

## Enquete PLU

---

**De:** Barraille <laurence.barraille@sfr.fr>  
**Envoyé:** mercredi 28 juin 2017 15:01  
**À:** enqueteplu@mercurol-veaunes.fr  
**Objet:** TR: PLU MERCUROL VEAUNES  
**Pièces jointes:** BRN30055C78A294\_004809.pdf



**EN**  
En pièces jointes : Annexe 1-2-3-3bis-4

**OBJET :** PLU MERCUROL-VEAUNES

A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR,

Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU de Mercurol-Veaunes, nous nous permettons de vous soumettre notre désarroi ainsi que notre mécontentement et déception au vue de la réponse apporté à notre projet dans le cadre du nouveau PLU.

### La situation :

En 1991, nous faisons l'acquisition d'une parcelle et d'une maison d'environ 60 m<sup>2</sup> sur 2 étages, située Sud Garenne à Mercurol, référence cadastrale ZK9. Nous avons déjà, à l'époque comme projet d'en faire notre habitation principale. Mais les coups durs de la vie en ont décidé autrement. Nous ne rentrerons pas dans les détails.

Depuis 2015, le projet revois le jour : Un agrandissement de l'existant en vue d'en faire notre résidence principale, et un implantation d'un verger sur plus de la moitié de la parcelle (Voir annexe 1). Après plusieurs refus, on nous demande instamment de patienter jusqu'au nouveau PLU ce qui devrait faire aboutir notre projet.

### REPONSE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA DROME :

#### **AVIS STRICTEMENT DEFAVORABLE (voir annexe 2)**

**Pour les raisons suivantes :**

- 1 – Un **CABANON** d'environ 60 m<sup>2</sup> est **ISOLE et DETACHE** de toute habitation. Il s'agirait alors de **CREER** une habitation **NOUVELLE ISOLEE**
- 2 – Et surtout très **PROCHE (7 mètres)** d'une implantation de vigne cultivée
- 3 – **Les risques de CONFLITS de VOISINAGE sont EVIDENTES**

Nous nous permettons, Monsieur le commissaire Enquêteur, de rétablir les choses :

1 – Ce n'est pas un CABANON mais bien une **MAISON**. En effet nous réglons une TAXE D'HABITATION sur le bâtie (voir annexe 3) et le centre des impôts fonciers a bien noté MAISON (voir annexe 3bis).

Le mot ISOLE nous parait un peu fort car il y a des habitations à 100 et 200 mètres (voir annexe 4) et d'autre à 400 et 500 mètres que nous n'avons pas répertorié, car trop nombreuse.

Il ne s'agit pas d'une CREATION d'une NOUVELLE HABITATION mais simplement d'un agrandissement de l'existant.

2 – En ce qui concerne la réciprocité, notre projet étant d'agrandir à l'intérieur de notre parcelle (voir annexe 1) cela porterais l'habitation A PLUS DE 10 METRES de l'implantation de vigne et que l'existant devient un

garage. A noter que les vignes ont été implanté depuis peu (sans d'ailleurs, que la Chambre d'Agriculture de la Drome ou toute autre institution ne mettent au courant les voisins que nous sommes)

3 – Quant aux risques de CONFLITS EVIDENTS, l'évidence nous semble excessive. Car depuis plusieurs années nous avons vécu entourés de voisin sans aucune plainte de leurs parts. Voir plutôt une bonne entente. Y aurait-il eu des remarques ou plaintes du voisinage de notre parcelle sur Mercurol ? Si tel est le cas, nous aurions aimé en être avertis, car il y a souvent des solutions à tous problèmes.

Il est vrai, qu'un AVIS n'est pas une interdiction. Mais les autorités concernées par notre projet ne dérogerons pas et n'iront pas à l'encontre de l'avis pris par la Chambre d'Agriculture de la Drôme. Nous nous retrouvons donc dans une impasse. **QUELLE JOIE DE POSSEDER UN TERRAIN ET UNE MAISON, DE PAYER DES IMPÔTS D'AVOIR VOULU FAIRE LES CHOSES DANS LES REGLES ET DE SE RETROUVER OBLIGE A LOUER UN APPARTEMENT AVEC L'IMPOSSIBILITE D'EXPLOITER NOTRE BIEN. Parlons de l'acquisition d'un logement pour tous ????????**

Devons-nous comprendre à demi-mot que ce terrain intéresse une tierce personne ? et quand nous empêchant de finalise notre projet il pourrait en avoir l'acquisition ? Quel dommage de ne pouvoir l'exploiter

En conclusion **IL VAUT MIEUX UN TERRAIN NON EXPLOITE DE QUELQUE MANIERE QUE CE SOIT, ATTIRANT VERMINES, INSECTES et RONGEURS. QU'UN TERRAIN ENTRETENU PAR UNE HABITATION.**

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations et déceptions

M. et Mme BARRAILLE Bernard et Laurence





agricole que le bâtiment plus au sud ; son changement de destination nous semble présenter peu de risque de conflit d'usage. Le bâtiment le plus au sud est plus loin de la route, un peu plus en contact avec l'espace agricole, ce qui augmente les risques de conflits d'usage avec l'activité agricole. Ce risque motive notre avis défavorable sur ce bâtiment le plus au sud.

