

Département de l'Ardèche

Commune de SAINT-MARCEL d'ARDECHE (07700)

**Enquête publique
relative au projet de
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)
de la commune de SAINT-MARCEL d'ARDECHE**

**RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Document A

Enquête publique ouverte du 14 novembre 2017 au 15 décembre 2017 inclus
Commissaire-enquêteur : Christiane CLERC

Sommaire

DOCUMENT A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Liste récapitulative des observations du public par ordre chronologique

1 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	pages 3 à 5
2 – COMPOSITION DU DOSSIER	pages 5 à 6
3 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	
3.1 Organisation de l'enquête publique	pages 6 à 8
3.2 Déroulement de la procédure	
3.2.1 Dossier et registre d'enquête	
3.2.2 Permanences	
3.2.3 Publicité et information du public	
3.2.4 Chronologie des faits	
4- OBSERVATIONS DU PUBLIC et AVIS des PPA, de l'AE, de la CDPENAF	
4.1 Observations du public et réponses	pages 8 à 25
4.2 Avis des PPA	pages 26 à 30
4.2 Avis de L'Autorité Environnementale	page 30
4.4 Avis de la CDPENAF	pages 30 à 31
5- ANALYSE DU DOSSIER	pages 31 à 37
PADD	
OAP	
Rapport de présentation	
Protection du patrimoine	
Evaluation environnementale	
Zonage d'assainissement	
Emplacements réservés	
Servitudes	
7- CONCLUSIONS et CLÔTURE DU RAPPORT	pages 37 à 39

DOCUMENT B – CONCLUSIONS MOTIVEES

DOCUMENT C – ANNEXES

**Enquête publique
relative au projet de
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)
de la commune de SAINT-MARCEL d'ARDECHE**

1 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE : projet de P.L.U

L'enquête publique prescrite par l'Arrêté N° DT2017-135 de la Communauté de communes DRAGA a pour objet la Révision du PLU de la commune de Saint-Marcel d'Ardèche.

Cette enquête a été menée simultanément à l'enquête publique sur la révision du zonage d'assainissement prescrite par la commune de Saint-Marcel d'Ardèche. Ceci pour pouvoir afficher la cohérence des 2 documents.

Suite à la délibération 01072014 du 8 juillet 2014, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Marcel d'Ardèche décide, à l'unanimité des membres présents, après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré de :

- de prescrire l'établissement de la Révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles R123-1 et suivants du code de l'urbanisme
- de lancer la concertation prévue à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Par la délibération 004417, du 3 mai 2017, le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, sollicite la Communauté de communes DRAGA pour poursuivre la procédure de révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal en collaboration avec la commune de Saint-Marcel d'Ardèche.

Par délibération du 11 mai 2017, la Communauté de communes DRAGA, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide de poursuivre la procédure de révision du document d'urbanisme de la commune de Saint-Marcel d'Ardèche.

Lors du Conseil municipal du 8 juillet 2014, le Maire présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune de réviser le PLU :

- Mise en service de la nouvelle station d'épuration de 1800 EH alors que l'ancienne ne pouvait absorber que 1000EH
- Satisfaire les besoins en logements
- Corriger quelques erreurs de zonage du PLU de 2004
- Assurer le maintien des écoles et de l'activité économique
- Développement de zones artisanales en lien avec la Communauté de communes

Le PLU approuvé le 9 septembre 2004, a été modifié à trois reprises
La commune poursuivra les grandes orientations du PADD précédent.

En premier lieu, les objectifs de cette Révision sont les suivants :

- Développement prioritaire du village :
 - regrouper le développement autour du village
 - réserver des zones d'extension pour répondre aux besoins de la commune, dans les terrains attenants au village et proche des équipements
- Développement du bourg ancien pour le maintien de l'activité du village
- Valorisation du patrimoine villageois
 - Protection des perspectives visuelles sur le village

- Maintien des grands espaces verts dans le tissu ancien
- Développement des actions d'aménagement du centre ville et de mise en valeur du patrimoine
- Protection des espaces naturels, notamment l'ensemble des terres agricoles dégageant des cônes de vue sur le centre ancien
- Développement de la zone artisanale du Banc Rouge en lien avec la Communauté de communes, création éventuelle d'une nouvelle zone artisanale
- Ajustement des zones constructibles selon les capacités du réseau d'assainissement en particulier suite à la création de la nouvelle station d'épuration de 1800 EH.

En second lieu, les objectifs de cette Révision permettront :

- D'intégrer les aménagements liés au Programme Local de l'Habitat (PLH)
- De favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en assurant les besoins communaux en matière de cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique
- De préserver et de valoriser l'environnement par la mise en conformité du PLU par rapport au Grenelle 2 de l'Environnement
- De prendre en compte les dispositions de la Loi ALUR
- D'économiser l'énergie et de valoriser les énergies renouvelables
- De réserver du foncier pour les équipements d'intérêt public et collectif
- D'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toutes natures

Les modalités de concertation sont les suivantes (liste non exhaustive):

- Lettre du Maire à la population
- Affichage de cette délibération pendant toute la durée des études nécessaires
- Article spécial dans la presse locale
- Articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
- Réunion avec
 - les associations
 - les groupes économiques
 - la Communauté de communes DRAGA
 - la commune de Saint-Just d'Ardèche
- Réunions publiques avec la population
- Exposition publique du projet de Révision du PLU
- Dossier de Révision du PLU consultable en Mairie

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Registre destiné aux observations de toute personne intéressée mis à disposition pendant la procédure, en mairie, aux heures et jours d'ouverture
- Possibilité d'écrire au Maire
- Possibilité de rencontrer le Maire
- Des permanences seront assurées par un commissaire-enquêteur
- Des réunions publiques

La Municipalité s'est réservée la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Dans sa délibération du 18 janvier 2017, le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, **tire le bilan de cette concertation** :

Outre les affichages et la consultation du dossier en mairie, 13 articles de presse, 5 publications dans les bulletins municipaux, 3 réunions publiques, le Maire a reçu 82 courriers et rencontré 63 personnes.

Les observations ont porté essentiellement sur la demande de passage en terrains constructibles actuellement en zone A et N du PLU.

Les orientations retenues pour le zonage sont celles retenues dans le PADD

2 - COMPOSITION DU DOSSIER

Un dossier incomplet m'a été remis le 18 octobre 2017. La partie complémentaire (dossier administratif et avis des PPA, de l'AE et de la CDPNAF) m'a été remis le 9 novembre 2017.

Le dossier complet était d'un abord très confus et j'ai demandé à Monsieur Dolgopyatoff, chargé de mission Aménagement de l'Espace/ Urbanisme à la Communauté de communes DRAGA, de l'organiser et d'y apposer un sommaire. Ce qui a été fait et a permis une meilleure information du public venu le consulter sur place et sur le site de la DRAGA.

Il comporte :

- 1- Dossier administratif
 - Décision du Tribunal administratif
 - Arrêté de la Communauté de communes
 - Mesures de publicité : avis d'enquête, attestation de publicité, coupures de presse, certificat et publication sur le site internet de la DRAGA
- 2- Dossier Projet
 - Délibération de prescription
 - Débat du PADD
 - Délibération d'arrêt et de concertation
 - Délibération d'autorisation de reprise par la Communauté de communes et délibération d'acceptation par la DRAGA
 - Bilan de la concertation et listing courriers PLU
 - Avis des PPA et bordereau d'envoi
 - Avis de l'Autorité environnementale
 - Avis de la CDPENAF
- 3- Dossier PLU et zonage d'assainissement
 - Pièce 0 : Notice explicative
 - Pièce 1 : PADD
 - Pièce 2 : OAP
 - Pièce 3 : RAPPORTS
 - 3A – Rapport de présentation
 - 3B – Evaluation environnementale
 - 3C – Fiche communale territoriale
 - 3D – Rapport CDPENAF
 - Pièce 4 : REGLEMENT
 - 4A – Partie réglementaire
 - 4B – Plan de zonage d'ensemble
 - 4C – Plan de zonage partiel 1
 - 4D – Plan de zonage partiel 2
 - 4E – Plan de zonage partiel 3
 - 4F – Plan de zonage partiel 4
 - 4G – Plan de zonage partiel 5
 - Pièce 5 : EMPLACEMENTS RESERVES
 - Pièce 6 : ANNEXE SANITAIRE
 - 6A – Zonage d'assainissement
 - 6B – Notice d'assainissement
 - Pièce 7 : SERVITUDES
 - 7A – Liste des servitudes
 - 7B – Plan des servitudes
 - 7C – Lignes électriques
 - 7D – Transport de gaz
 - 7E – SNCF

- 7F – Entités archéologiques
- 7G – Zone archéologique de saisine
- 7H – Aléa inondation Ardèche
- 7I – Aléa ruisseaux sud
- 7J – Aléa ruisseaux nord

3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La présente enquête s'est déroulée distinctement mais conjointement à l'enquête publique du projet de zonage d'assainissement afin de afficher la cohérence entre les 2 documents.

