

Département de la Drôme

Commune de Saint-Sorlin en Valloire

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2

Pièce n°1 : Notice de présentation

Vu la délibération en date du 26 FEV. 2020
Approuvant la modification simplifiée n°2

FOLIA
URBANISME • PAYSAGE • ARCHITECTURE



Cachet et signature :

.....
Stéphanie
Saurin Julien,

Sommaire

PREAMBULE	3
PRESENTATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS	4
Description générale des modifications apportées	4
Présentation de la modification : Adaptation du périmètre A1 « périmètre d'attente »	5
1- Présentation du projet d'habitat	5
2- Le respect du PADD	8
3- La modification du zonage	9
4- Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation	10
RESUME DES MODIFICATIONS DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME	13
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	13

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.
Une première modification simplifiée a été approuvée le 20 mars 2017.

Le choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle
 - La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L151-28 du code de l'urbanisme
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Déroulement de la procédure

Celle procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L153-45 à L153-48.

- 1- Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition
- 2- Les modalités de la mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition
- 3- Mise à disposition du public
- 4- A l'issue de la mise à disposition du public, le bilan de la concertation est établi et le projet de modification simplifiée est approuvée.

Présentation des évolutions envisagées et justifications

Description générale des modifications apportées

Il s'agit de faire évoluer le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet établi en concertation avec la mairie et la Communauté de communes Porte de Drome Ardèche.

Sur un terrain communal, il a été décidé de réaliser un projet de construction d'un immeuble d'environ 16 logements locatifs sociaux.

Modification du zonage :

- Le terrain est intégré dans un périmètre d'attente de projet qu'il convient de modifier : Adaptation du périmètre A1 « périmètre d'attente de projet » pour tenir compte de projet réalisé par Habitat Dauphinois d'environ 16 logements sociaux.

Modification des OAP :

- Cette adaptation est la conséquence de la modification du périmètre d'attente de projet.

Cette modification réglementaire n'apporte aucune nuisance supplémentaire puisqu'il s'agit d'adapter le règlement sur des parcelles déjà construites. Cette évolution réglementaire n'implique donc aucune atteinte supplémentaire à l'environnement naturel et agricole.

Présentation de la modification : Adaptation du périmètre A1 « périmètre d'attente »

| Pièce modifiée : règlement graphique et OAP

1- Présentation du projet d'habitat

Le périmètre est réduit pour permettre la mise en œuvre d'un projet de petit collectif par Habitat Dauphinois comportant environ 16 logements sociaux.

Il s'agit d'adapter le PLU à la dynamique actuelle de la commune et de répondre à des objectifs de mixité sociale.

Parcelles concernées par le projet de construction : AD523, 528, 530, 533, 536, 408 et 410.

Cet immeuble sera en R+2 avec sous-sol, desservi par un ascenseur. Il sera orienté plein sud, un peu en retrait sur la parcelle afin de pouvoir offrir une zone de stationnement au nord.

La commune a travaillé avec la Communauté de communes pour acquérir du foncier et démolir des constructions existantes dans l'objectif initial de créer une extension de la maison de retraite. Les besoins de cet établissement ayant évolué, la commune s'oriente vers la construction de logements sociaux et s'est rapproché du bailleur Habitat Dauphinois.

La Communauté de communes Porte de DromArdèche (PDDA) a également émis une fiche de conseil architectural pour guider le dessin du projet.

Parallèlement, une maison de santé sera construite début 2020 à proximité, venant conforter la volonté de la commune d'assurer une qualité des services sur son territoire.



Vue aérienne avant démolition des bâtiments ▶



Vue aérienne après démolition des bâtiments ▶

Les principes de desserte du projet :



Les principes architecturaux du projet :



2- Le respect du PADD

Cette modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations du PADD :

✓ Extrait de l'orientation 1 :

- Une maîtrise spatiale : recentrer le développement sur le bourg et contenir l'étalement urbain
 - Privilégier le développement du bourg.
- Limiter la consommation d'espace et diversifier les formes urbaines
 - Poursuivre la mise en œuvre d'une typologie d'habitat diversifiée permettant de répondre à la diversité des demandes, aux enjeux supracommunaux.
- Modérer la consommation de l'espace
- Diversifier l'offre de logements
 - Imposer une mixité sociale

