

I. Périmètre de l'enquête publique

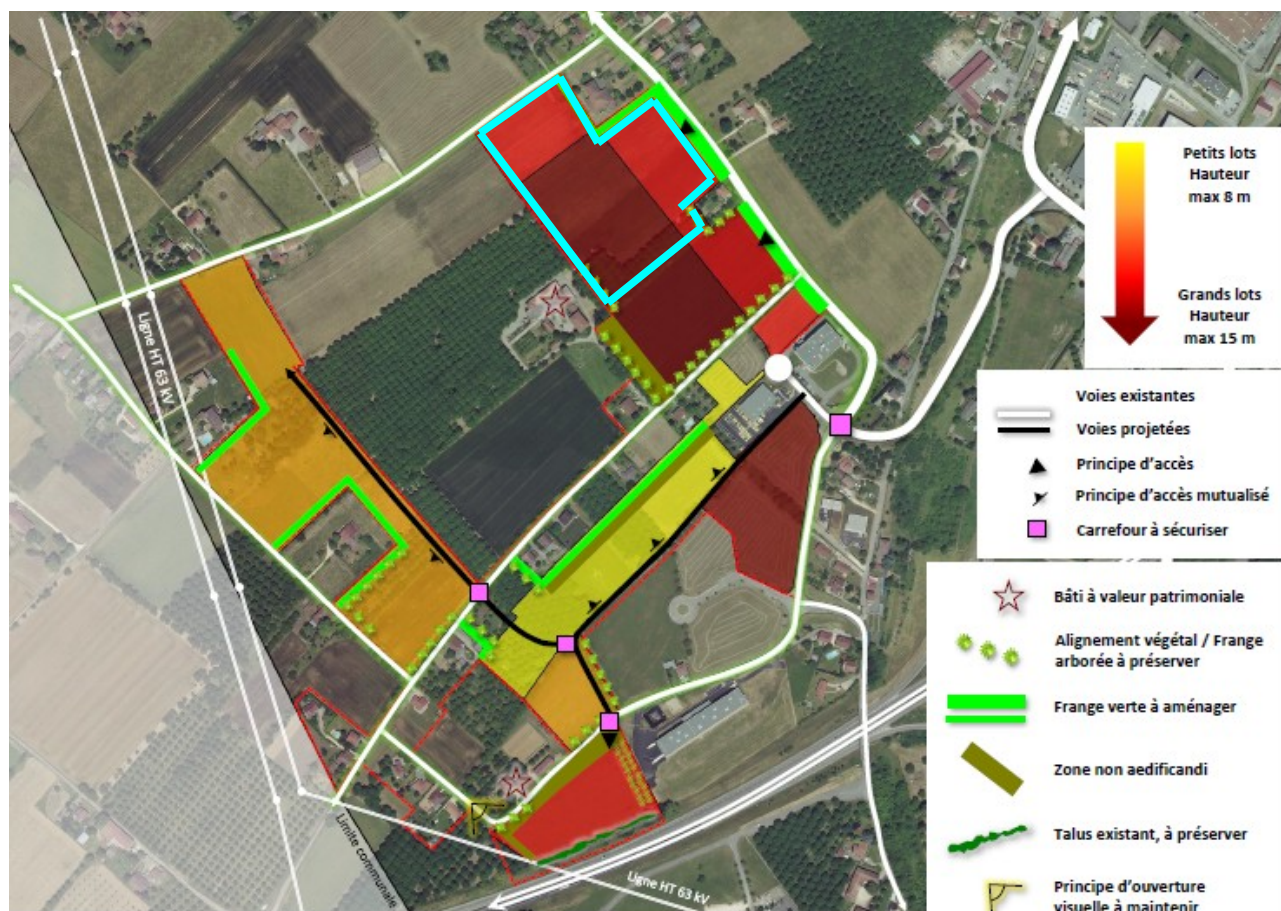
La présente enquête publique concerne une parcelle unique.