Les enquêtes se sont déroulées dans d'excellentes conditions.

La salle mise à ma disposition permettait de recevoir le public dans les meilleures conditions : respect de la confidentialité et tables suffisantes pour déplier les plans de zonage et faciliter leur nécessaire consultation.

3.1 Organisation de l'enquête publique

Suite à la délibération 01072014 du 8 juillet 2014, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Marcel d'Ardèche décide, à l'unanimité des membres présents, après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré de :

- de prescrire l'établissement de la Révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles R123-1 et suivants du code de l'urbanisme
- de lancer la concertation prévue à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Par la délibération 004417, du 3 mai 2017, le Conseil municipal après en voir délibéré à l'unanimité, sollicite la Communauté de communes DRAGA pour poursuivre la procédure de révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal en collaboration avec la commune de Saint-Marcel d'Ardèche.

Par délibération du 11 mai 2017, **la Communauté de communes DRAGA, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide de poursuivre la procédure de révision du document d'urbanisme de la commune de Saint-Marcel d'Ardèche.**

Après avoir été désignée le 28 septembre 2017 par le Président du Tribunal Administratif de Lyon (décision n° E17000169 / 69) pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Marcel d'Ardèche,

le 5 octobre 2017, j'ai communiqué avec la Communauté de communes DRAGA et le Maire de Saint-Marcel d'Ardèche, pour arrêter les modalités des enquêtes simultanées. J'ai ensuite reçu **l'Arrêté du 12 octobre 2017** prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du projet de PLU.

Le dossier incomplet m'a été remis le 18 octobre et le complément le 9 novembre 2017.

Le 13 novembre 2017, j'ai rencontré le Maire et le représentant de la DRAGA pour compléter mes informations.

Ce jour-là, j'ai coté et paraphé les dossiers ainsi que les registres déposés à la Mairie de Saint-Marcel d'Ardèche.

Le 13 novembre 2017, j'ai vérifié les affichages (avis d'enquêtes PLU et zonage d'assainissement) en Mairie (vitre extérieure affichage en A2).

J'ai effectué une visite de terrain le 10 novembre 2017 et le 1^{er} décembre 2017 avec le pétitionnaire et un représentant de la Mairie.

3.2 Déroulement de la procédure

3.2.1 Dossier et registres d'enquête

Conformément à l'Arrêté de la Communauté de communes DRAGA, le dossier ainsi que le registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins ont été déposés à la mairie de Saint-Marcel d'Ardèche pour la durée de l'enquête soit 32 jours consécutifs du 14 novembre 2017 au 15 décembre 2017 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie au public.

Une adresse électronique dédiée à l'enquête a été créée pour recevoir les observations et propositions du public.

Le registre a été ouvert par Mr le Président de la Communauté de communes DRAGA. A l'expiration du délai d'enquête, il a été clos par mes soins le 15 décembre 2017 à 16h30 (fermeture de la Mairie).

Après la clôture de l'enquête, j'ai communiqué avec Monsieur Dolgopyatoff de la Communauté de communes DRAGA pour lui communiquer les observations écrites, courriers et courriels consignés dans un Procès Verbal.

Un Mémoire en réponse m'a ensuite été adressé.

J'ai souhaité compléter mes informations par une rencontre avec Monsieur Dolgopyatoff le 5 janvier 2018.

3.2.2 Permanences

Durant la période d'ouverture de l'enquête publique, j'ai tenu quatre permanences en mairie de Saint-Marcel d'Ardèche, les :

- | | |
|-----------------------------|--|
| - mardi 14 novembre 2017 | de 8h30 à 12h (ouverture de l'enquête) |
| - vendredi 24 novembre 2017 | de 14h à 16h30 |
| - mercredi 6 décembre 2017 | de 8h30 à 12h |
| - vendredi 15 décembre 2017 | de 14h à 16h30 (clôture de l'enquête) |

Ce programme est conforme à l'Arrêté prescrivant l'enquête publique.

3.2.3 Publicité et information du public

Une première publication officielle de l'enquête publique a paru dans :

- le Dauphiné Libéré le 26 octobre 2017
- La Tribune le 26 octobre 2017

Une deuxième publication a été effectuée dans les journaux dans la semaine suivant le début de l'enquête :

- le Dauphiné Libéré le 16 novembre 2017
- La Tribune le 16 novembre 2017

L'Avis d'enquête publique a été régulièrement affiché dans sur la vitre extérieure de la Mairie, ainsi que sur le site de la Communauté de communes DRAGA.

Le dossier complet du projet de PLU comprenant le dossier « zonage d'assainissement » a été consultable sur le site de la DRAGA (également par un lien depuis le site de la commune de Saint-Marcel d'Ardèche) pendant toute la durée de l'enquête.

Conformément à l'avis d'enquête, il a été également disponible sur le site de la Préfecture de l'Ardèche.

3.2.5 Chronologie des faits

28/09/2017 : Désignation du Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lyon
05/10/2017 : Rencontre avec le pétitionnaire et le Maire de Saint-Marcel d'Ardèche pour fixer les modalités de l'enquête
12/10/2017 : Arrêté de la Communauté de communes prescrivant l'enquête publique
18/10/2016 : Réception du dossier partiel
09/11/2017 : Rencontre avec le pétitionnaire et remise du complément du dossier
10/11/2017 : Visite de terrain
13/11/2017 : Rencontre avec le pétitionnaire et le Maire de Saint-Marcel d'Ardèche
13/11/2017 : Vérification de l'affichage de l'avis d'enquête (format A2) sur les vitres de la Mairie de Saint-Marcel d'Ardèche
13/11/2017 : Paraphe des dossiers et des registres d'enquête publique
14/11/2017 : Ouverture de l'enquête- Permanence de 8h30 à 12h
24/11/2017 : Permanence de 14h à 16h30
01/12/2017 : Visite de terrain avec le pétitionnaire
06/12/2017 : Permanence de 8h30 à 12h
15/12/2017 : Permanence de 14h à 16h30 - Clôture de l'enquête
05/01/2018 : Synthèse de l'enquête avec la DRAGA
15/01/2018 : Remise du rapport

4- OBSERVATIONS et AVIS des PPA, de l'AE et de la CDPENAF

Les observations et avis exprimés ci-dessous reprennent le Procès-verbal des observations et le Mémoire en réponse annexés au rapport.

4.1 Observations du public

Le public s'est déplacé lors des 4 permanences pour déposer observations et courriers.

J'ai reçu 28 personnes qui ont déposés 15 observations et 15 courriers auxquels s'ajoute un courrier adressé par voie postale.

De plus, j'ai reçu 15 courriels déposés à l'adresse enqueteublique@ccdraga.fr

Les observations, courriers et courriels annexés au registre sont numérotées et consignés avec la mention « **obs** » pour les observations sur registre, les courriers portent la lettre « **A** » et les courriels la lettre « **B** ».

La liste complète des observations, courriers et courriels est établie par ordre chronologique en page 3 de ce document.