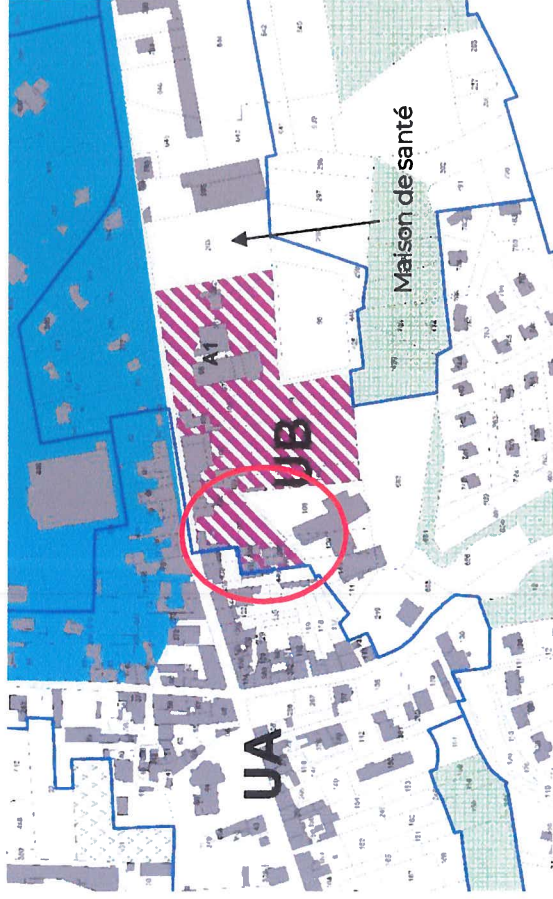
↳ La modification du périmètre ne remet pas en cause les objectifs de densité et de diversification des types d'habitat actés dans le PADD. Elle permet au contraire une mise en œuvre rapide des objectifs.

✓ Extrait de l'orientation 2 :

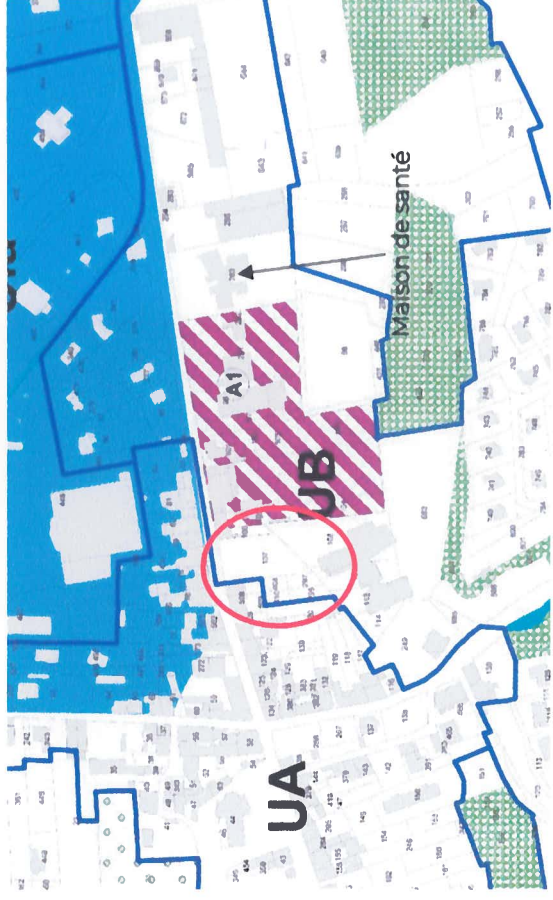
- Affirmer la centralité de la commune
 - Conforter les 3 pôles :
 - Organiser et développer les 3 polarités de la commune
- ↳ Le périmètre d'attente s'inscrivait aussi dans une logique de pôle de santé en lien avec la maison de retraite et une maison de santé.
- La maison de santé est prévue sur la parcelle AD263 (joignant le périmètre d'attente). La mise en œuvre du projet d'Habitat Dauphinois entre dans la volonté de renforcer la centralité du bourg à proximité des services et des équipements.
- L'OAP prévoit sur ce secteur de développement des « équipements liés à la maison de retraite, à la santé, à des logements adaptés, logements en faveur des personnes âgées, ... »

3- La modification du zonage

Zonage avant la modification



Zonage après la modification



Surface initiale de la zone A1 : 17140m²
Nouvelle surface de la zone A1 : 14525m²