La justification du projet se base sur des demandes d'implantation d'entreprises pour des **surfaces pouvant atteindre ou dépasser 2 ha.**

Le choix de cette parcelle s'appuie notamment :

- sur le fait que les parcelles non encore exploitées dans les zones urbaines à vocation économique, dont certaines atteignent 1,7 ha, ne permettent pas d'extension
- l'exemple d'une entreprise (« leader dans le domaine du luxe ») qui envisage à terme de s'étendre au-delà des 2,5 ha

Cela montre que les impacts de cette première modification du PLU **ne peuvent être étudiés que dans le cadre du projet global de modification du PLU, et notamment du changement de destination de la parcelle d'environ 3,5 ha dessinée ci-dessous (cadre bleu)** que je nommerai dans la suite « parcelle complémentaire ».



Je m'appuierai donc :

- non seulement sur les documents concernant cette enquête publique, notamment « Piece numero 2 – I RP Complementaire.pdf »

mais également sur les documents de présentation du PLU, notamment :

- « RP ZA.pdf » (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- « RP generale - 6 sept. 2018 - v3.pdf », Réunion publique du 6 septembre 2018

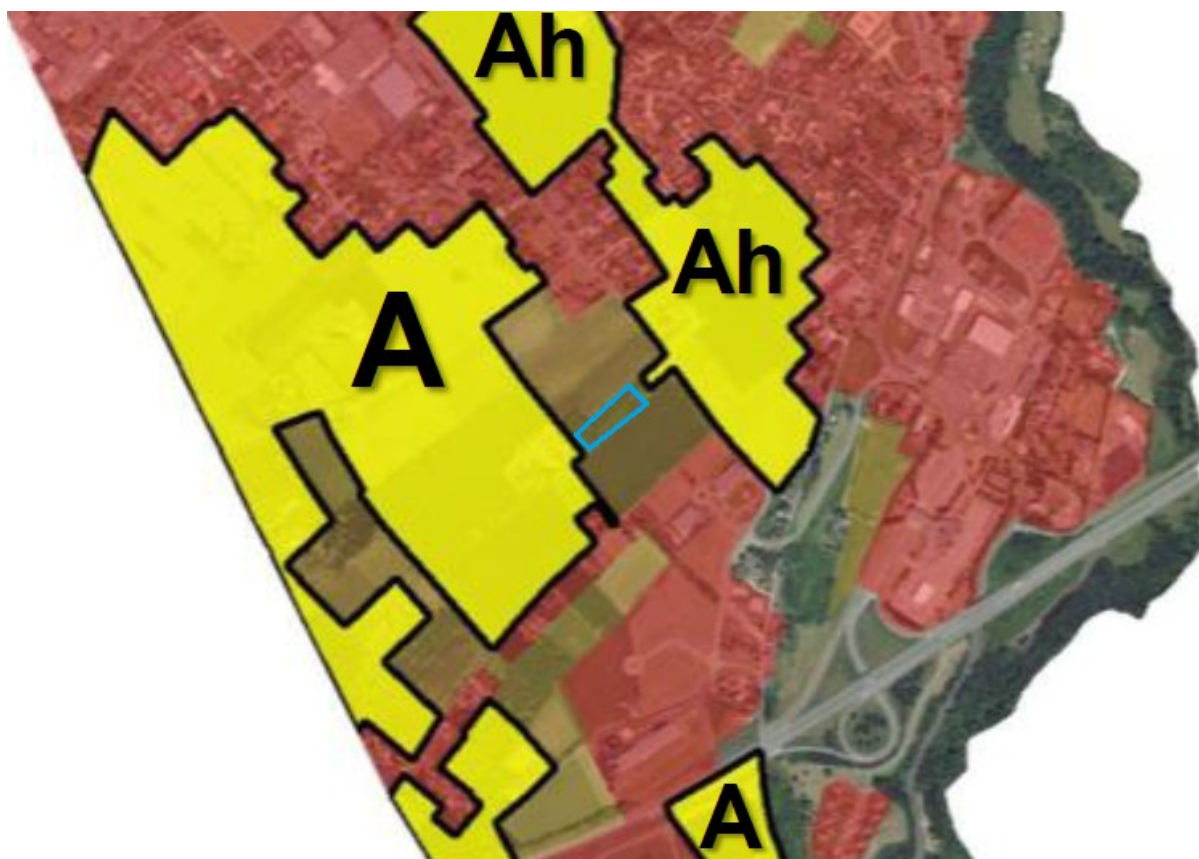
II – Incidences du projet

Sur plusieurs aspects, les incidences du projet peuvent faire l'objet des remarques suivantes :

