

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

le 14/12/17 à NIMES

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

SYNTHESE DE NOS OBSERVATIONS AU 30/11/17

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

Copie : CCDRAGA

Monsieur le MAIRE, Monsieur le Commissaire Enqueteur,

Aménageur Lotisseur, nous avons le plaisir de travailler sur la commune dans le secteur LE FEZ et plus précisément sur le Terrain cadastré AO148 en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement et de mixité sociale portant sur 1,5ha et reglementée par des orientations d'aménagement.

Nous prenons bonne note du document d'urbanisme en enquête publique présenté et saluons le travail effectué par les différents intervenants pour aboutir à cette révision du PLU.

Après lecture approfondie un certain nombre de points de ce PLU en enquête publique nous paraissent difficilement compatibles avec la mise en oeuvre de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur du FEZ telle que définie dans le PLU.

Voici les points sur lesquels nous souhaitons attirer votre attention :

1) Sur les documents Graphiques (tous les plans) : La notion d'emplacement réservé.

Le secteur concerné, celui du FEZ est doublement impacté dans sa légende par :

- un emplacement réservé numéro 1
- un programme de mixité sociale

Le rapport de présentation en page 80 précise que : *«la zone du Fez fait, de plus, l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, la commune souhaitant rester maître de l'urbanisation de ce terrain dont dépend le développement de la commune pour les 10 prochaines années.*

Et en page 89 que « Le PLU réserve deux types d'emplacements réservés:

- Des emplacements réservés pour mixité sociale sur les deux zones soumises à des orientations d'aménagement et de programmation,
- Des emplacements réservés pour des projets d'intérêt public ou des équipements publics:

S.A.S. FONCIÈRE BAMA - 56, Avenue Jean Jaurès - 30900 NÎMES - 04 66 68 75 10
nimes@groupe-bama.fr

Au capital de 300 000 €. RCS NÎMES 388 849 200. Siège social : 56, Avenue Jean Jaurès - 30900 NÎMES.

projet d'urbanisation d'un nouveau quartier de mixité sociale au Fez, aménagement du carrefour d'entrée de la zone agrandissement du cimetière création d'aires de stationnement aux abords de la salle des fêtes

Cependant, en mettant un emplacement réservé la commune risque de « bloquer » le développement du secteur puisqu'elle serait alors bénéficiaire de cet emplacement réservé et devrait donc se porter acquéreur du foncier.

Il nous paraît donc plus logique de réduire cet emplacement réservé aux 2000m² d'emprise publique à acquérir, ou de changer l'intitulé de la légende par « Secteur soumis à orientations d'aménagement ».

En effet, la commune devra sinon lever l'emplacement réservé pour qu'un permis d'aménager puisse être octroyé sur ce secteur par la procédure classique de lever des emplacements réservés. La commune peut maîtriser l'urbanisation de ce secteur par le biais des OAP sans passer par un emplacement réservé qui ajouterait une procédure pour permettre l'urbanisation par un aménageur.

2) Dans les OAP : La distinction Collectif / petits collectifs et la règle de hauteur.

Il nous 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 nous paraît plus approprié sur ce secteur. Cette possibilité n'est pas spécifiée partout dans le document en enquête publique.

C'est pourquoi 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 :

La Mention unique imposant de « petits collectif R+2 » est présente notamment :

Page 7 des OAP ; « 1/3(ou plus) de petits collectifs »

Page 7 des OAP : « petits collectifs en position centrale », les petits collectifs adopteront une hauteur r+2.... »

page 11 des OAP :

page 12 des OAP

Page 09 des OAP en bas il est aussi marqué : « petits collectifs »

En revanche : page 10 des OAP il est bien précisé : « développement d'habitat collectif :

En petits immeubles r+2
Ou en semi collectif R+1.

Ce qui nous paraît plus adapté en terme de rédaction.

3) La hauteur des constructions :

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

Outre le fait que cette hauteur nous paraît inadaptée dans un petit village comme ST MARCEL D'ARDECHE 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).

Il y est aussi fait référence page 7 des OAP : « petits collectifs en position centrale » les petits collectifs adopteront une hauteur de R+2 pour gagner de l'emprise au sol, varier l'épannelage de la zone et constituer les façades de la place et des espaces publics.

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) En ce qui concerne la répartition des logements sociaux :

Il est noté page 09 des OAP :

Que le programme devra comporter 30 logements dont :

50% de logements aidés

30% de locatif social

Nous nous interrogeons sur cette formulation.

En effet quelle est la distinction entre logements aidés et sociaux ?

Nous avons bien pris note de l'obligation de réaliser 30% de logements purement sociaux à l'intérieur de l'opération.

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

Enfin, nous pensons qu'il serait bon de préciser « environ » après « 30 logements » et « 2000M2 d'espaces publics ». En effet ces données ne sont qu'indicatives à ce stade.

5) Concernant le règlement de la Zone et ses spécificités.

Dans le règlement de la zone UB: Au chapitre stationnement en page 20 article UB 5 : Il est précisé qu'il est exigé 2 places par logement + 1 place par logement 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.

Cela nous paraît également contradictoire avec la page 6 des OAP qui parle d'une « réduction des axes automobiles ».

La page 9 elle précise qu'il faut « regrouper les aires de stationnement pour limiter la voie secondaire ».

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

6) Concernant la densité préconisée.

Il est aussi important de souligner que compte tenu de toutes ces données et d'après nos premières études (topographie notamment), la densité envisagée dans les OAP semble difficilement atteignable.

