

Reçu le

16 JUIL. 2021

ST SORLIN EN VALLOIRE

Monsieur le Maire
Guillaume LUYTON

Mairie

1 place de la Mairie

26210 SAINT-SOLRIN-EN-VALLOIRE

Saint-Vallier, le 13 juillet 2021

Objet : Avis de la Communauté de communes Porte de DrômArdèche sur le projet de modification simplifiée n°3 de votre PLU

Affaire suivie par : Catherine GUILLAUD-LAUZANNE

Service : Pôle Aménagement

Mail : c.quillaud-lauzanne@portededromardeche.fr

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de votre commune, que nous avons réceptionné le 15 juin 2021 et je vous en remercie.

Cette modification simplifiée concerne plusieurs points.

Sur le volet assainissement, il s'agit principalement de remettre à jour le règlement et le document graphique pour prendre en compte les évolutions du réseau d'assainissement notamment collectif.

Sur le volet environnement, il s'agit d'une mise à jour de la carte d'aléas concernant le risque inondation entraînant une modification du règlement et du document graphique.

Sur le volet habitat, la modification consiste à supprimer le périmètre d'attente de projet A1 à la suite des acquisitions engagées par la commune sur le secteur couvert déjà par des OAP modifiant dans ce sens également l'OAP commerciale.

Enfin sur le volet agricole, la commune identifie trois changements de destination de bâtis agricoles vers du logement.

D'autres points sont également modifiés mais sans changement substantiel du PLU.

Ces différents points n'appellent pas de remarques de la part de la Communauté de communes.

Concernant le volet commerce, vous envisagez une modification de la limite de zonage en intégrant la parcelle cadastrée 395 au profit de la zone Uia (vocation commerciale de centre bourg) afin de permettre l'installation d'un nouveau commerce. Au regard du règlement, ceci implique sur cette parcelle que la zone Uia autorise des commerces sans limitation de surface de vente ou surface de plancher.

Le Schéma de Développement Commercial de Porte de DrômArdèche, ainsi que le SCoT des Rives du Rhône (à travers son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) visent à préserver les commerces en centre-bourg qui est un enjeu majeur pour nos territoires. Il est donc stratégique de limiter les possibilités de développement du commerce périphérique et de flux, déjà fortement développées sur Saint-Sorlin-en-Valloire.

Comme vous l'indique le SCOT dans son avis du 21 juin 2021, « il conviendrait de réduire le périmètre de votre secteur d'implantation (U1a) qui dans le DAAC est davantage centré autour du Super U et de n'autoriser que les commerces compris entre 300 m² et 1500 m² de surface de vente sur ce secteur. L'objectif étant de disposer d'offres complémentaires entre votre centralité Ua, fléchée pour des petites surfaces inférieures à 300 m² de surface de vente et votre secteur de périphérie, identifié pour accueillir des surfaces commerciales plus importantes comprises entre 300 m² et 1500 m² de surface de vente. Par conséquent le point de modification prévoyant d'agrandir davantage le périmètre d'implantation commerciale U1a va à l'encontre des orientations du SCOT ».

Cette extension de périmètre de la zone U1a apte à recevoir des implantations commerciales, se réalise dans un zonage non prioritaire. Cela risque de porter encore plus préjudice aux possibilités de redynamisation commerciale du centre-bourg et de créer une concurrence avec le commerce de proximité.

Les services de la communauté de communes 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.

Pierre JOUVET

Président de Porte de DrômArdèche
Conseiller Départemental

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Pierre Jovet". To the right of the signature is a circular official seal. The seal contains a central emblem and text around the perimeter: "COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PORTE DE DRÔMARDÈCHE" at the top and "COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PORTE DE DRÔMARDÈCHE" at the bottom, with a small star at the bottom center.