A) AGRICULTURE

Le projet **ne menacerait pas l'équilibre économique de l'exploitation** agricole, la parcelle concernée représentant 2,6 % de la surface de l'exploitation agricole concernée
MAIS, si on analyse les incidences dans le cadre du projet global de modification du PLU, et que l'on prend donc en compte la parcelle agricole complémentaire de 3,5 ha, on arrive à **6,5% de la surface de l'exploitation**. L'impact est donc plus important.

Par ailleurs, le document « RP generale - 6 sept. 2018 - v3.pdf » présente, en page 24, parmi les « zones agricoles à protéger en raison de la richesse des terres agricoles... » toutes les noyeraies de la commune. Il me semblerait logique de **faire également figurer dans cette catégorie la noyeraie présente sur la parcelle complémentaire de 3,5 ha évoquée ci-dessus**.



B) CONSOMMATION FONCIERE

L'incidence sur l'agriculture est jugée faible au vu de la superficie, la parcelle représentant **0,3% du territoire communal**

MAIS les terrains agricoles représentant aujourd'hui 1/7 de la superficie communale, ce seraient donc 2,1 % des terres agricoles qui disparaîtraient.

Et, si là encore on prend en compte la parcelle agricole complémentaire de 3,5 ha, on arrive à terme à :

- **0,75 % de la surface de la commune**
- **5,25 % de la surface agricole de la commune**

C) URBANISME et AMENAGEMENT

Le projet est dit avoir une **incidence positive sur l'urbanisme et l'aménagement**, car permettant de poursuivre le développement de l'activité en continuité immédiate de la ZA existante. MAIS, là encore, il faut **prendre en compte le projet global** de modification du PLU.

Les terrains se situent aussi en continuité avec une zone agricole, et une zone d'habitat.

La modification de leur destination aura pour incidence :

- une **zone agricole prise en étau** entre deux zones artisanales
- une vraie menace pour **le cadre de vie des habitants** (en raison de **la hauteur des bâtiments, des nuisances sonores et lumineuses** inhérentes à une activité artisanale, voire **autre pollution** selon l'activité de(s) entreprise(s) installées)



D) PATRIMOINE

Le projet ne se situe **pas à proximité d'un secteur concerné par une sensibilité archéologique**. MAIS la parcelle en cause, et l'extension projetée jouxtent une **ferme mentionnée comme « Bâti à valeur patrimoniale »**.

Cette maison se retrouvera de fait en contact direct avec des bâtiments industriels de hauteur importante.