En effet, le bassin de rétention, le cheminement paysager et l'îlot réservé au projet communal sont consommateurs d'espaces. Il est très compliqué d'arriver à la densité voulue par le document d'urbanisme (environ 30 logements).

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

Le calcul page 7 retient une surface exploitable de 1,3ha (soit 1,5ha – 2000m² d'espaces publics).

De là découlent les potentialités de construction théoriques de 10 lgts de 350m² pour 0,3Ha+ 10lgts de 400m² pour 0,4Ha + 10lgts de 500m² pour 0,5ha soit un total de 1ha20.

Cela n'inclue donc pas les pertes liées à l'aménagement (voies, équipements communs...) qui représentent plus que 1000m².

Si le PLU impose la réalisation d'une place supplémentaire par logement nous risquons d'accroître encore l'écart avec la densité préconisée sur ce secteur.

Il en résulte donc deux possibilités :

-Soit le nombre de logements sera moindre si la commune souhaite que ces typologies soient respectées.

-Soit les superficies seront différentes pour atteindre un ratio d'environ 30 logements.

7) La création d'un sous zonage UB1 pour le quartier du FEZ.

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

Afin de ne pas « généraliser » ces règles à l'ensemble de la zone UB, le secteur du FEZ pourrait être indexé UB1.

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

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

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

Celle ci pourrait donc être portée à ce seuil de 40% ou 50% en zone UB1 uniquement

8) Le classement du reliquat de la parcelle AO148

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

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

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

Et en page 7 des OAP également:

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

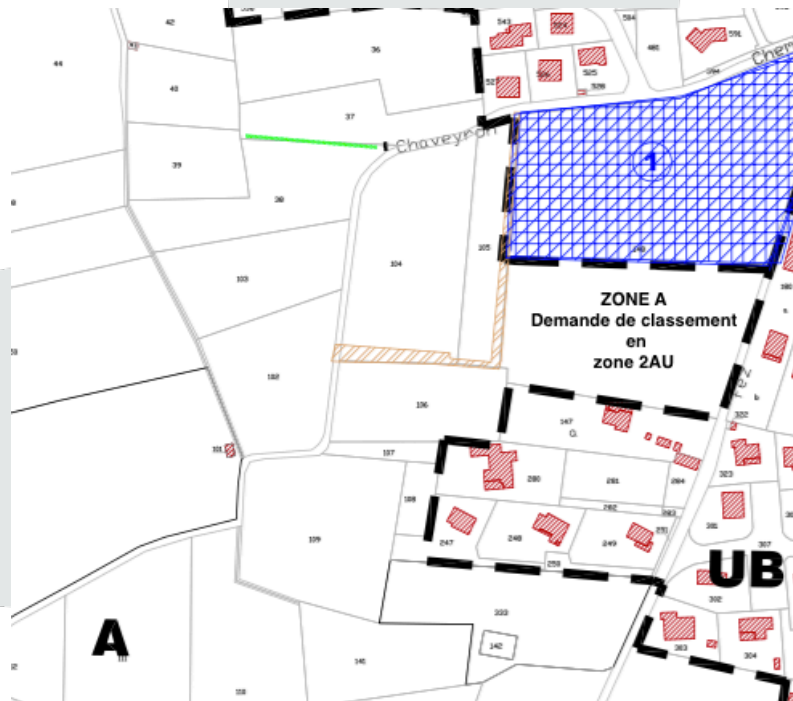
Dans le PLU en enquête publique le reliquat de la parcelle AO148 est classé en zone AGRICOLE (zone A).

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

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

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

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



Extrait du zonage du PLU en enquête publique

9) La notion d'espaces publics

L'OAP prévoit la réalisation à l'intérieur de la zone d'une place publique en entrée d'opération, qui permettrait à l'avenir d'accueillir un équipement public. (page 6 des OAP).

Page 9 des OAP il est également précisé une notion de superficie pour cette emprise :
« 2000m² d'espaces publics ».

Nous pensons que cette mention pourrait être complétée ou remaniée.
En effet, nous nous interrogeons sur la définition « d'espaces publics ».

Cette superficie de 2000m² tient-elle compte des autres espaces publics type cheminement vert, zones paysagées ou doit-il s'agir uniquement de la place publique évoquée en page 6 des OAP ?

A noter, que l'affectation d'un « macrolot » espace public d'une surface de 2000m² viendrait pénaliser l'aménagement du quartier (cf paragraphe 6) , la densité souhaitée sur le secteur n'est pas atteignable si 2000m² sont « gelés » pour un éventuel usage ulterieur non défini à ce jour.

Il nous parraitrait donc plus opportun de :

-solution 1) ne pas préciser de superficie pour cet espace public, la concertation sur le dimensionnement de la place et l'usage pourrait se faire avec la commune au moment des réunions de montage du permis d'aménager sur la superficie à réserver à la commune en fonction de ses besoins, son budget...

En effet, pour accueillir un ouvrage de type bibliothèque, creche, maison des associations.. une superficie de 2000m² nous parrait excessive.

De plus, le prix fixé par les domaines pour cette rétrocession tiendra compte de l'enveloppe foncière détachée et serait donc calculé sur 2000M² sans possibilité d'y revenir puisque figée dans les OAP.

-Solution 2) déplacer ce macro lot «équipement public » sur la partie du terrain actuellement en zone A par le biais d'un emplacement réservé sur cette zone.

Cela ne dispenserait pas l'aménageur de créer une placette dans l'opération en zone UB comme initialement prévu en entrée d'opération mais sans critère de superficie.

La commune pourrait alors réfléchir à l'usage futur de ce macrolot , son financement sans remettre en question la faisabilité de l'opération sur la zone UB soumise à OAP.

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

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