

PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires
Unité Territoriale Nord

Affaire suivie par : Tanguy Quéinec
Tél. : 04 81 66 81 21
Fax : 04 81 66 80 80
courriel : tanguy.queinec@drome.gouv.fr

Valence, le

05 AVR. 2017

Le préfet

à

Monsieur le Maire

de CHATEAUNEUF SUR ISERE

N°	022018
07 AVR. 2017	
DESTINATAIRES	
ORIGINAL	COPIES
PPP	FV PB

Objet : Avis sur projet de modification n°4 du PLU

Par courrier reçu le 31 janvier 2017, vous m'avez notifié le dossier de la modification n°4 de votre PLU.

Cette modification porte notamment sur la délimitation de 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) afin de permettre des évolutions d'activités économiques existantes ou d'équipements en zone agricole ou naturelle. Elle prévoit également d'adapter le règlement des zones agricoles et naturelles en prenant en compte la gestion des habitations existantes, et en identifiant de nouvelles constructions pouvant changer de destination. Le projet de modification intègre aussi une meilleure protection paysagère des jardins de la cité de la Vanelle, la création d'un emplacement réservé pour une place publique, une modification de la hauteur des clôtures, de nouvelles règles sur les teintes de toitures et façades. Il adapte également le règlement des zones à vocation d'activités au quartier Beauregard et de loisirs au quartier Brignon. Enfin, le projet prévoit de porter de 20 à 30 % le pourcentage minimum de logements sociaux dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat.

S'agissant tout d'abord du règlement des zones agricole et naturelle et plus particulièrement les possibilités de gestion des habitations existantes et leurs annexes, les dispositions prévues en application de l'article L151.12 du code de l'urbanisme ont donné lieu à un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La CDPENAF a émis un avis favorable à ce projet de règlement de la zone agricole et de la zone naturelle assorti de réserves portant sur la nécessité de limiter les annexes à une hauteur maximale de 5 mètres au faitage, à une emprise et surface de plancher de 30 m² maximum et à une distance de 20 mètres au maximum de l'habitation existante. Il est également demandé de supprimer l'alinéa autorisant l'extension des terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

La CDPENAF a également été consultée sur la création de 3 secteurs de taille et capacité limitées et s'est prononcée favorablement avec une réserve portant sur le secteur de l'école de Bonlieu et consistant à imposer la mise en œuvre de haies anti dérives nécessaires à la protection des populations.

En ce qui concerne les 58 constructions réparties sur 33 sites situés en zone naturelle et pour lesquelles la possibilité d'un changement de destination est affichée dans le projet, il apparaît que 2 d'entre elles (54b et 60c) sont parfaitement fonctionnelles pour l'activité agricole et que 2 autres (39 et 42) sont implantées en proximité immédiate de cultures ou vergers. Au regard de la nécessité de ne pas compromettre l'activité agricole, je vous demande de supprimer la possibilité de changement de destination pour ces 4 constructions. Il en va de même pour la partie ouverte de la construction n°46 qui ne peut être qualifiée de bâtiment et qui ne peut en conséquence donner lieu à changement de destination au titre de l'article L 151.11 du code de l'urbanisme.

J'attire par ailleurs votre attention sur la nécessité de supprimer du document graphique le secteur de projet des Crozes car, comme vous l'indiquez, celui-ci est caduc depuis le 16 décembre 2016.

Ensuite, concernant la modification du règlement du secteur ULs pour autoriser au quartier Brignon un centre technique communal et une station service, je relève que la zone urbaine UL est spécifiquement destinée à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique. Or, si les équipements publics peuvent effectivement trouver leur place dans toutes zones urbaines, la création d'un secteur ULe au sein de cette zone UL pour y autoriser l'implantation de commerces n'est en aucun cas appropriée.

S'agissant enfin de l'augmentation prévue du pourcentage minimum de logements sociaux dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat, celle-ci est effectivement nécessaire car, comme le souligne le rapport, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU qui lui impose d'atteindre le taux de 20 % de logements locatifs sociaux en 2025. A ce titre, au regard du nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2016, votre commune devrait disposer en 2025 de 309 logements locatifs sociaux soit 225 logements manquants (309 LLS – 84 logements existants). Le projet du programme local de l'Habitat présenté par la communauté d'agglomération aux communes prévoit pour Chateauneuf sur Isère la production de 25 logements neufs par an avec un taux de 50 % de logement locatif social. Or l'augmentation à 30 % de ce taux dans les secteurs d'orientations d'aménagement envisagée dans le cadre de la modification du PLU reste éloignée des objectifs de la loi et de l'objectif du PLH. Pour se rapprocher de l'objectif, il est indispensable de revoir ce pourcentage dans les 4 secteurs d'OAP de manière à augmenter le potentiel et atteindre globalement 50 % de l'offre nouvelle. Cette augmentation peut néanmoins se faire de manière différenciée suivant les secteurs. A ce titre, compte tenu de sa localisation éloignée du village, l'opportunité de continuer à développer du logement locatif social sur le secteur de la Vanelle interroge. Par ailleurs, le dispositif pourra être complété par des opérations d'acquisition amélioration permettant à la commune de se rapprocher des 225 logements locatifs manquants.

L'article 97 de la loi égalité et citoyenneté retranscrit dans les articles L 302-4 du CCH et L 131-9 du code de l'urbanisme rend obligatoire la mise en compatibilité des PLH avec la loi SRU. De ce fait les objectifs de production assignés à la commune (via le PLH) et repris dans le PLU ne peuvent pas être inférieurs aux objectifs nécessaires pour atteindre les objectifs SRU.

Sous réserve de porter globalement à 50 % le taux de logements locatifs sociaux à réaliser pour se mettre en compatibilité avec les orientations du PLH et de la loi SRU, mais aussi de prendre en compte l'avis formulé par la CDPENAF, j'émet un avis favorable à votre modification de PLU.

Bien cordialement,

Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général
Le Préfet
Frédéric LOISEAU