

Révision du PLU de Saint-Marcel d'Ardèche 2017
Procès-verbal des observations

1- Observations du public

Quartier Plan de Lage :

Monsieur LUNEL Jason (courrier 6A) propriétaire avec sa sœur Sandra des parcelles 380-381 et 399 situées chemin Serre de Clastre, classées en zone A demande la classification en zone constructible.
Il renvoie ce courrier par voie dématérialisée (8B) le 12 décembre 2017.

Monsieur PASQUIER Jacques (courrier électronique 3B), propriétaire en indivision des parcelles 124 et 125 (4200m²) classées en zone A demande que *“ces terrains soient inclus dans une zone constructible”*. Il rappelle des courriers du 8 avril 2015 au Maire de Saint-Marcel et du 8 juillet 2017 à la DRAGA. Il indique que ces terrains sont *situés “à proximité de maisons d’habitations et desservis par un chemin carrossable.”* Il joint un plan cadastral.

Quartier Chaveyron :

Monsieur PASQUIER Jacques est également propriétaire (en indivision) de la parcelle 195 (6545m²) classée en zone N au lieu-dit de Chaveyron pour laquelle il demande également le classement en zone constructible avec les arguments cités précédemment.

Quartier Parot :

Madame BIOLCHINI a remis un courrier (4A) accompagné de divers documents (20 pages) concernant la parcelle 297-296 classée en zone N. Elle demande *“l’annulation du PLU de 2004 et de rétablir en zone de viabilité pour une construction à usage d’habitation.”*

Madame BIOLCHINI souhaite construire pour ses enfants *“à côté de sa résidence principale dans un quartier très urbanisé.”*

Elle joint le contrôle du SPANC ainsi que des documents sur l’implantation de 11 lots à proximité de sa résidence.

Monsieur BROUSSE Pierre (courrier 9A de 11 pages) a reçu *“un certificat d’urbanisme négatif le 17 janvier 2017”* concernant la parcelle 446 (3190m²) classée en zone N.

Il a *“besoin d’obtenir le permis de construire, de vendre peut-être ou de permettre à son fils de construire.”*

Cette parcelle est *“desservie en eau potable, électricité et voirie. Elle est entourée de constructions dissimulées dans des écrans de verdure et d’arbres.”*

L’assainissement non collectif *“donne entière satisfaction.”*

Sont joints : le certificat d’urbanisme négatif et des documents concernant la parcelle 330 et datant de 1999.

Monsieur BRUNEL Pierre (observation sur registre n° 13) *“renouvelle sa demande faite à Monsieur le Maire concernant la parcelle AO42(19,69a)”*- lettre annexée 1C remise lors de la permanence du 15/12/2017 :

Monsieur BRUNEL, propriétaire en indivision (4 propriétaires) décrit cette parcelle : *“bordée à l’Ouest par un ruisseau, au Nord par le terrain AO0023 sur lequel est édifié une maison, au Nord Est une maison d’un lotissement sur la parcelle AO0536, au Sud Est d’un terrain AO0036 inclus dans le plan d’urbanisme, au Sud la parcelle AO040 appartenant à Madame Casaba.*

Ce terrain n’ayant pas d’accès et jouxtant la zone constructible”, il est demandé de le rattacher à la “zone d’urbanisme”.

Monsieur DUMARCHE Robert et Denise (observation sur registre n° 12)

“Suite à la consultation des plans” Monsieur DUMARCHE *“a constaté que la parcelle AO103 est tout proche du projet d’agrandissement de l’assainissement collectif”*. Il demande *“le classement de cette parcelle en zone constructible”*.

Monsieur BETHE Gilbert (courriel 11B 3 pages) demande *“la constructibilité des parcelles AO11 et AO 225”*

Il indique que *“suite aux visites aux Maires furent systématiquement négatifs- le Député pareillement”*.

“Ce jour 15 décembre 2017”, il demande “l’arrêt de la spoliation, dépossesion avérée”.

Quartier le Roure :

Monsieur TERRASSE François (courrier électronique 5B) manifeste son *“profond désaccord concernant le retrait de la parcelle AR 152 de l’actuelle zone constructible”*.

