
Plan Local d'Urbanisme de Margès

Arrêté le 26 octobre 2017



Avis des Personnes Publiques Associées

Analyse des avis des PPA



Atelier-2
architectes - urbanistes

Sommaire :

<i>Préfecture de la Drôme</i>	3
<i>CDPENAF</i>	7
<i>Chambre d'Agriculture</i>	8
<i>Chambre des métiers</i>	10
<i>ARCHE Agglo</i>	12
<i>ARS</i>	13

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Impact sur les pièces du PLU
Préfecture de la Drôme	<i>Avis favorable</i>		
	<i>Observations destinées à améliorer encore la cohérence et la qualité du projet</i>		
	<u>>Sur les objectifs démographiques</u> <i>Pas de demande sur ce qui a été établi dans le PLU arrêté</i>	---	
	<u>>Sur les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain</u> <i>Pas de demande sur les objectifs et la densité</i> Demandes de précisions dans le Rapport de Présentation sur les zones Ue (page 222) Demandes de précisions dans le Rapport de Présentation sur les zones Uep et Uep1 (page 222 et 291)	Des précisions seront apportées comme demandé par l'Etat	Rapport de Présentation
	<u>>Sur la prise en compte de l'agriculture</u> <i>Pas de demande sur ce qui a été établi dans le PLU arrêté</i>	---	
	<u>> Sur les Secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)</u> Demande de modification du règlement des zones Ae et Ac	La commune précise que la délimitation des zones Ae et Ac a été établie proche du bâti existant. Le règlement sera complété	Article 6 et 10 des zones A

