

**REPUBLIQUE FRANÇAISE – DEPARTEMENT DE LA DRÔME  
COMMUNE DE SAINT-SORLIN EN VALLOIRE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL : D01-07-15**

**Présents : 14                      Votants : 14                      Pour : 14**

L'an deux mille quinze le 9 juillet à dix-huit 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, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Louis JULIEN, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15

Date de convocation du conseil municipal : 1<sup>er</sup> juillet 2015

**Présents** : BARILLEC C. - CROZIER F. - DUFFAUD X. – SERVES J-P. - VELUIRE G. (Adjoint) – BLETON R. - BOUCHET A. – FLEURY A. – GIRARD J-P. – MANGIN B. – MOLAY S. – POVEDA Jacques - TOURRE-LEROY M.

**Absente excusée** : GIRAUD C.

Madame Françoise CROZIER a été désignée secrétaire.

**OBJET : ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Exposé de Monsieur le Maire :**

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du 11 février 2010.

La phase de procédure d'arrêt marque la fin de la phase des études nécessaires à la préparation du projet et à son approbation.

Le projet, après son arrêt par le conseil municipal, sera soumis à l'avis des personnes publiques associées et ne pourra pas être modifié avant l'enquête publique.

**L'ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME**

**Rappel du contexte pour l'élaboration du PLU**

Le Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 20 décembre 2001, ne correspond plus aux exigences actuelles d'aménagement spatial de la Commune. Il convient de réfléchir sur les orientations d'aménagement de la Commune pour une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal, en conformité avec les dispositions de la loi, les projets de la commune et les documents qui s'imposent : le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), la carte des aléas notamment

La législation impose le respect de normes supra-communales et la prise en compte des risques naturels et technologiques.

- Le PLU doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en mars 2012
- La carte des aléas mise à jour qui délimite des zones à l'intérieur desquelles les possibilités de constructions sont limitées.
- Les canalisations de transport de matières dangereuses.

**Démarches d'élaboration du PLU**

L'ensemble des orientations, contraintes supra-communales et les objectifs fixés par la commune sont traduits à plusieurs niveaux dans le PLU de saint-Sorlin en Valloire.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu en Conseil Municipal du 23 mai 2012, représente le fil conducteur des actions qui seront entreprises. Ce projet de territoire se traduit au travers du plan de zonage, qui retranscrit graphiquement les intentions d'aménagement, et au travers du règlement qui fixe les règles applicables à chacune des zones délimitées par le plan de zonage.

Des réunions plénières ont été organisées avec les personnes publiques associées (services de l'Etat, chambres consulaires, intercommunalités et communes voisines, syndicats, ...) et les services ont été conviés et consultés au cours de la procédure en fonction des thématiques abordées.

L'ensemble de ces documents sont consultables auprès du service urbanisme. Les dernières versions seront présentées sur le site internet après l'arrêt.

### **Synthèse du projet**

Il est présenté que dans le respect des principes du SCOT et en cohérence avec le PADD :

- les zones urbaines sont délimitées dans leur enveloppe existante. L'objectif est de stopper l'extension urbaine non maîtrisée, de préserver la diversité des paysages, de maintenir la forme cohérente du bourg et des hameaux en privilégiant le développement en son sein. Différentes zones ont donc été délimitées en fonction de leur localisation et leur enjeu de développement. Le bourg reste le lieu privilégié de développement avec la délimitation de 2 zones d'urbanisation future au Turail et au Bellangeon.

Au Epars, aucune extension, ni zone d'urbanisation future n'ont été délimitées pour préserver les enjeux agricoles et naturels. Il s'agit également de concentrer l'accueil d'habitants sur le bourg. Le zonage prend en compte la continuité bâtie existante pour délimiter la zone urbaine. Les autres constructions sont maintenues en zone agricole et naturel.