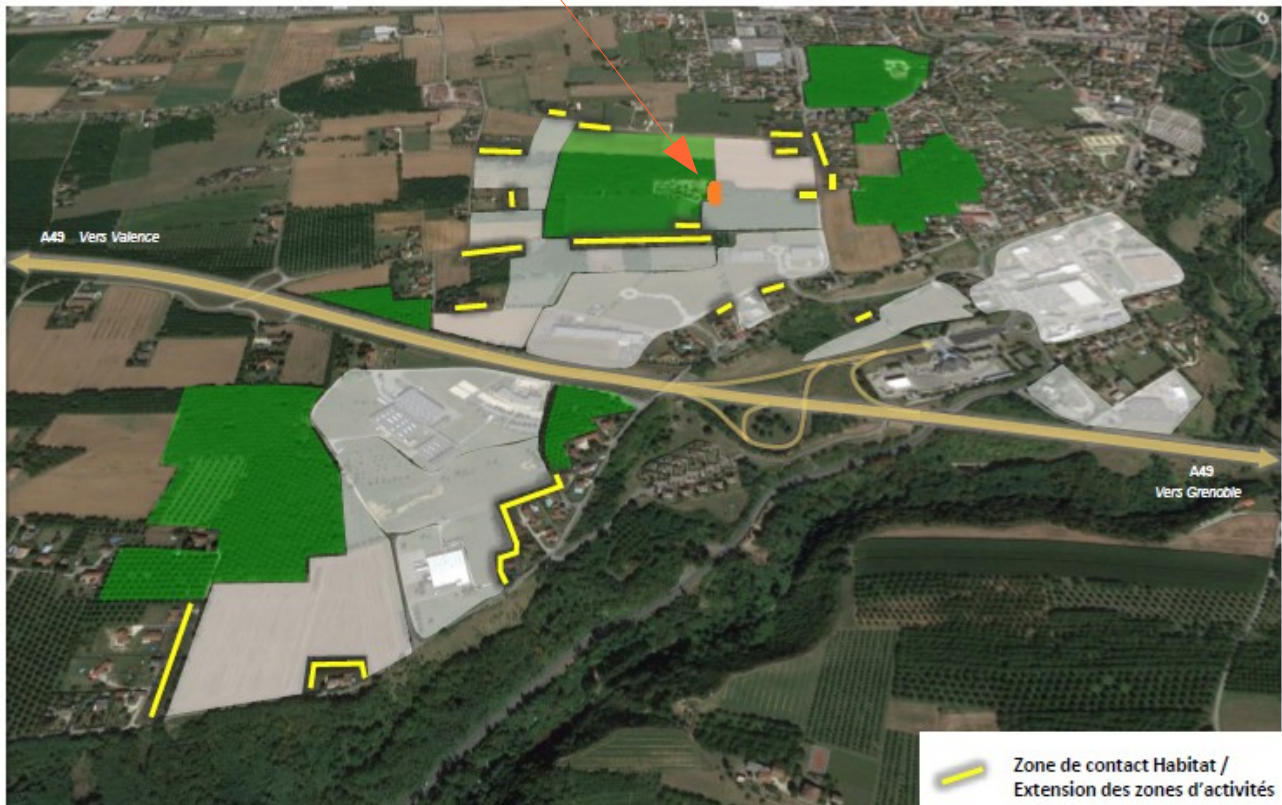
La valeur architecturale de cette maison (dans laquelle se trouve notamment une ancienne magnanerie, une cave et un pressoir de dimension peu ordinaires) repose également sur son environnement agricole.

Le projet a donc bien une incidence sur le patrimoine.

Cette maison est d'ailleurs omise dans le schéma page 22 du document « RP ZA.pdf » concernant les enjeux liés à la proximité des zones d'habitat, ci-dessous en orange

Extension des espaces économiques en entrée sud de l'autoroute

Prise en compte des enjeux liés à la proximité des zones d'habitat



E) NUISANCES SONORES

Il est évident que la nouvelle destination de la zone **ne pourra pas garantir l'ambiance acoustique** actuelle pour les riverains.

Le projet a donc bien une **incidence négative en matière de nuisance sonore pour les riverains**

F) PAYSAGE

Le traitement paysager envisagé **ne peut pas compenser les conséquences de la construction de bâtiments pouvant atteindre 15 mètres de hauteur.**

La **visibilité** vers la chaîne du Vercors sera totalement supprimée pour nombre de riverains, la **luminosité** menacée pour les maisons les plus proches. Et ce dès la phase de chantier : cf par exemple la grue de très grande hauteur installée depuis plusieurs mois sur la zone d'activités du Plateau des Echavagnes.

La **pollution lumineuse nocturne** inhérente à une zone artisanale est également à prendre en compte.

III/ Disponibilité de terrains

Enfin, **concernant la disponibilité de terrains correspondant aux critères demandés** (surface, accessibilité...), de tels terrains existent **sur d'autres communes de la Communauté de Communes**

Sur Saint-Marcellin même, on peut aussi se poser la question du terrain de l'ancienne usine Cannone, rue de Lafontaine (zone à vocation économique). Le terrain a une superficie totale d'environ 3,3 ha. Pourquoi cette option, s'appuyant sur la **réhabilitation d'une friche industrielle**, n'est-elle pas envisagée ?