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Impact sur les pièces du PLU
Préfecture de la Drôme	<p>> Sur les Zones d'Activités Pas de demande sur ce qui a été établi dans le PLU arrêté.</p>	---	
	<p>> Sur le PADD Demande de mise à jour des chiffres des prévisions démographiques.</p> <p>Demande de précisions à faire sur les densités entre le PADD et le Rapport de Présentation.</p>	<p>Un décalage linéaire de 2016 à 2018 rendrait faux tous les calculs qui ont mené à établir ces simulations, ces derniers étant plus complexe qu'une simple multiplication. Reprendre l'ensemble de ces calculs va conduire à prendre les chiffres clés qui ont fondé ce projet de PLU. Il n'est pas pertinent de tout remanier entre l'arrêt et l'approbation du PLU, le projet fondant le PADD ne devant légalement pas être revu.</p> <p>Les objectifs du PADD établissent l'économie générale du PLU. La transcription réglementaire se doit d'être en compatibilité avec les règles mises en place. Les chiffres énoncés dans le Rapport de Présentation à la page 302 sont des prévisionnels au regard notamment des prescriptions mises en place dans les OAP, qui s'appliqueront en termes de compatibilité. Le nombre de logements qui seront réellement réalisés pourra être légèrement supérieur ou inférieur.</p> <p>En l'état le projet de PLU est cohérent avec le PADD. L'analyse de l'application du PLU qui sera effectuée au plus tard dans 9 ans permettra de vérifier l'adéquation entre la réalisation du PLU et le PADD.</p>	
	<p>> Sur le Rapport de Présentation Des coquilles sont mises en évidences par l'Etat. Il est également demandé de renforcer la justification de certains points, sans les remettre en cause.</p>	Les remarques sur ce point seront prises en compte.	<p>Rapport de Présentation</p> <p>Règlement : articles Ua2, Ud2, A2 et N2.</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Impact sur les pièces du PLU
<p align="center">Préfecture de la Drôme</p>	<p>> Sur le règlement graphique</p> <p><u>Les zones Ud du PLU</u></p> <p>Il est demandé de justifier davantage le classement en Ud des Sables dans le Rapport de Présentation et notamment la prise en compte de la RD538, classée à grande circulation.</p> <p><u>La zone N</u></p> <p>La partie justification du Rapport de Présentation doit mieux justifier le choix d'identifier une « coulée verte » au centre du bourg en le replaçant dans la logique du programme urbain retenu.</p> <p><u>Risques inondation</u></p> <p>La trame retenue pour identifier chaque type de risques (inondation ou ruissellement des eaux pluviales) mériterait d'être plus différenciée (hachures horizontales et verticales trop similaires).</p> <p><u>RD 538, Route classée à grande circulation</u></p> <p>Il est demandé de reporter un faisceau d'inconstructibilité de 75 mètres sur le document graphique.</p>	<p>La justification sera renforcée.</p> <p>La justification sera renforcée.</p> <p>La mise en forme du zonage sera modifiée</p> <p>Un faisceau sera matérialisé.</p>	<p>Rapport de Présentation</p> <p>Rapport de Présentation</p> <p>Plans 4.2.1 et 4.2.2</p> <p>Plans 4.2.1 et 4.2.2</p>
	<p>> Sur le règlement écrit</p> <p><u>Zone Ue</u></p> <p>Article 2 : il est spécifié : « Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol...à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 » Par définition, les zones humides sont inconstructibles. Il apparaît nécessaire d'être plus précis : « ...à l'exception des dispositions de mise en conformité de bâtiment existant et de reconstruction d'un bâtiment sinistré citées à l'article 2 ».</p>	<p>Il n'y a pas de zone humide en Ue, l'évocation des zones humides est une erreur, elle sera retirée.</p>	<p>Règlement de la zone Ue (Ue2 et Ue3)</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Impact sur les pièces du PLU
<p align="center">Préfecture de la Drôme</p>	<p><u>Zone Uh</u> Une erreur semble s'être glissée dans la rédaction du règlement de cette zone. L'article 2.2 de la zone aborde la question de bâtiments liés à l'agriculture alors que la zone a été identifiée comme urbaine. Cette partie de l'article 2 devrait être supprimée.</p> <p><u>Zone A</u> Dans la mesure où les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ne sont pas autorisées en zone agricole, les références à ce type de constructions et d'installations doivent être retirées du règlement de la zone A. La rédaction concernant les constructions et installations autorisées devrait être revue</p> <p><u>Zone N</u> La rédaction concernant les constructions et installations autorisées en zone naturelle devrait être revue en reprenant les termes de l'article RI 51-25.</p>	<p>L'article 2.2 de la zone Uh sera corrigé</p> <p>L'article 2 de la zone A sera corrigé.</p> <p>L'article 2 de la zone N sera corrigé</p> <p>Les demandes de la CDPENAF sont prises en compte (voir ci-après)</p>	<p>Règlement de la zone Uh (Uh2)</p> <p>Règlement de la zone A et N (A2 et N2)</p>
	<p><u>> Sur la prise en compte des risques technologiques et la note de UT DREAL.</u></p>	<p>Ces prescriptions sont ajoutées aux annexes du PLU</p>	<p>PADD : page 13</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>Annexes : création d'un dossier d'annexes 5.6 Risques technologiques</p> <p>Règlement : caractère de la zone Ue</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Impact sur les pièces du PLU
	<p>> <u>Sur le plan des servitudes d'utilité publique</u></p>	<p>Les servitudes d'utilité publiques seront mises à jour.</p>	<p>Annexe 5.1</p>
<p>CDPENAF</p>	<p><u>1. Concernant les secteurs de taille et de capacité limités des Sables et de Ronconnet</u> La CDPENAF émet un avis favorable à la délimitation de ces 2 STECAL sous réserve de compléter le règlement conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme et de procéder à la suppression de la parcelle 61 du secteur des Ranconnets conformément à ce qui a été annoncé à la commission.</p>	<p>La demande de suppression de la parcelle 61 est intégrée.</p>	<p>Zonage : plan 4.2.1 (reclassement de 6 002m² de Ae en A) Rapport de présentation : Mise à jour de l'argumentaire et du tableau des surfaces.</p>
	<p><u>2. Concernant le règlement des extensions et annexes en zones A et N CDPENAF a émis un avis favorable assorti des réserves suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - permettre l'extension des constructions à usage d'habitation à condition que la surface totale initiale du bâtiment soit supérieure ou égale à 40 m² - préciser la rédaction concernant l'extension autorisée pour les habitations »(avec un maximum de 50m² de surface de plancher)... », remplacer par « <i>En tout état de cause, l'extension autorisée pour les habitations existantes ne pourra dépasser 50 m² de surface de plancher</i> » - limiter la surface totale après travaux à 250 m² ; - limiter la distance d'implantation des annexes à 20 mètres de la construction principale. 	<p>Les demandes de la CDPENAF sont prises en compte à l'exception de la distance des annexes qui est maintenue à 25 mètres.</p>	<p>Règlement des zones A et N (articles A2 et N2)</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Impact sur les pièces du PLU
CDPENAF	<p><u>3.Concernant l'atteinte substantielle des surfaces affectées à la production en AOP</u></p> <p>La CDPENAF a émis un avis favorable au projet examiné au titre de l'atteinte substantielle des surfaces affectées à la production en AOP. Cet avis est de nature conforme.</p>	---	
Avis favorable			
Chambre d'Agriculture	<p><u>> Sur le diagnostic agricole</u></p> <p>Sa qualité est soulignée. Il est uniquement demandé d'apporter des précisions concernant les distances applicables aux élevages équin et caprin et d'identifier les élevages soumis au régime des ICPE ou au RSD.</p> <p>Les périmètres irrigués présentés aux p72 et 81 devront être mis en cohérence.</p>	Les cartographies des pages 72 et 81 seront mises en cohérence.	Rapport de présentation
	<p><u>> Sur la consommation d'espaces agricoles</u></p> <p><u>En ce qui concerne le volet habitat</u></p> <p>Il est demandé de renforcer la justification de certains points, sans les remettre en cause.</p>	<p>L'écart de l'estimation du potentiel diffus s'explique de la manière suivante : le chiffre de 10 est le bilan brut, le chiffre de 7 est le bilan net après prise en compte de la dureté foncière.</p> <p>Les chiffres concernant les zones AU seront corrigés.</p>	Rapport de présentation
	<p><u>S'agissant du dimensionnement et de la localisation des nouvelles zones d'habitat.</u></p> <p>Il est demandé de corriger quelques incohérences.</p>	<p>La surface des zones AU du tableau des surfaces est légèrement supérieure à celle des zones AU opérationnelles car le périmètre de la zone AU intègre parfois les voies publiques avoisinantes. Ces surfaces sont retirées du calcul du périmètre de l'OAP. Pour autant il y a des coquilles dans le tableau des surfaces qui seront corrigées.</p>	Rapport de présentation

