

# Conclusions de l'Enquête Publique

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification N°2

### SAINT MARCEL LES VALENCE



## Chapitre I : Préalable

Alors que dans le rapport proprement dit, le Commissaire Enquêteur relate les faits et le déroulement de l'enquête. Il mentionne pour chacune des observations, les réponses apportées et sa vision personnelle.

Dans ce second rapport, le Commissaire Enquêteur doit :

- A partir d'un examen complet et détaillé du dossier, des observations reçues et des réponses de la mairie, prendre parti sur le projet après en avoir étudié les avantages et les inconvénients
- Donner ses conclusions et donc émettre un avis personnel sur chaque modification du dossier en indiquant sur quels éléments il s'appuie pour fonder son jugement.

Il est bien entendu que les conclusions du Commissaire Enquêteur ne constituent qu'un avis qui comme tout autre avis sert à la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE pour prendre sa décision

## Chapitre II Objet de l'enquête

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE a approuvé son PLU le 19 mars 2006. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 10 septembre 2009 et d'une modification de droit commun le 25 septembre 2015. Les modifications récentes de la législation concernant les extensions et les changements de destination rendent certains articles du PLU illégaux, notamment dans les zones A et N :

Les modifications demandées sont les suivantes :

**Modif 1** Les règlements des secteurs A (agricole) et N (naturel) du PLU, afin de mettre la réglementation des extensions limitées et des annexes des constructions existantes à usage d'habitation en concordance avec les évolutions réglementaires,

**Modif 2** Le règlement du secteur UI (activités), dont les dispositions sur la hauteur et les reculs sont à ajuster,

**Modif 3** Le règlement de la zone UA et UB, dont les dispositions sur les reculs par rapport aux voies sont à ajuster,

**Modif 4** Le règlement du sous-secteur UBc, au nord du centre-ville, qu'il convient d'adapter afin de permettre son urbanisation (aujourd'hui bloquée) à des fins de logement social, afin de répondre aux besoins de la commune

**Modif 5** Le tracé du secteur UB, à ajuster au nord du centre-ville, suite à une erreur matérielle.

## Chapitre III Déroulement de l'enquête

L'arrêté 17-135 qui prescrit l'enquête a prescrit l'organisation suivante :

Dates de l'enquête :

Ouverture le lundi 6 novembre 2017 à 9 H

Fermeture le jeudi 7 décembre 2017 à 18H

Permanences :

Le lundi 6 novembre 2017 de 9 H à 12 H

Le mardi 21 novembre 2017 de 14 H à 17 H

Le jeudi 7 décembre 2017 de 14 H à 18 H

L'information du public a été assurée de la façon suivante :

\* Annonces légales :

- Dauphiné du 18/10/2017 et du 7 novembre 2017

- Peuple libre du 19/10/2017 et du 9 novembre 2017

\* Affichage réglementaire

\* Annonce dans le bulletin communal

\* Divers affiches

\* Mise en ligne du dossier à l'ouverture de l'enquête

## Chapitre IV : Examen des modifications et avis

### 4.1 Extensions et annexes des secteurs A et N

La loi SRU doit évidemment s'appliquer. Le PLU de la commune doit l'intégrer, un permis de construire uniquement basé sur le PLU existant a été contesté, il convient donc de le corriger. Les extensions qui étaient autorisées jusqu'à 250 m<sup>2</sup> sont fortement restreintes pour être limitées à 33% de la surface déjà bâtie. Les secteurs agricoles et naturels méritent d'être protégés. Limiter l'extension des surfaces déjà bâties à 33% est judicieux ; une limite plus forte aurait découragé les habitants dans leur légitime ambition de prospérer. L'alignement du règlement du PLU de la commune sur le règlement type élaboré par la CDPENAF et la DDT permet d'assurer la conformité du projet

La limitation des annexes est également traitée de manière satisfaisante.

Le renvoi à un futur PLU pour les changements de destination révision du PLU est judicieux ; en effet un examen au cas par cas est nécessaire.

**Le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à cette modification**

### 4.2 Règlement du secteur UI

Le développement économique du territoire de la commune est maintenant limité par le SCOT approuvé le 5 octobre 2016 qui place Saint Marcel les Valence au dernier niveau (niveau 3 : page 67 du DDO). Celle-ci décide donc de modifier les règles de recul des secteurs existants pour permettre l'extension des exploitations existantes. Passer de 5 M à 3 M la limite par rapport aux voies publiques et privées dans les zones UA et UB n'impacte aucunement ni le paysage, ni les risques. Cette modification permet de densifier les implantations et participe ainsi au développement potentiel de l'emploi.