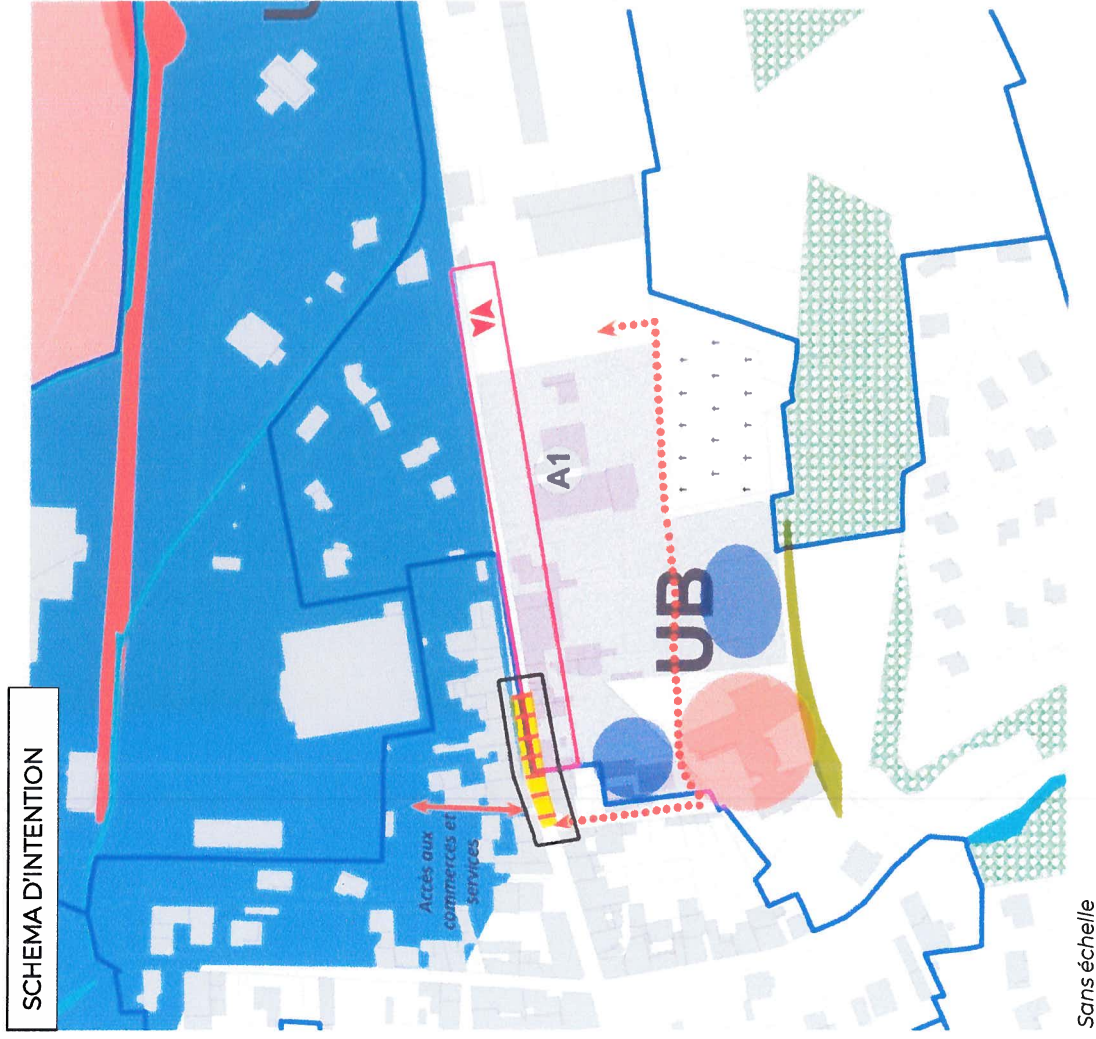
4- Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation

La modification de l'emprise du périmètre A1 ne modifie pas les orientations mais uniquement la représentation graphique de la zone A1.

✓ **Extrait de l'OAP :**

L'OAP prévoit sur ce secteur de développement des « équipements liés à la maison de retraite, à la santé, à des logements adaptés, logements en faveur des personnes âgées, ... ».