Le développement urbain principal se localise sur le bourg avec identification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Deux OAP d'habitat seront inscrites au nouveau PLU. Ce nouvel outil a pour objectif de proposer un aménagement d'ensemble, et non plus à la parcelle, pour obtenir un quartier permettant d'assurer équilibre et mixité entre logements, densité, intégration du bâti, économies d'énergie, qualité des espaces publics. Chaque programme devra accueillir un minimum de logements sociaux. La notion d'aménagement d'ensemble implique également une entente et des négociations, entre chacun des propriétaires privés, ou entre propriétaires privés et aménageur pour concevoir, porter financièrement et faire aboutir le projet.

- A ce développement, a été intégrée la capacité des équipements (école, réseaux, ...) notamment en termes d'assainissement. Cette prise en compte a conduit à fermer les zones d'urbanisation future dans l'attente d'une intervention sur la STEP.
- Les zones agricoles ont été définies au regard de la réelle vocation des terres et de la localisation des exploitations agricoles. C'est notamment la raison d'un reclassement important de zone naturelle en zone agricole dans la plaine. Le plateau est maintenu en zone agricole. Les espaces boisés important concernés entre autres par une ZNIEFF ou des corridors sont classés en zone naturelle.

Afin d'accompagner la réalisation du PADD et du projet communal, il a été apposé

- Un emplacement réservé pour la déviation du bourg dont le destinataire est le conseil général
- Un périmètre d'attente de projet dans le bourg pour organiser le développement autour de la maison de retraite et renforcer l'offre de santé.

### **Les prochaines étapes de la révision du POS en PLU**

Dès l'arrêt du projet par le Conseil Municipal, le projet de PLU sera envoyé pour avis aux personnes publiques associées (services de l'Etat, chambres consulaires, intercommunalités et communes voisines, syndicats, ...) disposant d'un délai de trois mois pour faire part de leurs remarques.

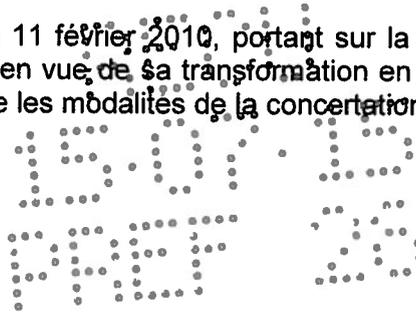
Une enquête publique avec présence du commissaire-enquêteur sera ensuite organisée pendant une durée minimale d'un mois. L'affichage et la publicité réglementaires seront mis en place par le service urbanisme. Le projet éventuellement modifié sera ensuite soumis à l'approbation du conseil municipal.

## LA CONCERTATION : BILAN AVANT ARRÊT DU PROJET

### Les modalités de la concertation

La délibération du Conseil Municipal du 11 février 2010, portant sur la prescription de la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme et mise en œuvre de la concertation précise les modalités de la concertation :

- Affichage dans la presse locale
- Article dans le bulletin municipal
- Réunions publiques avec la population
- Exposition publique
- Information sur le site internet
- Information sur panneaux électroniques
- Dossier mis à disposition en mairie
- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée
- Permanence tenue en mairie par les élus ou des techniciens



### La mise en œuvre de la concertation

Les modalités de la concertation effectives ont été diverses et se sont déroulées tout au long de l'étude.