**Le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à cette modification**

### 4.3 Règle de recul dans les zones UA et UB

Dans les zones UA et UB, l'article 6 permettra de densifier les constructions en modifiant le passage des règles de recul qui passent de 5 mètres à 3 mètres.

Les zones UA qui concerne le centre-ville, le rapprochement des habitations des voies publics participera à cette densification.

Concernant les zones UB, la diminution de la règle de recul permettra des extensions plus généreuses et la division de parcelle en vue de nouvelles constructions. La densification sera nettement plus aisée.

**Le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à cette modification**

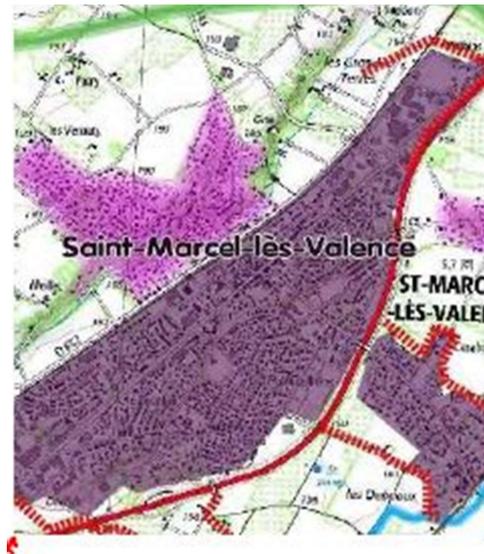
### 4.4 Règlement du secteur UB.

Les zones UB comprennent une sous zone UBc dans laquelle seuls étaient autorisées des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics. La commune souhaite dans les parcelles concernées 57 et 58 n'y autoriser que des logements sociaux ; elle a supprimé les anciennes occupations et introduit dans le règlement de la zone UB à l'article 2 (UB2) la construction à **destination de logement social locatif aidé par l'état** (page 20 du règlement).

La réponse de la mairie au PV de synthèse a permis de lever le doute quant à continuité avec la parcelle 56 effectivement construite. Après vérification, le SCOT connaissait effectivement ce point.

La page 114 du DDO du SCOT de Valence précise : « *Les enveloppes urbaines secondaires regroupent les principaux hameaux, écarts et regroupements de constructions ; ils peuvent de par leur structuration et leur desserte en réseaux se renforcer ou se densifier sans nouvelle extension de l'enveloppe.* »

Le schéma suivant issu du SCOT fige toutes les parcelles construites au nord de la ligne de chemin de fer comme faisant partie d'une zone d'urbanisation secondaire ( en rose sur le plan du SCOT)



De plus la voie de chemin de fer est considérée comme un obstacle à la proximité de la zone d'urbanisation principale même si deux ponts et un passage souterrain lient les deux zones.

Une application stricte limite donc les constructions. Ce blocage n'est pas satisfaisant. La densité urbaine doit, selon moi, être recherchée au nord de la voie ferrée et non dans les hameaux. Je n'ai pas connaissance des critères qui ont défini les zones urbaines principales et les zones secondaires. Le bon sens voudrait que la densification de la commune se réalise sur le nord et non pas dans des hameaux excentrés ; ceci provoquerait comme des boursoufflures du centre urbain.

**Le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à cette modification avec deux recommandations.**

-1- Il conviendrait que la réalisation de logements sociaux sur ces terrains fasse l'objet d'une attention particulière. A défaut d'OAP spécifique pour ce projet, des obligations devraient être exigées où négociées avec l'aménageur : nombre de logements, création d'une voie, aspect paysager etc...

-2- Il conviendra également de suivre la suggestion de la DDT pour la saisie de l'autorité environnementale.

#### 4.5 Rectification d'une erreur matérielle

Seule une erreur matérielle a pu supprimer de la zone UB la parcelle AK153 construite. La parcelle était déjà en zonage UD dans le POS précédent. Une visite sur place m'a confirmé qu'elle était bien occupée ; l'extrait de « google Maps » le confirme. Je n'ai donc aucun doute quant au bien-fondé de la rectification.



La rectification de l'erreur s'impose.

**Le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à cette modification.**

Fait à Gigors et Lozeron

Le

Jean CORDUANT