

N° 038686	
26 JUL. 2021	
ORIGINAL MPP	COPIES FV JPP

Mairie de CHATEAUNEUF SUR ISERE
6, rue des REMPARTS
26300 CHATEAUNEUF SUR ISERE

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
PL

Dossier suivi par :
Philippe LACOSTE
Tél. : 04.75.82.40.00

Bourg-lès-Valence, le 19 juillet 2021

Siège social

145 avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 BOURG-LÈS-VALENCE Cedex
Tél. : 04 75 82 40 00
Fax : 04 75 42 85 76
accueil@drome.chambagri.fr

Objet : Projet modification n°6 PLU CHATEAUNEUF SUR ISERE
Remarques chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu notification le 31 mai 2021 du projet de modification n°6 du PLU de CHATEAUNEUF SUR ISERE, et j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente les observations de la chambre d'agriculture sur ce projet.

Cette modification de PLU comporte de nombreux objets. Si la plupart d'entre eux ne suscitent aucune remarque de notre part, deux points particuliers ont attiré notre attention et appellent les demandes suivantes :

**SUR LA LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS
NECESSAIRES AUX C.U.M.A.**

Ainsi que le code de l'urbanisme le permet depuis la loi ELAN, le §3.1.3 de la notice (p.27 et 37) de votre projet a pour objet d'autoriser en zone agricole de votre PLU les constructions et installations nécessaires aux C.U.M.A, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le prolongement de l'acte de production. L'intégration à votre PLU de ces nouvelles dispositions de la loi ELAN est un point tout à fait positif.

Mais le projet prévoit de soumettre ces deux types de constructions à la condition de s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent (sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel), comme pour les autres constructions agricoles.



Si cette condition d'implantation est tout à fait justifiée pour les constructions agricoles « classiques », si elle peut s'entendre pour les bâtiments de transformation, conditionnement, commercialisation des produits agricoles, elle est totalement inadaptée pour les constructions et installations nécessaires aux C.U.M.A. En effet, ces dernières ne sont pas attachées à un siège d'exploitation en particulier ; elles sont attachées à plusieurs exploitations, lesquelles sont souvent différentes au cours de la vie de la C.U.M.A. puisqu'il est fréquent que des agriculteurs entrent ou sortent de la coopérative. Une C.U.M.A. est une structure indépendante des bâtiments d'exploitation des membres qui la composent, et il est au contraire conseillé de ne pas attacher un bâtiment de C.U.M.A à un bâtiment d'un associé qui pourra la quitter dans quelques années pour de multiples raisons. C'est pourquoi, il est nécessaire de ne pas conditionner les constructions et installations nécessaires aux C.U.M.A à une implantation à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation.

SUR L'IMPLANTATION DES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLES PAR RAPPORT AUX VOIES A GRANDE CIRCULATION

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, le §3.1.5. de la notice (p.28 et 40) de votre projet prévoit de remplacer les pastilles de recul figurant au document graphique du règlement par une mention de ces reculs dans un tableau à insérer dans le règlement écrit de votre PLU, notamment dans l'article A6 de votre règlement.

Si nous ne voyons aucun inconvénient à ce principe, nous observons que le tableau prévu à l'article A6 impose à toutes les constructions, y compris aux bâtiments d'exploitation agricoles, un recul de 100 m. vis-à-vis de l'axe de l'A7 et de la N532, et un recul de 75 m. vis-à-vis de l'axe de la N7. Or, l'article L.111-7 du code de l'urbanisme énonce que ces reculs, prévus à l'article L.111-6, ne s'appliquent pas à 5 catégories de bâtiments, dont celle des bâtiments d'exploitation agricole.

Nous souhaitons que votre PLU ne soit pas plus restrictif que la loi sur ce point, et qu'il prévoit à l'article A6 que les reculs de 100 m. et 75 m. respectivement imposés aux abords des A7/N532 et de la N7 ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricoles.

Vous remerciant de la prise en compte de ces deux demandes,

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

Le Président



Jean-Pierre ROYANNEZ



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et des Risques**

Pôle aménagement
Affaire suivi : Marie CHAUVOT
Tél. : 04 81 66 80 79
marie.chauvot@drome.gouv.fr
Ref : LET SATR/PA 2021-106

N°	038593
16 JUIL. 2021	
DESTINATAIRES	
ORIGINAL	COPIES
MPP	FV

Le préfet

Valence, le 13 JUIL. 2021

à

Monsieur le Maire de Châteauneuf-sur-Isère
Hôtel de ville
6, rue des Remparts
26300 CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE

LRAR : 1 A 186 671 7400 2

OBJET : Avis sur projet de modification n°6 du PLU de Châteauneuf-sur-Isère

Par courrier en date du 31 mai 2021, vous m'avez notifié le dossier de la modification n°6 de votre PLU.