- **Affichage dans la presse locale**
  - Dauphiné Libéré – 29/06/2010
  - Dauphiné Libéré – 09/02/2011
  - Dauphiné Libéré – 23/02/2011
  - Dauphiné Libéré – 24/02/2011
  - Dauphiné Libéré – 15/01/2012
  - Dauphiné Libéré – 01/07/2012
  - Dauphiné Libéré – 05/07/2012
  - Dauphiné Libéré – 17/01/2013
  - Dauphiné Libéré – 26/06/2014
- **Le bulletin municipal a donné lieu à plusieurs publications d'articles relatives au PLU :**
  - 2010 – PLU procédure et diagnostic
  - Octobre 2010
  - Février 2012
  - Mars 2013
  - Juin 2012
  - Octobre 2013
  - Mars 2014
  - Juin 2014
  - Octobre 2014
  - Juin 2015
- **4 réunions publiques** ont été tenues. Les habitants ont été informés par voie d'affichage et de presse. Les 4 réunions ont permis aux habitants de s'exprimer. Elles se sont déroulées :
  - Réunion le 10 février 2010 avec une trentaine de personnes : présentation des étapes de la procédure, des éléments du diagnostic et des enjeux. Est également présenté les grands objectifs du PADD
  - Réunion le 27 juin 2012 avec une quarantaine de personnes : présentation du projet de zonage et de la carte des aléas initiales.
  - Réunion le 16 juin 2014 avec une trentaine de personnes : rappel des orientations du PADD et présentation du zonage.
  - Réunion le 26 mai 2015 avec une trentaine de personnes : présentation du zonage avec exposition des plans.
- **Exposition**
  - Deux panneaux AO ont été réalisés : le premier sur le diagnostic, le second sur le PADD.

De plus, le zonage était à disposition en mairie et a été exposé au cours de la 4<sup>ème</sup> réunion publique.

- **Les panneaux électroniques** ont permis d'annoncer les réunions publiques et de rappeler le PLU en cours
- **Les pièces du PLU** ont été mis à disposition en mairie
- **Les élus** étaient disponibles au cours de leur permanence et sur rendez-vous pour recevoir les habitants.
- Un **registre de concertation** a été tenu à la disposition du public et des associations, en mairie, auquel sont associés de nombreux courriers :
  - Au total 53 demandes ont été comptabilisées relevant toutes d'une demande de changement de zonage en zone constructible ou de maintien en zone constructible,

Chaque demande a été analysée au cours de réunions de travail. Une visite sur place dans le cas de certaines demandes a été réalisée pour vérifier le potentiel du site, son insertion dans le paysage, son impact sur l'environnement.

Une large concertation a été mise en place. Elle a permis au document définitif de mieux prendre en compte les attentes et les demandes des habitants. En effet, ces derniers ont été informés et se sont exprimés sur le projet du Plan Local d'Urbanisme.

### **Intégration du bilan de la concertation dans le projet de PLU**

Les dispositifs de concertation ont permis d'être à l'écoute des attentes des habitants et ainsi de développer une richesse d'informations qui a participé aux bases de la réflexion portant sur le travail technique. Les réunions publiques et les rencontres ont permis au fur et à mesure de l'avancement des études et des orientations, d'intégrer dans la réflexion et dans le contenu, les propositions et les questionnements de chacun, en veillant à la cohérence du projet.

L'essentiel des thèmes abordés par le PLU a fait l'objet de débats et d'échanges à l'occasion des différentes réunions publiques. Les principaux éléments sur lesquels ont porté les échanges sont les suivants :

- des demandes de constructibilité de leur terrain et question sur l'évolution du zonage,
  - des questionnements de formes urbaines, la densité et de type d'habitat
  - des problématiques de déplacements
- **La constructibilité**
- La question du devenir des terrains a été très largement abordée par les habitants directement concernés. Elle est souvent liée à la demande de construction de maison individuelle.
  - L'évolution du zonage ayant conduit à des reclassements de terrains a nécessité des explications au regard de l'évolution des lois, du contexte supracommunal (SCOT), de la prise en compte des aléas et des enjeux environnementaux, des contraintes de déplacements, ....

L'ensemble de ces choix a été expliqué dans le rapport de présentation qui sera soumis à l'enquête publique.

Le PLU permet de répondre aux besoins en logements ; pour autant chaque site ou secteur faisant l'objet d'une OAP, identifié comme pouvant accueillir de nouveaux logements dans les prochaines années, est doté d'une orientation d'aménagement et de programmation qui fixe des règles d'emprise de hauteur, de prospect pour assurer une bonne insertion dans l'environnement.

➤ **Formes urbaines et densité**

- La mise en œuvre de formes urbaines nouvelles interrogent les habitants par rapport au cadre actuel et à l'insertion de ces bâtiments. En lien avec ces nouvelles formes se posent la question des logements sociaux.

