

Service Planification Habitat Foncier
Site de Romans
13/15 rue Réaumur
26103 Romans-sur-Isère

N°	021791
24 MARS 2017	
DESTINATAIRES	
ORIGINAL	COPIES
<i>DP</i>	<i>PB</i>

Mairie de CHATEAUNEUF SUR ISERE
Monsieur Le Maire
6, rue des remparts
26 300 CHATEAUNEUF SUR ISERE

Réf. FL/PB/CC/NVS
Suivi par Nathalie Velle-Sance
Mail : nathalie.velle-sance@valenceromansagglo.fr

Romans, le 14 mars 2017

Objet : Avis sur la modification du PLU de la commune de CHATEAUNEUF SUR ISERE

Monsieur le Maire,

Par courrier du 27 janvier 2017, vous m'avez fait part du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après examen par nos services, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo se prononce pour **un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques concernant les compétences «habitat», «assainissement» et «développement économique» :**

Concernant la compétence « Habitat »

Pour tenir compte des obligations liées à la loi SRU, le PLU augmente les exigences en matière de logement social de 20 à 30% au minimum, dans les secteurs concernés par la servitude instaurée au titre de l'article R.123-12.

Pour permettre l'atteinte des objectifs en logements sociaux (20% des résidences principales en 2025), le PLH en cours d'élaboration prévoit pour la commune un taux moyen de mixité à 50% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve. Ce taux vise la production de 13 logements sociaux neufs par an en moyenne, pour un objectif total estimé à 25 logements neufs par an en moyenne sur les 6 ans du PLH. Toujours insuffisant pour atteindre les objectifs de la loi SRU, ce taux de mixité de 50% doit être complété d'un objectif de développement des projets en acquisition-amélioration et le conventionnement de logements locatifs du parc privé.

Pour se rapprocher des objectifs du PLH, en cours d'élaboration, le PLU doit augmenter significativement les exigences minimum en matière de logements social, tout particulièrement pour les secteurs bien desservis en transport collectif et à proximité des services, pour atteindre un taux moyen de 50% de logements sociaux (avec éventuellement un taux de mixité inférieur à 50% sur certains secteurs mais jusqu'à 100% sur d'autres).



Concernant la compétence « Assainissement » :

Concernant les bâtiments repérés pour un changement de destination, la gestion des effluents sera conforme aux prescriptions indiquées sur la carte de zonage assainissement annexée au PLU lors de son approbation en 2011.

Dans le paragraphe 5.1.2 de la notice explicative, il est écrit : « *La partie Sud-Ouest de la zone 2AUoe [...] La partie Nord-Est n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.* » D'après nos plans, cette zone est bien desservie par le réseau situé au niveau du chemin du Pré de cinq-sous et du chemin des Dames. Cependant, la zone 2AUoE n'est pas viabilisée.

Concernant la compétence « Développement économique » :

Dans les modifications des orientations d'aménagement présentées dans la notice explicative page 56, il est demandé de modifier le plan en prolongeant les rue Col du Rousset et Abbaye de Léoncel par une flèche afin d'anticiper une future extension de la zone d'activités et par ces mêmes voiries.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,
Fabrice LARUE
Vice-Président en charge de
l'Aménagement du Territoire