Cette procédure, qui s'inscrit dans le cadre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, porte sur diverses modifications du règlement écrit et graphique du PLU, ainsi que des orientations d'aménagements. Ces modifications sont réparties en quatre objets différents détaillés ci-après.

- Le premier objet de la modification n°6 concerne l'adaptation du règlement écrit et graphique des zones à vocation d'activités économiques. L'objectif est d'interdire toute construction à destination d'habitat et limiter les commerces à ceux liés à une activité de production, conformément à la politique générale de la communauté d'agglomération, et de procéder à des ajustements du zonage entre zones urbaines et zones à urbaniser pour prendre en compte des évolutions du contexte.

Bien que ce point n'appelle pas de remarque spécifique, il est rappelé qu'il est nécessaire de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT, comme cela a déjà été demandé par courrier du 15 septembre 2020, notamment en supprimant les zones d'activités suivantes :

- zone Aue fermée à vocation d'activités économiques en prolongement de la ZA du 45^{ème} parallèle à l'Est située hors front urbain ;
- zone Aue fermée à dominante d'artisanat et de services au quartier les cures située hors enveloppes secondaires.

De plus, la zone 1AUoe du quartier Les Cures, située dans le prolongement de cette zone Aue fermée, est également à retirer. Dans le cadre de la modification 6, cette zone 1AUoe fait l'objet d'un reclassement en zone Aue fermée à l'urbanisation. Toutefois, la notice de la modification n°6 mentionne une « évolution du contexte », sans expliquer s'il s'agit d'un premier pas pour prendre en

4 place Laennec
26015 VALENCE CEDEX
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

compte les orientations du SCoT, le retrait des zones d'activités incompatibles avec le SCoT ne pouvant être réalisé qu'à l'occasion de la révision générale. Il est nécessaire de clarifier les explications sur ce point.

- Le second objet de cette procédure consiste à modifier le règlement pour :
 - encadrer les conditions d'accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat,
 - ajouter quelques prescriptions techniques concernant l'aspect extérieur dans les différentes zones,
 - adapter le règlement de la zone A aux évolutions du code de l'urbanisme, entre autres pour intégrer les dispositions de la loi Elan concernant les constructions à usage de transformation, conditionnement et vente des produits agricoles et celles nécessaires aux CUMA,
 - préciser le règlement concernant le changement de destination des bâtiments repérés en zones A et N,
 - remplacer les pastilles de recul le long des voies départementales et à grande circulation figurant dans le règlement graphique, par des prescriptions identiques dans les articles 6 du règlement écrit.

Ces modifications réglementaires, qui prennent en compte les évolutions législatives ou visent à améliorer la qualité urbaine, n'appellent pas de remarques.

- Le troisième objet de la modification n°6 consiste à adapter l'orientation d'aménagement n°2 concernant le tracé de la liaison douce dans le secteur d'habitat de Brignon. Le nouveau tracé sera désormais le trajet le plus direct, c'est-à-dire celui qui est utilisé par les piétons et cycles, ce qui constitue une amélioration utile.

- Le quatrième objet de cette procédure consiste en une modification du règlement écrit et graphique afin de classer une partie de la zone ULs en zone 1AUOH, en adaptant les orientations d'aménagement n°2 en conséquence.

Sur ce dernier point, l'objectif est d'ouvrir un secteur d'1,4 ha, aux « Tripières », permettant la création de logements sociaux (LS) lors du prochain triennal afin de continuer à tendre vers l'objectif de 20 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales conformément à l'article 55 de la Loi SRU. Le projet prévoit de reclasser un secteur initialement classé en zone ULs (zone d'équipements de loisirs et de sports) en zone 1AUoh (zone d'habitat ouverte à l'urbanisation) pour la production de 40 logements dont 60 % min de LS (soit a minima 24 LS). La maîtrise foncière est communale.

Cette évolution du PLU pour permettre un programme de logements en zone 1AUoh, aux « Tripières » amène les remarques suivantes :

- Le projet s'inscrit dans un contexte communal où les capacités du PLU de 2011 sont quasiment toutes exploitées selon la commune. Cependant, le besoin de créer de logements en extension urbaine pourrait être davantage développé. En effet, bien que l'étude des potentiels d'habitat dans les zones U et AU du PLU opposable (en renouvellement urbain, dents creuses, divisions parcellaires, changements de destinations en zones A et N et en extension urbaine), essentielle dans le cadre d'une révision générale, ne puisse pas être aussi exhaustive dans le cadre d'une modification de PLU, il est nécessaire de préciser cette analyse dans la notice de la modification 6 pour démontrer davantage le besoin d'extension pour de l'habitat.