Remarque générale de la Communauté de communes DRAGA à l'attention du commissaire- enquêteur :

Les demandes de classement en zone U présentées par les pétitionnaires n'ont pu en grande majorité faire l'objet d'une prise en compte pour des motifs d'intérêt général et de compatibilité avec les attendus de la loi :

- Non compatibilité avec les objectifs du PADD : recentrage de l'urbanisation et densification des secteurs desservis par les équipements publics

- Eloignement des terrains vis-à-vis des secteurs denses et proche du bourg nécessitant parfois des services publics coûteux (exemple du ramassage des ordures ménagères, requalification et entretien des voies...)
- Absence de réseau d'assainissement des eaux usées, application du R123-5 du code de l'urbanisme.
- Risques que représente un classement de ces terrains : DECI, topographie...
- Gestion des eaux pluviales...

L'article R151-18 du Code de l'urbanisme étant un élément de réponse souvent cité, il est nécessaire de le rappeler intégralement :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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. »

Le résumé des observations, les réponses du pétitionnaire et du commissaire-enquêteur ci-dessous sont organisés par quartiers.

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ces parcelles sont situées à l'Ouest du Chemin du Serre de Clastre, leur classement constituerait une enclave en zone A de la zone constructible. De plus ces terrains sont très éloignés des équipements publics et collectifs et ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement. Pour mémoire le code de l'urbanisme en son article R151-18 précise : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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. »

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Bien que bordé à l'Ouest par une habitation, constituant un mitage de la zone agricole, le classement de cette parcelle constituerait une enclave de zone U en zone agricole qui plus est en l'absence de raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées.

Application du R151-18.

- **Je pense que, pour ces terrains situés au Plan de Lage en zone A, la protection des zones agricoles est définie comme orientation importante de la politique d'aménagement de la commune.
D'autre part, ils sont éloignés des « équipements publics » nécessaires à l'urbanisation.**

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

La parcelle est située sur un coteau assurant la liaison entre deux plateaux de zone agricole, Nigoulins et le Bas Fez. Il est actuellement boisé et déconnecté de toute forme d'urbanisation. Absence d'assainissement collectif et il est situé en zone boisé susceptible de présenter une dangerosité au niveau du risque incendie. Au vu de ces éléments, son classement en zone U n'est pas envisageable. Quid des eaux pluviales ? Application du R151-18

- ***Je pense que, pour réduire la consommation d'espace, le PLU applique le principe de resserrement de l'urbanisation. L'éloignement des « équipements publics » ne permet pas d'envisager son reclassement.***

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Cette parcelle est située au cœur d'un hameau qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement. La topographie est complexe et très abrupte et ne correspond pas aux attentes des services d'incendie et de secours. Cette zone a bénéficié de constructibilité dans le POS de la commune puis par la suite reclassé en N dans le précédent PLU. L'ensemble du secteur de Chaveyron compte tenu du faible équipement du secteur, de son éloignement du centre bourg, de son caractère boisé est maintenu en zone N du PLU. Application du R151-18. Débouté en PROCES voir conclusions du rapporteur, jugement du n° 1607082 en date du 14 décembre 2017.

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Justification identique à la demande de Mr Biolchini.

- ***Je pense que ces terrains ont été reclassés en zone N en 2004 pour stopper l'urbanisation diffuse ; ils se trouvent de plus éloignés du réseau d'assainissement collectif.***

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".

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Dans le cadre des orientations générales du PLU et plus particulièrement du PADD (préservation des espaces agricoles et naturels) il n'est pas envisagé de classer ces terrains en zone U. Les terrains voisins AO 36 et 37 ont fait l'objet d'un déclassement.

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".

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ce terrain constitue une entité agricole, naturelle ou paysagère remarquable pour la commune. Il est situé au sein d'une unité agricole de grande importance, il n'est pas envisagé de raccorder l'ensemble de ce secteur à la zone U.

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, dépossession avérée*".

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ce terrain constitue une entité agricole, naturelle ou paysagère remarquable pour la commune. Il est situé au sein d'une unité agricole de grande importance, il n'est pas envisagé de raccorder l'ensemble de ce secteur à la zone U.

L'éloignement de ces parcelles de toute forme d'urbanisation et des principaux équipements publics renforce ce positionnement.

- ***Je pense que la réponse est commune pour ces 3 propriétaires de terrains situés en zone A : la protection des zones agricoles est définie comme orientation importante de la politique d'aménagement de la commune. De plus le réseau d'assainissement collectif n'est pas très proche.***

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*".

➤ Réponse de la CC DRAGA :

L'autorité territoriale se réserve l'opportunité après débat, de répondre à cette observation. Réponse définitive sera apportée dans le dossier approuvé après prise en compte des évolutions récentes en matière d'ADS sur des terrains prévues en zone U ou AU du PLU et confrontation avec les objectifs de croissance démographique. A ce jour le terrain est cultivé et constitue un potentiel agricole important. Le potentiel foncier que représente cette parcelle

est susceptible de porter atteinte aux objectifs chiffrés du PADD en matière de production de logements.

- ***Je pense qu'il est difficile de trouver les arguments pour justifier le tracé de l'urbaniste ! Ce terrain est une enclave dans la zone UB, proche du centre village et, de plus, inclus dans le zonage d'assainissement collectif ; ce qui justifie son reclassement.***

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 ?

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Analyse de ce point avant approbation avec validation de la DDT.

Compte tenu :

- des autorisations du droit des sols sur la parcelle AB 546 délivrées à ce jour (deux PC grevant une grande partie du terrain), concernée par une OAP et initialement intégrée dans la réflexion du PADD en matière de nombre de logement à produit,
- du potentiel similaire que représente la parcelle de Mr Balsan
- de la présence de la totalité des réseaux en limite
- du caractère évident de dent creuse de ce terrain compte-tenu de la réalisation d'un lotissement sur les parcelles à l'ouest cadastrées AO18 AO19 AO20

Il est proposé de reclasser ce terrain en zone AU avec orientation d'aménagement et de programmation afin de s'assurer de la conformité du terrain avec les objectifs du PADD.

- ***Je pense que la Communauté de communes DRAGA étudiera favorablement cette observation en l'adaptant aux objectifs du PLH.***

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*".

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Dans le cadre des orientations générales du PLU et plus particulièrement du PADD (préservation des espaces agricoles et naturels) il n'est pas envisagé de classer ces terrains en zone U. Le potentiel foncier que représente cette parcelle est susceptible de porter atteinte aux objectifs chiffrés du PADD en matière de production de logements.

- ***Je pense que, bien que situés à proximité de la zone UB et du zonage d'assainissement, la préservation des espaces agricoles est une orientation importante du programme d'aménagement de la commune. Les besoins en logements ont été estimés selon les critères du PLH (Plan Local de l'Habitat).***

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Le terrain est situé en zone N du projet de PLU à l'identique de tout le quartier Libian, compte tenu de l'éloignement du quartier et de l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif. L'objectif de la commune étant de limiter le mitage de la N et l'étalement urbain il n'est pas envisagé de reclasser ce terrain en zone U. Application du R151-18. Débouté en PROCES voir conclusions du rapporteur.

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 agricole 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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ce terrain n'est pas raccordé à l'assainissement collectif. Il est proposé de maintenir ce terrain en zone A du PLU : Application du R151-18. Débouté en PROCES voir conclusions du rapporteur, jugement du n° 1607082 en date du 14 décembre 2017.

- ***Je pense que la volonté du PLU de 2004 de stopper l'urbanisation diffuse a impliqué le classement du quartier de Libian en zone A. Les permis de construire, dont la liste est jointe au courrier 7A, concernent le quartier de la Combe du Bon Vin. Cette situation s'explique par le classement de cette zone U avant le PLU 2017. Elle est désormais classée en zone N.***

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ce terrain situé à la limite de la zone U du projet de PLU. Il n'est pas raccordé à l'assainissement collectif et desservi par un chemin de terre à usage agricole sous calibré. Situé en contrebas de la voie communale, il présente des difficultés de raccordement au réseau d'assainissement collectif projeté.

Il est proposé de maintenir ce terrain en zone A du PLU. Application du R151-18. Débouté en PROCES voir conclusions du rapporteur, jugement du n° 1607082 en date du 14 décembre 2017.

