

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL – D02-01-21

Présents : 15

Votants : 19

Pour : 19

L'an deux mille vingt et un le 13 janvier à dix-neuf heures,

Le Conseil municipal de la Commune de SAINT-SORLIN EN VALLOIRE, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, au 1^{er} du foyer municipal, sous la présidence de Monsieur Guillaume LUYTON, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 19

Date de convocation du conseil municipal : 7 janvier 2021

Présents : Mmes, MM. – Christel AVIGNON BELKHIR – Richard BLETON – Yves CHAREYRE – Nadine CHOCRAUX – Philippe COLORICCHIO – Laurence DELBECQ – Dominique ESCURE – Amandine JAMY – Odile LABROY – Vincent LACAZE – Ludovic LACROIX – Delphine LIATARD – Guillaume LUYTON – Laure RENAUD – Juan VASCHALDE

Procurations : Mme Agnès BELLAGAMBA à M. Dominique ESCURE – M. Damien BRUNET à M. Juan VASCHALDE – Mme Cécile RIVIER à Mme Christel AVIGNON-BELKHIR – M. Georges VELUIRE à Mme Odile LABROY

Secrétaire de séance : Mme Laurence DELBECQ

OBJET : DELIBERATION MOTIVEE POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU BELLANGEON

Rapporteur : M. Ludovic LACROIX

La commune de Saint-Sorlin en Valloire est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 juin 2016. Elle souhaite aujourd'hui procéder à une modification de son PLU.

Monsieur le Maire précise les motivations des élus de la commune d'entreprendre une modification du PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Bellangeon.

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. Bellangeon, l'accès à pied aux différents équipements est facile 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.

Comme le prévoit l'article L.153-38 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Capacités d'urbanisation :

Le PLU de Saint-Sorlin en Valloire prévoit 2 zones d'urbanisation future dénommées 2AU. Ces 2 zones sont fermées à l'urbanisation. La « fermeture » de ces zones était liée à la saturation de la station d'épuration et donc à l'insuffisance de l'équipement. Ce point a depuis été réglé avec la construction d'une nouvelle station d'épuration. Seule la zone de Bellangeon d'une superficie de 2,7ha est ouverte à l'urbanisation. L'autre zone (Le Turail) reste en zone 2AU.

Par ailleurs, le tissu urbain constitué offre des possibilités de densification limitées et non mises en œuvre par les propriétaires privées (12 constructions sur 4,5 années, un rythme de croissance faible avec des conséquences sur les équipements publics).

Faisabilité opérationnelle :

À la suite d'une proposition d'aménagement du site, le CAUE de la Drôme a été mandaté par la commune pour réaliser une approche complémentaire sur l'organisation de la zone et les formes urbaines.

Cette zone offre une capacité de 2,7ha, sur laquelle la commune est en capacité, via l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), de définir les conditions d'une urbanisation à la fois :

- Cohérente dans l'espace : via les définitions de principe d'accès et d'implantation, des typologies attendues, etc.
- Et de qualité : via la mise en place d'espace vert, de chemins pour les modes actifs.

La zone du Bellangeon est en zone inondable aléa faible. Cette contrainte d'aménagement a été prise en compte. Elle implique une surélévation du niveau de plancher.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que la desserte de ce secteur est assurée par le réseau viaire communal (rue du Bellangeon) et qu'il bénéficie de la desserte en réseaux. De plus, il est situé à proximité directe du centre bourg, lequel regroupe les équipements et les services de la commune. Une passerelle va être créée au-dessus de la Veuze pour un accès direct aux équipements. Cet aménagement va aussi permettre à tout le quartier au nord de la rue du Bellangeon d'avoir un accès modes doux plus direct et entièrement sécurisé aux équipements.

Ce secteur renforce la structure urbaine de la commune. L'ouverture de ce secteur conforte ainsi l'ambition de la commune qui consiste à :

- Recentrer le développement sur le bourg,
- Poursuivre la mise en œuvre d'une typologie d'habitat diversifiée permettant de répondre à la diversité des demandes,

Comme indiqué dans le PADD.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU répond aux critères de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme puisqu'elle est décidée :

« Au regard des capacités d'urbanisation » telles qu'elles apparaissent dans une analyse de l'aménagement sur la commune qui a fait apparaître que seule l'initiative de la collectivité peut permettre de dégager une offre foncière capable de conforter l'attractivité de la commune et qu'il est nécessaire de ce fait d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur afin de créer une offre à court et moyen terme.

Et que « la faisabilité opérationnelle du projet » est garantie par son inscription et qui offre à la fois la présence de l'ensemble des réseaux techniques nécessaires d'équipements publics et un cadre paysager de qualité.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur se fera dans la cadre d'une procédure de modification du PLU. Cette procédure portera également sur des corrections à apporter au règlement et à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le conseil municipal,

Vu la délibération en date du 16 juin 2016 approuvant le PLU

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-38

Considérant que, au vu des motivations données précédemment, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AI de Bellangeon pour créer une offre de logement est nécessaire et justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- Approuve l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Bellangeon, justifiée au regard des capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle.
- Décide de prescrire la modification du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU pour son reclassement en zone 1AU.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Fait à Saint-Sorlin en Valloire, le 13 janvier 2021

Le Maire,
Guillaume LUYTON,

