

MAIRIE DE SAINT-SORLIN EN VALLOIRE
1 place de la Mairie
26210 SAINT-SORLIN-EN -VALLOIRE

Saint-Vallier, le **02 DEC. 2025**

Objet : Avis de la Communauté de communes Porte de DrômeArdèche sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU
Affaire suivie par : Catherine GUILLAUD-LAUZANNE
Service : Pôle Aménagement
Mail : c.guillaud-lauzanne@portededromardeche.fr

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de votre commune, que nous avons réceptionné le 24 octobre 2025 par télétransmission et je vous en remercie.

Cette modification a pour objets de permettre la mise en œuvre de la zone 1AU du Bellangeon, suite aux prescriptions de fouilles d'archéologies préventives, de procéder à la mise en compatibilité du PLU de la commune avec le SCOT des Rives du Rhône sur le volet commerce, et de corriger quelques points du règlement écrit. Ces évolutions impliquent la nécessité d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du Bellangeon à la constructibilité réelle du site, une évolution du plan de zonage, mais également un toilettage du règlement écrit.

Après analyse du dossier, je vous informe que ce projet de modification simplifiée n'appelle pas de remarques particulières au regard des compétences portées par la communauté de communes Porte de DrômeArdèche.

Ainsi, la communauté de communes émet un AVIS FAVORABLE sur votre projet de modification simplifiée n°4 du PLU.

Afin d'assurer au mieux l'application du futur projet, les services de la communauté de communes vous transmettent quelques recommandations techniques ci-annexées.

Les services sont à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Florent BRUNET
Président de Porte de DrômeArdèche

ANNEXE

RECOMMANDATIONS TECHNIQUES DES SERVICES

OAP du Bellangeon

Principe d'implantation :

Quel est le principe d'implantation des constructions le long de la rue du Bellangeon sur l'îlot individuel, transcrit dans l'OAP ? Les constructions devront-elles être structurées de long de la rue du Bellangeon ? La même interrogation se pose concernant l'implantation des constructions pour l'îlot individuel derrière la rue des Narcisses.

Comment appliquer les cœurs d'îlots tels que proposés dans l'OAP au regard des voiries internes ?

Notion d'espace vert :

Nous n'avons pas trouvé de légende pour l'espace vert indiqué dans l'OAP : trame Espace Boisé Classé ? Quelle protection au titre du code de l'urbanisme de cet espace ? Aucune définition d'espace vert n'est indiquée dans les dispositions générales et définition du règlement.

Densité de la zone et faisabilité opérationnelle :

Comment est calculée la densité nette sur la zone 1AU du Bellangeon ? Il est logique de soustraire les zones inconstructibles liées à une contrainte de risque physique donc réellement inconstructibles liées à la sécurité publique, mais comment justifier de la densité nette réduite sur l'entièreté de la zone pour des nécessités d'archéologie préventive qui rendent faisable opérationnellement un projet de construction mais le rende peu viable économiquement ? Ne faudrait-il pas réduire la zone 1AU ? La trame « espace vert », n'empêche en effet pas sa constructibilité ou sa réduction (cf. remarque ci-dessous). Sachant au surplus que l'enjeu défini dans l'OAP est de densifier la zone.

Cheminement piéton :

Il faudrait modifier les définitions dans le règlement écrit des dispositions générales, en précisant dans « LIMITES DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE » que : « *La limite d'emprise d'une voie privée actuelle ou future est bien entendue hors cheminement piéton* » pour s'assurer qu'il sera considéré comme une limite séparative.

Règlement écrit et hauteurs des constructions

La modification simplifiée change les règles de hauteurs des constructions dans le règlement écrit : en zone UA à l'article 10, il est proposé de rehausser d'1 m les hauteurs possibles dans le règlement. Il serait opportun de modifier ces hauteurs à la hausse ou à la baisse en prenant en compte les hauteurs avoisinantes des constructions, notamment pour les nouvelles constructions qui viendront s'implanter sur limite (voies ou emprises publiques, limites séparatives) afin de respecter la morphologie urbaine du centre bourg.