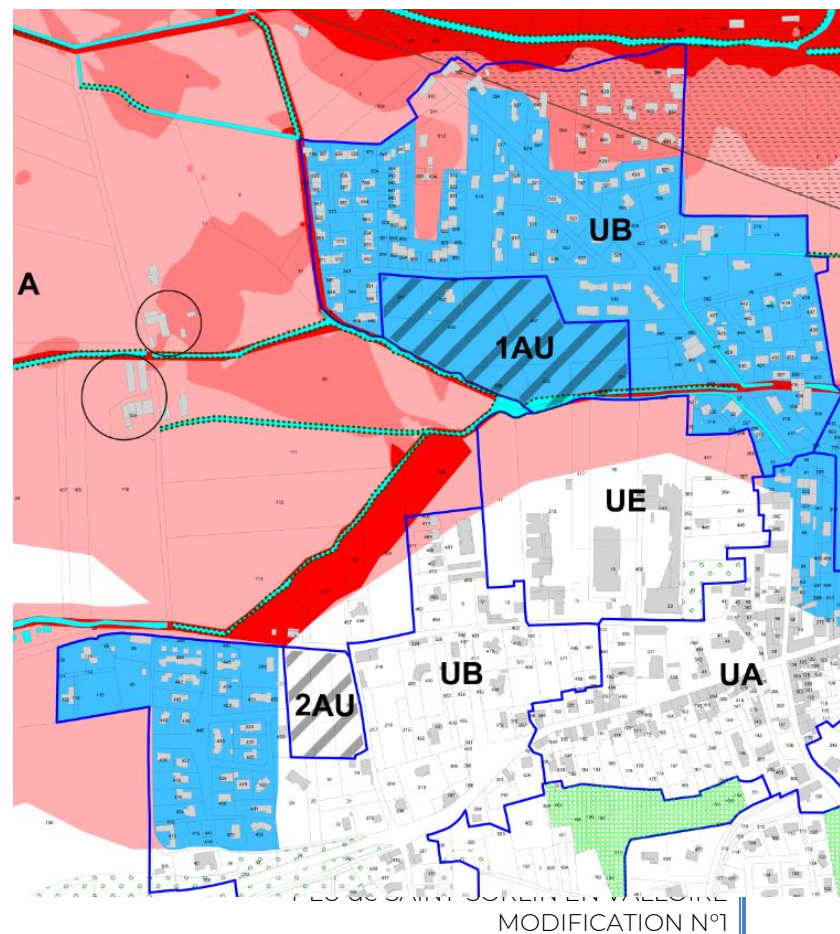
3-1 Evolution du zonage

Changement de dénomination de 2AU à 1AU pour le site de Bellangeon :

Zone d'urbanisation future
Zonage avant la modification

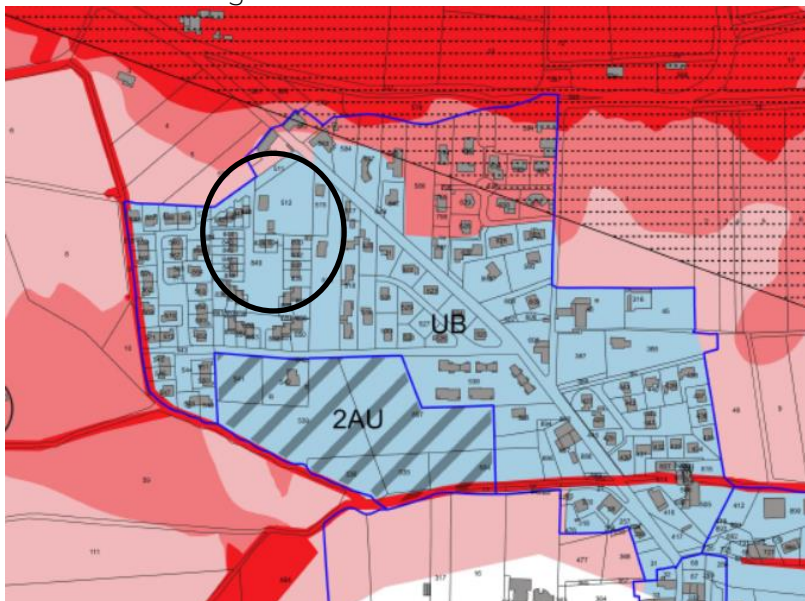


Zone d'urbanisation future
Zonage après la modification



Parallèlement, la procédure de modification simplifiée engagée simultanément vient modifier la carte des aléas. Cette évolution n'impacte pas directement la zone du Bellangeon mais ces abords.

- Une partie du quartier a basculé en zone bleue au nord du site du Bellangeon.



