

Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME

ARRETE N° A12_2017 du 16 Janvier 2017 Portant mise à jour du plan local d'urbanisme de la commune de Mours Saint Eusèbe

Le Maire ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et R.153-18 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-43 et R.151-51 relatifs au contenu des annexes du dossier d'un PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de Mours Saint Eusèbe du 27/12/2007 modifiée approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté ministériel DEVA16078535A du 26/04/2016 portant approbation du plan des servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Romans – Saint Paul (Drôme).

ARRETE

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mours St Eusèbe est mis à jour à la date du présent arrêté en fonction des éléments du dossier annexé. A cet effet, sont intégrés en annexe du PLU, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.

Article 2 : Les documents de la mise à jour sont tenus à la disposition du public, à la mairie et en Préfecture.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois.

Article 4 : Le présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet et à la Direction Départementale des Territoires.

Fait à Mours, le 16/01/2017

Le Maire :



Dominique MOMBARD

**COMMUNE de MOURS SAINT EUSEBE
REVISION SIMPLIFIEE n°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approbation de la révision simplifiée n°2

Objet : caractère exécutoire de l'acte

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 27 avril 2016

Date de transmission au Préfet : 28 avril 2016

Mesures de publicité:

- Affichage en mairie : 28 avril 2016
- Insertion dans la presse : 2 mai 2016

Contrôle de légalité:

- Date de la lettre au maire : /
- Observations : /

Date à laquelle la délibération devient exécutoire:	28 mai 2016
--	--------------------

Pour le Chef du Service Aménagement du
Territoire et Risques
Le Responsable de l'unité territoriale

signé Tanguy QUEINEC

Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME

EXTRAIT N° DEL20160427_06 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.

Séance du 27 AVRIL 2016

Nomenclature : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

L'an deux mil seize, le vingt-sept avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours Saint Eusèbe (Drôme) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Alain VALLET, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 22/04/2016

Présents : tous les conseillers municipaux en exercice (23), à l'exception de
Mme JABOULEY Aurélie a donné procuration à M. BERNARD Patrick
Mme BARNERON Séverine a été élue secrétaire de séance.

Objet : Approbation Révision Simplifiée N°2 du PLU. (Extension du complexe sportif des Guinches)

Monsieur le Maire rappelle que

- par délibération en date du 21/02/2012, le Conseil Municipal a prescrit la révision simplifiée du PLU de MOURS en vue de permettre l'extension du complexe sportif des Guinches et défini les modalités de concertation,
- Après examen au cas par cas, la DREAL Rhône-Alpes a décidé en date du 28 juin 2013 de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale,
- le projet de révision simplifiée du PLU. a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme en date du 27 mai 2013,
- le bilan de la concertation préalable a été tiré par délibération en date du 18/11/2015 ;
- l'avis de la CDPENAF et de l'INAO ont été sollicités sur le projet : la CDPENAF a donné un avis favorable et en l'absence de réponse de l'INAO son avis favorable est tacite.
- Le SCOT ROVALTAIN a accordé en date du 28/06/2013 la dérogation au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone.
- le projet a été soumis à enquête publique du 29/02/2016 au 1^{er} avril 2016 inclus,
- le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet sans réserve, ni recommandation.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

- VU le code de l'urbanisme en vigueur au 21/02/2012 et notamment les articles L.123-19, L.123-13, R. 123-21-1,
- VU la délibération du 21/02/2012 prescrivant la révision simplifiée du PLU et définissant les modalités de concertation en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,
- VU la délibération du 18/11/2015 tirant le bilan de la concertation préalable,
- VU le compte-rendu d'examen conjoint, l'avis favorable de la CDPENAF et l'accord du SCOT Rovaltain au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015,

- VU le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que le projet de révision simplifiée du PLU soumis à enquête ne nécessite aucun ajustement et est donc prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

- DECIDE d'approuver la révision simplifiée du PLU portant sur l'extension de la zone UL des Guinches, telle qu'elle est annexée à la présente,
- INDIQUE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département et le dossier sera tenu à la disposition du public,
- DIT que la présente délibération sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal soussignés.

Extrait certifié conforme.

Fait à Mours-Saint-Eusèbe, le 28/04/2016
Le Maire :

Alain VALLET



Valence, le 18 septembre 2013

Commune de MOURS SAINT-EUSEBE

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approbation de la modification simplifiée n° 2

Objet : caractère exécutoire de l'acte

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 03/09/2013

Date de transmission au Préfet : 06/09/2013

Mesures de publicité

- Affichage en mairie : 16/09/2013
- Insertion dans la presse : 09/09/2013

Contrôle de légalité

- Date de la lettre au maire : /
- Observations : /

Date à laquelle la délibération devient exécutoire : 16 septembre 2013

Le Chef de l'unité territoriale



Tanguy QUEINEC

Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME

EXTRAIT N° 2013/09/03 - 03 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.

Séance du 03 septembre 2013

L'an deux mil treize, le trois septembre à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours Saint Eusèbe (Drôme) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Alain VALLET, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 29/08/2013

Présents : tous les conseillers municipaux en exercice (17) à l'exception de Christine LEFORT LECORVEC, Sylviane REY et Christophe PERRENOT.

M. PALLAIS Gilbert a donné procuration à M. VALLET Alain

Mme TOURON-JOLIVET Véronique a donné procuration à M. GRAVIER François

Mme GRAILLAT Colette a donné procuration à Mme DESSEMOND Arlette

M. CARLIN Patrick a été élu secrétaire de séance.

Objet : Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) N° 4

- Approbation (dossier joint)

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU fixée au code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire indique que le porter à la connaissance du public relatif à la modification simplifiée étant achevé et qu'aucune observation n'a été déposée, il convient, maintenant de l'approuver pour sa mise en vigueur.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-13, R 123-20-1 et R 123-20-2,

VU la délibération du conseil municipal du 03/07/2013 prescrivant la modification simplifiée du PLU ;

CONSIDERANT que le porter à la connaissance du public qui s'est déroulé du 22/07/2013 au 25/08/2013 inclus n'a fait l'objet d'aucune observation,

CONSIDERANT que la modification simplifiée du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

DECIDE

D'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée du PLU de la commune de Mours Saint Eusèbe, portant sur la rectification d'une erreur matérielle dans la rédaction du règlement de la zone UD – Article 2 qui est désormais ainsi :

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2 – En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible (trame bleue ou jaune), toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux,

qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

* [...]

DIT QUE

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal suivant : ***Dauphiné Libéré***

La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information.

Le dossier de la modification simplifiée du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de Mours Saint Eusèbe, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de la DROME.

La présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise à Monsieur le Préfet de la Drome.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme,

A Mours saint Eusèbe
Le 04/09/2013

Le Maire,

Alain VALLET



dossier
diffusion !
Approbation !

**COMMUNE de MOURS SAINT EUSEBE.
MODIFICATION n° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approbation de la modification n° 2

Objet : caractère exécutoire de l'acte

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 12 février 2013

Date de transmission au Préfet : 14 février 2013

Mesures de publicité

- Affichage en mairie : 14 février 2013
- Insertion dans la presse : 18 février 2013

Contrôle de légalité

- Date de la lettre au maire :
- Observations :

Date à laquelle la délibération devient exécutoire	18 février 2013
---	------------------------

Le Chef de l'unité territoriale,



Tanguy Quéinec

**EXTRAIT N° 2013/02/13 - 01 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.
Séance du 12 FEVRIER 2013**

L'an deux mil treize, le douze février à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours Saint Eusèbe (Drôme) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Alain VALLET, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 07/02/2013

Présents : tous les conseillers municipaux en exercice (17) à l'exception de Christine LEFORT LECORVEC – Christophe PERRENOT – Cécile KASTNER PAIRE – Robert CHEVAL – François GRAVIER (procuration à A. DESSEMOND) – Dominique MOMBARD (procuration à A. VALLET) – Gilbert PALLAIS (procuration à C. FERLAY) – Gilles ROUX (procuration à V. TOURON JOLIVET).

Mme Colette GRAILLAT a été élue secrétaire de séance.

OBJET : Approbation modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire expose que le projet de modification du PLU a été notifié aux personnes prévues à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme et a été soumis à enquête publique du 11/12/2012 au 18/01/2013 et que le rapport du commissaire enquêteur donne un avis favorable sans réserve au projet de modification du PLU.

Monsieur le Maire :

Précise que suite à la notification du dossier aux personnes prévues à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, des remarques ont été faites au sujet du contenu du dossier par le Préfet,

Propose que pour tenir compte de ces observations, les corrections suivantes soient apportées au dossier de modification du P.L.U. :

- Règlement des secteurs Ah : conformément à la doctrine adoptée fin 2011 par la CDCEA (Commission départementale de la consommation des espaces agricoles), le règlement de ces secteurs Ah ne doit permettre que l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et la réalisation d'annexes. Le règlement du secteur Ah sera donc ajusté afin d'y interdire les nouveaux bâtiments agricoles.
- Règlement des secteurs concernés par un risque inondation en zone A : il sera précisé que les constructions autorisées dans le cadre de la prise en compte des risques doivent également être autorisées par ailleurs par le reste du règlement de la zone A.
- Zone AU quartiers Est : une incohérence est rectifiée sur les orientations d'aménagement qui faisaient référence à une zone AUo alors que la zone est désormais classée en AU.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

- VU le code de l'urbanisme,
- VU la délibération du 27/12/2007 approuvant le P.L.U.,
- VU l'arrêté municipal n° 225/2012 en date du 21/11/2012 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du P.L.U.,
- Vu les conclusions du commissaire enquêteur,
- Considérant que les avis formulés par les personnes ayant reçu notification du projet de modification, nécessitent d'apporter quelques ajustements au dossier ;

APRES EN AVOIR DELIBERE, à l'unanimité,

- DECIDE d'approuver la modification du P.L.U. en intégrant les corrections proposées par Monsieur Le Maire,
- DIT que le dossier de « Modification n° 3 du P.L.U. est annexé à la présente,

Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME

- DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département,
- DIT, que le P.L.U.. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Mours Saint Eusèbe aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture.
- DIT que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du P.L.U. ne seront exécutoires qu'après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (1^{er} jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

La présente délibération, accompagnée du dossier de modification de PLU est transmise à Monsieur le Préfet de la Drôme.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal soussignés.

Extrait certifié conforme.

Fait à Mours-Saint-Eusèbe, le 13/02/2013

Le Maire :

Alain VALLET



Valence, le

14 NOV 2012

**COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE
PLAN LOCAL D'URBANISME**

APPROBATION DE : LA REVISION SIMPLIFIEE N° **12**

Objet : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2012

Date de transmission au Préfet : 12 octobre 2012

Mesures de publicité :

- a) Affichage en mairie : 10 octobre 2012
- b) Insertion dans la presse : 22 octobre 2012
- c) insertion au recueil des actes administratifs :

Contrôle de légalité

Date de la lettre au maire :

- Date à laquelle la délibération devient exécutoire	22 octobre 2012
--	------------------------

Pour le Chef du Service Aménagement et Risques
Le Responsable du Pôle Planification
par intérim

Claudie. BUARD

COPIES - CHRONO - UT NORD- T. QUEINEC

L 12- 330.

Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME

EXTRAIT N° 2012/10/09- 01 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.

Séance du 09 OCTOBRE 2012

L'an deux mil douze, le neuf octobre à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours Saint Eusèbe (Drôme) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Alain VALLET, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 04/10/2012

Présents : tous les conseillers municipaux en exercice (17) à l'exception de M. Christophe PERRENOT, M. Gilles ROUX et Mmes Christine TORTEL et Christine LEFORT LECORVEC.

Madame Christiane FERLAY a été élue secrétaire de séance.