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Impact sur les pièces du PLU
Chambre d'Agriculture	<p><u>En ce qui concerne les surfaces d'activités économiques</u> Il est demandé le déclassement de la zone Ae sur la parcelle ZD n°60.</p> <p>Il est demandé de préciser les conditions de mutualisation des surfaces d'extension au regard des possibilités permises par le SCOT du Grand Rovaltain</p> <p><u>En ce qui concerne les équipements publics</u> <i>Pas de demande sur ce qui a été établi dans le PLU arrêté.</i></p>	<p>La parcelle 60 sera reclassée en A.</p> <p>Le pays de l'Herbasse dispose de 5ha pouvant être répartis au choix sur le territoire. Ces 5 hectares ont été attribués à Saint-Donat sur l'Herbasse et Marsaz pour l'entreprise Vuitton et à Margès pour l'entreprise Refresco.</p>	<p>Zonage : plan 4.2.1 (reclassement de 6 002m² de Ae en A)</p> <p>Rapport de présentation : Mise à jour de l'argumentaire et du tableau des surfaces.</p>
	<p><u>> Sur le zonage réglementaire</u> Au nord, en limite communale, un espace boisé classé défini sur la parcelle cadastrée section OA n°114 empiète inutilement sur une partie cultivée. Son périmètre doit donc être ramené aux limites naturelles du boisement. Même constat s'agissant de la parcelle cadastrée section ZI n°44b (à l'est du site de Délifruits), où un EBC a été improprement défini sur une parcelle plantée en chêne truffier (ce qu'atteste par ailleurs la carte p.71 du rapport de présentation).</p>	<p>L'EBC sera retiré des parcelles 114 et 44b.</p>	<p>Zonage : plan 4.2.1</p> <p>Rapport de présentation : Mise à jour du tableau des surfaces.</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Impact sur les pièces du PLU
Chambre d'Agriculture	<p>> Sur le règlement écrit</p> <p>Des compléments doivent être apportés s'agissant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole autorisées dans la zone A.</p> <p>Les dispositions autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs doivent être revues.</p> <p>Les dispositions réglementant les extensions et annexes des habitations existantes en zone A doivent être revues à la lumière des préconisations-types émises par la CDPENAF.</p>	Les demandes sont prises en compte.	Règlement : article A2, glossaire.
Chambre d'Agriculture	<p>> Remarques de détail ou à caractère technique</p> <p>Des coquilles ont été repérées dans le Rapport de Présentation, le PADD, les OAP et le règlement.</p>	<p>Les demandes sont prises en compte, sauf la question du point qui a été argumentée dans le diagnostic et la question de la cohérence avec le PADD (voir réponse faire à l'Etat ci-avant).</p> <p>La réglementation des clôtures est souple et il n'est pas jugé qu'il faille la revoir pour les exploitations agricoles. Cependant, des dispositions par rapport à la sécurité sont ajoutées sur l'ensemble des zones au sujet des clôtures.</p>	<p>OAP : page 4</p> <p>Règlement : A12, palette végétale.</p> <p>Rapport de présentation : correction des détails ciblés</p>
Chambre des métiers	<i>Avis favorable</i>		