3-2 Evolution du règlement écrit

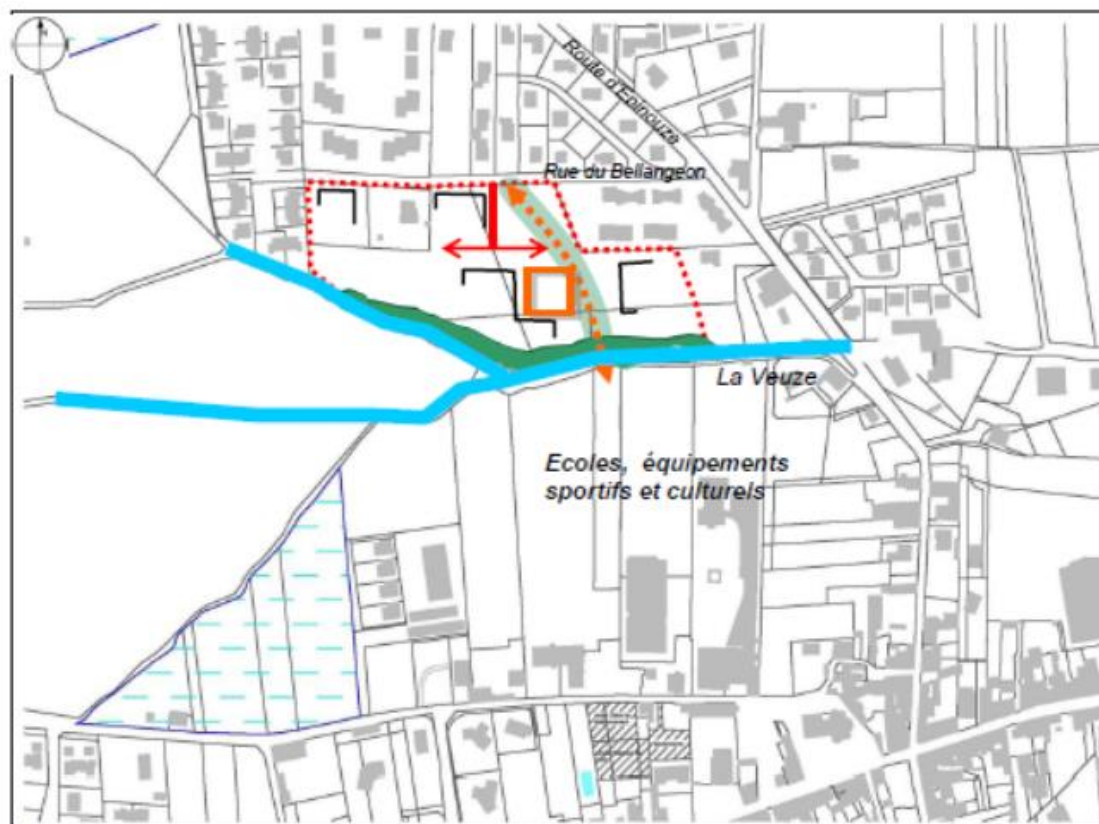
- ▶ Création d'une zone 1AU pour le Bellangeon.

Voir la Pièce 2 de la présente modification

3-2- Evolution des OAP

OAP avant modification

SCHEMA D'INTENTION



Sans échelle

UN PAYSAGE VEGETAL STRUCTURANT

Préserver le cadre paysager le long de la Veuze. Cet élément paysager constitue une source de biodiversité, joue un rôle dans le maintien des berges et participe à la qualité du cadre de vie.

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

UN PAYSAGE BÂTI STRUCTURE



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



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

UN MAILLAGE VIAIRE A COMPLETER



Une voirie interne assurera la desserte de la zone.

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

Les prescriptions d'aménagement :

EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

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

EN TERMES DE PROGRAMME

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

Le SCOT entend pas logements locatifs abordables :