- ***Je pense que ce terrain, proche de la zone UB et du zonage d'assainissement, est classé en zone A par la volonté de restreindre la consommation d'espace et à assurer « une protection stricte des terres agricoles encore intactes » (réponse à la requête auprès du Tribunal administratif).***

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 pendant l'enquête publique.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Règlementation identique en zone A et N en matière d'extension des constructions existantes.

- ***Je pense que la réponse est identique à la précédente : restreindre la consommation d'espace et protection des zones agricoles.***

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."

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ces terrains constituent une entité foncière enclavée et fortement contrainte par la topographie. Les accès sont très limités et nécessitent un recalibrage important. Compte tenu des difficultés que représenterait leur viabilisation et la dangerosité engendré par l'urbanisation, il est proposé le maintien en zone N du PLU. Application du R151-18.

- ***Je pense que ce terrain situé en limite de la zone UB et proche du réseau d'assainissement collectif, n'est pas facilement accessible. Son urbanisation nécessiterait un entretien du chemin.***

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 ?

➤ Réponse de la CC DRAGA

En ce qui concerne les éléments avancés par Mme Sagnier, la commune peut procéder avant approbation à une rectification d'erreur matérielle de zonage.

Pour ce qui est du risque incendie, la commune ne bénéficie pas de PPRIf. Aussi à ce jour il n'est pas envisageable de faire figurer de carte de risque. A noter que lors de chaque instruction du droit des sols, une analyse au titre de la DECI est effectuée. Pour ce qui est du débroussaillage, les obligations légales sont opposables et consultables en Mairie.

- ***Je pense que des éléments de la remarque seront pris en compte avant l'approbation du PLU.***

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."

➤ Réponse de la CC DRAGA :

L'autorité territoriale se réserve l'opportunité après débat, de répondre favorablement à cette observation. Réponse définitive sera apportée dans le dossier approuvé après prise en compte des évolutions récentes en matière d'ADS sur des terrains prévues en zone U ou AU du PLU et confrontation avec les objectifs de croissance démographique.

- **Je pense que ce terrain possède les caractéristiques d'un terrain à urbaniser : réseau d'assainissement collectif, chemin d'accès. Difficile de justifier le « décroché » de la zone UB**

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ce terrain est situé dans un quartier non desservi par l'assainissement collectif et présente un potentiel de densification urbaine important en dehors des enveloppes urbaines préférentielles de la commune. Compte tenu de l'absence de réseau d'assainissement, il est proposé le maintien en zone N du PLU. Application du R151-18. Débouté en PROCES voir conclusions du rapporteur, jugement du n° 1607082 en date du 14 décembre 2017.

- ***Je pense que ce terrain situé en zone A, loin des zones UB, n'a pas accès au réseau d'assainissement collectif. Dans son audience du 30 novembre 2017, le Tribunal administratif de Lyon retient les arguments de l'urbaniste: stopper l'urbanisation diffuse, faibles capacités d'équipement de la commune.***

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

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ce terrain est implanté dans un hameau non desservi par l'assainissement collectif et présente un potentiel de densification important en dehors des enveloppes urbaines préférentielles de la commune. Il est proposé un maintien en zone N de ce terrain. Application du R151-18. Débouté en PROCES voir conclusions du rapporteur, jugement du n° 1607082 en date du 14 décembre 2017.

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

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Idem que précédent. Application du R151-18. Débouté en PROCES voir conclusions du rapporteur, jugement du n° 1607082 en date du 14 décembre 2017.

- **Je pense que ces terrains ont été classés en zones A et N pour les raisons exposées précédemment : « volonté de stopper l'urbanisation diffuse en limitant au centre bourg et au hameau de Trignan, dispositions qui autorisent l'extension des maisons d'habitation » (rapport du Tribunal administratif) Ces terrains n'ont pas accès aux équipements publics nécessaires à l'urbanisation.**

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'explicitier les différences entre les 2 types de logements (logements aidés et sociaux) car la mixité de ce nouveau quartier reste posée".

➤ Réponse de la CC DRAGA :

A ce jour et inchangé vis-à-vis du PLU de 2004, ce terrain est classé en zone U ou Au du PLU. Une orientation d'aménagement a été mise en place dans le projet de PLU. A ce titre il est considéré que le terrain même si partiellement concerné par des droits à bâtir constitue une zone d'extension préférentielle de la commune. En accord avec les objectifs chiffrés du PADD, il ne peut être envisagé un classement dans la totalité de son emprise en zone AU du futur PLU. Pour mémoire le Maire a facilité la mise en relation avec des porteurs de projet sur ce terrain d'intérêt urbanistique important pour la commune. Des réunions de travail ont par ailleurs eu lieu en Mairie afin de faciliter l'émergence d'un projet sur ce terrain.

- **Je pense que ces observations trouveront réponse lors de la mise en oeuvre des OAP.**

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".

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ce terrain constitue une entité agricole, naturelle ou paysagère remarquable pour la commune. Il est situé au sein d'une unité agricole de grande importance, il n'est pas envisagé de raccorder ce terrain à la zone U. Non assaini.

- **Je pense que le règlement prévoit les conditions de l'extension du bâti existant.**

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

- Réponse de la CC DRAGA :

Compte tenu des critères retenus dans le cadre du projet de PLU vis-à-vis des bâtiments remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la commune considère que ce bâtiment n'est pas en adéquation avec ceux-ci. Demande non recevable.

- ***Je pense que les critères des bâtiments remarquables ne sont pas exposés dans le dossier. D'autre part, il est indiqué dans le rapport de présentation (page 75) que « la liste des anciennes fermes qui témoignent de la qualité des paysages ruraux et des formes architecturales locales traditionnelles qui méritent d'être mises en valeur n'est pas exhaustive et mérite de s'enrichir au fil des années.»***

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”*.

- Réponse de la CC DRAGA :

Ce terrain constitue une entité agricole, naturelle ou paysagère remarquable pour la commune. Il est situé au sein d'une unité agricole de grande importance, il n'est pas envisagé de raccorder ce terrain à la zone U. Non assaini.

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”*

- Réponse de la CC DRAGA :

Ce terrain constitue une entité agricole, naturelle ou paysagère remarquable pour la commune. Il est situé au sein d'une unité agricole de grande importance, il n'est pas envisagé de raccorder ce terrain à la zone U. Non assaini.

- ***Je pense que, pour ces terrains situés en zone A, la protection des zones agricoles est définie comme orientation importante de la politique d'aménagement de la commune.***

D'autre part, ils sont éloignés des « équipements publics » nécessaires à l'urbanisation.

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."

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ces terrains constituent une entité agricole, naturelle ou paysagère remarquable pour la commune. Il est situé au sein d'une unité agricole de grande importance, il n'est pas envisagé de raccorder ce terrain à la zone U.

Pour la parcelle 33, cela constitue une extension notable de la zone U et le potentiel foncier que représente cette parcelle est susceptible de porter atteinte aux objectifs chiffrés du PADD en matière de production de logements.

- ***Je pense que la parcelle 33, en limite de la zone UB et du zonage d'assainissement pourrait être intégrée à cette zone. Les objections portent sur l'atteinte aux zones agricoles et au Plan Local de l'Habitat qui définit les besoins en logements en recentrant sur les zones urbanisées dont Trignan.***

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Compte tenu du faible niveau d'équipement du quartier, celui-ci a été classé en totalité en zone N. Le reclassement pourra être envisagé dans le cadre du PLUi et de la mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement.

- ***Je pense que le PLUi pourra permettre de trouver une solution.***

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Ce terrain constitue une entité agricole, naturelle ou paysagère remarquable pour la commune. Il est situé au sein d'une unité agricole de grande importance, il n'est pas envisagé de raccorder ce terrain à la zone U. Non assaini.

- ***Je pense que, pour ces terrains situés en zone A, la protection des zones agricoles est définie comme orientation importante de la politique d'aménagement de la commune. D'autre part, ils sont éloignés des « équipements publics » nécessaires à l'urbanisation.***

Quartier Salivaud

Madame SALADIN Marie-Françoise (courriel 12B 2 pages courriels 13B 14B 15B photos) envoie la lettre de Monsieur BERTRAND Stéphane et joint des photos

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"*

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Compte tenu des critères retenus dans le cadre du projet de PLU vis-à-vis des bâtiments remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la commune considère que ce bâtiment n'est pas en adéquation avec ceux-ci. Demande non recevable.