OBJET : APPROBATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de révision simplifiée du plan local d'urbanisme (P.L.U.) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le dossier, les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13, L 123-19 , R.123-19, R123-21-1 et L 300-2,

VU la loi n°2000-1028 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

VU la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat,

VU la circulaire du 31 juillet 2003 relative au volet urbanisme de la loi urbanisme et habitat,

VU la loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 Juillet 2006,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivants et les articles R 123-1 et suivants relatifs aux procédures d'élaboration, de révision et de révision simplifiée des documents d'urbanisme,

VU les articles L.123-13 relatif aux procédures d'évolutions des plans locaux d'urbanisme, et L.300-2 relatif aux modalités de concertation dudit Code de l'Urbanisme,

VU le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007 relatif à la réforme des autorisations d'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27/12/2007 approuvant le plan local d'urbanisme et les mises à jour ou révision simplifiées intervenues depuis (25/02/2008 et 24/02/2009)

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21/02/2012 approuvant la décision de modifier le plan local d'urbanisme pour intégrer la nouvelle carte des risques inondation (suite aux travaux d'aménagement de la Savasse) et ainsi lever l'in constructibilité qui grevait une grande partie des zones urbaines et à urbaniser de l'ouest du village.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 07/08/2012 relative au bilan de concertation pour la révision simplifiée du plan local d'urbanisme,

Vu la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées, et l'avis favorable de tous les participants,

VU l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (Isère) en date du 21/06//2012 désignant Monsieur Jean-Paul BLANIE en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de révision simplifiée du plan local d'urbanisme

Vu l'arrêté municipal N° 135/2012 en date du 06/07/2012 soumettant la révision simplifiée du plan local d'urbanisme à l'enquête publique du 08/08/2012 au 07/09/2012 inclus et la version définitive de la carte des risques fourni par le service risque de la DDT pendant cette période (seuls quelques ajustements ont été opérés au niveau des parcelles déjà bâties) et demandant de l'intégrer au dossier définitif,

Mairie de Mours Saint Eusèbe - B.P n° 1 - 26540 Mours Saint Eusèbe

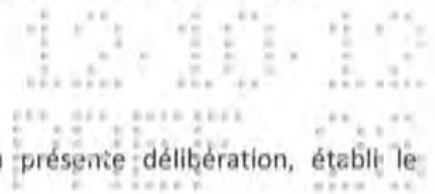
Tel : 04 75 02 17 73 Fax 04 75 71 03 22

e.mail : mours.st.eusebe@cc-pays-romans.fr

Site internet : mourssainteusebe.fr

Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME



Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur, annexé à la présente délibération, établi le 30/09/2012 ;

CONSIDERANT les remarques du public sur le projet, et consignées dans le procès verbal joint en annexe, les conclusions du Commissaire Enquêteur et l'avis favorable émis par ce dernier sur le dossier,
 CONSIDERANT que le projet de révision simplifiée du PLU soumis à enquête doit être mis à jour selon la dernière version de la carte des risques transmises par le service risque de la DDT de la Drôme, mais que cela n'entraîne pas de remise en cause majeure du projet soumis à enquête publique,
 CONSIDERANT que le projet de révision simplifiée tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;
 Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, en avoir débattu et délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

DECIDE de n'apporter aucune modification à l'issue de la période de consultation des personnes associées, de l'enquête publique et des conclusions du rapport du commissaire enquêteur selon le bilan ci-annexé.

DECIDE d'approuver le dossier de révision simplifiée du PLU tel qu'annexé à la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera affichée en Mairie durant un mois et le dossier sera tenu à la disposition du public,

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Drôme.

PRECISE que la présente délibération deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus

AUTORISE M. le maire à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal soussignés.

Extrait certifié conforme.

Fait à Mours-Saint-Eusèbe, 10/10/2012

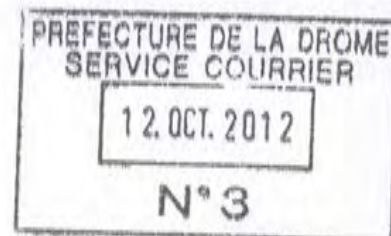


Le Maire :

Alain VALLET

Département de la Drôme

Commune de
MOURS ST EUSÈBE



Plan Local d'Urbanisme

RÉVISION SIMPLIFIÉE

Intégration nouvelle carte d'aléas inondation

Approuvée le 09/10/2012

1. - NOTICE EXPLICATIVE



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet - 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE	3
	2.1 Objet de la révision simplifiée	3
	2.2 La nouvelle modélisation des risques	4
	2.3 La révision simplifiée	6
3	CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE	8
	3.1 Modification du document graphique	8
	3.2 Mise à jour du rapport de présentation	8
	3.3 Modification du règlement	8
4	LES PIECES MODIFIEES	9
	4.1 Pièces écrites modifiées	9
	4.2 Pièces graphiques modifiées	9

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de MOURS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 décembre 2007. Il a depuis fait l'objet de 2 modifications (25/02/2008 et 24/02/2009).

La municipalité a prescrit par délibération du 21 février 2012 une procédure de révision simplifiée de ce PLU afin de réduire les secteurs soumis à prescriptions particulières en raison de la présence d'un risque.

La procédure de révision simplifiée est prévue par l'antépénultième alinéa de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Il faut noter que la commune conduit en parallèle deux autres procédures :

- une révision simplifiée en vue de permettre le développement des installations sportives et de loisirs de la zone UL au quartier Les Guinches,
- une modification (n°3) notamment pour intégrer au PLU les études d'aménagement réalisées sur les secteurs Est et Ouest de la commune.

2

PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

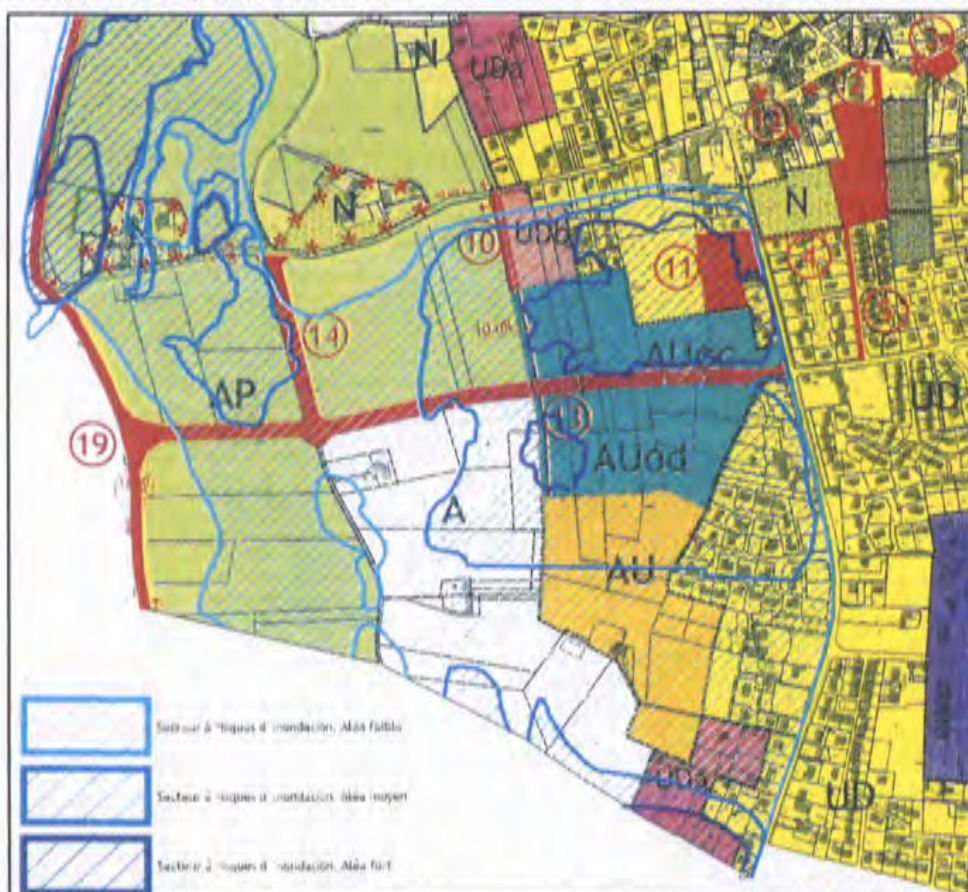
2.1 Objet de la révision simplifiée

Il s'agit de lever l'inconstructibilité qui grève, en raison de la présence de secteurs à risque d'inondation lié aux crues de la Savasse, une grande partie des zones urbaines et à urbaniser à l'ouest du centre village.

Les aléas inondations (modélisés avant les travaux d'aménagement sur la Savasse) sont en effet reportés sur les documents graphique du PLU sous forme de trames particulières qui renvoient à dispositions réglementaires interdisant toute construction nouvelle. Est concerné le secteur sud-ouest du village, impacté par des aléas forts, moyens et faibles : les zones AUoc et AUod sont ainsi inconstructibles, ainsi que certaines parties des zones UD, UDa et UDb.

Extrait
actuel

PLU



⇒ Il s'agit donc d'intégrer la nouvelle carte des aléas inondation, établie suite aux travaux d'aménagement sur la Savasse, au zonage et au règlement du PLU.

2.2 La nouvelle modélisation des risques

Dans le cadre du contournement ouest de la ville de Romans, d'importants aménagements ont été réalisés sur la Savasse en vue de protéger l'agglomération contre les crues de ce cours d'eau.

Une étude de modélisation des risques tenant compte de ces aménagements vient d'être réalisée, pilotée par le service risque de la DDT de la Drôme.

Selon les résultats de cette étude, l'emprise de l'aléa inondation est très fortement réduite sur la commune de Mours : la quasi-totalité des zones urbaines et les zones à urbaniser à l'ouest du village, qui sont aujourd'hui inconstructibles en raison de l'inscription d'aléas inondation au PLU, ne seront plus concernées par aucun niveau de risque.

La nouvelle carte de zonage des risques inondation qui vient d'être établie par la DDT suite à la nouvelle modélisation est la suivante :



Cette carte résulte du croisement des aléas nouvellement modélisés avec les enjeux et permet ainsi de déterminer :

- une zone rouge correspondant aux aléas forts dans les espaces peu ou pas urbanisés ainsi que dans les espaces déjà urbanisés ;
- une zone orange correspondant aux aléas moyens dans les espaces peu ou pas urbanisés ainsi que dans les espaces déjà urbanisés ;
- une zone jaune correspondant aux aléas faibles dans les espaces peu ou pas urbanisés (zones naturelles et agricoles du PLU) ;

Ces 3 zones sont inconstructibles avec pour seule différence la côte de référence et la possibilité d'implanter des bâtiments agricoles (hors élevage) dans la zone jaune.

- une zone bleue correspondant aux aléas faibles dans les espaces déjà urbanisés (zones UD et UDa du PLU).

Cette zone bleue est constructible sous prescriptions.

Les côtes de référence restent fixées à :

- 0,70 m pour l'aléa faible,
- 1,30 m pour l'aléa moyen,
- 2,30 m pour l'aléa fort.

A Mours, les risques inondation touchent désormais essentiellement des zones agricoles et naturelles. Seule une toute petite partie de la zone UD et UDa, déjà en grande partie urbanisée; au sud du village reste concernée par un risque inondation.

Cette nouvelle carte du risque inondation sera donc intégrée au PLU en remplacement de la carte actuellement reportée.

Le règlement du PLU sera modifié afin de supprimer les prescriptions particulières liées aux risques dans les zones qui ne sont plus concernées par ces risques et adapter le règlement dans les zones A et N, ainsi que dans la zone UD et UDa, qui restent concernées.

2.3 La révision simplifiée

La révision simplifiée va donc consister à :

- remplacer les trames de risques actuelles par celles résultant de la nouvelle carte des aléas.
- modifier le règlement des zones qui ne seront plus concernées par des risques en supprimant toutes les prescriptions liées à ces risques,
- modifier le règlement des zones qui restent concernées en intégrant les prescriptions particulières qui s'appliquent dans les zones de risques selon les niveaux d'aléa et d'urbanisation. Ces prescriptions sont également fournies par le pôle risque de la DDT de la Drôme.

