

Valence, le

19 DEC. 2025

Monsieur le maire,

Par courrier électronique en date du 23 octobre 2025, vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de votre commune.

Le projet de modification a pour objectif d'adapter l'OAP Bellangeon de manière à prendre en compte les résultats des fouilles archéologiques, d'adapter le règlement écrit et du règlement graphique sur ce secteur ainsi que la mise en compatibilité du PLU avec le DAACL du SCoT.

1/ La zone de l'OAP Bellangeon

La modification simplifiée prévoit à la fois des modifications « à la marge » de ce secteur et aussi une reconfiguration complète de l'OAP en préservant la partie concernée par les fouilles archéologiques qui a vocation à devenir un espace vert à terme.

Cette reconfiguration se traduit par une diminution de la production du nombre de logements significative qui pourrait être assimilée à une diminution des possibilités de construire et avoir un impact sur le PADD.

Le phasage de l'urbanisation de ce site en plusieurs étapes (y compris avec une étape où la partie Sud-Ouest serait transformée en parc) maintenant globalement les objectifs de production de logements prévus sur ce site permettrait de respecter les critères permettant d'utiliser la procédure de modification simplifiée.

Les principes structurant du projet tels que la construction de logements sociaux, le maintien d'une desserte piétonne avec le village ou la préservation et la valorisation des berges de la Veuze et de sa ripisylve restent, par ailleurs, maintenus.

Dans le cadre de l'OAP, la partie concernée par les fouilles archéologiques se retrouve « enclavée » sans accès pour les véhicules motorisés ce qui est, de fait, pénalisant pour son entretien à court terme et rend tout aménagement futur pour du logement impossible.

Aussi, la préservation d'une emprise (même non aménagée dans le cadre de cette OAP) pour un accès à l'espace vert permettrait de préserver toutes les solutions d'aménagements futures.

Par ailleurs, le nouveau règlement précise que « l'urbanisation du secteur pourra être réalisée au travers d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, dès lors qu'elles respectent les orientations définies par l'OAP ». Si cela peut permettre un caractère plus rapidement opérationnel de la première tranche, à l'inverse, en cas d'opérations multiples, cela peut complexifier la répartition des coûts inhérents à

l'aménagement global du secteur (voirie, réseaux...) entre les différents opérateurs et nuire à la cohérence d'ensemble.

Il conviendra donc d'être vigilant pour, qu'en cas d'opérations multiples, l'ensemble des tranches soient opérationnelles.

Au regard du schéma d'intention de l'OAP, il conviendra de préciser dans la légende que la structuration du bâti le long des voiries ne concerne pas seulement la rue Bellangeon.

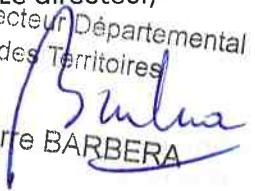
2/ La mise en compatibilité avec le DAACL

La mise en compatibilité du règlement du PLU avec le DAACL du SCoT est nécessaire. Le nouveau règlement n'appelle pas d'observations de ma part.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'émets un avis favorable à votre projet d'évolution de PLU sous réserve :

- soit de changer de procédure ;
- soit de maintenir une production de logement globalement identique sur le secteur de Bellangeon, quitte à introduire un phasage dans l'opération ;
- de maintenir un (ou des) accès motorisés pour le secteur concerné par les fouilles.

Mes services restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire dans le cadre de cette modification de votre PLU, je vous prie d'agrérer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le directeur,
Le Directeur Départemental
des Territoires

Pierre BARBERA

Monsieur Guillaume LUYTON
Maire de Saint Sorlin en Valloire
1 place de la mairie
26210 Saint Sorlin en Valloire