- Le projet prévoit de construire des logements sur un site cultivé et faisant l'objet d'une demande d'aides à la politique agricole commune sur une superficie de 1,15 ha d'espaces agricoles. Toutefois, la consommation d'espaces agricoles est supérieure car l'OAP 2 (OAP 2 Champagnolles - Brignon - Tripières) telle que prévue, enclavera et rendra difficile l'exploitation en agriculture d'une parcelle triangulaire de 0,29 ha au nord-Est du site. Il serait opportun de prévoir dès à présent un lien entre cette parcelle et le projet d'habitat des Tripières, si elle a vocation à accueillir un projet d'habitat dans le cadre de la révision générale (desserte et cheminements adaptés).

- La notice décrit le rattrapage en logements sociaux en tant que justification principale pour classer le site des Tripières en zone 1AUoh. Sur ce point, il faut noter que si la commune produit de nombreux logements sociaux depuis qu'elle a franchi en janvier 2014 le seuil de 3500 habitants déclenchant l'application de l'article 55 de la Loi SRU, elle produit également un très grand nombre de logements

non sociaux. Ainsi, le pourcentage de logements sociaux dans le parc de logements s'élève relativement doucement (6,92 % au 1er janvier 2020). Ainsi, il convient de réaliser un effort supplémentaire en augmentant le pourcentage de logements sociaux prévu dans l'orientation d'aménagement sur les Tripières à 75 % de logements sociaux minimum, de manière à répondre plus significativement à la nécessité de produire du logement social.

- Il est à noter que la commune est en situation de surproduction de logements vis-à-vis du PLH 2018-2023. Ainsi, afin de respecter les orientations du PLH, sur la période 2021-2023, la commune ne dispose plus qu'un droit à construire de 16 logements au total. Considérant toutefois que l'OAP vise à produire du logement social dans un objectif de rattrapage du retard en tant que commune déficitaire, le dépassement des objectifs du PLH est ici toléré.

- Enfin, l'une des modifications du règlement et de l'OAP 2 concerne la suppression d'une limite d'urbanisation à au moins 100 m entre les lignes électriques et les constructions d'habitat. La question du recul des futures habitations vis-à-vis de la ligne très haute tension (400kV) n°1 le Chaffard – Coulange doit être traitée, au-delà d'une simple application des distances réglementaires (SUP et préconisations RTE), de manière à ne pas augmenter l'exposition des populations aux champs électromagnétiques de basse fréquence. Pour s'inscrire dans le cadre des politiques publiques d'urbanisme favorable à la santé, le Plan National Santé – Environnement 4 (2021 – 2025) présente dans son axe 2 une réduction des expositions environnementales affectant la santé humaine [...] sur l'ensemble du territoire. Ainsi, il est demandé de conserver une limite d'urbanisation d'au moins 100 m pour les constructions d'habitat. Les espaces de stationnements et les espaces d'agrément qui ne nécessitent qu'une présence quotidienne momentanée (exemple : jardins partagés), et ne sont pas à destination de personnes sensibles peuvent toutefois être prévus en-deça de la limite des 100 m.

Le dossier transmis fait part de la modification de trois pièces du PLU : le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement. Il n'y a pas d'élément sur la mise à jour du rapport de présentation.

En conséquence, j'émet un avis favorable à votre projet de modification de votre PLU, sous réserve de tenir compte des remarques suivantes :

- de compléter la notice de présentation par les informations concernant la mise en compatibilité du PLU vis-à-vis du SCoT ;
- de prendre en compte l'ensemble des remarques concernant les modifications visant à permettre la réalisation d'un programme de logements aux Tripières : augmentation des justifications du besoin d'extension urbaine pour l'habitat, prise en compte dans l'aménagement du site de la présence de la parcelle triangulaire au nord-Est, augmentation du pourcentage de logements sociaux à au moins 75 % de la programmation sur le site, et conservation d'une limite d'urbanisation d'au moins 100 m entre la surface projetée de la ligne à très haute tension et les constructions d'habitations ;
- de compléter le rapport de présentation par les informations et justifications relatives au classement en zone 1AUoh de la zone des Tripières.

