

Mairie de ST Marcel d'Ardeche
Monsieur le MAIRE
Le Village
07700 ST MARCEL d'ARDECHE

le 29/11/17 à NIMES

**A l'attention de Madame le Commissaire enquêteur.
A Annexer au registre d'enquête publique**

Objet : Observation au PLU en enquête publique sur la commune de ST MARCEL D'ARDECHE. Courrier Numéro 3

Madame le Commissaire Enqueteur, Monsieur le MAIRE,

Vous trouverez ci joint des observations complémentaires sur le PLU de la commune en enquête publique en complément de nos premiers courriers d'observations.

Voici un point sur lequel nous souhaitons également attirer votre attention :

1) Le classement du reliquat de la parcelle AO148

Le PLU en enquête publique classe la parcelle AO148 en zone UB pour environ 15000m2, zone soumise à orientations d'aménagement dans le PLU.

Il est précisé en page 6 du PADD sur ce secteur :

2/ Quartier du Fez, le terrain d'1,5ha en façade de la route d'accès au village réservé pour une opération de mixité sociale est toujours disponible au sein d'un quartier qui s'est beaucoup développé. Proche du centre ancien et relié par un cheminement piéton de qualité, il se prête à la création d'un véritable quartier, avec une perspective d'extension pour rétablir une continuité urbaine vers le sud.

Et en page 7 des OAP également:

– une urbanisation moins dense sera privilégiée au contact des zones agricoles environnantes, sachant que, dans l'avenir, les extensions se feront préférentiellement vers le sud pour rejoindre le lotissement du Fez.

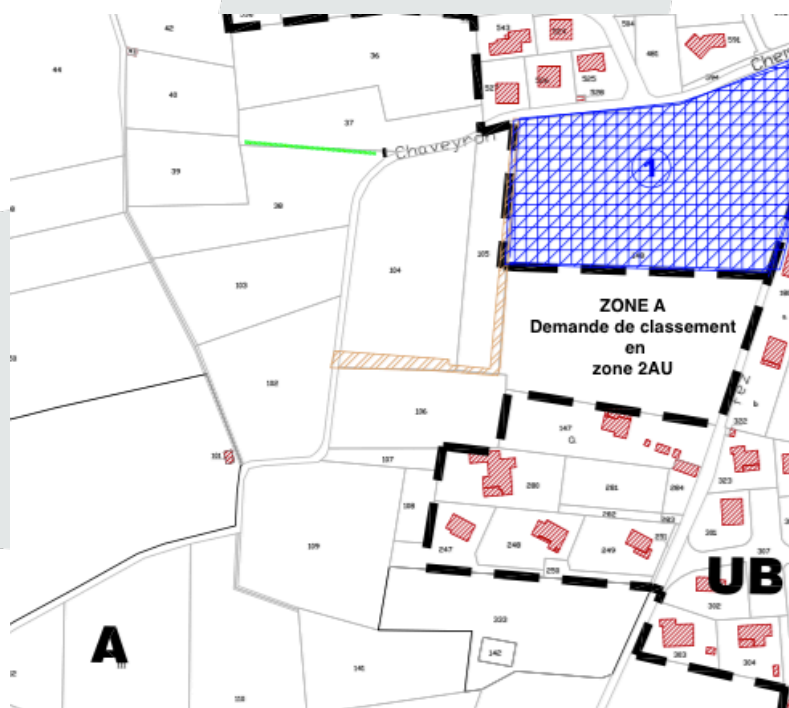
Dans le PLU en enquête publique le reliquat de la parcelle AO148 est classé en zone AGRICOLE (zone A).

Nous pensons qu'un classement en **ZONE 2AU fermée** pourrait permettre l'urbanisation de ce reliquat dans quelques années par une procédure de modification du PLU.

Si la parcelle reste classée en zone A, une nouvelle révision du PLU sera nécessaire et les frais pour la commune seront beaucoup plus importants que pour une simple modification du PLU.

L'enveloppe constructible de la commune resterait préservée puisque la zone 2AU ne pourrait être ouverte qu'après l'urbanisation de la partie en zone UB plus au nord. La commune resterait Maître du développement de cette partie et s'assurerait de possibilités d'extension à l'avenir.

Lors de son éventuelle ouverture si une modification du PLU était enclenchée la commune pourrait la aussi prévoir des OAP sur ce secteur.



Extrait du zonage du PLU en enquête publique

Nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à nos nouvelles observations et dans l'attente du plaisir de vous rencontrer à nouveau , veuillez agréer Monsieur le MAIRE, Madame le commissaire enquêteur , nos respectueuses salutations.

EGHIAZARIAN Quentin
Développeur Foncier
04.66.68.75.18 /
06.18.13.28.84
quentin@groupe-bama.fr