Impacts de la révision simplifiée:

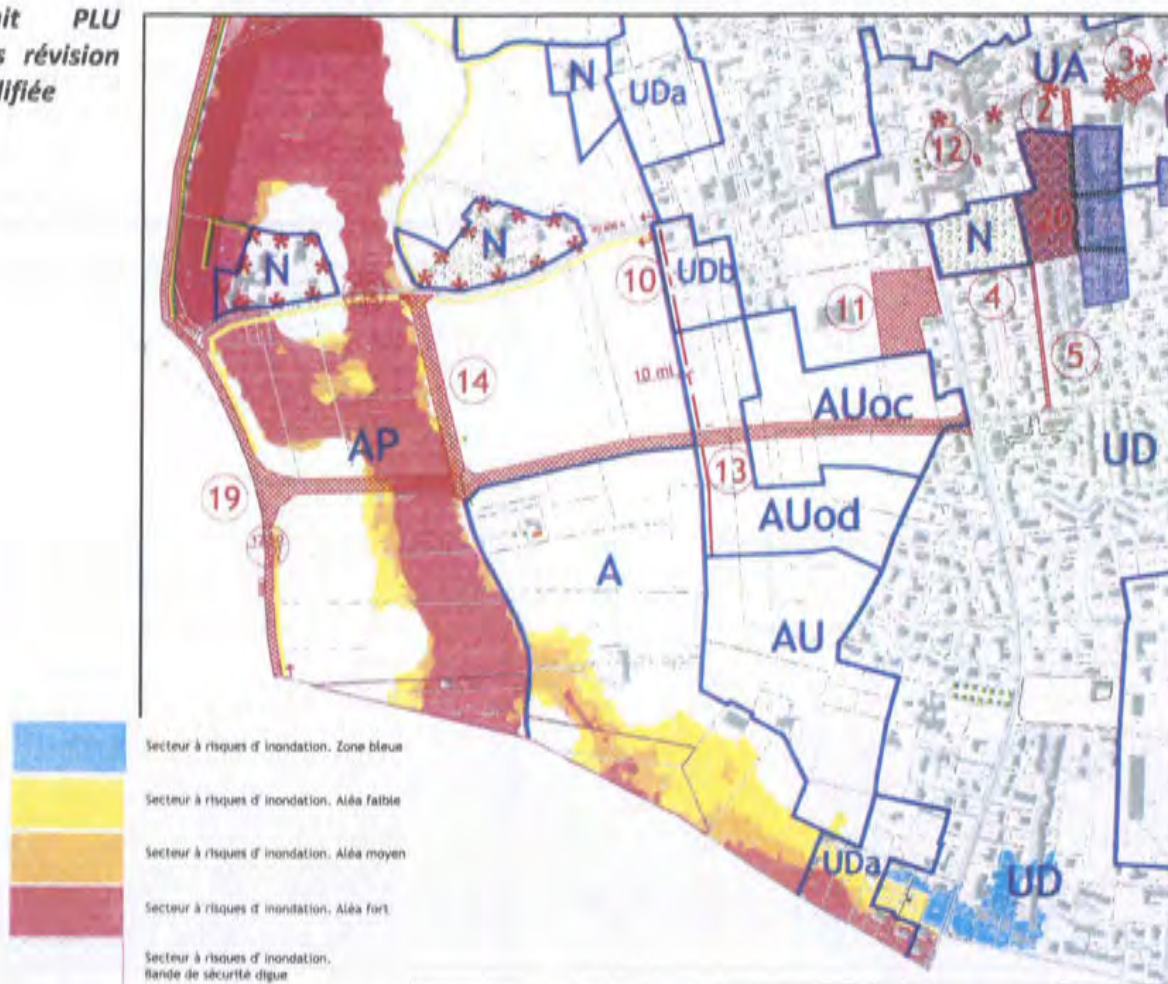
Le PLU approuvé en 2007 avait anticipé sur l'évolution des risques après travaux, puisque les zones envisagées pour le développement de l'urbanisation dans ces secteurs ont été délimitées et réglementées en tant que zones urbaines ou à urbaniser en attente de la levée de l'inconstructibilité liée aux risques.

Le PADD prévoyait bien ces secteurs comme des secteurs à urbaniser.

Il n'y a donc pas de modification de l'économie générale du PLU.

PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE :

Extrait PLU
après révision
simplifiée



Nota : Pour des motifs techniques les trames inondation ont dû être représentées sous la forme d'aplats en couleur au lieu de hachures. Par conséquent, les aplats couleur utilisés pour différencier les différentes zones du PLU (U, AU, A et N) ont été supprimés, la superposition de 2 aplats n'étant pas lisible.

3

CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

3.1 Modification du document graphique

Intégration de la nouvelle carte d'aléa inondation sous la forme de trames de risques remplaçant les trames actuelles.

3.2 Mise à jour du rapport de présentation

La présente notice sera insérée en complément au rapport de présentation afin d'expliquer et justifier la révision simplifiée.

3.3 Modification du règlement

- L'article 4 des dispositions générales du règlement, qui fixait les dispositions à appliquer dans les zones de risque inondation, est modifié pour présenter la nouvelle cartographie des risques. Les prescriptions qui s'appliquent dans chaque zone soumise à des risques seront directement intégrées au règlement de chaque zone concernée.
- Le règlement des zones qui ne sont plus soumises au risque inondation sera modifié pour supprimer toutes les prescriptions et interdictions liées à ces risques : zones AU et AUo.
- Le règlement des zones qui restent soumises au risque inondation sera modifié pour intégrer les nouvelles prescriptions fournies par le pôle risque de la DDT : zones UD (et son sous-secteur UDa), A et N.

4 LES PIECES MODIFIEES

4.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de révision simplifiée :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

Règlement : le règlement des zones UD, Au, AUo, A et N, ainsi que l'article 4 des dispositions générales sont modifiés et seront donc substitués à l'actuel règlement.

4.2 Pièces graphiques modifiées

Deux pièces graphiques modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de révision simplifiée.

Sont concernés par la présente révision simplifiée :

- **Zonage** : pièce 4-1 : plans au 1/5000 et au 1/2000 ;
- **Zonage** : pièce 4-2 : plan au 1/2000 ;

Valence, le

COMMUNE DE MOURS SAINT EUSEBE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION DE : LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Objet : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 6^e octobre 2009

Date de transmission au Préfet : 16 octobre 2009

Mesures de publicité :

- . Affichage en mairie : 9 octobre 2009
- . Insertion dans la presse : 22 octobre 2009
- . Date de la lettre au maire :
- . Observations :

*Date à laquelle la délibération devient
exécutoire*

22 OCTOBRE 2009

Pour le Chef du Service Aménagement et Risques
Le Responsable de l'Atelier d'Aménagement,



Tanguy QUEINEC

copies : SAR/AA – CHRONO – Subd Romans

Valence

Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME

EXTRAIT N° 65/2009 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.

Séance du 6 octobre 2009

L'an deux mil neuf, le six octobre à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours St Eusèbe (Drôme) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Alain VALLET, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 01/10/2009

Présents : tous les conseillers municipaux en exercice à l'exception de Mmes LEFORT-LECORVEC, TOURON-JOLIVET, REY, KASTNER-PAIRE, et MM. PERRENOT, ROUX, REYNET et LARRA.

Monsieur GRAVIER a donné procuration à M. VALLET

Madame REY a donné procuration à M. CARLIN.

Madame TOURON-JOLIVET a donné procuration à M. PALLAIS.

Madame Christine TORTEL a été élue secrétaire de séance.

Objet : MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U

M. PALLAIS rappelle la procédure de modification simplifiée engagée par M. le maire en vertu de la loi n°2009-179 du 17/02/2009 et de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Il indique que cette modification porte sur une erreur matérielle commise lors de l'élaboration du PLU et concerne le secteur du plan de masse des Grandes Vignes.

Ces motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler ses observations, du 04/09/2009 au 05/10/2009 inclus. Une annonce a été diffusée dans le journal « le Dauphiné Libéré » du 25/08/2009 et dans « l'Impartial » du 27/08/2009, un affichage a également été fait en mairie. Le dossier et un registre d'observation sont restés à la disposition du public pendant toute la durée prévue.

Il expose qu'à l'issue de la période de consultation aucune observation n'a été faite dans le registre ouvert à cet effet en mairie, ni par courrier.

Aussi, il propose au conseil municipal de délibérer.

Le conseil municipal, après en avoir pris connaissance du dossier et du registre d'observations, à l'unanimité :

- APPROUVE la modification simplifiée du PLU engagée par Monsieur le Maire,
- DIT que les documents soumis aux observations du 04/09/2009 au 05/10/2009 inclus substituent à ceux du PLU approuver antérieurement,
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer les documents relatifs à cette affaire,

DIT que cette modification s'appliquera dès que la présente délibération sera exécutoire.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal soussignés.

Extrait certifié conforme.

Fait à Mours-Saint-Eusèbe, le 08/10/2009

Le Maire :



Mairie de Mours Saint Eusèbe - B.P n° 1 - 26540 Mours Saint Eusèbe

Tel : 04 75 02 17 73 Fax 04 75 71 03 22

e mail mours.st.eusebe@cc-pays-romans.fr



Commune de MOURS SAINT EUSEBE

4.1.1. Modification simplifiée n° 1 du PLU

4.2 NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Mours Saint Eusebe a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2007.

Ce document a fait depuis l'objet d'une modification approuvée, après enquête publique, par délibération du 24 février 2009.

Aujourd'hui, la commune engage une procédure de modification simplifiée de son Plan local d'urbanisme, et qui porte sur la rectification d'une erreur matérielle concernant le secteur de plan de masse.

1 - Le cadre juridique

La loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé dans son article 2 une procédure de modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme.

Celle-ci vise à permettre sans enquête publique des modifications ayant uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou portant uniquement sur des éléments mineurs déterminés par décret en conseil d'Etat.

L'Article L 123-13 du code de l'urbanisme est désormais rédigé comme suit:

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.



Le décret du 18 juin 2009 relatif à l'application des articles 1 et 2 de la loi du 17 février 2009 est venu préciser quelles sont les éléments mineurs d'un PLU qui peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée et les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.

L'article R 123-20-1 détermine dans quel cas la procédure de modification simplifiée peut être mise en oeuvre :

« La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

« a) Rectifier une erreur matérielle ;

« b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

« c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;

« d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;

« e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

« f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

« Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1. »

L'article R 123-20-2 du code de l'urbanisme précise les modalités de mise à disposition du dossier :

« Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. »

2 - Le projet : rectification d'une erreur matérielle concernant le secteur de plan de masse des grandes vignes

Dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 décembre 2007, la commune avait introduit les dispositions de l'étude d'urbanisation des grandes vignes réalisée par l'atelier d'architecture André Solnais en juillet 2001 et qui figuraient déjà au Plan d'Occupation des sols en tant que secteur de plan masse, document réglementaire destiné à représenter graphiquement certaines dispositions du règlement.

Cette intégration s'était traduite dans le rapport de présentation où il est précisé page 68 que la zone UD comprend le secteur de plan de masse des grandes Vignes représenté par une trame spécifique sur les documents graphiques. Le rapport précise ensuite les règles spécifiques en matière d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de hauteur et de stationnement notamment .

Il indique également que des orientations d'aménagement ont été introduites dans le document correspondant du PLU.

Les orientations d'aménagement comprennent effectivement 2 pages consacrées au secteur des grandes Vignes.

Le règlement écrit dans la zone UD renvoie quant à lui explicitement au secteur de plan de masse pour les articles 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14. L'article 10 parle néanmoins d'une hauteur au faîtage exprimée en mètres au plan de secteur.



Toutefois, le document graphique du règlement ne faisait apparaître au moyen d'une trame que partiellement le périmètre du secteur de plan de masse et ce dernier ne figurait pas au dossier.

Lors de la modification n°1 approuvée le 24 février 2009, la commune a décidé, pour permettre la réalisation d'un ensemble collectif adapté à l'harmonisation du cœur du village, de modifier l'emprise au sol de la zone constructible d'une partie du secteur de plan de masse et de porter la hauteur sur cette emprise de (R+1 à R+2,5) à (R+1 à R+3).

Toutefois, la notice explicative de la modification a fait par erreur référence à une hauteur de R+2 à R+3 maximum avec hauteur limitée à 12 mètres. Le secteur du plan de masse joint au dossier, seule pièce réglementaire applicable, faisait quant à lui bien référence à R+1 à R+3.

De même le graphique des orientations d'aménagement indiquait par erreur R+2 à R+3.

Ces incohérences sont apparues à l'occasion d'un projet sur le secteur concerné et implique aujourd'hui de rectifier ces erreurs matérielles.

Les documents graphiques du règlement feront apparaître le périmètre entier du secteur de plan de masse, celui-ci constituera un document graphique 4,4 du règlement à rajouter au dossier.

Le règlement écrit modifiera l'article 10 de la zone UD en renvoyant aux dispositions concernant la hauteur exprimées graphiquement sur le secteur de plan de masse.

