

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

le 27/11/17 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 complémentaire](#)**

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 notre premier courrier d'observations.

Voici les points sur lesquels nous souhaitons également attirer votre attention :

1) La 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 justement 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.

Lors de nos réunions avec le bailleur social qui réalisera le volet mixité sociale du projet plusieurs points du règlement de la zone UB viennent contraindre la mise en œuvre d'un projet conforme aux OAP et notamment :

-L'emprise au SOL : limitée actuellement à 30% en zone UB (page 21).

Nous pensons que pour atteindre les densités préconisées par le PLU dans les Orientations d'aménagement une emprise au SOL à 40% (voire 50%) permettrait d'atteindre les objectifs.

Celle ci pourrait donc être portée à ce seuil en zone UB1 uniquement.

La problématique des nombres de stationnement visiteurs ressort aussi dans le règlement de la zone UB.

Au chapitre stationnement en page 20 article UB 5 il est noté :

Il est précisé qu'il est exigé 2 places par logement + 1 place par logement réservée aux visiteurs dans les lotissements et permis groupés.

Un ratio d'une place visiteurs pour 3 logements voire pour 5 logements par exemple nous paraît plus adapté.

La aussi cela pourrait être un critère spécifique à la zone UB1.

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