. p.160 du rapport « Sud de la Garenne » : ce cabanon d'environ 60 m<sup>2</sup> est isolé, détaché de toute habitation ; il s'agirait alors de créer une habitation nouvelle isolée et surtout très proche (7 mètres) d'une plantation de vigne cultivée. Les risques de conflits de voisinage sont évidents. Notre avis est strictement défavorable.

### SUR LE REGLEMENT

Le règlement de la zone agricole correspond globalement assez bien à nos préconisations. Nous avons toutefois les quelques remarques suivantes à émettre :

. Le règlement de la zone UD interdit la construction de bâtiments agricoles nouveaux mais permet l'extension des « sièges d'exploitation agricole existants », ce que nous soutenons car si le siège d'exploitation des Audouards va se développer principalement sur la parcelle n°92, il est souhaitable de donner la possibilité aux bâtiments agricoles présents sur le site d'origine de s'étendre. Cependant la formulation « extension des sièges d'exploitation agricole existants » paraît peu conforme avec le code de l'urbanisme. Il conviendrait d'autoriser plutôt l'extension des « constructions agricoles existantes ».

. Le projet de PLU crée des sous-secteurs de la zone agricole qui sont inconstructibles, y compris pour les bâtiments agricoles. Ces sous-secteurs sont dénommés Aa sur le zonage (ou représentés par une trame spécifique en ce qui concerne les zones humides), mais dénommés Av, Ap, et AL en page 54 et 55 du règlement. Une mise en cohérence est nécessaire.

. Le règlement de la zone agricole autorise l'implantation d'annexes et de piscine à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal de l'habitation. Afin de limiter les risques de conflits entre habitat et agriculture, ce qui représente une orientation récurrente du projet de PLU, nous estimons souhaitable de réduire cette distance maximale à 20 mètres, ainsi que le préconise la CDPENAF.

. Il paraît inutile que le règlement de la zone N autorise le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement dans la mesure où aucun de ces bâtiments désignés n'est précisément situé en zone N.

. Enfin, le règlement de chaque zone du PLU, y compris celui de la zone A, se termine par un alinéa qui dispose que les constructions ou aménagements ne doivent pas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Toute construction étant potentiellement susceptible de créer un obstacle à l'écoulement des eaux, il semble nécessaire de remplacer cette phrase par la formulation suivante qui paraît plus adaptée et plus en adéquation avec les dispositions de l'article 640 du code civil : « les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs. »



ANNEXE 3

Vos démarches

Accédez à votre espace Particulier pour télécharger vos avis d'impôts, payer et gérer vos contrats de prélèvement, déposer vos réclamations et poser vos questions grâce à votre messagerie sécurisée.

Utilisez votre messagerie sécurisée dans votre espace Particulier sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

Votre centre prélèvement service, pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel :

0 810 012 011 \* - courriel : [cps.lyon@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:cps.lyon@dgfip.finances.gouv.fr)

- courriel : [centre.prerelevement.service@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:centre.prerelevement.service@dgfip.finances.gouv.fr)

Le centre impôts service, pour des renseignements généraux : 0810 Impôts (0810 46 76 87)\*.

Votre centre des finances publiques pour toute autre question personnelle (coordonnées ci-dessous).

→ Sur place :

Votre centre des finances publiques (voir ses horaires sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), rubrique « Contacts ») :

Pour obtenir des réponses plus détaillées :

• Sur le paiement de votre impôt :

TRES. TAIN-L'HERMITAGE

4 AV PRESIDENT ROOSEVELT

26600 TAIN L HERMITAGE

Tél : 04 75 08 30 86

Courriel : [t026025@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:t026025@dgfip.finances.gouv.fr)

• Sur le montant de votre impôt :

CDIF DE LA DROME SECT. SECTEUR 1 15 AVENUE DE ROMANS

BP 2116 26015 VALENCE CEDEX

Tél : 04 75 79 50 21

Courriel : [cdif.drome@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:cdif.drome@dgfip.finances.gouv.fr)

\*(Service 0,06 €/min + prix appel)

COURRIER ARRIVE

LE 28 JUIN 2017

MAIRIE DE MERCUROL-VEAUNES

TAXES FONCIÈRES 2016 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : 260 DROME