Enfin, le graphique page 6 des orientations d'aménagement indiquera une hauteur de R+1 à R+3.

3 – Les pièces modifiées

Au regard des éléments qui précèdent, il convient donc de modifier les documents graphiques du règlement : pièces 4,1 et 4,2 en y portant la trame du secteur de plan de masse sur l'intégralité de son périmètre. Il convient également de rajouter une pièce 4,4 correspondant au secteur de plan de masse.

Par ailleurs, le graphique inséré dans les orientations d'aménagement sera rectifié conformément à la décision communale prise lors de la modification n°1 pour imposer la construction de collectif R+1 à R+3.

Enfin, la page 21 du règlement sera substituée.

En conséquence, les pièces modifiées qui constituent la partie 2 du présent dossier seront à insérer et/ou substituer à celles du document d'urbanisme en vigueur, dès l'approbation de la modification simplifiée n° 1.



REGLEMENT ZONE UD: page 21

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 15 m pour les équipements collectifs et 8 mètres pour les autres constructions. Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

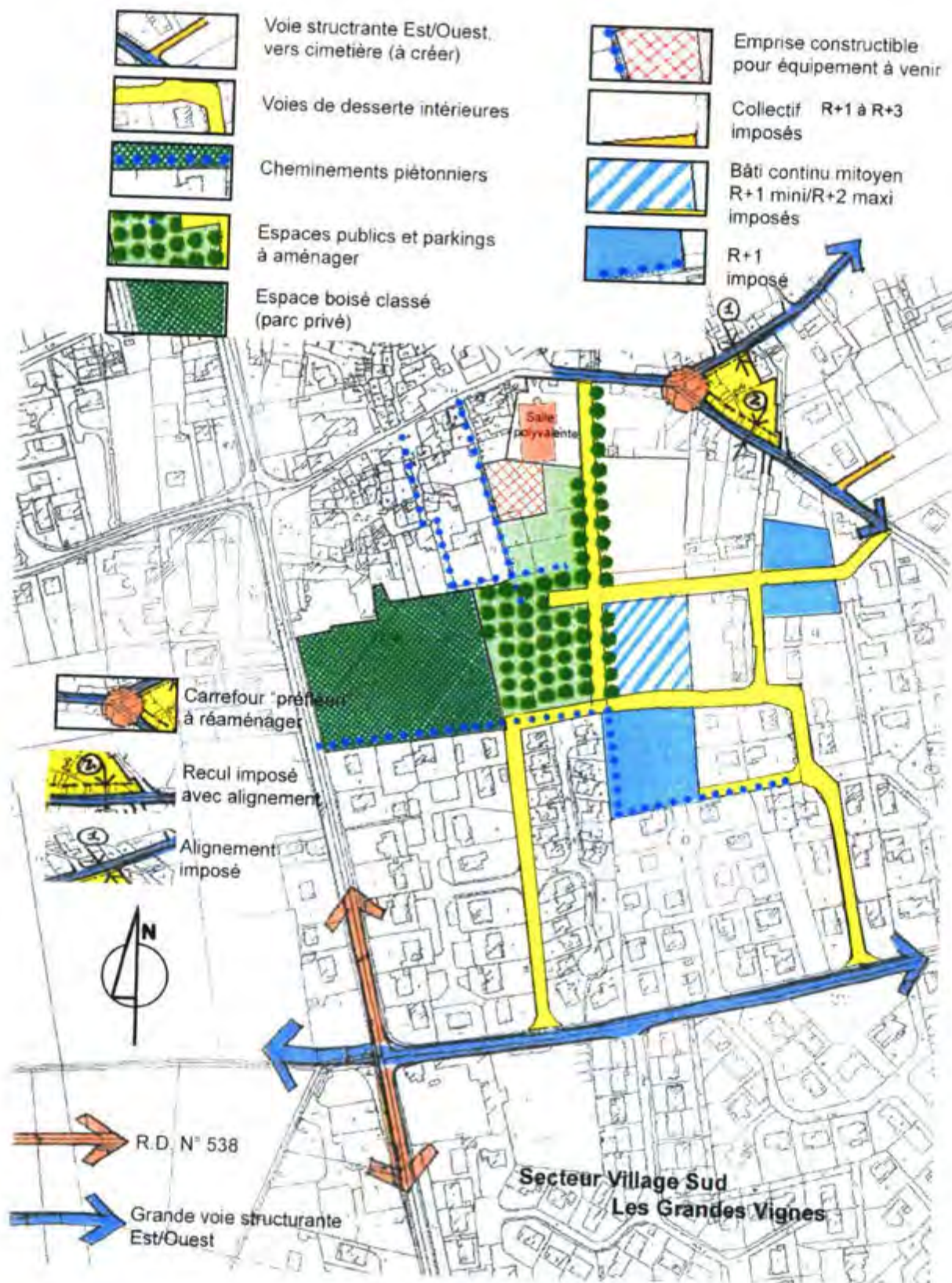
A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètres, cette hauteur maximum est portée à 2 m en bordure de la R.D. 538.

Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

Dans le secteur de plan-masse des Grands Vignes : la hauteur au faîtage des constructions ne doit pas dépasser les hauteurs indiquées portées sur le plan masse (R1 à R3).



ORIENTATIONS D AMENAGEMENT : Secteur le village Sud / Les Grandes Vignes



Valence, le

COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE
MODIFICATION N° DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION DE : LA MODIFICATION N° 1

Objet : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 24 février 2009

Date de transmission au Préfet : 9 mars 2009

Mesures de publicité :

. Affichage en mairie : 25 février 2009

. Insertion dans la presse : 4 mars 2009

Contrôle de légalité

. Date de la lettre au maire :

. Observations :

*Date à laquelle la délibération devient
exécutoire*

9 mars 2009

Pour le Chef du Service Aménagement et Risques
Le Responsable de l'Atelier d'Aménagement,

Tanguy QUEINEC

Copie : SAR – SAR/AA – subdivision



Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME

EXTRAIT N° 11/2009 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.

Séance du 24 février 2009

L'an deux mil neuf, le vingt quatre février à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours St Eusèbe (Drôme) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Alain VALLET, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 19/02/2009

Présents : tous les conseillers municipaux en exercice à l'exception de :

- MME Véronique TOURON JOLIVET, absente, représentée par MME Christiane FERLAY à qui elle a donné procuration
- M. Dominique MOMBARD, absent, représenté par M. Alain VALLET à qui il a donné procuration
- M. Raphaël REYNET, absent, représenté par MME Colette GRAILLAT à qui il a donné procuration.

M. Gilbert PALLAIS a été élu secrétaire de séance

OBJET : approuvant la modification du P.L.U

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-13, R 123-19, R 123-24 et R 123-25;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27/12/2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme;

Vu l'arrêté municipal n°148/2008 en date du 16/12/2008 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du P.L.U;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur;

Considérant qu'à la suite de l'enquête publique, le dossier doit être modifié sur les points suivants :

- zone UM des Grandes Vignes
- règlement de la zone UD

Considérant que les résultats de la dite enquête ne justifient pas de modification du projet de modification du P.L.U;

Considérant que le projet de modification du P.L.U tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé;

Après en avoir délibéré:

- décide d'approuver le dossier de modification du P.L.U tel qu'il est annexé à la présente;
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal;

Elle sera en outre publiée :

- au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du Conseil Municipal d'une commune de 3500 habitants et plus.
- au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3500 habitants et plus.

- dit que conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Mours-Saint-Eusèbe et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du P.L.U ne seront exécutoires dès sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (1^{er} jour de l'affichage en mairie, insertion dans le journal, inscription au RAA).

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal soussignés.
Extrait certifié conforme.

Fait à Mours-Saint-Eusèbe, le 25/02/2009

Le Maire :

A. VALLET



Mairie de Mours Saint Eusèbe - B.P n° 1 - 26540 Mours Saint Eusèbe

Tel : 04 75 02 17 73 Fax 04 75 71 03 22

e.mail : mours.st.eusebe@cc-pays-romans.fr



RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

1. CADRE JURIDIQUE

2. PREAMBULE

3. ELEMENTS MODIFIES DU P.L.U.

- 3.1 modification du plan masse le Village Sud / les Grandes Vignes.
- 3.2 Modification du règlement de la Zone UD
- 3.3 Modification apportée au rapport de présentation
- 3.4 Modification apportée au projet d'aménagement et de développement durable



1. CADRE JURIDIQUE

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mours Saint Eusèbe se fait en application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

« Le Plan Local d'Urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée ;

Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 ;

Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 »



2. PREAMBULE

La commune de Mours Saint Eusèbe a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme en date du 27/12/2007

Le présent dossier concerne la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme, elle est réalisée conformément à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme.

La commune de Mours Saint Eusèbe souhaite la révision de son plan local d'urbanisme afin d'apporter deux modifications détaillées ci dessous :

- **Modification du plan masse le Village Sud / les Grandes Vignes.**
- **Modification du règlement de la zone UD**



3. ELEMENTS MODIFIES DU P.L.U.

3.1 Modification du plan masse le Village Sud / Grandes Vignes.

- **Agrandissement de la zone édicandie du secteur 3**

Le règlement de la zone UD du secteur des Grandes vignes fait l'objet d'un document « orientations d'aménagement » :

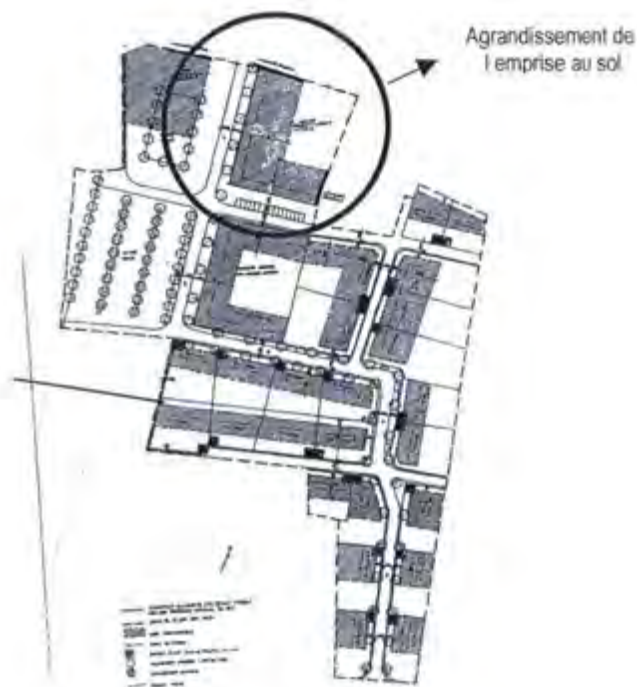
Dans la zone UD, le secteur de plan-masse des Grands Vignes, représenté par une trame spécifique sur les documents graphiques définit des règles spéciales propres à ce secteur.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur le quartier des Grandes Vignes.

Afin de permettre la réalisation d'un ensemble collectif adapté à l'harmonisation urbaine de notre cœur de village et de favoriser la mixité de la population, nous modifions l'emprise au sol du plan masse de la zone constructible situé en zone 1 des grandes Vignes. (voir plans comparatifs de l'évolution).



Plan Masse actuel



Plan masse modifié



- La modification consiste à augmenter l'emprise au sol afin de permettre une construction qui permettra un éventuel recul des voies de circulation, tout en conservant les zone de mitoyenneté obligatoire
- D'autre part afin de permettre une architecture de construction favorisant les ruptures de lignes et de niveaux, afin de limiter les masses monoblocs des constructions, la possibilité de passer en R+3 au lieu de R+2 sur une faible partie de la construction sera permise.

Le document **Orientations d'aménagement** Page 6 (plan zone rose : Collectif imposé)

Le document **Etude d'urbanisation « les grandes vignes »** établi en juillet 2001 et modifié en septembre 2008 détermine le détails des orientations d'aménagement de ce secteur.

(Documents inclus ci-après)



- **Modification de la hauteur des constructions du secteur 3 (UM10)**

- **Texte existant :**

Secteur 3 :

R+2 minimum à R+2 +combles maximum avec hauteur limitée à 12m

- **L'article est modifié comme suit**

Secteur 3 :

R+2 minimum à R+3 maximum avec hauteur limitée à 12m



3.2 Modification du règlement de la zone UD

La modification porte sur l'article UD 2 deuxième alinéa – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, ou nous modifions le deuxième alinéa :

- **Texte existant :**

*Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées **dans la zone UD**, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :*

deuxième alinéa

- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.