- ***Je pense que les critères des bâtiments remarquables ne sont pas exposés dans le dossier. D'autre part, il est indiqué dans le rapport de présentation (page 75) que « la liste des anciennes fermes qui témoignent de la qualité des paysages ruraux et des formes architecturales locales traditionnelles qui méritent d'être mises en valeur n'est pas exhaustive et mérite de s'enrichir au fil des années.»***

Monsieur PELOZUELO Laurent courriel 1B (21 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 réglementation)”.

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.

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Compte tenu de la qualité des recherches et du mémoire fourni par Mr Pelozuelo, que la commune souhaite remercier pour son travail, une analyse approfondie sera apportée avant approbation du document pour dégager une marge de manœuvre en matière de zones humides identifiées.

- **L'étude sera prise en compte.**

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”

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Compte tenu du projet envisagé par la commune sur ce secteur, il est proposé de prendre en compte les éléments réglementaires proposés par BAMA.

Une réponse sera apportée dans le dossier définitif en ce qui concerne les répartitions en logements sociaux et densité.

En ce qui concerne la réalisation d'un équipement public et la mise en œuvre d'un ER à ce sujet dans le projet de PLU, il est proposé de déplacer celui-ci au sud de la parcelle sur l'entité classée en zone A du PLU afin de ne pas grever le projet de logement sur ce secteur et de laisser à la commune le temps d'aboutir dans sa réflexion en matière de typologie d'équipement à mettre en œuvre.

Il est précisé que l'interface routière de l'opération sera calibrée et étudiée en partenariat avec la commune. L'OAP sera donc précisée en ce sens.

- ***Le dialogue avec la commune permettra de répondre aux observations.***

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 NC00578.

Sont joints plans et photos aériennes

➤ Réponse de la CC DRAGA :

Application du R151-18. Débouté en PROCES voir conclusions du rapporteur, jugement du n° 1607082 en date du 14 décembre 2017

- ***A la fin de l'enquête, j'ai pris connaissance du rapport de l'audience du 30 novembre 2017 portant sur la requête de vos clients. Au cours de l'enquête, ils ont déposé des courriers que j'ai examinés avec attention. J'ai consigné ci-dessus mes réponses aux observations reprises dans votre courrier.***

4.2 Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

Avis de l'Etat :

Dans son courrier du 25/04/2017, le Préfet de l'Ardèche émet un avis favorable sous réserve des observations formulées et détaillées dans l'annexe jointe.

“Ce projet, dans ses orientations, respecte les objectifs mentionnés dans l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

Il vous appartient donc de prendre l'attache de votre bureau d'études de façon à reprendre le dossier sur les points relevant d'obligations règlementaires :

- *Prendre en compte la dernière connaissance des risques*
- *Corriger ou adapter le règlement écrit et graphique*
- *Compléter et formaliser les annexes*
- *Compléter le rapport de présentation*
- *Intégrer la charte paysagère du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional*

Ces différentes remarques visent également à assurer la sécurité juridique du document.

Pour faciliter la compréhension par le public, il est important d'ajouter, concernant le risque inondation, le porter à connaissance du risque inondation de l'Ardèche du 12/09/2014 et les cartes d'aléas, d'enjeux et de zonages présentées à la commune le 7/04/2017, et concernant le risque minier, le porter à connaissance qui va être adressé par la DREAL.”

Annexe : Avis des services de l'Etat

Présentation du projet :

“Le PLU fait le choix de maîtriser la consommation d'espace, d'assurer le renouvellement urbain et la mixité sociale, de promouvoir de nouvelles formes urbaines, de valoriser les espaces publics, mieux organiser les stationnements et sécuriser les déplacements au village. Il renforce les zones agricoles et protège la zone AOC Côtes du Rhône Villages de toute construction. Il s'est appuyé sur la charte environnementale et sur la charte paysagère du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional pour protéger les corridors écologiques, les zones sensibles et les espaces de perméabilités. Il n'augmente pas la vulnérabilité aux risques naturels.

La densité moyenne dans les futures opérations de logements sera en moyenne de 20 logements/hectare contre 8 logements /hectare précédemment.

➤ *Observations dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document :*

- *Prise en compte de la dernière connaissance des risques :*
 - *Risque inondation*
 - *cartes d'aléas, d'enjeux et de zonage complétées (présentées le 7/4/2017) à intégrer dans le PLU*
 - Sont détaillées les modifications de rédaction dans les règlements graphique et écrit, le rapport de présentation*
 - *Risque sismique*
 - *apporter des compléments au rapport de présentation*
 - *Risque minier*
 - L'étude GEODERIS-S2011_030DE_11RHA3610 du 22/2/2011 sera prochainement portée à la connaissance de la commune.*
 - *apporter des compléments dans les règlements graphique, écrit et de présentation*
- *Correction ou adaptation du règlement écrit et du règlement graphique :*
 - *prise en compte de la nouvelle codification du code de l'urbanisme (omise à certains paragraphes)*
 - *dispositions relatives au paysage et au patrimoine*
 - *ajouter la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial*

- **compléter le règlement des zones :**
 - *mentionner : interdictions de construire liées aux zones AOC, cônes de vue*
 - *zones A et N : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
 - *piscines autorisées en zone A et N : ajouter à l'art 2*
 - *article 2 de la zone A*
- **Annexes à compléter et formaliser :**
 - *Servitudes du périmètre de protection éloigné du captage de Gérige*
 - *Autres annexes : déchets ménagers, isolement acoustique*
- **Rapport de présentation à compléter :**
 - *Inventaire des capacités de stationnement*
 - *Périmètre de protection éloigné du captage de Gérige*
 - *Capacités résiduelles du hameau de Trignan à ajouter dans l'analyse*
 - *Justifications de l'arrêt du développement des quartiers excentrés (contenues dans le précédent PLU) devront être rappelées brièvement lors de l'approbation du PLU*
 - *Ajouter la présentation du hameau de Trignan*
 - *Le changement de destination en zone A s'effectue au bâtiment et ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.*
- **Intégrer charte paysagère du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional**
 - *Supprimer le fascicule séparé et intégrer un chapitre au rapport de présentation*
- **Observation formulées à titre de recommandations (résumées succinctement) :**
 - *Supprimer zone US (SNCF)*
 - *Créer « bande N » au nord de l'Illette dans la zone A*
 - *Ajuster périmètre Nc (camping)*
 - *Représenter les périmètres de protection du captage de Gérige sur le règlement graphique*
 - *Ajouter des cônes de vue en points stratégiques*
 - *Imposer un minimum de plantations sur les aires de stationnement des zones UB, UE et éventuellement UI*
 - *Mise en évidence de la trame verte centrale de l'OAP*

Avis du Département :

Le Département émet un avis favorable sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Sur le rapport de présentation
 - SCoT validé le 27/05/2016
 - Compétence transports interurbains et scolaires transférée à la Région
 - Tronçon ViaRhôna réalisé et opérationnel
 - Plan départemental de protection des forêts contre les incendies approuvé par Arrêté Préfectoral le 24/09/2015 et couvre la période 2015-2025
- Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - "Giratoire quartier du Fez pris en charge financièrement par le demandeur après accord préalable du gestionnaire de la voirie"
- Sur le règlement
 - "conditions de desserte et d'accès aux terrains doivent être inscrits pour toutes les zones du PLU".

Avis de la DRAGA :

“La Communauté de Communes a été associée tout au long de la procédure de révision du PLU. Aussi, elle émet un avis favorable sous réserve des observations formulées ci-après.”