Il souhaite *“transmettre cette parcelle à ses enfants”* et indique qu’elle est située dans une zone *“attenante au village ainsi que dans un quartier entièrement loti.”* Cette parcelle est *“entièrement desservie (eau- électricité- tout à l’égout- communication.”*

Madame LAMBROIS Monique (observation sur registre n° 14) *“renouvelle sa demande adressée au Conseil Municipal et au Maire à savoir classement en zone UB parcelles 599 et 601, les parcelles se jouxtent et possèdent les commodités, eau, etc ; le TA l’égout, électricité passent devant en accord avec Monsieur De Zayas pour la parcelle 300 en zone UB”*

Elle a *“la partie Nord réservés aux passages sur ladite parcelle ainsi que les commodités – fait par acte notarié”*.

Quartier de Libian :

Madame DEFRANCE, dans son courrier (7A 19 pages + observation dans le registre) , propriétaire de la parcelle AC 486 demande que *“le zonage 2004 soit annulé lors de la révision du PLU 2017. Cette parcelle a été acquise en terrain constructible en 1990 et classée en zone N lors du PLU 2004.”*

Cette parcelle est située *“dans une zone déjà urbanisée et bénéficie de tous les réseaux (eau- électricité- voie publique).”*

Madame Defrance constate que *“depuis la révision du PLU 2004, des constructions ont été édifiées au quartier de Libian”*. Elle joint la liste des permis de construire 2008-2017 et fait référence au PADD du PLU 2004.

Monsieur PAULUS Jacques (courrier 14A 3 pages) propriétaire de la parcelle 306 B *“renouvelle sa demande de certificat d’urbanisme (positif en 2000)”*. Il note que *“ce seul lopin de terre (appelé “dent” en terme d’urbanisme) n’est pas exploitable agricoles parlant et possède les éléments de viabilité (voie d’accès, eau, électricité, tel)” et que “cette modification n’entraînera aucun frais pour la commune et pas d’atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la salubrité publique.”*

Sont joints 2 plans de situation.

Quartier La Marequière :

Madame BROUSSE Dominique (courrier 3A pages), propriétaire de la parcelle AC 349 (3900m²) qui *“n’apparaît plus dans une zone constructible après 2004”*.

Elle avait un *“acquéreur pour l’achat du terrain avec permis de construire”* mais le Maire n’a pas donné d’avis favorable au certificat d’urbanisme.

Cette parcelle *“jouxte sur 2 côtés une zone constructible”*. Cette parcelle a été acquise en *“constructible”* et Madame Brousse souhaite la vendre car elle doit envisager de payer une maison de retraite”.

Elle joint un plan, une lettre adressée au Maire en novembre 2017, un courrier du Maire concernant l’assainissement collectif ainsi que des photos.

Monsieur DORTHE Philippe (observation sur registre n°9) indique *“parcelle AR395 à restaurer dans son intégralité” et “courrier à suivre apportant les précisions nécessaires”*

A noter que ce courrier n’est pas parvenu lors de l’enquête publique.

Quartier Belvezet :

Madame BORDE Chantal , propriétaire depuis 1981, a déposé une observation (n°3) dans le registre concernant la parcelle AB 192a et 192b. La constructibilité de cette parcelle a été réduite en 2004. Le projet de révision en cours réduit encore la surface constructible. Le projet de *“demande de lotissement à quatre parcelles de 1000m² chacune se trouve compromis.”*

Quartier Font de Mazade :

Monsieur DUBOIS Damien (courrier 10 A 9 pages) demande l’intégration d’une partie de son terrain –parcelle 409 de 4500m² classée en zone A- soit 1500m² constructibles afin d’y construire sa résidence principale.

Me Andréani, avocat, intervient dans les intérêts de Monsieur Dubois

- sur la légalité du classement :

Il cite l'article R123-5 du code de l'urbanisme : **Correction R151-18 du code de l'urbanisme**

“Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.”

