



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques**

Pôle aménagement
Affaire suivi : Nadège GOUNON
Tél. : 04 81 66 81 32
nadege.gounon@drome.gouv.fr
Ref : SATR-2022-206

Reçu le

27 JUIN 2022

ST SORLIN EN VALLOIRE

La préfète

Valence, le **21 JUIN 2022**

à

Monsieur le Maire

1 place de la mairie
26 210 SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE

OBJET : Avis sur projet de modification n°1 du PLU de Saint-Sorlin-en-Valloire

Par courrier en date du 13 mai 2022, vous avez notifié le dossier de modification n°1 de votre Plan Local d'urbanisme (PLU).

Cette procédure, qui s'inscrit dans le cadre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU « Bellangeon » et la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur ;
- la correction du zonage risque ;
- la modification du règlement de la zone Ub ;
- la mise à jour du cadastre sur le plan de zonage ;
- la correction du règlement graphique par la mention de la référence à l'article L.151-15.

Un premier projet de modification du PLU a été présenté en août 2021, concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur Bellangeon. Celui-ci avait fait l'objet d'un avis défavorable de ma part. La diminution du nombre de logements était trop importante, ce qui avait un impact sur le PADD du PLU et la densité du projet n'était pas compatible avec les orientations du SCoT.

Les évolutions présentées dans ce nouveau projet sont satisfaisantes. Une production de 70 logements est attendue pour une densité de 26 logements/ha sur l'ensemble de la zone. De plus, l'analyse des

4 place Laennec
26015 VALENCE CEDEX
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

différents projets en cours montre la volonté de votre commune à produire des logements au sein de l'enveloppe urbaine, notamment en réutilisant le bâti existant. De ce fait, la consommation d'espace est limitée.

Une amélioration de l'OAP secteur Bellangeon pourrait toutefois être faite en ajoutant dans les orientations, un bouclage de la voirie.

Le règlement écrit de la zone 1AU « Bellangeon » me conduit à faire les remarques suivantes :

– La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Cette disposition empêche la réalisation de construction de plus d'un étage. Cela va à l'encontre du principe de densité recherchée et par conséquent, peut compromettre les objectifs de production de logements sur le secteur.

– Il est indiqué aux articles 1AU6 et 1AU7 : « En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement de la zone 1AU s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet ». Cependant, il n'y a pas de règles alternatives indiquées dans l'article 1AU6.

Par ailleurs, il convient de s'assurer que votre volonté est d'appliquer l'ensemble des alinéas de cet article. En effet, il n'y a pas dans le règlement notifié, des prescriptions relatives à l'alinéa 2 de l'article R.151-21 « Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues », ni à l'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 ».

Je vous rappelle que le premier alinéa ne s'applique que dans le cas de demande de permis de construire ou d'aménager conjointe.

En outre, l'article R.151-21 prévoit que le règlement peut « délimiter des secteurs », le règlement graphique doit donc faire référence à cet article en délimitant le périmètre de la zone où il s'applique.

Il y a une incohérence dans le pourcentage de logements sociaux entre les orientations de l'OAP (20 %) et les dispositions du règlement (15 %). Il convient donc corriger cette incohérence et en application de l'article R.151-38 3° de préciser dans le règlement graphique le pourcentage et les catégories prévues.

S'agissant du règlement graphique deux remarques sur l'intégration du zonage risque. D'une part, Il est inscrit « aléa risque », afin d'être plus précis, il convient d'indiquer « zonage réglementaire risque inondation » à la place. D'autre part, il est noté entre parenthèse « R.123-11b ». Il convient de retirer cette référence qui n'est pas appropriée.

Dans le cadre du règlement écrit du risque inondation, le principe de mettre les équipements sensibles et les réseaux électriques hors d'eau, revêt un caractère obligatoire. Il est donc demandé de retirer la mention « si possible » du règlement à l'article 1AU 2 (page 10 du projet de règlement).

Les autres évolutions de votre PLU n'appellent pas de remarques de ma part.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** à votre projet de modification n°1 du PLU avec les **recommandations suivantes**

- Mettre en cohérence le pourcentage de logements sociaux et les catégories prévues dans l'OAP et le règlement écrit ainsi que dans le règlement graphique ;
- Intégrer à l'OAP un principe de bouclage de voirie.
- Autoriser une hauteur des constructions supérieure à 10 mètres en zone 1AU ;
- S'assurer de la bonne application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ;
- Retirer la mention « si possible » du règlement à l'article 1AU 2 « les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau » ;
- Retirer la référence R.123-11b, du règlement graphique.

Pour la Préfète,
Par délégation,
La Directrice Départementale des Territoires

La Directrice départementale des territoires