➤ Rapport de présentation :

Elle affiche sa satisfaction sur :

- La composition du document
- Cartographies et illustrations de qualité
- Prise en compte du PLH et des objectifs de réduction des espaces urbains
- Mise en œuvre de la mixité urbaine et sociale
- Densité urbaine 20 logements/hectare et reconquête des logements vacants
- Evaluation environnementale de qualité
- Axes du PADD conformes aux attentes de la Communauté de Communes

Cependant,

- *“la prise en compte du SRCE et du SDAGE aurait pu être plus fine et argumentée”*
- *“la partie concernant les captages d'eau potable est à mettre en cohérence avec les derniers arrêtés fournis par la Préfecture. Il conviendra de porter ces documents à la connaissance du public.”*

➤ Evaluation environnementale :

- *“Documents présentés de qualité et très documentés”*

Mais,

- *“Le résumé non technique devra être ajouté”*

➤ PADD

- *“les dossiers portés par la DRAGA en matière de développement des communications numériques sont retranscrits dans les orientations du PADD”*

➤ Règlement

➤ Zonage

- *“faire figurer la liste des ER sur le plan de zonage conformément à l'article R151- 34”*

➤ Annexes

➤ *“Intégrer si les délais sont compatibles, le PPRi dans le PLU”*

Avis de GRT Gaz

GRT Gaz rappelle qu'il *“ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associés à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.”*

A la lecture des documents transmis, quelques remarques parmi lesquelles :

➤ rapport de présentation :

“Il serait utile de rajouter un paragraphe complémentaire dans les risques technologiques et de rappeler que la commune est impactée par la canalisation de transport de gaz naturel haute pression ERIDAN.

D'autre part, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.”

➤ règlement

“La présence de la canalisation GRT Gaz doit être signalée, avec le rappel des distances des SUP (servitudes d'utilité publique) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.” Fiche d'information jointe

Avis d'ENEDIS

ENEDIS adresse son avis favorable sans aucune remarque.

Avis de RTE

“L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.”

“RTE attire l'attention sur les éléments suivants”

parmi lesquels :

- *“Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones Us, A, N et No de la commune”*
- *Règlement : phrases à insérer dans l'article 2 de la zone Us (occupation et utilisations du sol) et dans l'article 10 des zones A et N (hauteur des constructions)*

En conclusion, RTE demande à être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Avis de la Chambre d'agriculture

La Chambre d'Agriculture rappelle *“les grandes orientations de la charte de gestion durable des territoires :*

- *Reconnaître la place et le rôle de l'espace agricole*
- *Economiser l'espace agricole*
- *Garantir la pérennité du potentiel agricole*
- *Préserver la multifonctionnalité de l'agriculture*

Elle émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques

parmi lesquelles on retiendra :

- *“La grenellisation du document d'urbanisme permet le respect de la charte de gestion durable des territoires*
- *Règlement zone N article 2 “nous souhaitons voir la possibilité de construire des bâtiments d'exploitation agricole dans la zone*
- *Règlement graphique : “certaines parcelles en zone UB sont encore vierges et en extension de la zone urbaine...on peut éventuellement les basculer en zone N et/ou A sauf si des projets sont en cours.
Chemin de Trignan parcelles 18/19/20
Saint-Joseph parcelles 579/580/584/585/587”*
- *“Protection des espaces boisés par EBC doit être motivée au-delà des seules considérations de l'évaluation des incidences environnementales. Au cas où ces boisements seraient aussi concernés par le zonage AOP Côtes du Rhône et Côtes du Rhône Villages, nous demandons que cette protection saute afin d'assurer éventuellement un défrichage pour planter de la vigne”.*

Avis de l'INAO

L'INAO n'a pas de *“remarque à formuler sur ce projet sous réserve de mettre à jour les signes de qualité dans les documents et de corriger les erreurs mentionnées”.*

Quantitativement, le zonage a un bilan très positif (+121 ha) pour la zone agricole. Cela est le résultat d'une restitution de parcelles urbanisables...qui passent de zone AU ou N vers A. Qualitativement, le secteur placé en AOC Côtes du Rhône Villages fait l'objet d'une protection renforcée par une inconstructibilité totale.”

Avis du syndicat des vignerons

Le Syndicat des vignerons *“fait part des observations suivantes :*

Le projet de PLU, à travers son PADD, poursuit comme objectif de préserver les espaces agricoles. Les surfaces agricoles augmentent sensiblement et la commune prévient l'étalement urbain en privilégiant notamment la plupart des espaces constructibles en « dents creuses » dans le village.

Néanmoins, le classement des parcelles n°18, 19 et 20 de la section AO en zone UB dans la PLU semble en contradiction avec ces principes énoncés.

En effet, le découpage de la zone UB est pour le moins étonnant.

Ce découpage enclave la parcelle n°27 section AO demeurant en zone agricole.

Ces trois parcelles constituent plus une extension du village que le comblement d'une « dent creuse ».

Enfin ces parcelles échappent à toutes opérations d'aménagement et de programmation (OAP) et ne permet donc pas de s'assurer que l'urbanisation sera limitée au contact de la zone agricole.

Dès lors, nous sommes très inquiets quant au devenir agricole de la parcelle n°27 dont les conditions de production seront très compliquées.

Par ailleurs, une OAP sur ce secteur est à préconiser afin d'assurer une exploitation paisible des vignes AOC mitoyennes et une cohabitation sereine entre la zone urbaine et la zone agricole exploitée. Celle-ci pourrait par exemple garantir d'une bande de recul ou la création d'un espace végétalisé au sein de la zone UB.“

4.3 Avis le l'Autorité Environnementale

La DREAL fait part de son avis tacite le 3/05/2017

4.4 Avis de la CDPENAF

Dans sa séance du 9/3/2017, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers décrit le projet de PLU de la commune de Saint-Marcel d'Ardèche et émet son avis :

➤ au titre de l'application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme
*“Le règlement écrit des zones A et N fixe un ensemble de dispositions qui favorisent l'intégration paysagère des extensions et des annexes à l'habitation.
A l'unanimité, les membres de la CDPENAF émettent un avis favorable sous réserve que la hauteur des annexes soit réglementée, et assorti de la recommandation que les piscines soient à proximité de l'habitation“.*

➤ au titre de l'application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme
*“Le camping est situé à l'interface entre une vaste zone agricole au Sud et des espaces naturels au Nord. Cette activité d'accueil touristique, en tant qu'activité économique au sein de la zone naturelle et agricole, relève d'un STECAL.
Avis favorable à l'unanimité à la création d'un STECAL“*

➤ au titre de l'application de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme
*“Les 3 parcelles ? incluses dans la zone constructible sont bâties et se rattachent à la zone urbaine limitrophe. Il s'agit de régularisation d'habitations existantes.
Avis favorable à l'unanimité à la dérogation sollicitée“.*

➤ au titre de l'application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme
“A l'unanimité, les membres de la CDPENAF émettent un avis favorable au projet de PLU, sous réserve que le règlement écrit soit conforme au code de l'urbanisme concernant les équipements d'intérêt collectif en zone A et N et concernant les activités autorisées en zone A.

➤ au titre de l'application de l'article L112-1-1 alinéa 5 du Code rural
“A l'unanimité, les membres de la CDPENAF émettent un avis favorable sur la prise en compte de la protection des appellations d'origine protégée.”

La Communauté de communes DRAGA prendra en compte les avis des PPA, de l'AE et de la CDPENAF.

5- ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique est moyen et les informations succinctes et morcelées. Il a été nécessaire de l'organiser et de lui associer un sommaire pour faciliter sa compréhension par le public.

Il a fait l'objet de remarques exprimées dans l'avis du Préfet et résumées ci-dessus (§ 4.2)

Les échanges avec le chargé de mission à l'urbanisme de la Communauté de communes DRAGA m'ont apporté des informations complémentaires.

Les délibérations du Conseil Municipal expliquent clairement la démarche ainsi que le rapport détaillé de la CDPENAF.

C'est la Communauté de communes DRAGA qui porte le projet.

Le précédent PLU a été approuvé le 9 septembre 2004 et modifié à 3 reprises.

La priorité du PLU de 2004 était de gérer l'habitat diffus existant sur la commune conformément à la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 définissant l'équilibre à respecter entre le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysages d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

La Loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a pour objet l'accès de tous à un logement digne et abordable.

Les objectifs de la Révision du PLU sont exposés au paragraphe 1 du présent document.