Il indique que “*En l'espèce, ainsi qu'il résulte des extraits du plan cadastral et photographies aériennes ci-dessus, la parcelle cadastrée section AB n° 409 s'insère dans un espace connaissant d'ores et déjà une urbanisation continue.*”

“*La parcelle cadastrée section AB n°409 n'est actuellement pas affectée à l'agriculture, ni n'a connu d'activité agricole récente ; il s'agit au contraire d'une friche entourée d'habitations.*”

A fortiori, le classement demandé ne saurait être contesté sur le plan de la légalité, alors que :

- il ne porte que sur 1500m²

- pour une urbanisation modeste (réalisation d'une maison individuelle d'habitation)

- et ce en continuité immédiate de l'urbanisation existante sur les parcelles cadastrées section AB n°260,623 et 624

De plus, les équipements publics sont existants en bordure du terrain (eau potable, assainissement, réseau électrique, réseau pluvial) et sont en capacité pour desservir celui-ci.

- sur l'opportunité du projet :

“*La délibération du 8 juillet 2014 prescrivant la révision du PLU a expressément fixé, au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, un objectif d'ajustement des zones constructibles selon les capacités du réseau d'assainissement en particulier suite à la création de la nouvelle station d'épuration de 1800EH.*”

Cette délibération se réfère également au besoin d'assurer “*les besoins communaux en matière (...) d'habitat.*”

Il conclut :

“*Pour l'ensemble des raisons qui viennent d'être exposées, Monsieur Dubois confirme sa demande tendant au classement en zone constructible de la partie sud de la parcelle cadastrée section AB n°409 sur une surface de 1500m² en vue de la réalisation d'une maison individuelle d'habitation.*”

Quartier Le Bas Fez :

Monsieur CHARAVET (courrier 1A 8 pages), propriétaire de la parcelle AN 147 (55420m²) “*devenue non constructible lors de la mise en place du zonage PLU en 2004*” demande le classement en constructible.

Ce terrain situé dans une “*zone urbanisée en bordure de route avec eau et électricité. Ce terrain fait partie du patrimoine familial depuis 3 générations.*” Son habitation principale “*jouxté ce terrain (section AN 148)*”.

Dans sa lettre au Maire de Saint-Marcel du 11 octobre 2011, Monsieur Charavet indique que “*cette démarche est dans le but d'aider ses enfants à l'accession à l'habitation.*”

Sont joints un relevé de propriété, un plan et des photos.

Quartier Le Chapitre :

Monsieur PONCET Patrick (courrier 2A de 3 pages), propriétaire de la parcelle 371, demande “à ce que ce terrain soit intégré à la révision du PLU”

Il indique : “*acheté en 2001, passé en non constructible en 2003, suite à une erreur.*”

Pourtant ce terrain est

- *entouré de constructions et apte à en supporter une (non situé en zone inondable...)*

- *ne change pas les orientations du projet d'aménagement PLU ou PADD*

- *ne réduit pas l'espace boisé et aucune zone naturelle*

- *n'entraîne aucun risque ni nuisance*”

Sont joints : un plan et un titre de propriété

Quartier Salivaud :

Monsieur MARCELLIN Joël (courrier 8A de 14 pages + observation dans le registre) propriétaire de la parcelle AS404, demande le reclassement en constructible.

Il a “*acheté un terrain en février 2004 de 4000m² au prix du m² constructible. Peu de temps après, un PLU est venu changer la donne en classant la parcelle en zone N.*”

Cette parcelle “*classifiée en zone N est complètement cernée de constructions et parfaitement desservie par les réseaux électriques et eau et le sol se prête à un assainissement autonome.*”

Il note “*quelques incohérences dans le PLU*” exposées dans son courrier et difficiles à résumer.

Sont joints :

- un courrier du Maire (janvier 2015)
- un courrier confidentiel au Maire (janvier 2015)
- un courrier du Maire (juin 2013)
- des plans et cartes
- la liste des permis de construire délivrés de 2008 à 2017

Quartier Les Esqueirades –Fez

Madame Mercier Marguerite (courrier 11A 3 pages), "propriétaire d'un terrain cadastré AO148 d'une surface de 24765m² demande de prendre en compte ses "objections à propos du PLU".

- observation 1 Emplacement Réservé :

"1500m² du terrain AO148 sont en zone UB depuis le PLU de 2004 et soumis à ER.

Les municipalités successives n'ont pas proposé de l'acheter, ni réellement établi ce qu'elles voulaient en faire.