- **L'article est modifié comme suit :**

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées **dans la zone UD**, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

deuxième alinéa

- Les extensions de constructions existantes à usage artisanal, industriel ou commercial, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.



3.3 Modification apportée au rapport de présentation.

Néant

3.4 Modification apportée au projet d'aménagement et de développement durable

Néant

Commune de Mours Saint Eusèbe

EXTRAIT N° 69/2007 ^{Département de la DROME} DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.
Séance du 27 DECEMBRE 2007

L'an deux mil sept, le vingt sept décembre à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours St Eusèbe (Drôme) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Robert MARION, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 20/12/2007

Présents : tous les conseillers municipaux en exercice à l'exception de Mmes FERLAY - ROBIN - FOMBONNE absentes excusées.

M. LARRA a été élu secrétaire de séance.

Procurations : néant

OBJET : droit de préemption urbain : Instauration du périmètre



Monsieur le maire,

Vu la loi n° 85-729 du 18/07/1985,

Vu la loi n° 86-1290 du 23/12/1986,

Vu la loi n° 91-662 du 13/07/1991,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Vu la loi n° 2003-590 DU 02/07/2003 « Urbanisme et Habitat »,

Vu le Code de l'Urbanisme, articles L 210.1 et suivants et L 300-1,

Vu les délibérations du conseil municipal en date des 02/03/1988 et 05/05/1992 instituant le principe du D.P.U sur la commune et définissant le périmètre concerné,

Vu l'adoption du P.L.U au cours de cette séance,

Considérant qu'il y a lieu de maintenir et de redéfinir le périmètre du Droit de Préemption Urbain sur la commune,

Demande aux membres présents de se prononcer sur ces questions.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de maintenir le Droit de Préemption Urbain sur la commune, sur l'ensemble des zones U définies par le P.L.U,
- confirme la délégation donnée au maire en vertu de l'article L122-20 15^{ème} alinéa du CGCT, pour l'exercice du DPU, à charge pour lui d'en référer au conseil municipal

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal soussignés.

Extrait certifié conforme.

Fait à Mours-Saint-Eusèbe, le 10 janvier 2008

Le Maire :

Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME

EXTRAIT N° 68/2007 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.

Séance du 27 DECEMBRE 2007

L'an deux mil sept, le vingt sept décembre à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours St Eusèbe (Drôme) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Robert MARION, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 20/12/2007

Présents : tous les conseillers municipaux en exercice à l'exception de Mmes FERLAY – ROBIN – FOMBONNE absentes excusées.

M. LARRA a été élu secrétaire de séance.

Procurations : néant

OBJET : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle que la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été initiée par délibération du Conseil Municipal, le 17 mai 2005. Il rappelle les principales étapes de cette élaboration, qui a été jalonnée de nombreuses réunions de travail et de concertation avec la population. Il précise que le commissaire enquêteur a remis son rapport, et que les observations des administrés et personnes publiques associées ont été étudiées avec le cabinet Decauville. Il invite les conseillers à approuver définitivement le PLU.

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

Vu la loi n° 96-142 du 21 février 1996 relative à la partie législative du code des Communes,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2121-29 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-6 à L 123-12, R 123-19 et les articles R 123-24 et R 123-25,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 mai 2005 ayant prescrit la révision du PLU et défini les modalités de la concertation,

Vu le débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 04 octobre 2006,

Vu la délibération en date du 11 avril 2007 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu l'arrêté du maire en date du 05 octobre 2007 soumettant à enquête publique le projet de PLU du 26 octobre au 26 novembre 2007 inclus,

Entendu le rapport du commissaire enquêteur, considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures du projet de révision du PLU ne remettant pas en cause son économie générale :

- Le maintien du classement en zone constructible UDa de la parcelle AC107 avec classement d'une partie Sud et Ouest de la même parcelle en espace à caractère naturel à maintenir (non constructible)
- La modification du règlement de la zone UD, , dans son article UD7, précisant dans le secteur UDa « toute construction doit être implantée à un minimum de 4 mètres des limites séparatives, toutefois les annexes aux bâtiments principaux, d'une hauteur inférieure à 3,50 m mesurée au faîtage, pourront être implantées sur la limite séparative »

Vu les avis émis par les personnes publiques associées, considérant qu'ils justifient des adaptations mineures du dossier ne remettant pas en cause son économie générale :

Sur avis de l'Etat

- La prise en compte du risque d'inondabilité sur la partie Ouest de la commune et par voie de conséquence la non constructibilité provisoire des terrains situés dans cette zone, dans l'attente de la réalisation des travaux de protection de l'agglomération romanaise contre les crues de la Savasse, travaux réalisés par le syndicat intercommunal d'aménagement des berges du Chalon et de la Savasse. Cette zone est repérée sur les plans par un tramage spécifique.
Cette contrainte sera levée par une révision simplifiée à l'issue des travaux
- Des précisions sont apportées dans les documents sur les 4 sièges d'exploitation agricole existants, qui sont protégés de l'urbanisation.
- Sur l'assainissement, il y a lieu de préciser dans les documents du schéma général d'assainissement :
- qu'il n'y a pas de déversoirs d'orage du réseau d'eaux usées situés sur la commune de Mours.
- que la commune entend étendre prochainement son réseau d'assainissement collectif vers les zones les plus urbanisées (Rochas et Rosettes).
- pour l'assainissement non collectif, les problèmes sont suivis par le Spanc (programme de contrôle et réhabilitation).
- pour ce qui est du traitement des eaux pluviales, il n'existe pas de réseau spécifique mais que chaque aménageur est tenu de traiter par infiltration les eaux pluviales sur les terrains à aménager.
- la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome sera jointe au dossier
- l'emplacement réservé n°8 au quartier des Mondrions sera aménagé dans le respect du classement de la zone en espace boisé et classé. Cet ER sera restreint aux parcelles à acquérir

Sur avis de la Chambre d'Agriculture

- Localisation des sièges d'exploitation : voir demandes de l'Etat
- Zone UL, en particulier partie Est, préciser les motivations
- Trame verte prévue sur la partie Sud du CR23 en vert clair sur le plan : en contradiction avec le classement en zone A des terrains. Cette trame est supprimée.
- Variétés de végétaux interdites page 60 du règlement: aubépine (crataegus) et prunus
- Erreurs graphiques page 15 et sur les plans: zone activité et propriété Blanchard à rectifier

Sur avis du Département

Néant

Sur avis de la Communauté de Communes du Pays de Romans

- Assainissement autonome : voir réponse déjà faite aux services de l'Etat. Inclure dans le schéma général d'assainissement la volonté de la commune de réaliser des extensions du réseau collectif, en particulier sur le quartier Rochas et Rosettes.
 - Extension de la zone d'activité : Supprimer dans le rapport de présentation l'extension possible à long terme coté Sud-Ouest.
- Diverses modifications de détail acceptées dans le rédactionnel du règlement.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité,

DECIDE d'accepter d'adopter, en y intégrant les modifications précitées, la révision du PLU dont le dossier est annexé à la présente délibération ainsi que le nouveau périmètre délimitant le droit de préemption urbain au profit de la commune.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux.

Le dossier de révision du PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Mours Saint Eusèbe, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture.

La présente délibération sera exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLU approuvé ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications. La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU qui lui est annexé, est transmise au préfet

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal soussignés.

Pour extrait certifié conforme :

Le 08 janvier 2008

Le Maire,



Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME

EXTRAIT N° 21/2007 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.

Séance du 11 avril 2007

L'an deux mil sept, le onze avril à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours St Eusèbe (Drôme) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de Monsieur Robert MARION, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 06/04/2007

Présents : tous les conseillers municipaux en exercice à l'exception de :
Mesdames FOMBONNE Delphine et BRUYERE Catherine absentes et Monsieur VALLET Alain.

Monsieur VALLET a donné procuration à Monsieur GRAVIER.

Madame Christiane FERLAY a été élue secrétaire de séance.

Objet : Arrêt du P.L.U

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles la révision du P.O.S en P.L.U a été élaborée et à quelle étape de la procédure le projet se situe. Il présente le projet de révision du P.O.S en P.L.U.

Le Conseil Municipal,

Vu la délibération en date du 17 mai 2005 prescrivant l'élaboration du P.L.U et définissant les modalités de concertation en application d l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Vu le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement particulières, le règlement et ses documents graphiques et les annexes ;

Considérant que le projet de révision du P.L.U est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité:

- tire le bilan de la concertation préalable qui a été organisée notamment autour de deux réunions publiques du vendredi 06/10/2006 et du vendredi 02/03/2007
 - arrête le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mours Saint Eusèbe tel qu'il est annexé à la présente
 - précise que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis au :
 - Préfet de la Drôme,
 - Président du Conseil Régional
 - Président du Conseil Général
 - Représentant des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture)
- Ainsi qu'à leur demande au :
- Présidents des EPCI voisins compétents et maires des communes voisines ;
 - Représentants des organismes justifiant des consultations obligatoires particulières (INAO, CRPF, PREFET...)
- indique que la délibération sera affichée pendant un mois en mairie et le dossier tenu à la disposition du public

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal sous
Extrait certifié conforme.

Fait à Mours-Saint-Eusèbe, le 18/04/2007
Mairie de Mours Saint Eusèbe - B.P n° 1 - 26540 Mours Saint Eusèbe
Tel : 04 75 02 17 73 Fax 04 75 71 03 22 e.mail : mours.st.eusebe@cc-pays-romain.fr



Commune de Mours Saint Eusèbe

Département de la DROME

EXTRAIT N° 28/2005 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MOURS ST EUSEBE.

Séance du 17 mai 2005

L'an deux mil cinq, le dix sept mai à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mours St Eusèbe (Drôme) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle Cohet, sous la présidence de Monsieur Robert MARION, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 13/05/2005

Présents : tous les conseillers municipaux en exercice à l'exception de :
Monsieur SACLIER Almé qui a donné procuration à Monsieur Robert MARION,
Madame Geneviève JALLABERT qui a donné procuration à Monsieur Alain VALLET
de Madame Martine ROBIN, et de M. CLEMENT Denis, absents excusés
M. Patrick CARLIN a été élu secrétaire de séance.

OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

M. le Maire expose que la révision de l'ancien POS en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est rendue nécessaire en raison de :

- la nécessité de modifier le zonage de façon très succincte (zones NC en NB ou zone équivalente) pour harmoniser la politique future d'aménagement de la commune,
- prendre en compte les résultats de l'étude du Programme Local de l'Habitat (PLH) lancée par la CCPR,
- la régularisation de zonage à apporter à une parcelle d'environ 1500 m² (zone UJ en UD)
- l'utilité de réactualiser la réglementation de chaque zone compte tenu de l'évolution urbanistique de la commune au cours de ces dernières années.
- d'ouvrir éventuellement de nouvelles zones urbanisables à terme.

Considérant que le POS a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21/06/1990

- qu'il y a lieu de mettre en révision le nouveau plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles R 123.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- qu'il y aura lieu éventuellement de déterminer l'association des personnes publiques de l'Etat à l'élaboration de la révision du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L 123.7 du code de l'urbanisme ;
- qu'il y a lieu conformément à l'article L 300.2 du code de l'urbanisme de préciser les modalités de concertation.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- 1- de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des articles L 123.6 à L 123.12 du Code de l'Urbanisme.
- 2- De lancer la concertation préalable avec les modalités suivantes :
 - article dans la presse et le bulletin municipal, réunions avec le public, permanences en mairie avec M. le maire et les chargés d'urbanisme de la commune,
Cette concertation se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de PLU à l'issue duquel le conseil municipal en tirera le bilan par la même délibération.
- 3- qu'un débat aura lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable conformément aux articles L123.9 et L 123.1 au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

- 4- de demander, conformément à l'article L 121.2 du Code de l'Urbanisme, que les services de la Direction Départementale de l'Équipement soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assurer la conduite de la procédure de révision du PLU
- de charger un cabinet d'urbanisme de la réalisation des études nécessaires à la révision du PLU.
- 5- de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à l'élaboration de la révision du PLU.

6- de solliciter de l'État, conformément au décret 83-1122 du 22 décembre 1983, qu'une dotation (D.G.D en Urbanisme) soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels (et d'études) nécessaires à la révision du PLU.

7- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférents, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Conformément à l'article L 123.6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au préfet, et notifiée :

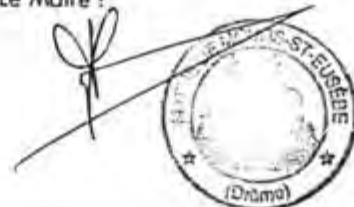
- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre de l'Agriculture ;
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;
- au président de l'EPCI chargé de la gestion du SCOT.
- Aux maires des communes limitrophes.

Conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal soussignés.
Extrait certifié conforme.

Fait à Mours-Saint-Eusèbe, le 18/05/2005

Le Maire :



PRÉFECTURE DE LA DRÔME

Valence, le

18^{oct} 2007

DIRECTION DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES
ET DE L'ENVIRONNEMENT

BUREAU DE LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT

AFFAIRE SUIVIE PAR :
Gaële BAUD
Marie Danièle COURTIAL

TEL. : 04 75 79 28 35
FAX : 04 75 79 29 49

E-Mail : marie-danièle.courtial@drôme.pref.gouv.fr

ARRÊTÉ n° 07- 5159

Portant dérogation au titre de l'article L 122.2 du Code de l'Urbanisme
Commune de MOURS SAINT EUSEBE

**Le Préfet de la Drôme
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L122.2 ;

VU la demande présentée le 1^{er} juin 2007 par M. le Maire de Mours St Eusèbe afin d'obtenir l'urbanisation de terrains jusqu'à lors classés en zone naturelle ou dans une zone à urbaniser, dans le cadre de la procédure de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols devenu Plan Local d'Urbanisme engagée le 17 mai 2005 ;

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Drôme du 10 août 2007 ;

VU le rapport du Directeur départemental de l'Équipement du 24 septembre 2007 ;

VU l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, réunie en formation spécialisée des sites et paysages le 1^{er} octobre 2007 ;

Considérant que la demande d'urbanisation de la commune de MOURS ST EUSEBE s'inscrit dans une logique de développement équilibré et maîtrisé lui permettant de préserver l'homogénéité de la plaine agricole, la commission émet un avis favorable à la demande qui ne présente pas d'inconvénients pour les intérêts agricoles, environnementaux et des communes voisines.

SUR la proposition de Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : La commune de Mours St Eusèbe est autorisée à procéder à l'ouverture à l'urbanisation de 8 secteurs désignés ci-après, conformément au plan ci-annexé.

- a) Le secteur des Guilhots à vocation de sports et loisirs : 8,2 ha - Les terrains sont déjà, pour une part, occupés par des installations et équipements communaux de sport.
- b) Le secteur des Chambards à vocation mixte d'activités de service et d'habitat : 8,1 ha – création d'un pôle de ressources des mutuelles de la Drôme et création de logements.
- c) Les secteurs à vocation d'habitat
 - . Secteur de Champs Marchand : 6,2ha – Il est prévu un programme d'une centaine de logements dont 25 % minimum de logements locatifs sociaux.
 - . Secteur de Clapier : 0,3 et 0,25 ha
 - . Secteur de Rochas : 2,9 ha – l'objectif est d'achever l'urbanisation de ce secteur par une opération d'aménagement d'ensemble.
 - . Secteur des Gordets : 0,1 ha
 - . Secteur des Fourneaux : 1,5 ha – Construction d'une dizaine d'habitations individuelles.
 - . Secteur des Guilhots : 2,7 ha

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture. Un avis sera également publié dans un journal diffusé dans tout le département.

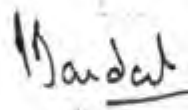
ARTICLE 3 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

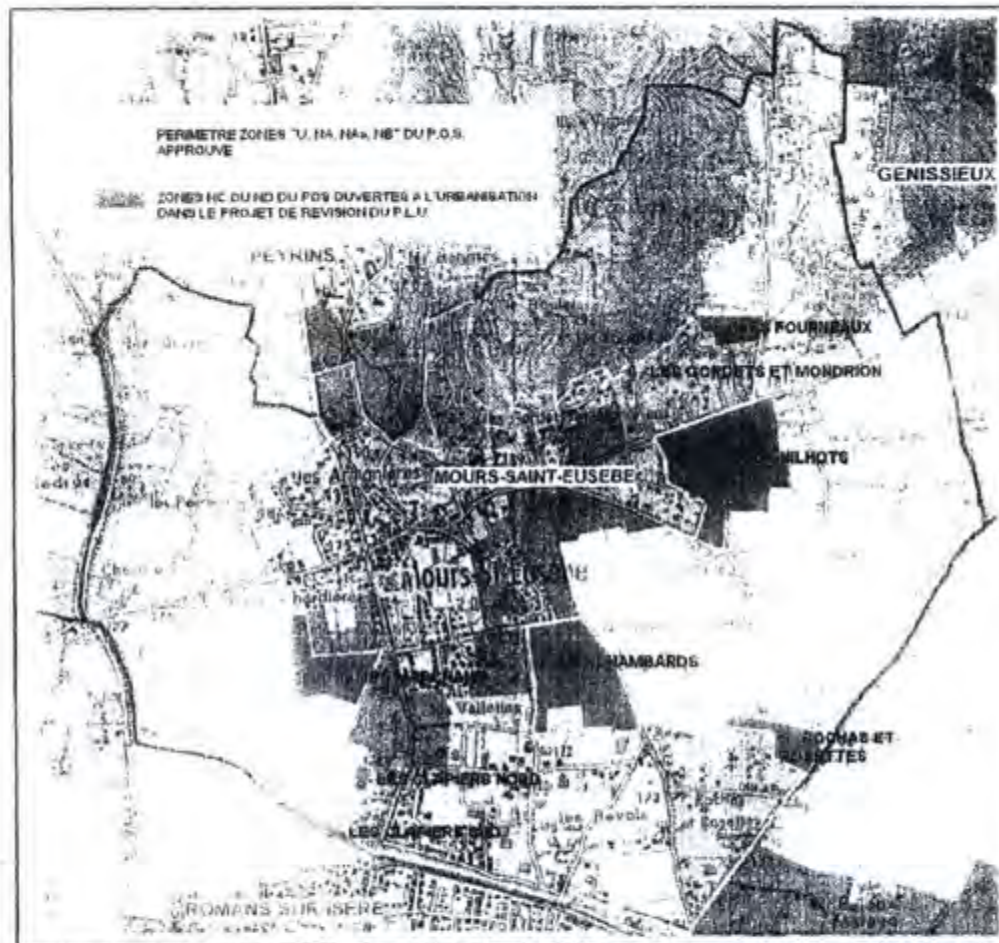
ARTICLE 4 : La Secrétaire Générale de la Préfecture de la Drôme, le Directeur Départemental de l'Équipement et le Maire de Mours St Eusèbe sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour copie conforme
L'Attaché,


DUPREY-LAURE

Fait à Valence, le 18 OCT. 2007
Le Préfet,


Mandat



Afin de mettre en œuvre ces orientations, dans le cadre de la « réglementation PLU », des espaces précédemment classés en zones naturelles NC ou ND sont ouverts à l'urbanisation dans plusieurs secteurs :

- en périphérie ouest de l'agglomération,
 - 1- Champs Marchand
 - 2- Les Clapiers Nord
 - 3- Les Clapiers Sud
- en périphérie est de l'agglomération,
 - 4- Les Chambards
 - 5- Rochas et Rosettes
- en périphérie nord-est de l'agglomération,
 - 6- Les Gordets et Mondrions,
 - 7- Les Fourneaux,
 - 8- Les Guilhots

Pour copie conforme
L'Attachée

DUPERRAY-LAJUS

Le Maire

Président du Syndicat d'Agglomération
Le Syndicat d'Agglomération

Mairie
Marie-Paule BARDECHE

**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MOURS SAINT EUSEBE**

NOTE DE PRESENTATION

**Ouverture à l'urbanisation des Zones Naturelles
dans le cadre de la révision du P.L.U.**

Dossier pour avis de la Commission Départementale des Sites et de la
Chambre d'Agriculture

PREAMBULE

La commune de Mours Saint Eusèbe est située à moins de 15 kilomètres de la périphérie de l'agglomération de Romans – Bourg de Péage qui comptait plus de 50 000 habitants au dernier recensement.

Par son appartenance à la Communauté de Communes du Pays de Romans (CCPR), cette commune devrait se rattacher nécessairement au SCOT qui englobe le pôle urbain romano-péageois. Les réflexions préalables ont débouché sur la délimitation du périmètre du schéma de cohérence territoriale par arrêté inter préfectoral du 27 décembre 2005 qui intègre l'agglomération romano-péageoise mais aussi un territoire plus vaste incluant notamment l'agglomération de Valence.

Ainsi, les dispositions de l'article L 122.2 du code de l'urbanisme sont donc applicables sur le territoire de Mours Saint Eusèbe.

En l'absence de périmètre de schéma de cohérence territoriale approuvé, le P.L.U. ne peut donc être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Toutefois, il peut être dérogé à ces dispositions avec l'accord du Préfet donné après avis de la Commission Départementale des Sites et de la Chambre d'Agriculture.

La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

Le projet de PLU en cours de révision sur le territoire de Mours, qui a pour effet d'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles, c'est-à-dire, dans la terminologie du POS approuvé des zones NC ou des zones ND, implique une dérogation préfectorale qui doit être effective pour la mise à l'enquête du projet.

La présente note a pour objet de présenter les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la révision du P.L.U., et d'évaluer les inconvénients qui peuvent être engendrés par cette urbanisation vis à vis des communes voisines, de l'environnement ou des activités agricoles ;

Sont abordés successivement :

- Le contexte communal et réglementaire
- Les secteurs ouverts à l'urbanisation,
- L'incidence de ces projets sur le milieu environnant.

LE CONTEXTE COMMUNAL ET REGLEMENTAIRE

Le Plan d'Occupation des Sols ayant valeur de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Mours Saint Eusèbe, approuvé le 22 Juin 1979 fait l'objet d'une révision générale, dont le projet de révision a été arrêté par une délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2007.

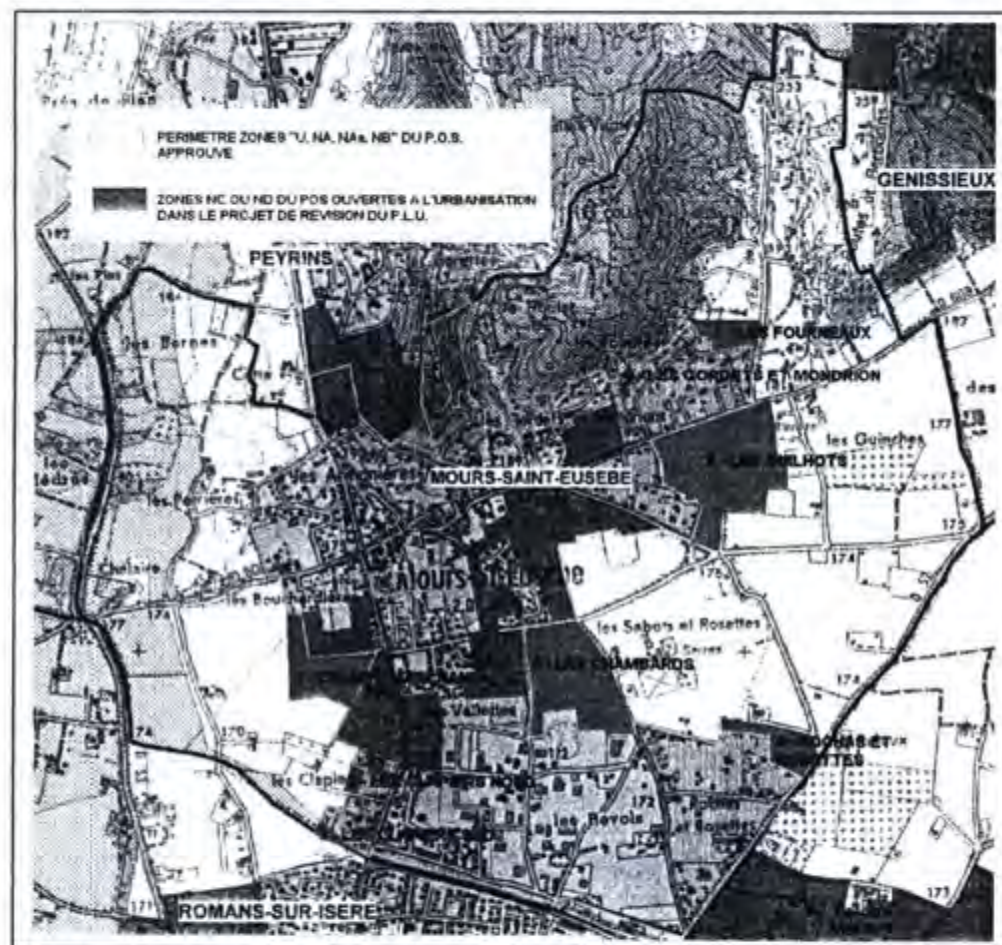
Le projet communal, exprimé au travers du **Plan d'Aménagement et de Développement Durable**, se décline selon quatre grands axes :

- **le fonctionnement urbain et le développement urbain**: il s'agit de renforcer la centralité du village, et d'organiser le développement maîtrisé de l'urbanisation à l'Ouest. Restructurer l'armature urbaine en s'appuyant sur le projet de déviation MOURS – PEYRINS, pour créer une nouvelle voirie transversale Est – Ouest, rejoignant la future déviation. Sur cette base, le bourg doit conserver et renforcer ses fonctions de centralité (activités, services, commerces) ; le développement de nouvelles zones d'habitat s'organise selon un schéma de voirie et un fonctionnement urbain renouvelé.

