

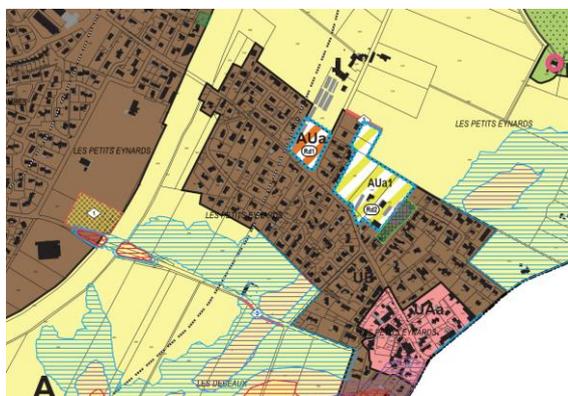
## ST MARCEL LES VALENCE Avis PLU

Par courrier électronique du 27 juillet 2022, la commune de Saint Marcel les Valence a informé DAH de l'arrêté du projet de révision du PLU de la commune (délibération du 4/07/2022). Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, un dossier du projet de révision de PLU a été adressé pour avis, à retourner dans les 2 mois compte tenu du statut de DAH.

Avis à adresser à la Mairie + copie à la direction Départementale des Territoires – Service Aménagement du territoire et Risques – Pôle Aménagement - ddt-pa-satr@drome.gouv.fr

### Observation 1 :

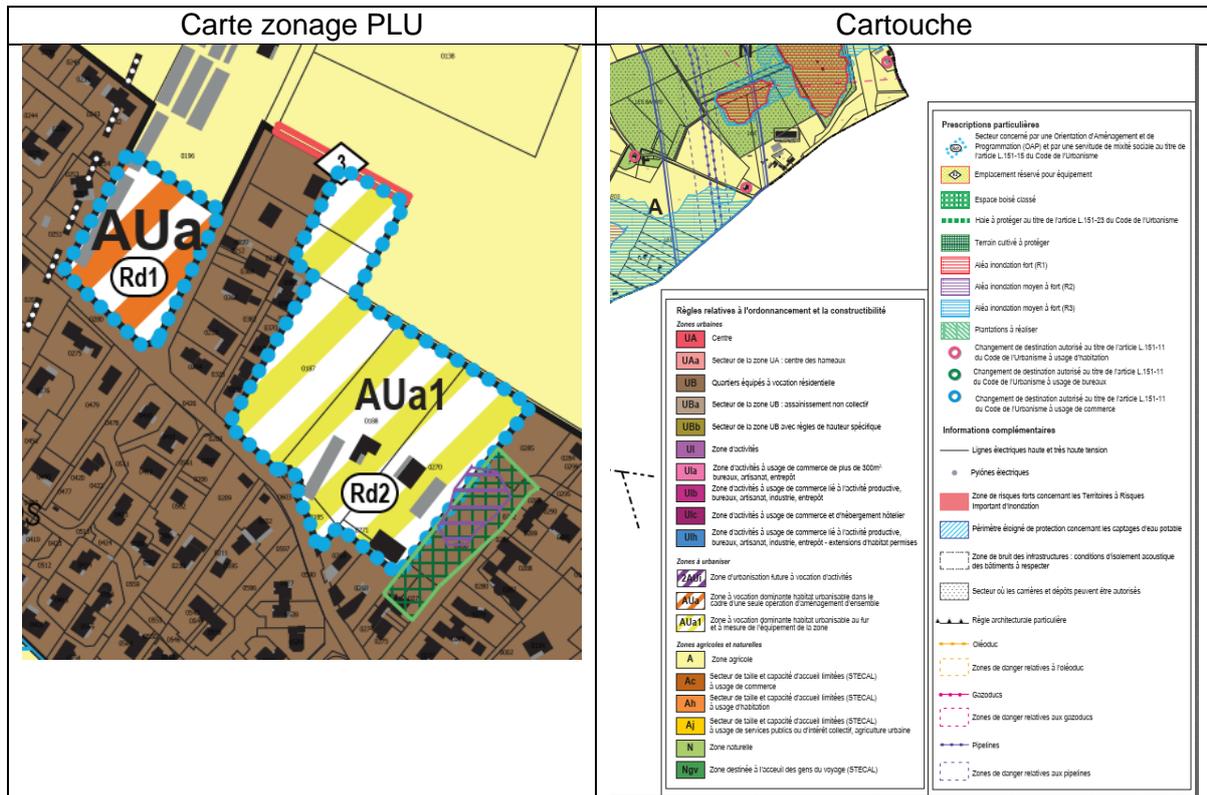
Le zonage du PLU semble écarter la zone des Petits Eynards (parcelles ZI56/295/301). Pourquoi cette zone a-t-elle été déclassée ?