Renseignements pris, ...la mairie doit devenir acquéreur. Le Maire n'a pas proposé la suppression de l'ER qui peut se faire par une procédure simplifiée (article L123-13-3 du code de l'urbanisme. "Elle estime "subir une double pénalité"

- observation 2 concernant la 2^e partie du terrain AO148 restée en zone agricole :

En citant les pages 6 et 7 du PADD, Madame Mercier demande d'étendre la zone constructible à cette partie.

- observation 3 concernant les espaces publics, l'environnement et les constructions :

Madame Mercier, en citant la ligne directrice des OAP demande "d'expliciter les différences entre les 2 types de logements (logements aidés et sociaux) car la mixité de ce nouveau quartier reste posée".

Quartier Lafare :

Monsieur DORTHE Philippe (observation sur registre n°9) demande "l'agrandissement de la grangette existante sur la parcelle AE16, en vue d'établir un jeune couple".

Quartier Brissan :

Monsieur GUIGUE Gilles (courrier 15A 3 pages)

Madame GUIGUE Sandrine (courriel 10B 1 page)

La demande concerne la bâtisse située sur la parcelle 61 : "demande de faire intégrer la bâtisse du Coulet en tant que "bâtiment d'intérêt patrimonial avec possibilité de réhabiliter en logement"

Description :

"Elle fait partie des constructions historiques les plus proches de la chapelle Saint-Julien la Reine, datant du XI^e siècle, ainsi que des restes d'une villa gallo-romaine situés à 200m au nord de la maison.

Ce bâtiment possède une histoire patrimoniale et témoigne du long passé historique du village de Saint-Marcel d'Ardèche.

Il figure sur le cadastre napoléonien, cote 3P2696-26 et revêt de nombreux intérêts architecturaux :

- un cadran solaire est gravé sur le linteau de la fenêtre sud
- deux appentis à l'ouest et à l'est révèlent la présence d'une ancienne bergerie
- une vieille cheminée à l'angle nord-ouest de la bâtisse souligne la culture traditionnelle du ver à soie dans l'habitation

- un puits témoigne de l'occupation par l'homme dans les années 80"

Sont joints des plans et des photos

Quartier Bas Fez :

Monsieur BRUN Eric et Joël (observation sur registre n° 10)

Ils demandent de "reconsidérer le PLU pour les parcelles AN135 (ou AN 327 et AN328) car "l'urbanisation environnante de cette parcelle est évidente, eau, électricité et voirie à proximité immédiate, constructions jouxtant cette parcelle. Ces parcelles ne sont pas exploitées en agriculture".

Madame BRUN Mireille (observation sur registre n°11) demande "le classement de la parcelle AN30 en zone UA ou UB. Cette parcelle est limitrophe de la zone constructible avec eau, électricité, voirie à proximité immédiate. Cette parcelle n'est pas exploitée agricole et est traversée par une conduite d'eau du château d'eau"

Quartier de Trignan :

Monsieur RODIER Alain (observation sur registre n°15) indique *“lors de la dernière révision du PLU :*

- la parcelle 33 avait été retirée puis réintégrée à la zone UB. Ladite parcelle était déjà en zone AOC. Depuis, une bouche d'égout a été installée au coin de la parcelle ; celle-ci est dans la continuité d'une parcelle déjà en UB formant ainsi un tout.

- la parcelle 131 ne peut être plantée car le dénivelé ne peut accueillir un vignoble ou une autre culture. Les traitements de pesticides sont néfastes pour les bâtis attenants...Un réseau de tout à l'égout longe ma parcelle 131b ainsi aucune entrave pour l'installation d'un réseau pour la parcelle 131a et sans frais pour la commune.”

En résumé, Monsieur Rodier *“souhaite le rétablissement de la parcelle 33 ainsi que la parcelle 131a en zone UB.”*

Quartier Le Roc :

Monsieur et Madame MAZARS Madame LE CANN Valérie et Monsieur LE CANN Maxime (courrier 12 A 2 pages)

“attirent l'attention sur un sujet épineux, complexe et incompréhensible”. La demande concerne la parcelle 372.

Leurs parcelles “sont pourvues de l'eau, l'électricité et du tout à l'égout. Les terrains voisins sont construits et leurs sont enclavés et entourés par des habitations. Ils “n'ont pas l'intention de construire un lotissement mais seulement un logement. Conscients de la responsabilité et des devoirs de l'élu”, ils demandent l'examen de leur situation.