		Avis favorable		
SCOT du Grand Rovaltain	Apporter des éléments dans le Rapport de présentation concernant l'adéquation entre les objectifs de développement du PLU et la préservation de la ressource en eau.	Une attestation du syndicat intercommunal des eaux de l'Herbasse sera ajouté au rapport de présentation.	Rapport de présentation	
	L'estimation de la production de logements en dents creuses sur la durée du PLU mérite d'être actualisée.	Le potentiel en dent creuse sera actualisé.	Rapport de présentation	
	La participation des OAP aux objectifs de diversification des formes urbaines et de mixité sociale peut être affichée de manière plus explicite.	La volonté de réaliser des logements locatifs aidés sera affirmée	Rapport de présentation OAP n°1 : page 6	
	Le projet de maillage des modes doux gagnerait à être mieux articulé entre l'OAP thématique, l'OAP du Fayet et des Vergers et les emplacements réservés.	L'OAP thématique sera mise à jour.	OAP n°3	

Avis favorable assorti d'observations			
ARCHE Agglo	<p><u>1° Concernant les projets d'habitat :</u> Favoriser la mixité dans les opérations de logements est clairement affiché dans le PADD mais n'apparaît pas dans les OAP. Le bilan triennal du PLH permettra d'accompagner la commune pour favoriser, si nécessaire, la production de logements sociaux.</p> <p><u>2° Concernant la Protection et mise en valeur de l'environnement (EIE) :</u> <i>Pas de demande sur ce qui a été établi dans le PLU arrêté</i></p> <p><u>3° Concernant la Mobilité et les transports :</u> Certains arrêts de transport en commun semblent avoir été oubliés. L'arrêt "Les Sables" desservi par la ligne 14 de la Drôme et l'arrêt "Pont du Chalon" qui est desservi par les 2 lignes (12 et 14). L'expression « Un réseau de transports collectifs urbains » peut être remplacée par "Un réseau de transports en commun qui ne constitue pas une alternative à la voiture."</p> <p><u>4° Concernant les éléments du règlement :</u> Le règlement du PLU arrêté fait l'objet de quelques remarques dans l'objectif de faciliter l'instruction des dossiers par le service mutualisé.</p>	<p>La volonté de réaliser des logements locatifs aidés sera affirmée dans l'OAP n°1. L'analyse de cette OAP a, par ailleurs, permis de voir une erreur de délimitation du périmètre de l'OAP. Les parcelles 462 et 461 qui appartenaient à la maison de la parcelle 460 ont été échangées avec la Commune avec la parcelle 464 en 2013 pour mettre en place un périmètre d'action plus cohérent. Cette erreur de mise à jour du périmètre est corrigée.</p> <p>Ces corrections seront intégrées.</p>	<p>Rapport de présentation OAP n°1</p> <p>Rapport de présentation : page 96 et 97</p> <p>Règlement : articles Ua6, Ub6, Uc6, Ud6, AUb6, AUc7</p>

Avis favorable assorti de remarques			
ARS	<p><u>Protection des ressources et sécurisation de l'alimentation publique en eau potable :</u> <i>Pas de demande sur ce qui a été établi dans le PLU arrêté</i></p>	---	
	<p><u>Nuisances sonores :</u> <i>Pas de demande sur ce qui a été établi dans le PLU arrêté</i></p>	---	
	<p><u>Préservation de la qualité de l'air :</u> <i>Pas de demande sur ce qui a été établi dans le PLU arrêté</i></p>	---	
	<p><u>Lutte contre la prolifération de l'Ambroisie :</u> La problématique n'est pas abordée dans le projet de PLU. Le remaniement des terrains (défrichements, terrassements, ...) favorise la prolifération de l'ambroisie, plante dangereuse pour la santé (allergies liées au pollen). L'arrêté préfectoral n°2011201-0033 du 20 juillet 2011 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambroisie dans le département de la Drôme est à rappeler.</p>	<p>Le règlement du PLU contient en annexe une palette végétale qui met e évidence les espèces préconisées, déconseillées ou interdites.</p> <p>L'arrêté préfectoral sera rappelé dans cette annexe.</p>	Règlement : annexe n°2 – palette végétale