

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

Mairie de Malissard  
Monsieur Le Maire  
Place de la Mairie  
26 120 Malissard

Réf. FL/PB/CC/ND - ~~D304487~~  
Suivi par Nicolas DAUJAN  
Mail : nicolas.daujan@valenceromansagglo.fr

Romans, le 27/03/2017

Objet : Avis sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Malissard

Monsieur le Maire,

Par courrier du 29 décembre 2016, vous m'avez fait part du projet d'élaboration 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 avec les observations suivantes** :

#### Concernant la compétence « Habitat »

La Communauté d'agglomération de Valence Romans Agglo élabore son Programme Local de l'Habitat. Celui-ci devrait être arrêté dans le courant de l'année 2017. A ce stade, le projet de PLH permet les observations suivantes concernant le projet de PLU de la commune :

#### Production de logements :

Pour la période 2015-2025, la commune souhaite construire environ 170 logements pour une densité moyenne d'environ 26 logements par hectare. Cet **objectif est compatible avec les objectifs du PLH** en cours d'élaboration, qui vise la construction neuve de 18 logements par an en moyenne, pour une consommation foncière maximum dédié à l'habitat (espaces publics compris) de 0,7 ha par an. Il faut donc comprendre l'objectif de densité de 26 logements par hectare comme un minimum.

#### Production de logements sociaux :

Ce rythme de croissance suppose que la population communale atteindra 3500 habitants à moyen terme (5 à 6 ans). La commune sera dès lors soumise à l'obligation faite par l'article 55 de la loi SRU de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales. La commune étant desservie en services de proximité et en transport collectifs, et afin d'anticiper cette obligation, le projet de Programme Local de l'Habitat prévoit pour la commune la construction d'au moins 35% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve. Ce taux de mixité sociale est une moyenne pour permettre à la commune de construire sur certains secteurs, moins de 35 % de logements sociaux et sur d'autres



jusqu'à 100%. Ce taux vise la production de 6 logements sociaux neufs par an en moyenne, ou 60 logements sur la durée du PLU.

Pour permettre la réalisation de ces objectifs, il serait pertinent que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme :

- **précise le taux global de mixité sociale** (avec une moyenne minimum de 35%) et ainsi l'objectif quantitatif de construction de logements sociaux. L'article 2.1.3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable indique « de tendre dans chaque projet d'aménagement, à produire des logements sociaux lorsque la commune sera concernée par loi Solidarité et Renouvellement Urbain ». Il est préférable de définir dès à présent des exigences minimum en matière de logement social permettant d'atteindre l'objectif du projet de PLH, tout particulièrement sur les secteurs bien desservis en transport et services.
- **précise des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain comme le prévoit le code de l'urbanisme dans son article L151-5. Pour l'habitat, le projet de PLH indique une consommation maximale de 0,7 ha/an.

Enfin, afin de permettre un suivi du futur PLH, il aurait été intéressant de rassembler l'ensemble de ces données par secteur d'urbanisation dans un tableau : surfaces consommées, production globale de logement, nombre de logements sociaux, densité, phasage estimatif.

Concernant la compétence « Assainissement » :

L'ensemble des remarques formulées lors des réunions d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont bien été prises en compte.

Concernant la compétence « Développement économique » :

À travers ce nouveau document d'urbanisme, le souhait de la commune est de **densifier la ZA de Guimand**. Pour ce faire, elle intègre deux nouvelles parcelles au zonage Ui. Ces deux parcelles sont déjà construites mais proposent un espace mobilisable important. Cette démarche va dans le bon sens, tout comme l'assouplissement de la règle d'implantation des constructions vis-à-vis de l'espace public.

Pour ce qui concerne le **commerce**, la commune souhaite conforter son offre de centre bourg et pouvoir proposer de nouvelles surfaces plus adaptées aux standards actuels. Ainsi, le secteur Centre Bourg Nord et Trésorerie Est ouvre la possibilité de créer des commerces en rez-de-chaussée. Un phénomène de déplacement des commerces actuels vers les nouvelles surfaces créées est possible. Il est donc nécessaire de voir ce que les surfaces actuellement occupées peuvent devenir (habitat ou maintien commerces/services). D'autre part, attention à ce que la valeur vénale et locative des commerces de rez-de-chaussée soit cohérente avec le prix du marché sous peine de voir ces surfaces rester vacantes.

Le **règlement de la zone Ui**, à son article « 3.1. Accès » (Page 28) indique que les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie (commune ou département). Il faudrait ajouter l'agglomération comme gestionnaire de la zone du Guimand.

Adresse postale :

Valence Romans Agglo | Rovaltain | Avenue de la Gare | BP 10 388 | 26958 Valence Cedex 09  
Tél : 04 75 81 30 30 | [www.valenceromansagglo.fr](http://www.valenceromansagglo.fr)

**Concernant la compétence « Plan Climat Air Energie - PCAET »**

La Communauté d'agglomération est actuellement **en cours d'élaboration d'un PCAET**. Celui-ci fixera des orientations afin que les problématiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique soient prises en compte dans les documents d'urbanisme de son territoire.

Les gisements d'énergie renouvelable auraient pu être plus précis notamment en étant détaillés à l'échelle communale et non pas une simple reprise des documents régionaux.

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

**Point de vigilance : NUMERISATION DES PLU**

**À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016**, la réglementation exige que votre PLU soit numérisé et accessible en ligne (ordonnance du 19 décembre 2013) dans le cadre de vos procédures. Cette numérisation est également nécessaire à la mise en ligne de votre PLU sur le SIG de l'agglomération. Dès 2020, votre document d'urbanisme ne sera opposable que s'il a été versé au géoportail de l'urbanisme. *Plus d'information sur le site : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>*