Est joint un plan du quartier.

Quartier La Cavalerie :

Monsieur BEUSSE Bruno et Nadine (courrier 13A 11 pages) *“souhaitent la révision du PLU concernant les parcelles*

F131 et F13. La parcelle F131, en bord de route communale, et détentrice d'un raccordement d'eau et d'électricité,

d'un certificat d'urbanisme accordé le 14 avril 2004 avec une prorogation demandée le 27/11/2004 et refusée le 10/05/2005. Au vu du nombre d'habitations mitoyennes,” il leur “semblerait légitime une révision du PLU favorable”.

Sont joints des plans, des factures et le certificat d'urbanisme accordé le 14 avril 2004.

Quartier Salivaud

Madame SALADIN Marie-Françoise (courriel 12B 2 pages) envoie la lettre de Monsieur BERTRAND Stéphane

Ce courrier concerne *“la demande de faire intégrer la ferme de Salivaud dans le nouveau PLU en tant que « bâtiment d'intérêt patrimonial avec possibilité de réhabilitation en logement »”*

Description de la bâtisse :

“Cette belle et grande bâtisse provençale offre une longue histoire dans le terroir de Saint-Marcel d'Ardèche. Elle a appartenu pendant plus de 5 générations à la famille de Louis Saladin, paysans-vignerons du village.

Elle se situe au lieu dit Chassernet, au Nord-Ouest du village, section A, parcelles 330 et 33, à l'aplomb de la roche et tout près des enclos de la combe du Chat : petites parcelles bordées de muret qui servaient d'enclos au bétail.

L'histoire patrimoniale de cet ensemble de bâtisses se retrouve au travers de divers intérêts architecturaux :

- une architecture typiquement provençale, avec des encadrements de fenêtres et des escaliers en pierre taillée, des salles voûtées toutes en pierre de taille

- des mangeoires taillées dans la pierre témoignant de la présence d'anciennes étables

- de vieilles cheminées, signes de la culture du ver à soie

- une grande citerne d'eau servant de rétention d'eau”

Monsieur PELOZUELO Laurent courriel 1B (20 pages)

Monsieur Pelozuelo adresse son avis portant sur les enjeux de biodiversité du projet de PLU.

Cet avis est fondé à la fois sur une bonne connaissance du territoire de la commune et sur de solides connaissances scientifiques relatives à la biodiversité. Monsieur Pelozuelo est enseignant-chercheur en Ecologie à l'Université Paul Sabatier de Toulouse III.

1- Prise en compte des mares temporaires et permanentes

“Les mares temporaires et permanentes sont des éléments de la trame verte et bleue et doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme.

Ces mares devraient être matérialisées sur le plan et mentionnées dans le règlement.

Tableau de synthèse en fin de document

Mare de la Bégude :

“La parcelle accueillant cette mare (parcelle 43) et ses plus proches voisines (parcelle 42 et 44) devraient être incluses dans un zonage d’intérêt écologique majeur.”

Mares du Pradinas :

“Ces mares sont importantes pour au moins 4 espèces d’amphibiens.

La parcelle accueillant ces mares (parcelle 133) et ses plus proches voisines (parcelle 513, 160, 143, 141, 144, 147) devraient être incluses dans un zonage d’intérêt écologique majeur”.

Mares de la plaine du Malpas :

“Ces mares hébergent le crapaud calamite....Il conviendrait d’entreprendre des travaux d’étanchéisation pour restaurer cette fonction de site de reproduction.

A noter que d’autres espèces à enjeux sont présentes à proximité comme une sauterelle appelée magicienne dentelée et un criquet, l’arcpytère languedocien et la renoncule graminée”.

Mares de la Combe du Chat :

“La parcelle accueillant ces mares (parcelle 200) et la parcelle proche (346) devraient être incluses dans un zonage d’intérêt écologique majeur”.

Mare de la Combe de Chalon :

“Elle héberge au moins la salamandre et d’autres espèces d’amphibiens seraient à y rechercher.

La parcelle (478) devrait être incluse dans un zonage d’intérêt écologique majeur, au moins partiellement”.