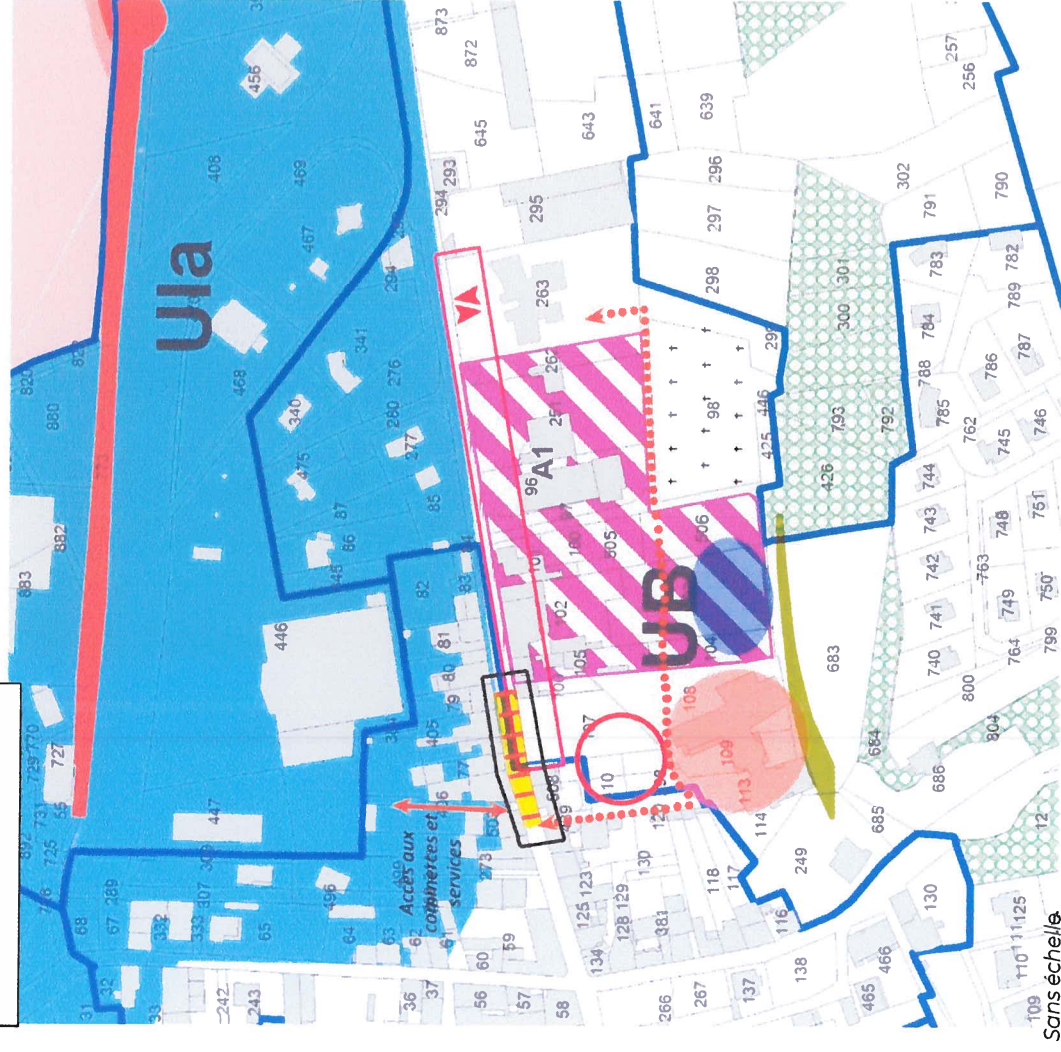
↳ L'OAP maintient cet objectif.



-  Poursuivre et privilégier le développement des équipements
-  Secteur de développement des « Équipements liés à la maison de retraite, à la santé, à des logements adaptés, logements en faveur des personnes âgées... »
-  Mettre en place une continuité piétonne, lien entre les équipements
-  Proposer un front urbain (ré)organisé, en lien avec la question de l'accessibilité et du développement des équipements
-  Identifier et affirmer une continuité des modes doux ...
-  ... et proposer des aménagements sécurisant cette traversée dangereuse
-  Valoriser un espace vert
-  Périmètre d'attente de projet

OAP après modification

SCHEMA D'INTENTION



-  Poursuivre et privilégier le développement des équipements
-  Secteur de développement des « Equipements liés à la maison de retraite, à la santé, à des logements adaptés, logements en faveur des personnes âgées... »
-  Secteur de développement en faveur de logements sociaux ou/et de logements adaptés ou/et en faveur des personnes
-  Mettre en place une continuité piétonne, lien entre les équipements
-  Proposer un front urbain (ré)organisé, en lien avec la question de l'accessibilité et du développement des équipements
-  Identifier et affirmer une continuité des modes doux ...
-  ... et proposer des aménagements sécurisant cette traversée dangereuse
-  Valoriser un espace vert
-  Périmètre d'attente de projet

Résumé des modifications des pièces du document d'urbanisme

Le rapport de présentation

- Intégration des justifications liées à l'évolution du zonage avec l'adaptation du périmètre d'attente de projet AI.

Le zonage

- Modification du périmètre d'attente de projet

Le règlement

- Aucun changement

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 simplifiée 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.

Incidences sur le paysage

Cette modification simplifiée 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.