Le PLU s'inscrit dans des objectifs supra-communaux au travers du SCOT pour réduire la consommation foncière tout en produisant suffisamment de logements pour son statut de centre-bourg. Inscrit dans le PADD, l'objectif de diversité des formes urbaines est retranscrit dans le règlement et le plan de zonage. Le principe de densité est en rupture avec le mode de construction actuel pavillonnaire.

### ➤ **Les déplacements**

- Le centre bourg est contraint par une trame urbaine ancienne et à l'inverse le tissu récent s'inscrit dans des gabarits de voies au caractère plus routier. Le thème des déplacements a été abordé en lien avec la densité future affichée dans le projet et donc dans la perspective d'une hausse du trafic automobile en centre-bourg.

Les nouveaux objectifs du PLU et la nouvelle organisation du territoire conduisent à revoir complètement le développement futur et donc les conditions de desserte. Le PLU organise donc de nouvelles dessertes et les projets de l'ancien PLU ne sont pas tous repris.

### ➤ **Les commerces et activités**

- Des précisions sont demandées sur le rôle et le développement des commerces en centre bourg mais aussi sur les activités des zones d'activités dont le centre d'enfouissement des déchets.

Le PLU affiche le maintien de ces zones et met également en œuvre des outils pour affirmer le pôle commerciale et artisanale en centre bourg.

Par contre, la commune affiche sa volonté de ne pas développer le centre d'enfouissement des déchets au regard des nuisances générées.

### ➤ **L'agriculture**

- Il est souligné les difficultés liées à l'activité agricole notamment pour les constructions d'habitation.

Inscrit dans le PADD, l'objectif de maintien des terres agricoles est retranscrit dans le règlement et le plan de zonage.

### ➤ **Les zones humides, corridors**

- Les zones humides font l'objet de demandes de changement d'état mais qui remettent en cause leur emprise.

Le PADD affirme la préservation des espaces naturels comme une base de son développement.

### ➤ **La carte des aléas**

- Le classement fait l'objet de commentaires et d'une certaine incompréhension au regard des zones inconstructibles.

Le PLU se doit de prendre en compte le risque potentiel pour la sécurité des biens et des personnes.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL**



Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants, les articles L. 123-9, L 300-2 et R 123-18,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 février 2010 prescrivant la révision du POS en PLU et fixant les modalités de la concertation,

Entendu le débat au sein du conseil municipal du 23 mai 2012 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable

Entendu l'exposé de M. le Maire, rappelant les modalités selon lesquelles ont été conduites la concertation et la présentation du bilan ainsi que des choix d'aménagement retenus,

**Vu le projet de PLU,**

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés

➤ **Après avoir entendu Monsieur le Maire et délibéré,**

➤ **Tire le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire ;**

- **Arrête** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **Rappelle** que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté par la présente délibération, est tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture du public ;
- **Précise** que le projet de P.L.U. sera communiqué pour avis aux personnes publiques associées, conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme :
- au préfet et aux services de l'Etat ;
  - aux présidents du conseil régional et du conseil général ;
  - au président de l'établissement public en charge du SCOT ;
  - au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ;
  - aux représentants de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers, de la chambre d'agriculture ;
  - au président de l'EPCI chargé de l'élaboration et du suivi du SCOT ;
  - à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.
  - à sa demande, au président de l'Association des Organismes d'Habitations à Loyer Modéré
  - en application de l'article L.112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime dans le cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers, à la Chambre d'Agriculture, au Centre National de la Propriété Forestière (délégation au CRPF Rhône-Alpes)

A défaut de réponse au plus tard trois mois après transmission du projet de PLU, ces avis sont réputés favorables.

➤ **Indique** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois en mairie conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme,

➤ **Confirme** que la concertation relative au projet de P.L.U. s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 11 février 2010.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Fait à Saint-Sorlin en Valloire, le 9 juillet 2015.

Le Maire,



Louis JULIEN