Mares de Champ de Grezas :

“Ces mares de taille relativement élevées sont alimentées par les deux ruisseaux du secteur ; elles sont un site de reproduction important pour la salamandre commune. Elles accueillent occasionnellement des oiseaux.

Le ré-empoissonnement serait à proscrire.

Les parcelles accueillant ces mares (201, 52, 194, 217) devraient être incluses dans un zonage d’intérêt écologique majeur”

Mare (permanente ?) de la ferme Darnous :

“S’il est difficile ici, avec une agriculture plus impactante, de demander un zonage d’intérêt écologique majeur, il n’en reste pas moins que le règlement devrait protéger cette mare et son ruisseau d’alimentation pour notamment éviter les traitements herbicides trop proches (et déjà réalisés- par qui ?- en dépit de la règlementation)”.

2- Définition de la zone écologique d’intérêt majeur dans le secteur de Salivaud et prise en compte des espaces ouverts agricoles en déprise

“Dans le secteur de Salivaud, une zone est identifiée sur le plan 1 comme « zone écologique d’intérêt majeur ». Ce classement est sans doute justifié mais il aurait été préférable que la justification soit fournie dans l’étude environnementale”.

3-Prairie humide temporaire entre Nigoulins et Malherte

“Cette prairie humide temporaire (parcelle 7 et parcelles 8 et 9) mériterait d’être intégrée à un zonage naturel d’intérêt majeur. Le ruisseau et ses vasques sont favorables à la reproduction de plusieurs espèces d’amphibiens et la prairie accueille une belle population de diane, papillon méditerranéen”.

4-Règlement proposé

Dispositions particulières relatives au paysage et au patrimoine :

“Il serait utile de proposer un recul d’au moins une centaine de mètres des constructions aux abords des mares”

Zones N :

“L’aménagement et l’extension d’infrastructures agricoles existantes ne devraient pas être autorisés sans limite clairement définie.

Les piscines ne devraient pas être autorisées sans restriction car elles constituent un piège pour la petite faune patrimoniale.

Dans le secteur NC, le développement des équipements nécessaires à l’exploitation du camping ne doit pas être autorisé sans limite clairement établie.

Dans les secteurs No les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ne doivent pas être autorisés sans limite clairement établie”.

5- Prise en compte de la présence d’une espèce patrimoniale majeur, le lézard ocellé :

“Il est choquant de voir le lézard ocellé figurant comme un enjeu « modéré » alors que le castor est mentionné comme un enjeu « assez fort » ; il est classé « en danger ».

L’étude environnementale aurait dû identifier plus précisément les secteurs où le lézard ocellé a été détecté (données historiques, bibliographiques, issues de l’étude) et ces secteurs auraient dû être pris en compte par la définition d’une ou plusieurs zones d’intérêt écologique majeur”.

Un tableau reprend les mares, les espèces et les préconisations dans le cadre du PLU.

BAMA

La Société BAMA (courrier 5A, courriels 2B, 4B, 6B, et 8B 8 pages)

La Société BAMA, après avoir envoyé 1 courrier et 3 courriels, les annule et les remplace par le courriel 8B.

Elle indique *“après lecture approfondie, un certain nombre de points nous paraissent difficilement compatibles avec la mise en œuvre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation sur le secteur du Fez.”*

Elle attire l’attention du pétitionnaire et du commissaire-enquêteur sur les points suivants :

1- Notion d’Emplacement Réservé (1,5ha)

Elle cite le rapport de présentation *“la zone du Fez fait l’objet d’un emplacement réservé au bénéfice de la commune souhaitant rester maître de l’urbanisation de ce terrain dont dépend le développement de la commune pour les 10 prochaines années.”* Il lui paraît *“plus logique de réduire cet emplacement réservé aux 2000m² d’emprise publique à acquérir, ou de changer l’intitulé par la légende par « secteur soumis à orientations d’aménagement. »”*

2- Distinction Collectif/petits collectifs et règle de hauteur

Il lui semble *“nécessaire de ne pas imposer la réalisation de bâtiments collectifs type « promotion immobilière ». Il est en effet mentionné à certains endroits qu’il est aussi possible de réaliser du semi-collectif R+1. Ce qui paraît plus adapté sur ce secteur. Cette possibilité n’est pas spécifiée partout dans le document d’enquête publique.*

Nous suggérons que le futur PLU laisse aussi cette possibilité d’aménagement et que cette rédaction soit adaptée à toutes les pages faisant référence uniquement à du collectif.”