## ST MARCEL LES VALENCE Avis PLU

### Observation 2 :

Il semble que la légende soit incomplète : à quoi correspond le quadrillage vert situé rue de la Luire ?



### Observation 3 :

L'OAP thématique « formes urbaines » précise 4 formes : le collectif, l'intermédiaire, l'individuel groupé et le logement individuel. Le texte page 28 en indique 3 alors que 4 formes bien présentées. Un type de forme regroupe-t-il 2 types de construction ?

Par exemple, l'habitat collectif et l'habitat intermédiaire pourraient-ils être regroupés car il peut être parfois plus intéressant de proposer un habitat collectif de manière à mutualiser un ascenseur notamment.

### Observation 4 :

Les OAP indiquent dans la représentation des zones où il convient de développer différents types d'habitat décrits dans l'OAP thématique « formes urbaines ». L'habitat individuel groupé est présenté comme « des maisons [...] regroupées au sein d'une même opération [...] ». Le permis d'aménager correspond à une opération d'ensemble.

## ST MARCEL LES VALENCE Avis PLU

### Observation 5

Comment va être appréhender la compatibilité vis-à-vis de l'OAP « formes urbaines » d'un projet d'habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé concernant leurs façades qui « gagneront à être au moins partiellement végétalisées... » ? (page 29/31/33). N'est-ce pas plutôt la parcelle qui doit être végétalisée plutôt que la façade ?

### Observation 6

L'article 7 du règlement de la zone AUa prévoit que des constructions peuvent être admises en limite séparative si « elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus ». Cela signifie-t-il que des particuliers ne pourront pas construire par exemple des garages en limite de terrain (2 permis distincts avec des temporalités propres) ? Si tel est le cas, pourquoi l'habitat individuel est-il écarté de cette possibilité de densification ?

### Observation 7-1

L'article 10 du règlement de la zone AUa prévoit que la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux. Or, il semble que la zone soit soumise à l'aléa inondation et qu'à ce titre, le premier plancher soit à rehausser de 0.50 ou 0.70m par rapport au terrain naturel. Dès lors, la hauteur des constructions ne pourrait-elle pas être comptabilisée à partir du niveau du premier plancher de manière à ne pas diminuer la capacité constructive du terrain ?

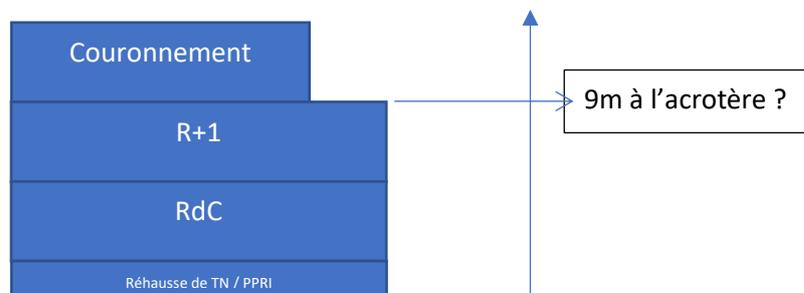
### Observation 7-2

L'article 10 du règlement de la zone AUa prévoit que la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage, sans dépasser 9m.

Toutefois, l'article 11 permet des toitures terrasses afin d'augmenter la densité bâtie.

De plus, l'OAP des Petits Eynards indique une forme urbaine de type habitat intermédiaire (jusqu'à R+1 + couronnement).

Un projet comportant physiquement des logements à un niveau R+2 mais qui se développerait sur une partie seulement de la surface du niveau serait-elle admise ?



## ST MARCEL LES VALENCE Avis PLU

### Observation 8

Comment est apprécié le recul de constructibilité vis-à-vis de la Zone de Non Traitement agricole ? Il est indiqué un recul de 5 à 10m. Quelle valeur doit être observée ? Le recul est-il à prendre depuis la limite parcellaire du terrain agricole ? La présence d'une haie antidérive peut-elle venir diminuer ce recul ?

### Observation 9

L'article 11-2. Paragraphe dédié aux clôtures. Il est indiqué que le long des voies, les clôtures pourront être constituée d'une haie végétale mixte composé d'essences caduques et persistantes. Afin de préserver l'intimité des habitations du fait d'être le long des voies, les essences proposées pourraient-elles ne pas être caduques ?

### Observation 10 -1

L'OAP des Petits Eynards indique un axe piéton. Est-il possible d'adapter la position de sortie de ce cheminement piéton afin de valoriser un passage existant ?

#### II – Orientation d'Aménagement et de programmation – Petits Eynards



### Observation 10 -2

L'OAP des Petits Eynards semble indiquer des espaces végétalisés collectifs en périphérie de parcellaire. Les franges parcellaires doivent être intégrées dans les parties privatives des futures constructions pour en garantir l'entretien.