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

EN TERMES DE PAYSAGE

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

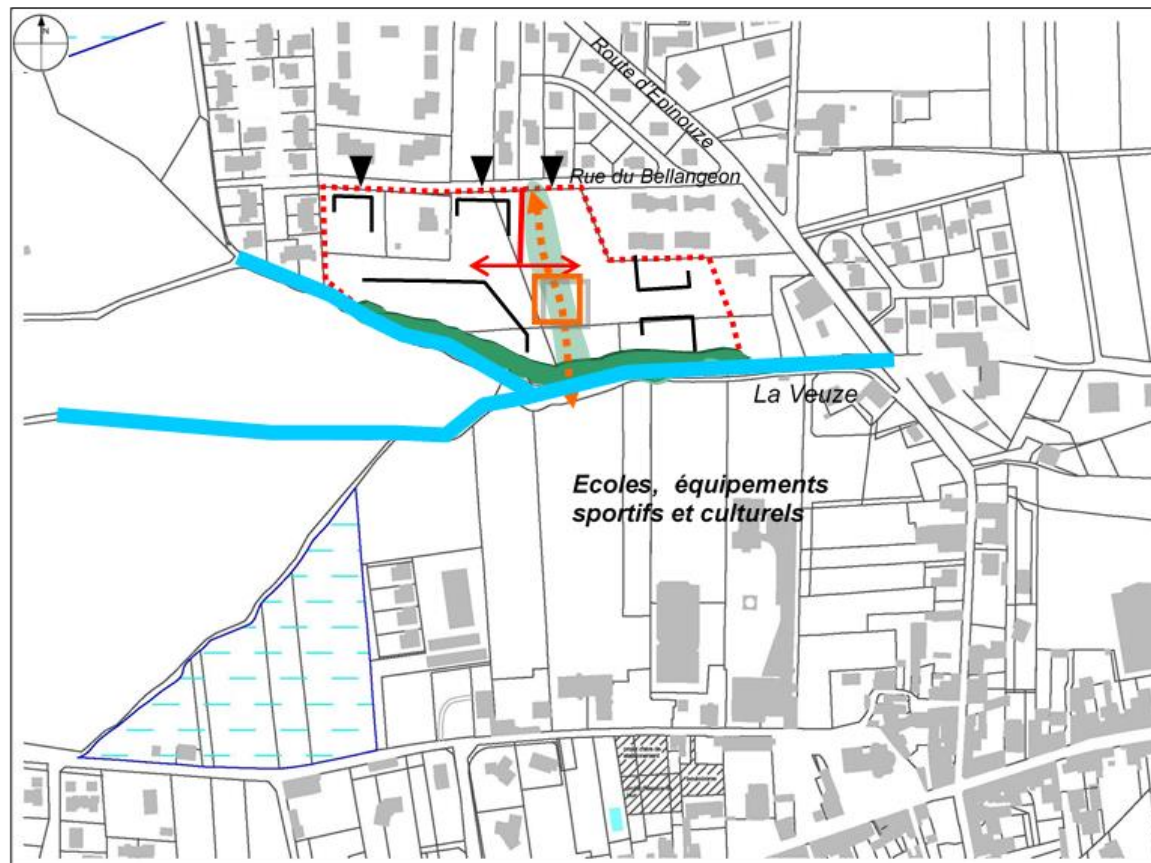
EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

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

EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS

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

SCHEMA D'INTENTION



Sans échelle

UN PAYSAGE VEGETAL STRUCTURANT

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

Le paysage devra se « prolonger » au sein de la zone comme accompagnement par exemple de cheminements modes doux et/ou être utilisé pour la gestion des eaux pluviales.

UN PAYSAGE BATI STRUCTURE



Le bâti sera structuré le long de la rue de Bellangeon mais aussi au sein de la zone et des voies futures (dessin de principe ne figurant le futur tracé des voies)



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

UN MAILLAGE VIAIRE A COMPLETER



Une voirie interne assurera la desserte de la zone.



Un cheminement piéton minimum assurera un lien vers les équipements. Il peut être associé à la voirie ou être aménagé séparément.



Des accès directs depuis la rue du Bellangeon seront possibles.

Les intentions d'aménagement :

EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

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

EN TERMES DE PROGRAMME

- Permettre la réalisation d'environ 50 à 60 logements sur le site.
- Favoriser la mixité sociale : la commune a délimité un périmètre au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale sur l'ensemble de l'opération : 20% de logements sociaux devront être réalisés.

EN TERMES DE PAYSAGE

- Intégrer le paysage de la Veuze dans l'aménagement.
- Proposer une continuité paysagère entre les berges et le cœur du quartier.

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

EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

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

EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS

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

3- Tableau des surfaces des zones

La surface des EBC et des espaces verts protégés reste inchangée.

PLU EN VIGEUR▼		
	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	Ula	5,76
	Ulb	11,12
	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

PLU PROJET ▼		
	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	Ula	5,76
	Ulb	11,12
	Uld	15,07
	Ulc	3,45
Sous-Total :		35,40
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	1AU - 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

Résumé des modifications des pièces du document d'urbanisme

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété pour :

- Intégrer les justifications liées à l'évolution du zonage et du règlement,
- Intégrer le nouveau tableau des superficies.

Le zonage

La carte du zonage du PLU est modifiées :

- Suppression de la zone 2Au sur le site du Bellangeon, remplacée par une zone 1AU

Le règlement

- Création d'un chapitre pour la zone 1AU – Le Bellangeon

Les OAP

- Précision sur les objectifs chiffrés
- Adaptation graphique.

Incidences sur l'environnement

Incidences sur les milieux naturels et agricoles

Les milieux naturels présents sur le territoire ne sont pas impactés par cette modification du PLU :

- Les emprises des zones A et N ainsi que les espaces de corridor ne sont pas modifiées.
- Les surfaces des Espaces Boisés Classés et des espaces verts protégés ne sont pas modifiées.
- Les mesures de protection existantes sont maintenues.
- La meilleure gestion de l'assainissement mise en place garantit une meilleure gestion des rejets dans l'environnement.

Incidences sur le paysage

La commune s'inscrit dans une croissance nettement ralentie par le classement en zone d'urbanisation future fermée dû à la nécessité de mettre aux normes la station d'épuration. Ce développement actuel ne permet pas de répondre aux objectifs du SCOT.

La modification engagée permet d'ouvrir une zone d'urbanisation future pour :

- renforcer le centre bourg, à proximité des services et équipements.
- Cette modification s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante, sans impacter l'espace agricole/forestier/naturel en termes de surface et de circulation.
- Le renforcement de l'habitat sur le centre bourg permet aussi d'offrir une alternative à la voiture pour l'accès aux services et commerces.