- **l'habitat , la démographie** : répondre à la demande forte d'habitat : la commune se situe dans l'agglomération Romano – Péageoise, en périphérie immédiate de Romans et une forte pression foncière s'y exerce ; le développement pavillonnaire classique y domine. Les orientations en matière d'habitat pour le PLU tendront à mieux organiser ce développement, avec notamment un rééquilibrage Est Ouest, et à promouvoir des secteurs d'habitat diversifiés dans leur contenu (statut d'habitat), et dans leur forme architecturale et urbaine. C'est à ce deuxième axe de la politique communale que seront destinés la majorité des espaces nouveaux.

- **l'activité économique** : le renforcement de la centralité du bourg, l'achèvement de la zone d'activité économique existante (Les Revols), dans le cadre de l'intercommunalité, le maintien et le développement des activités existantes, le développement des activités de service, (Les Chambards), l'activité agricole y figure en bonne place. Quelques espaces nouveaux sont concernés par cette orientation.

1 **la protection et la mise en valeur du patrimoine** : la protection du patrimoine bâti : le centre bourg et ses abords, le faubourg de Génissieux ; le patrimoine naturel et paysager, y compris également le paysage agricole. Cet objectif se traduit entre autre par le reclassement en zone N et Ap de deux secteurs anciennement constructibles.



Afin de mettre en œuvre ces orientations, dans le cadre de la « réglementation PLU », des espaces précédemment classés en zones naturelles NC ou ND sont ouverts à l'urbanisation dans plusieurs secteurs :

- **en périphérie ouest de l'agglomération,**
 - 1- Champs Marchand
 - 2- Les Clapiers Nord
 - 3- Les Clapiers Sud
- **en périphérie est de l'agglomération,**
 - 4- Les Chambards
 - 5- Rochas et Rosettes
- **en périphérie nord-est de l'agglomération,**
 - 6- Les Gordets et Mondrions,
 - 7- Les Fourneaux,
 - 8- Les Guilhots

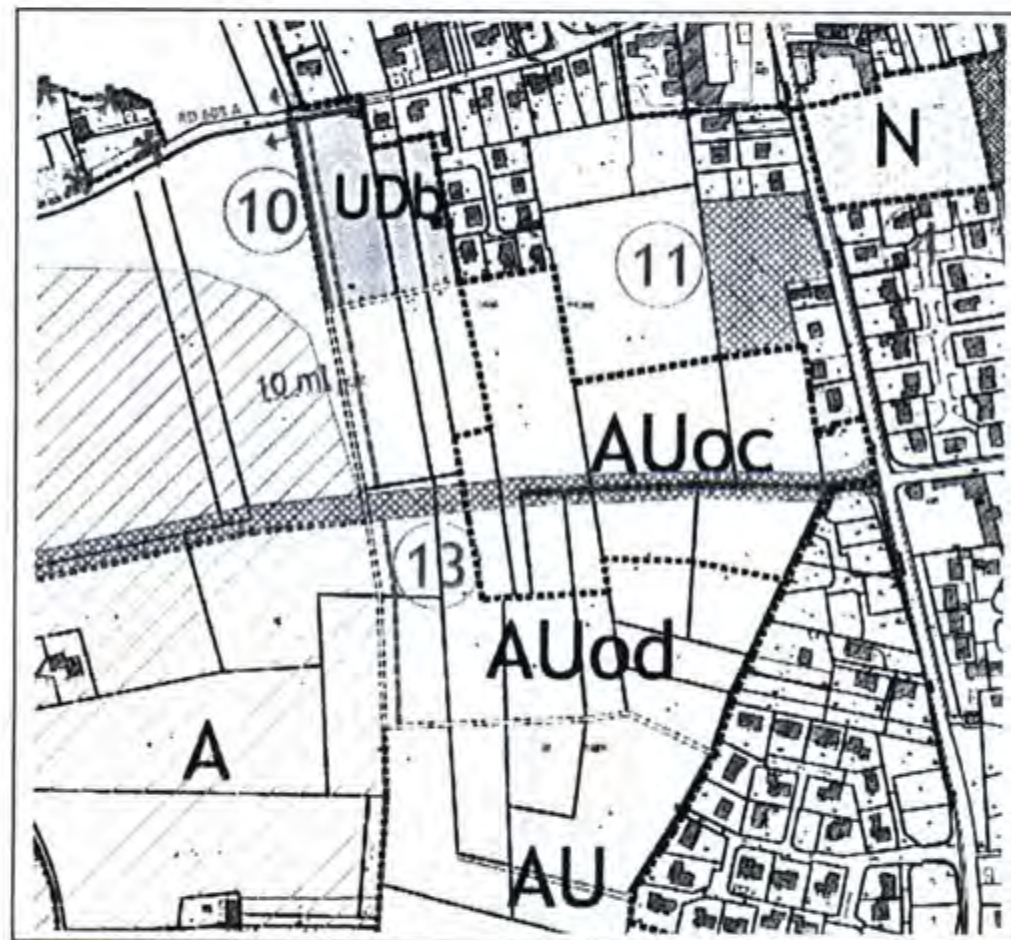
LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION

⇒ Extension urbaine ouest agglomération

- Secteur 1 : Champs Marchand



P.O.S. APPROUVE EN 1990



PROJET REVISION P.L.U.

Une réflexion globale a été menée sur les quartiers Ouest qui constituent un secteur potentiel important pour le développement de l'agglomération s'articulant le long d'un axe est-ouest structurant à aménager qui prolongera la rue des Alpes et se connectera sur le futur aménagement de la R.D. 538.

Les choix d'extension urbaine développés dans le cadre du P.A.D.D. se sont portés notamment sur ce secteur de « Champs Marchand » qui apparaît bien placé, car proche des commerces, des services ; il accueille en outre des équipements collectifs : équipements scolaires, projet de construction de gymnase en cours..., et qui bénéficie des équipements nécessaires (eau, assainissement, électricité...) en périphérie pour accueillir de nouvelles constructions.

Dans le cadre de la révision du P.L.U., l'ancienne zone naturelle « NC » a été déclassée dans la continuité ou en prolongement de l'urbanisation existante (ancienne zone UD du P.O.S. et ancienne zone NA qui ne s'est pas ouverte à l'urbanisation) sur une superficie d'environ 4,95 ha pour permettre la création :

- d'un secteur Udb de la zone UD, situé en bordure de la R.D. 608 A (rue de Chalaire), et comportant des dispositions particulières en matière d'accès et de desserte,
- des secteurs Auoc et Auod de la zone Auo (zone à urbaniser opérationnelle à vocation dominante « habitat » dans le cadre d'un aménagement d'ensemble).

La zone UD ainsi que les secteurs définis dans cette zone, correspondent aux quartiers d'extension urbaine, à dominante d'habitat, généralement individuel, et où le tissu bâti présente une forme urbaine « discontinue ». Dans ces quartiers se sont développés de nombreuses opérations de lotissement, ainsi que de l'habitat pavillonnaire.

C'est une zone qui peut être urbanisée au coup par coup, et qui est desservie par l'ensemble des équipements : réseau viaire, eau, électricité, assainissement collectif ou, possibilité de mettre en place des dispositifs d'assainissement autonome (uniquement pour le secteur Uda).

Dans le secteur Udb, où le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,25, un accès unique est exigé pour la desserte de l'ensemble des constructions de ce secteur à partir de la rue de Chalaire, afin d'éviter de multiplier les sorties sur cette voie.

Par ailleurs des indications portées sur les documents graphiques imposent un recul minimum de 10 mètres aux constructions en limite ouest de ce secteur pour le « traitement paysager » de la frange urbaine, et dans la continuité des prescriptions mises en place dans le secteur Auod de Champ Marchand.

Les secteurs Auoc et Auod doivent s'urbaniser dans un souci de cohérence, et de continuité des aménagements. Les opérations de construction qui doivent porter sur une surface minimum de 10 000 m², doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement ».

Dans le secteur Auoc de « Champs Marchand » qui prolonge le centre bourg, une certaine densité urbaine est privilégiée (constructions à l'alignement des voies, constructions de 2 à 3 niveaux, de type semi-collectif, C.O.S. non réglementé...). Dans ce secteur, viendront s'articuler autour des voies et des espaces publics, les différentes fonctions urbaines : équipements collectifs, espaces publics, habitat, commerces, services...

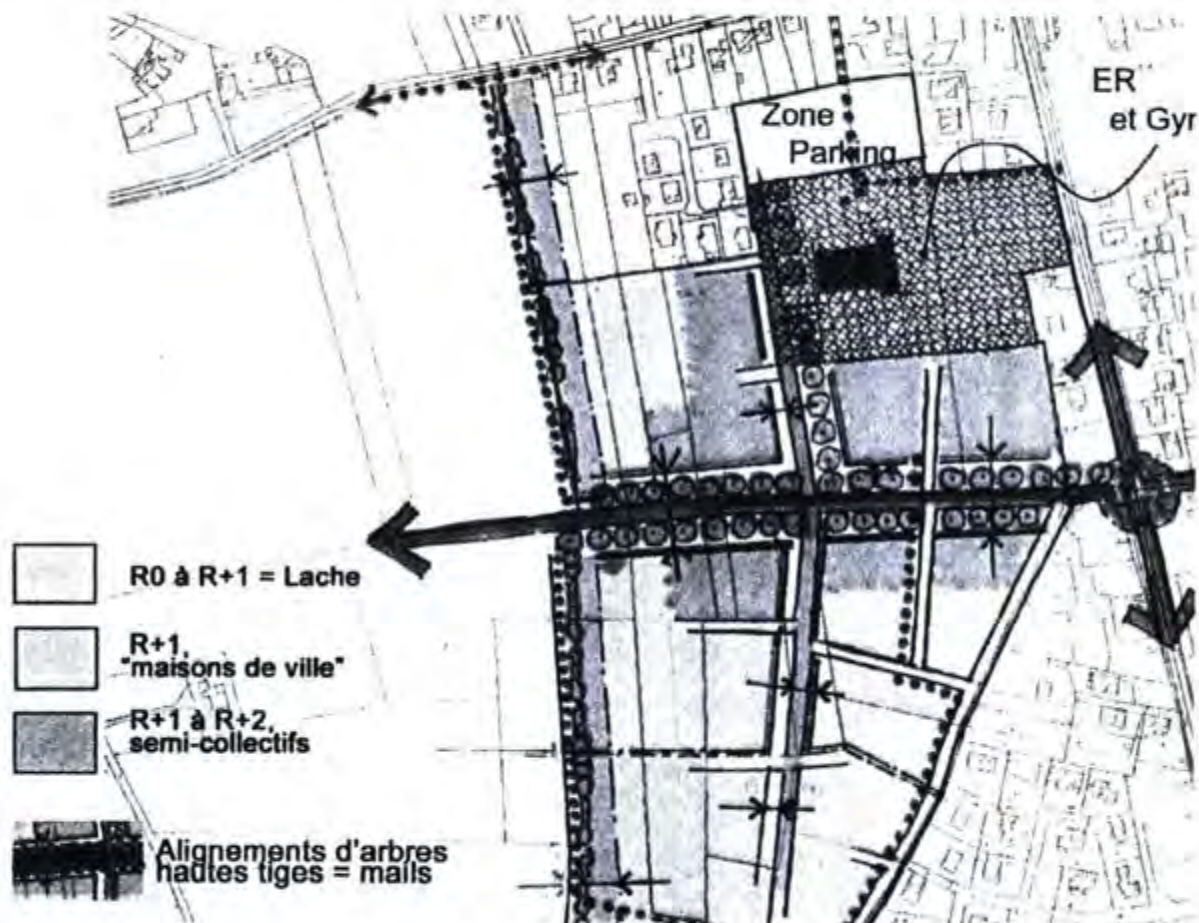
Dans le secteur Auod de « Champs Marchand », de l'habitat type « maisons de ville » viendra structurer les principales voies de desserte de ce secteur.