3- Hauteur des constructions

“Il est précisé à plusieurs endroits que ces petits collectifs seront en R+2.

Outre le fait que cette hauteur nous paraît inadaptée dans un petit village comme Saint-Marcel et de facto à l’entrée du village ; il faut rappeler que le règlement de la zone UB interdit toute construction à cette hauteur (article UB10 du règlement hauteur maximum 7m à l’égout du toit).

Comme précisé précédemment, la possibilité de réaliser du semi-collectif R+1 pourrait compléter les paragraphes concernés et limiter la hauteur à du R+1 pour l’ensemble des constructions en zone UB.”

4- Répartition des logements sociaux

“quelle est la distinction entre logements aidés et logement sociaux ?

Il nous paraît opportun de préciser qu’il s’agit de 50% de logements aidés dont 30% de locatif social. Des précisions sur les logements aidés permettraient aussi de guider l’opérateur sur la typologie de logements à réaliser”.

5- Concernant la zone et ses spécificités

“Dans le règlement de la zone UB, il est précisé qu’il est exigé 2 places de stationnement par logement+1place réservée aux visiteurs dans les lotissements et permis groupés.

Compte-tenu de la densité souhaitée sur ce secteur (environ 30 logements) et de la volonté communale de réduire au maximum les voiries, ce nombre de stationnements supplémentaires nous paraît disproportionné.

Un ratio d’une place supplémentaire pour 3 logements nous paraît plus adapté”.

6- Concernant la densité préconisée

“Il est important de souligner que, compte-tenu de toutes ces données et d’après nos premières études (topographie notamment), la densité envisagée semble difficilement atteignable.

Le calcul fait en page 7 des OAP n’intègre pas les pertes liées aux ouvrages de rétention des eaux de pluie, à la voirie, aux corridors écologiques et à l’axe vert”.

7- Création d’un sous-zonage UB1 pour le quartier du Fez

“Compte-tenu de la volonté du document d’urbanisme de prévoir un quartier d’habitat et de mixité sociale dans le secteur du Fez, le règlement de la zone doit laisser la possibilité à ce secteur identifié comme stratégique d’avoir des règles différentes permettant cette densification maîtrisée.

Afin de ne pas généraliser ces règles à l’ensemble de la zone UB, le secteur du Fez pourrait être indexé UB1. L’emprise au sol (limitée à 30% en zone UB pourrait être portée à 40% ou 50% pour atteindre les objectifs préconisés”.

8- Classement du reliquat de la parcelle AO148

“Le PLU soumis à enquête publique classe la parcelle AO148 en zone UB pour environ 15000m² zone soumise à OAP. Il est précisé en page 6 du PADD, « que le quartier du Fez, proche du centre ancien et relié par un cheminement piéton, se prête à la création d’un véritable quartier, avec une perspective d’extension pour rétablir une continuité urbaine vers le Sud »

En page 7 « dans l’avenir, les extensions se feront préférentiellement vers le sud pour rejoindre le lotissement du Fez »

Dans le PLU le reliquat de la parcelle AO148 est classé en zone agricole.

La société BAMA pense *“ qu’un classement en zone 2AU fermée pourrait permettre l’urbanisation de ce reliquat par une procédure de modification du PLU”*.

9- Notion d’espaces publics

“L’OAP prévoit à l’intérieur de la zone, la réalisation d’une place publique qui permettrait d’accueillir un équipement public (2000m² de superficie)”

La société BAMA s’interroge sur *“la définition d’ « espaces publics » et indique que “la densité souhaitée n’est pas atteignable si 2000m² sont « gelés » pour un éventuel usage ultérieur non défini à ce jour”*.