- ***Je pense que ces objectifs sont détaillés et qu'ils ont été bien exposés au public lors de la phase de concertation.***

Le PADD :

La commune décide d'en poursuivre les grandes orientations.

Le PLU de 2004 s'était fixé de se consacrer à une amélioration nécessaire des équipements, objectif atteint avec la réalisation d'équipements importants : complexe sportif, nouvelle poste, maison des services publics, caserne des pompiers, station d'épuration de plus grande capacité....

Les dix dernières années ont été marquées par une baisse du nombre de nouveaux habitants et un vieillissement général de la population du fait d'une offre en logements exclusivement axée sur des maisons individuelles de grande taille.

Avec le nouveau PLU, la commune veut **redynamiser la vie locale** en inversant ces tendances :

- Faire évoluer le parc des logements en modérant la consommation d'espace, Réhabilitation de 20 logements vacants sur les 100 recensés
30% des futurs logements seront consacrés à des logements sociaux à travers des Opérations d'ensemble (OAP) sur 2 terrains aux entrées de la ville
- Agir pour le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines
- Développer les modes doux de déplacement : réduction des GES (aire de covoiturage) projet éco-mobilité
- Protection des zones agricoles
- Mise en valeur du patrimoine culturel et paysager
- Actions en faveur de la biodiversité : protection des sites sensibles, mise en place de corridors écologiques
- Projets économiques portés par la DRAGA par le développement d'énergies renouvelables, mise en place de la fibre optique (projet Ardèche Drôme Numérique), extension de la zone artisanale du Banc Rouge
- Prise en compte des risques – risque inondation : PPRI en cours – prise en compte du risque incendie

Le PADD fixe les besoins en logements à 86 jusqu'en 2027. Il prévoit de modérer la consommation des espaces à 1ha/an. L'urbanisation sera resserrée. Les extensions seront limitées au contact des secteurs d'intérêt agricole, naturel ou paysager. Des règles seront créées pour l'extension des habitations existantes en zone agricole.

- ***Je pense que les objectifs définis ci-dessus dans le PADD ont été correctement retranscrits dans le projet de PLU.***

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

Le village dispose de deux secteurs proches du centre ville aptes à recevoir des OAP avec une proportion de logements aidés.

L'urbanisation de ces 2 secteurs est nécessaire pour parvenir aux objectifs fixés en matière de diversification du parc des logements :

- 4500 m² à l'entrée Est du centre ancien
- 12500 m² au quartier du Fez au Sud du centre ancien

Desservie par tous les équipements et déjà réservée à une opération de mixité sociale dans le dernier PLU, cette zone est assez étendue pour accueillir une urbanisation variée composée de petits collectifs, d'individuel groupé ou de maisons individuelles. Ses capacités d'accueil sont fixées à une trentaine de logements dont 50% de logements aidés.

- ***Je pense que les zones définies pour les OAP sont conformes aux objectifs du PADD car elles assureront une continuité urbaine avec le village. Suite aux remarques de la Société BAMA, le programme projeté au quartier du Fez a besoin d'être précisé.***

Le rapport de présentation :

Ce document expose et justifie les dispositions du PLU et reprend le contexte réglementaire.

- Diagnostic
 - Présentation de la commune
 - Analyse socio-économique
 - Etat initial de l'environnement
 - Diagnostic Bilan du PLU
- Perspectives d'évolution
 - Evolution de la population
 - Estimation des besoins en logements
 - Typologie des logements
- Choix de développement urbain
 - Priorité à l'accueil des jeunes et des personnes âgées
 - Reconquête du centre historique
 - Recentrage de l'urbanisation autour du noyau villageois
 - Promouvoir des formes urbaines variées
 - Pas de développement des quartiers excentrés
 - Objectifs de la consommation d'espace
- Choix de mise en valeur de l'environnement
 - Retour à de grandes entités naturelles
 - Renforcement des zones agricoles
 - Préservations des milieux naturels
 - Découverte du patrimoine bâti et paysager
 - Insertion de l'urbanisation diffuse
 - Réduction des gaz à effet de serre- projets d'éco mobilité
- Projets de développement économique
 - Prédominance de l'activité agricole
 - Projets en suspens
- Mise en œuvre du PLU
 - PADD
 - OAP
 - Règlement
 - Tableau des surfaces
 - Emplacements réservés
 - Annexes sanitaires
 - Servitudes
- Incidence du PLU sur les milieux naturels
 - Respect des périmètres de protection
 - Incidence du PLU sur les espèces d'intérêt communautaire
 - Mesures de protection et d'évitement
 - Indicateurs de suivi

- ***Je pense que le rapport de présentation expose les composantes du PLU selon les directives du code de l'urbanisme. Il devra être complété ou modifié par les éléments indiqués dans l'avis du Préfet.***

La protection du patrimoine :

Le document joint dans le dossier concerne la charte de paysage, d'urbanisme et d'architecture du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais méridional : fiche communale de Saint-Marcel d'Ardèche

Il liste les enjeux majeurs :

- Préserver et mettre en valeur le paysage et le caractère de plaine agricole
 - Maintenir l'équilibre entre l'agriculture et les espaces naturels/boisés
 - Renforcer la qualité paysagère et urbaine des entrées de village
 - Préserver le patrimoine arboré pour son intérêt écologique et paysager
 - Renforcer la perception du fleuve Rhône
 - Mettre en valeur les cours d'eau
 - Favoriser la requalification paysagère de zones d'activité
- Revaloriser le bourg médiéval
 - Renforcer la qualité paysagère et urbaine des espaces publics
 - Valoriser l'enveloppe des anciennes fortifications
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal emblématique du Vivarais méridional
 - Valoriser, conforter le rapport au cours d'eau

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti (architectural et archéologique)

Le document présenté dans le dossier est succinct et définit les objectifs.

Dans le règlement (pièce 4 page 11), on trouve les dispositions relatives au paysage et au patrimoine : « constructions d'intérêt patrimonial :.....L'identification du patrimoine bâti fait l'objet d'illustrations dans le dossier de PLU et d'une liste annexée au présent règlement. »

Ces 2 éléments sont absents du dossier !

Cependant les bâtiments d'intérêt patrimonial sont indiqués sur le plan.

- ***« La liste non exhaustive mérite de s'enrichir au fil des années ». Les demandes formulées pour la bâtisse de Coulet et la ferme de Salivaud pourront donc être examinées.***

L'évaluation environnementale :

L'expertise écologique réalisée par Naturalia en 2016, consiste à déterminer si la révision du projet de PLU est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et notamment sur les 3 sites Natura 2000 présents sur le territoire communal.

Conformément à la législation, l'élaboration du PLU doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur la conservation des espèces et des habitats naturels d'intérêt communautaire.

Conformément au décret 2012-1492, la définition d'une trame verte et bleue doit être compatible avec le SRCE de Rhône-Alpes et le SAGE Ardèche.

En conclusion, les projets d'aménagement à l'étude ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative les espèces et des habitats naturels d'intérêt communautaire ayant permis leur désignation si les mesures préconisées dans le rapport sont respectées.

“Sous cette condition, la mise en place du PLU ne génère pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000.”

- ***L'évaluation environnementale pourra être complétée par les observations formulées dans l'étude de Monsieur Pelozuelo (courriel annexé au registre).***

Le zonage d'assainissement :

La commune de Saint-Marcel doit mettre à jour son zonage d'assainissement. Une enquête publique conjointe a été ordonnée pour cette procédure ; cette enquête publique réalisée en même temps que l'enquête publique du PLU fera l'objet d'un rapport séparé.

La commune a réalisé son schéma général d'assainissement en 2009.

En 2014, la commune a remplacé la station d'épuration boues activées par une station filtres plantés de roseaux de 1800 EH.

La station de Trignan collecte tout le hameau qui s'étend sur des terres inaptées à l'assainissement autonome (cette information n'est pas présente dans la notice explicative)

Le reste de la commune est en assainissement autonome dont les filières sont décrites dans l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome en **2001**. Les eaux en provenance de toute occupation doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Des contrôles sont effectués par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

La commune a pour projet la création d'un système d'assainissement complet pour les quartiers de Belvezet et du Fez.