Commune : 179 A MERCUROL

	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales ①	Taxe ordures ménagères ②	Taxe GEMAPI ③	Total des cotisations	
Propriétés bâties	Taux 2015	7,28 %	%	15,51 %	0,286 %	9,10 %	%		
	Taux 2016	7,43 %	%	15,51 %	0,283 %	9,56 %	%		
	Adresse	9000 LES CHASSIS							
	Base	302							
	Cotisation	22			302 47	302 1	302 29		9
Propriétés non bâties	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisations								
	2015	-		-	-	-			
	2016	22		47	1	29			
Variation en % ⑧	- %	%	%	- %	- %	- %	%		
	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle ④	Taxes spéciales ①	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI ③	Total des cotisations	
Propriétés non bâties	Taux 2015	40,16 %	%	2,73 %	66,16 %	0,749 %	20,50 %	%	
	Taux 2016	40,96 %	%	2,73 %	66,16 %	0,728 %	20,30 %	%	
	Bases terres non agricoles								
	Bases terres agricoles	30		30			37		
	Cotisations								
	2015	12		1		8			
	2016	12		1		8		2	
Variation en % ⑧	0 %	%	0 %	%	%	0 %	%		
Dégrèvement jeunes agriculteurs			Base du forfait forestier ⑤	Majoration base terrains constructibles commune ⑥	Majoration base terrains constructibles intercommunalité ⑥	Caisse d'assurance des accidents agricoles			
Base «État»									
Base «Collectivité»									
La base communale des terres agricoles exonérée est de 7 €				Frais de gestion de la fiscalité directe locale ⑦					
				Dégrèvement « Habitation principale » ⑨					
				Dégrèvement JA « Etat » ⑩					
				Dégrèvements JA « collectivités » ⑪					
Références administratives : 260 50 024 025 179 A T J				<b>Montant de votre impôt :</b>				<b>12!</b>	

## FICHE D'ÉVALUATION

179 0317189 N

COURRIER ARRIVE

CDIF	SERVICE	LE	28 JUN 2017	date d'édition 10 12 2015	maj. pour 2016	fiche n° 22 1
------	---------	----	-------------	------------------------------	-------------------	------------------

SITUATION DU LOCAL				PROPRIÉTAIRE ET OCCUPANT			
commune : 179 MERCUROL adresse : 9000 LES CHASSIS B128 H				propriétaire : BARRAILLE/BERNARD AUGUSTE 39 AV DU VERCORS ET DE LA RESI 26600 TAIN L HERMITAGE occupant : LOCAL VACANT			
section	n° de plan	bât	ent.	niv.	local	n° invariants	
ZK	0009	A	01	00	01001	0317189 N	

NATURE DU LOCAL			NATURE ET RÉALISATION DU CHANGEMENT		
MAISON			nature CHGT. AFFECTATION		
méthode d'éval. : C			réf. maj. : H1		
série tarif : A			date : 18 07 2015		
LOI DE 1948 montant du loyer			origine : PROPRIÉTAIRE		
IMPOSITION A LA T.O.M. taux   réduction			PROPRIÉTAIRE		

## ÉVALUATION DU LOCAL

	SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVELLE : ÉVALUATION PROPOSÉE									
	affectation	pièces et annexes nbre (1) surface (2)	catégorie	valeur locative (3)	affectation	pièces et annexes nbre (1) surface (2)	coefficient d'ensemble	équivalences superficielles	surface pondérée	évaluation districte	catégorie	local de référence	VL au m2 pondéré	valeur locative (3)
PARTIE PRINC.					H	02 33	100	2	47		7	005	2,44	115
DÉPENDANCES														
valeur locative définitive				valeur locative proposée				habitation professionnelle totale				115		
MATRICES SUPPLÉMENTAIRES				€				valeur locative définitive				habitation professionnelle totale	115	
année(s) des rôles supplémentaires		année du rôle particulier et nombre d'année												
T.F. T.O.M.		T.F. T.O.M.												

CENTRE DES IMPOTS FONCIER  
DE LA DROME  
SECTEUR FONCIER 1  
15 Avenue de Romans - BP 2116  
26021 VALENCE CEDEX  
Téléphone : 04 75 79 50 21

EXONÉRATION DU LOCAL			OBSERVATIONS
valeur locative exonérée (3)	nature de l'exonération	année d'imposition	

Online Security

Ce site n'a pas été évalué

Google Maps sud garenne mercurol



Images ©2017 Google, Données cartographiques ©2017 Google 20 m

Impossible de trouver sud garenne mercurol.

Vérifiez l'orthographe de votre requête de recherche. Essayez d'ajouter une ville ou un code postal.

Annexe 4

LE 28 JUIN 2017  
 MAIRIE DE MERCUROL-VEAUNES