Elle fait 2 propositions :

“ - ne pas préciser la superficie pour cet espace public

ou

- placer ce macro lot sur la partie de terrain classé actuellement en zone A”

HELIOS Avocats Associés

Dans son courriel 9B (19 pages) Me Rigoulot présente les observations :

-Pour Madame PONCET, propriétaire de la parcelle AS371 classée au titre du PLU de 2004 en zone A

Il déclare *“ce classement manifestement illégal”*

Il décrit l’emplacement de la parcelle *“les maisons se sont développées en continuité”* et cite l’article R 151-22 du Code de l’urbanisme *“ne peuvent être classés en zone A que les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles”*

Il cite *“l’illégalité retenue en Jurisprudence lorsque sont classées en zone A des parcelles situées à l’intérieur d’une partie urbanisée (CE 4 mars 2016 Commune de Martigues n° 384795)”*.

Sont joints plans et photos aériennes

-Pour Monsieur MARCELLIN, propriétaire de la parcelle AS404 classée N en 2004 et maintenue en zone N.

“Elle se situe en zone totalement urbanisée et supporte déjà une construction.”

Il cite l’article R151-24 du Code de l’urbanisme et rappelle les critères des secteurs en zone N.

“La parcelle de Monsieur Marcellin ne présente aucune des caractéristiques d’un secteur N, vue aérienne produite.”

Il cite *“que le classement en zone N de parcelles n’ont pas de vocation à être protégées, est entaché d’erreur manifeste d’appréciation (CAA Lyon 15 février 2011 SCI MONCHAMP n°09 LY02118)”*

Sont joints plans et photos aériennes

-Pour la SCI du LION et Monsieur PAULUS

La SCI du LION est propriétaire de la parcelle AS486 classée en zone N du PLU de 2004

Monsieur PAULUS est propriétaire de la parcelle AC306b classée également en zone N en 2004

Ces parcelles sont désormais classées en zone A.

“Ces parcelles sont proches du centre village en limite de voie publique dans une zone urbanisée et sont au surplus viabilisées. Elles sont dépourvues de tout potentiel agricole.

Les parcelles AC486 et 306b n’ont aucun intérêt au sens de l’article R 151-22 du Code de l’urbanisme et leur classement en zone A relève d’une erreur manifeste d’appréciation qu’il conviendra de corriger dans le projet de PLU révisé”.

Sont joints plans, photos et photos aériennes

- Pour Madame BROUSSE, propriétaire de la parcelle AC 349, classée en zone A au PLU 2004 et maintenue en zone A

“Le projet de PLU entend séparer la parcelle AC349 du groupe de terrains auquel elle appartient pour la rattacher artificiellement aux parcelles agricoles voisines”

Sont joints plans et photos aériennes

-Pour Monsieur CHARAVET, propriétaire de la parcelle AN147, classée en zone N au PLU de 2004 et désormais classée en zone A.

“Tel classement est illégal, dès lors que cette parcelle se situe en zone totalement urbanisée, en continuité de l’habitation principale qui souhaite permettre l’installation de ses enfants.

Il pourra être rappelé que ne répondent aux zones A que « les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l’urbanisme et CE 4 mars 2016 Commune de Martigues n°384795 précité)“.

Sont joints plans et photos aériennes

-Pour Madame Biolchini, propriétaire de la parcelle AO297 classée en N au PLU 2004 et maintenue en N.

“A nouveau ce classement ne correspond pas aux caractéristiques d’une telle zone car elle se situe en secteur urbanisé et supporte déjà elle-même une construction“.

Rappel de la décision CAA Lyon 15 février 2011 SCI MONCHAMP n°09LY021118 et CAA Nancy 22 juin 2000 Commune de Steinbrunn le Bas n°97 NCO0578.

Sont joints plans et photos aériennes

Quartier Bransas

Aurélié SAGNIER dans son courriel (7B 2 pages) fait part de ses remarques concernant les parcelles 27,31,32,33,34,38 et 39.

Erreur dans le figuré « végétaux de ruisseaux », il s’agit d’un espace boisé

Il n’existe pas de carte indiquant le risque incendie

Les dispositions relatives au paysage et patrimoine ne sont pas explicites : obligation légale de débroussaillage ?

2. Observation du commissaire-enquêteur

Le propriétaire de la parcelle 27 (située au quartier Hauts de Parot) ne s’est pas manifesté lors de l’enquête, cependant cette parcelle, classée en zone A est entièrement enclavée dans la zone UB et les habitations. Comment justifier ce classement ?