Les travaux d'assainissement projetés sur le quartier du Fez (OAP) ont fait l'objet d'un chiffrage et d'une demande de subvention. Les coûts de l'assainissement collectif représentent une dépense importante pour la commune et ceux-ci n'apparaissent pas dans le dossier.

Le dossier ne met pas en évidence la justification du zonage d'assainissement collectif et du projet d'extension.

Le reste de la commune est en assainissement autonome.

Le dossier ne comporte aucune information sur la qualité des terrains à recevoir un assainissement autonome et aucune étude sur les résultats des contrôles effectués par le SPANC.

- ***La nouvelle station d'épuration de 1800EH et le projet d'extension du zonage d'assainissement collectif contribueront à une protection environnementale renforcée et permettront l'urbanisation des OAP.***

Les emplacements réservés :

Le document-tableau de la pièce n°5 liste les emplacements réservés en 2 catégories, dont la commune est bénéficiaire :

- Emplacements réservés pour mixité sociale :
 - N°1 : 15 000m² "opération de mixité sociale intégrant au moins 50% de logement aidés 30% de locatifs social"
 - N°2 : 5000m² "opération de mixité sociale intégrant au moins 30% de logements aidés"
 - Emplacements réservés pour équipements et ouvrages publics :
 - N°2 : 15 000m² "Nouveau quartier, parking, voirie, place, opération de mixité sociale incluant au moins 50% de logements aidés"
 - N°3 : 3580m² "Agrandissement du cimetière"
 - N°4 : 500m² "Aménagement carrefour"
 - N°5 : 1880m² "Création aire de stationnement"
 - N°6 : 1300m² "Création aire de stationnement"
- ***Je pense qu'il sera nécessaire de préciser les notions de « logements aidés » et « locatif social » ainsi que les pourcentages annoncés. La superficie des espaces publics (parking, voirie, place...) n'est pas précisée.***

Les servitudes :

Les servitudes d'utilité publique sont les suivantes :

- Servitude de protection des monuments historiques
- Servitude de protection des sites et des monuments naturels classés et inscrits
Le « porter à connaissance » liste les entités archéologiques
- Servitude en zone submersible
Le « porter à connaissance » des aléas inondation sur le bassin versant de l'Ardèche de la Préfecture (12/9/2014) ainsi que les cartes des aléas « Ruisseau du Souchas » et « plaine de Saint-Marcel d'Ardèche » composent ce document
- Servitude de passage des canalisations de transport de gaz naturel
Le document est le règlement des ouvrages de transport de gaz naturel.
La commune est impactée par le passage du gazoduc Eridan
- Servitude relative au passage des lignes électriques

Le document est la note d'information relative aux lignes et canalisations électriques : il décrit les « droits pour le bénéficiaire » et les effets de la servitude
- Servitude relative aux transmissions radio-électriques
Absence de document
- Servitudes relatives aux chemins de fer
La notice explicative de servitude T1 définit les principales servitudes s'imposant aux propriétaires riverains du Chemin de fer
- ***Je pense que les servitudes d'utilité publique ont été prises en compte dans le projet PLU.***

L'enquête publique pour le PPRi inondation s'est déroulée dans les mêmes dates que celle du projet de PLU.

6- CONCLUSIONS ET CLÔTURE DU RAPPORT:

En résumé, la commune dans son PLU de 2004, a mis en place des mesures pour lutter contre l'étalement urbain, en application de la Loi SRU de 2000, et lutter contre le mitage des zones agricoles et naturelles.

Avec le projet de PLU de 2017, elle poursuit ses objectifs de maîtrise de consommation d'espace en resserrant l'urbanisation autour du centre village et au quartier de Trignan.

L'urbanisation diffuse de la commune engendre des coûts importants : entretien des chemins, collecte des ordures ménagères, extension du réseau d'assainissement collectif.

L'étude démographique et la création de la station d'épuration de 1800 EH ont conduit à lancer la procédure de projet de révision du PLU.

Pour assurer le renouvellement urbain et la mixité sociale, elle souhaite développer de nouvelles formes urbaines, valoriser les espaces publics.

L'offre en logements propose presque exclusivement des maisons individuelles de grande taille et le diagnostic établi montre que la baisse du solde migratoire, des jeunes et des familles proviennent t pour partie des caractéristiques du parc des logements et pour partie d'une offre en logements trop réduite.

Pour inverser cette tendance, la commune veut se doter d'un parc de logements plus diversifié, offrant de petits logements, des logements locatifs et des logements à prix modérés. Ces besoins ont été estimés selon les critères du PLH (Plan Local de l'Habitat).

La création de la nouvelle station d'épuration et le projet d'extension du réseau d'assainissement collectif permettront d'améliorer le niveau des équipements publics.

Ces objectifs de maîtrise de la consommation d'espace renforceront la protection des zones agricoles et naturelles.

Ces projets d'intérêt collectif ont été expliqués lors de la phase de concertation, et exposés dans le dossier soumis à l'enquête mais s'opposent parfois aux projets individuels d'urbanisation.

La plupart des observations concernent l'urbanisation.

2 remarques concernent l'environnement

2 remarques concernent les le patrimoine bâti

Ces demandes ont fait l'objet de la plus grande attention et les réponses apportées prennent en compte les lois SRU, Grenelle et ALUR déclinées dans les objectifs d'intérêt collectif et la protection de l'environnement mais également la maîtrise des dépenses de la commune.

Après avoir étudié le dossier, effectué une visite de terrain avec les responsables du projet, étudié les observations du public et les réponses de la Communauté de communes DRAGA, les avis des PPA, de l'AE et de la CDPENAF,

je peux exposer mes conclusions :

Points forts :

1. Lutte contre l'étalement urbain et arrêt de l'urbanisation diffuse
2. Cohérence avec le PADD
3. Priorité à la reconquête de logements vacants
4. Diversifier l'offre de logements pour favoriser la mixité urbaine et la mixité sociale
5. Préservation des zones naturelles et agricoles
6. Protection du patrimoine naturel et bâti
7. Création de la station d'épuration de 1800 EH
8. Mise en place de 2 OAP pour satisfaire les objectifs de densification
9. Cohérence du zonage d'assainissement avec les objectifs du PADD
10. Capacité de la station d'épuration à accueillir les logements de l'urbanisation future de l'OAP du quartier du Fez
11. Engagement financier pour les travaux d'assainissement collectif du quartier du Fez
12. Programmation à long terme d'un assainissement collectif aux quartiers Belvezet et Fez

Points faibles :

1. Besoin d'étudier la possibilité de classer en zone UB 4 terrains classés en zone A en limite de la zone UB et justifiant de la possibilité d'assainissement collectif et d'un chemin d'accès
2. Nécessité de prendre en compte les remarques formulées dans l'avis du Préfet
3. Compléter l'étude environnementale avec les éléments de l'étude sur les enjeux de biodiversité de Monsieur Pelozuelo
4. Apporter des précisions sur la répartition des logements aidés et sociaux
5. Compléter la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial

Dans le cadre de l'enquête publique dont j'étais chargée, j'ai pris connaissance des pièces du dossier et vu les lieux concernés.

Monsieur le Président de la Communauté de communes DRAGA a ouvert le registre d'enquête et veillé à l'accomplissement de toutes les formalités d'affichage.

J'ai reçu 28 personnes, individuellement.

Au total, 15 observations sont consignées dans le registre d'enquête, 16 courriers et 15 courriels annexés au registre.

Le registre d'enquête a été signé par mes soins le jour de la clôture de l'enquête.

J'ai adressé un Procès-verbal des observations du public, des avis des PPA, de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF, reçu un Mémoire en réponse de la Communauté de communes DRAGA.

J'ai dressé le présent rapport d'enquête pour le remettre à Monsieur le Président de la Communauté de communes DRAGA.

Après avoir analysé le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Marcel d'Ardèche soumis à l'enquête publique,

je peux exposer mes conclusions motivées figurant dans le document B annexé au présent rapport.

Le 14 janvier 2018

Le commissaire-enquêteur

Christiane CLERC