Le Préfet



Hugues MOUTOUH

N°	038605
19 JUIL. 2021	
DESTINATAIRES	
ORIGINAL	COPIES
MPP	FV JPP

Monsieur le Maire
Mairie de Châteauneuf-sur-Isère
6 rue des Remparts
26300 CHATEAUNEUF SUR ISERE

Rovaltain, 15 juillet 2021

Nos réf : LB/FB – NC - 38

Objet : Avis sur le projet de modification n°6 du PLU de Châteauneuf-sur-Isère

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à notre syndicat le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf-sur-Isère pour recueillir son avis et nous vous en remercions.

Après analyse par les services du Syndicat mixte, nous souhaitons attirer votre attention sur les remarques suivantes :

Nous notons que la zone 1AUoE non raccordée et non programmée est classée en zone AU fermée comme sa zone voisine à l'est (zone AUE). Cette zone n'est pas considérée comme un site à développer ou conforter dans le SCoT (point 5.2.3 du DOO). Aussi, la vocation à venir de ce secteur et son aménagement devront être précisés et nécessitent une concertation avec la communauté d'agglomération de Valence Romans Agglomération.

L'assouplissement des obligations en matière de stationnement au sein des zones d'activités économiques va dans le sens d'une certaine optimisation de l'utilisation de foncier. Dans ce même objectif d'économie de l'espace, la mutualisation des stationnements pourrait également être recherchée et incitée au sein du règlement de ces zones, dans l'esprit de l'objectif 7.2.7 du DOO du SCoT.

La future zone d'habitat des Tripières – Brignon est située en limite du front urbain indiqué par le SCoT sur le secteur de Brignon, qui marque le principe de l'arrêt de l'urbanisation vers l'est. Ce positionnement du front urbain devra être traduit par un aménagement marquant ce principe. L'OAP n°2 gagnerait ainsi à intégrer, à l'est de la future zone d'habitat dense 1AUoH Brignon et Tripières, un traitement de son interface avec la zone naturelle boisée.

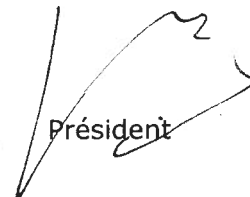
Par ailleurs, afin de favoriser son intégration urbaine et paysagère, elle pourrait par exemple :

- intégrer à l'est des équipements sportifs un traitement de l'interface (pour limiter les nuisances lumineuses et sonores liées à leur utilisation) avec le nouveau quartier d'habitat;
- prévoir un aménagement en faveur des modes de déplacements doux au sein de la future zone d'habitat, en particulier un cheminement piéton, en direction des équipements sportifs à l'ouest, du Bourg au nord et du hameau de Brignon au sud.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous serai reconnaissant de bien vouloir faire parvenir au syndicat mixte le dossier de modification approuvée (en format numérique).

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

Lionel BRARD



Président



LE DÉPARTEMENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

– **MARIE-PIERRE MOUTON**
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Monsieur Frédéric VASSY
Maire
MAIRIE DE CHATEAUNEUF SUR ISERE
60 rue des Remparts
26300 CHATEAUNEUF SUR ISERE

MPM/BP/AM/D2104171

À Valence, le

22 JUIN 2021

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHÂTEAUNEUF SUR ISERE.

Après étude des documents, le Département émet un avis favorable sur la modification N°6 du PLU de la commune de CHATEAUNEUF SUR ISERE.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

N°	038374
24 JUIN 2021	
ORIGINAL	COPIES
MPP	


Marie-Pierre MOUTON

Copie

- Monsieur le Préfet de la Drôme
- Madame Annie GUIBERT et Monsieur Hervé CHABOUD – Conseillers départementaux du Canton de TAIN L'HERMITAGE.

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé et sont destinées au Département de la Drôme. Les droits d'accès, d'opposition et de rectification prévus par la loi n°78-17 du 06/01/1978 modifiée s'exercent auprès de la Présidente du Conseil départemental.



Valence Romans
DÉPLACEMENTS

N°	038335
18 JUIN 2021	
MPP ORIGINAL	DESTINATAIRES COPIES

Ref : MP/JM/NB/CG/CB

Hôtel de Ville
Monsieur Frédéric VASSY
Maire
6 rue des Remparts
26300 CHATEAUNEUF SUR ISERE

Alixan, le 16 JUIN 2021

Objet : Avis de Valence-Romans Déplacements sur le projet de modification n°6 du PLU

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier du 25 mai dernier informant du projet de modification n°6 du PLU de votre commune.

En tant que personne publique associée, Valence-Romans Déplacements émet un avis favorable au projet de modification n°6 du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Marylène PEYRARD
Présidente
Valence-Romans Déplacements