Ces secteurs ouverts à l'urbanisation s'étendent sur des espaces agricoles cultivés. Toutefois, cette enveloppe « à bâtir » a été définie en fonction de la proximité des espaces déjà bâtis, du niveau d'équipement des terrains (équipements en bordure de la zone) et a été délimitée de manière à limiter

l'impact sur l'espace agricole environnant. Elle a cherché à s'inscrire dans le maillage des voies existantes et de la trame agraire de manière à ne pas constituer de nouvelles enclaves dans les tenements agricoles de la plaine.

- Estimation capacité d'accueil en logements des secteurs Udb, Auoc et Auod définis sur le quartier de Champs Marchand : 90 à 115 logements (sur la totalité de ces secteurs).
- Superficie de l'emprise de la zone naturelle NC classée en Udb, Auoc et Auod : 6,19 ha

Les orientations d'aménagement du secteur de Champs Marchand

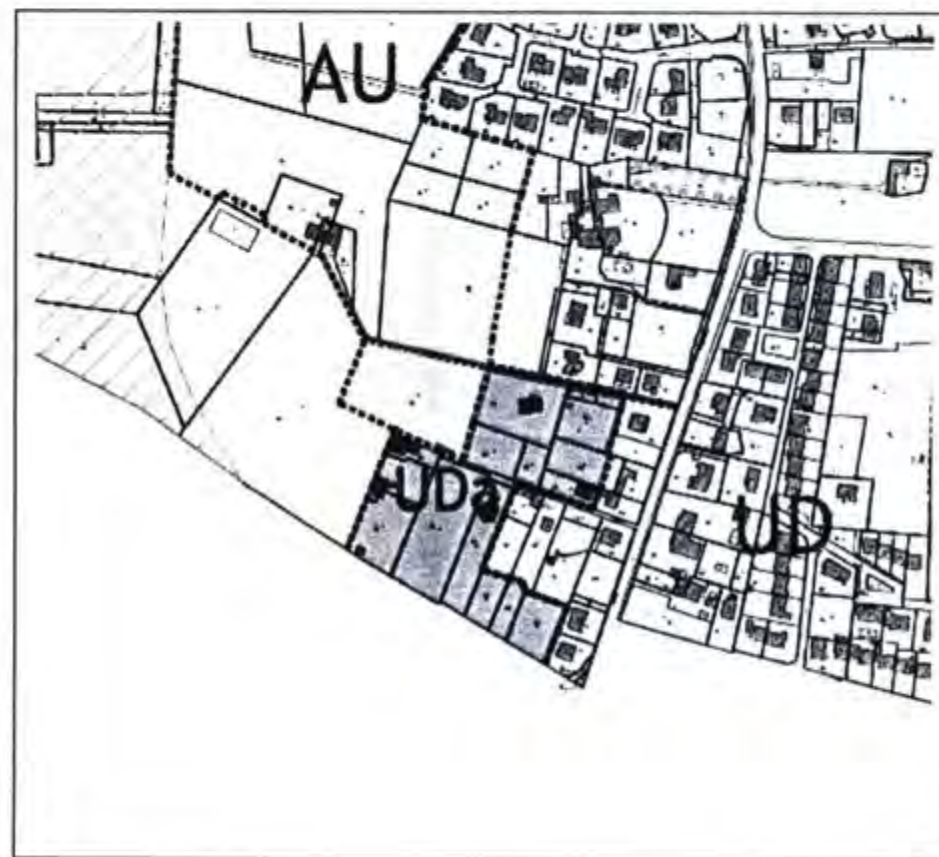


- Secteurs 2 et 3 : Clapiers nord et Clapiers sud



P.O.S. APPROUVE EN 1990

En limite des constructions du quartier de Clavier (partie nord), une partie d'un tenement foncier formant une enclave d'environ 3000 m² dans le tissu déjà bâti, et précédemment classée en NC a été raccrochée à la zone urbaine UD située en périphérie. Cette partie qui peut accueillir 2 à 3 habitations nouvelles, dispose des équipements de viabilité à proximité, et peut se desservir à partir d'une voie existante se connectant sur la R.D. 538. Le reste du tenement classé en AU s'inscrit dans les potentialités de développement à plus long terme des quartiers ouest de



PROJET REVISION P.L.U.

l'agglomération. L'impact sur l'activité agricole est limité, s'agissant de terrains en prairie naturelle, à proximité immédiate d'habitations existantes.

Superficie de l'emprise de la zone naturelle NC classée en zone urbaine UD : 0,30 ha.

Secteur 3 : Clapier sud

La délimitation des secteurs à risques d'inondation liés aux inondations de la Savasse, a été revue dans le cadre de la révision du P.L.U. en fonction des conclusions des dernières études hydrauliques et des travaux d'aménagement réalisés sur le bassin versant de la Savasse.

Il ressort de ces éléments que le périmètre à risques définis dans le P.L.U. ne correspond plus à la zone inondable 1ND qui avait été délimité dans le P.O.S. de 1990. Les parcelles situées à Clapier Sud ne sont plus touchées par le secteur à risques, par conséquent ces parcelles partiellement bâties ont été classées dans leur totalité en Uda ; secteur de la zone UD fonctionnant en assainissement autonome et dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit être d'au moins 1000 m² pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

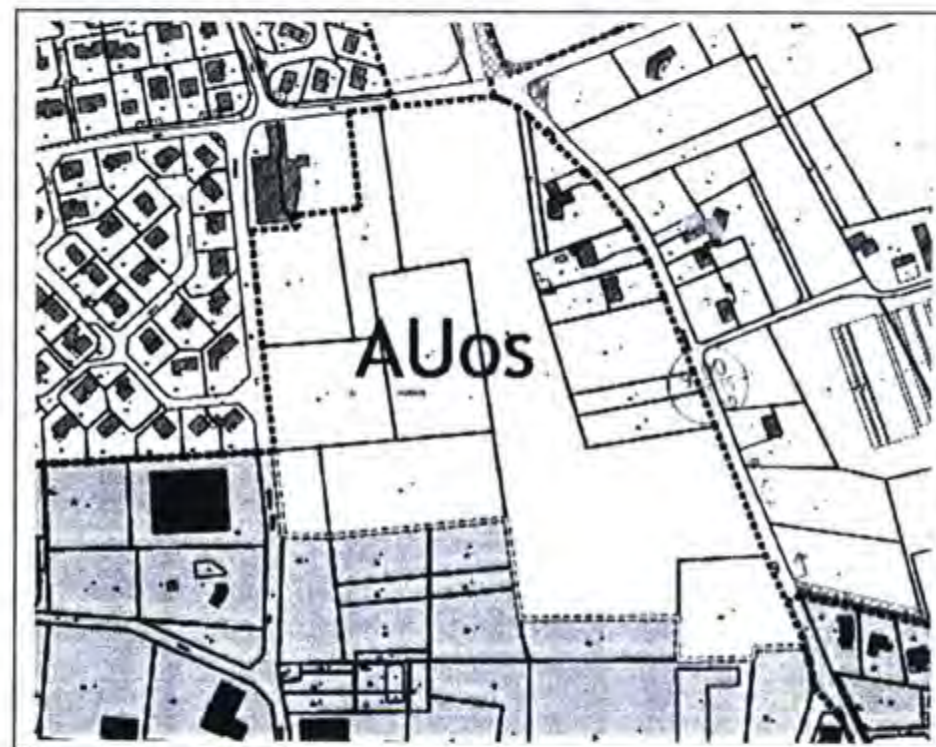
Superficie de l'emprise de l'ancienne zone naturelle à risques d'inondation 1ND classée en Uda : 0,25 ha.

⇒ Extension urbaine est agglomération

- Secteur 4 : Les Chambards



P.O.S. APPROUVE EN 1990



PROJET REVISION P.L.U.

L'ancienne zone naturelle à vocation agricole NC des Chambards « cernée » par le réseau viaire (RD 52 A) au Nord et à l'Est constituant l'axe structurant est-ouest, voie communale des Révols à l'Ouest et par l'urbanisation existante de la zone d'activités des Révols, constitue une enclave non bâtie en partie en friche où la mise en valeur agricole des sols a tendance à disparaître. Dans le cadre de la révision du P.L.U., cette zone NC est ouverte à l'urbanisation :

La partie sud de cet espace, d'une superficie d'environ 2800 m², déjà occupée par du stockage lié à une activité artisanale implantée à proximité dans la zone artisanale est reclassée en zone urbaine UJ à vocation économique destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Au nord, l'espace déjà bâti correspondant à une activité existante, et bénéficiant de tous les équipements de viabilité est rattaché à la zone urbaine UD située en périphérie sur une superficie de 0,46 ha.

La quasi-totalité de l'ancienne zone NC, qui n'est équipée qu'en périphérie et qui comprend certaines parcelles enclavées est classée sur 7,38 ha en Auos, secteur de la zone Auo (zone à urbaniser opérationnelle), destiné à accueillir des équipements collectifs* et des logements, dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction portant sur une surface minimum de 10 000 m². Les opérations réalisées dans le secteur Auos des Chambards doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur le quartier des Chambards.

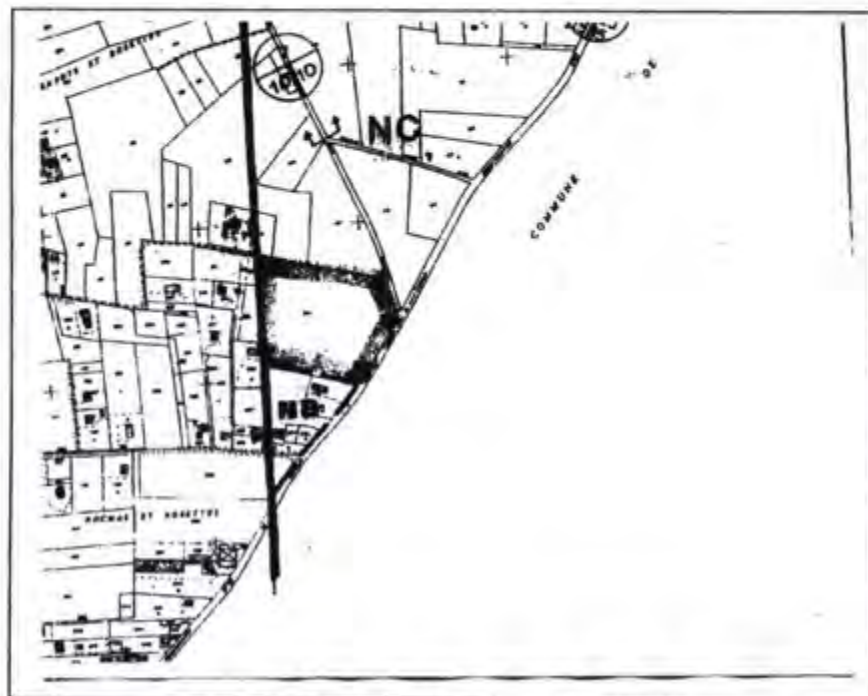
1 un projet de création de pôle ressource est déjà déposé sur une parcelle de 4 ha appartenant aux Mutuelles de la Drôme

Superficie de l'emprise de la zone naturelle NC classée en UD + UI + Auos : 8,12 ha

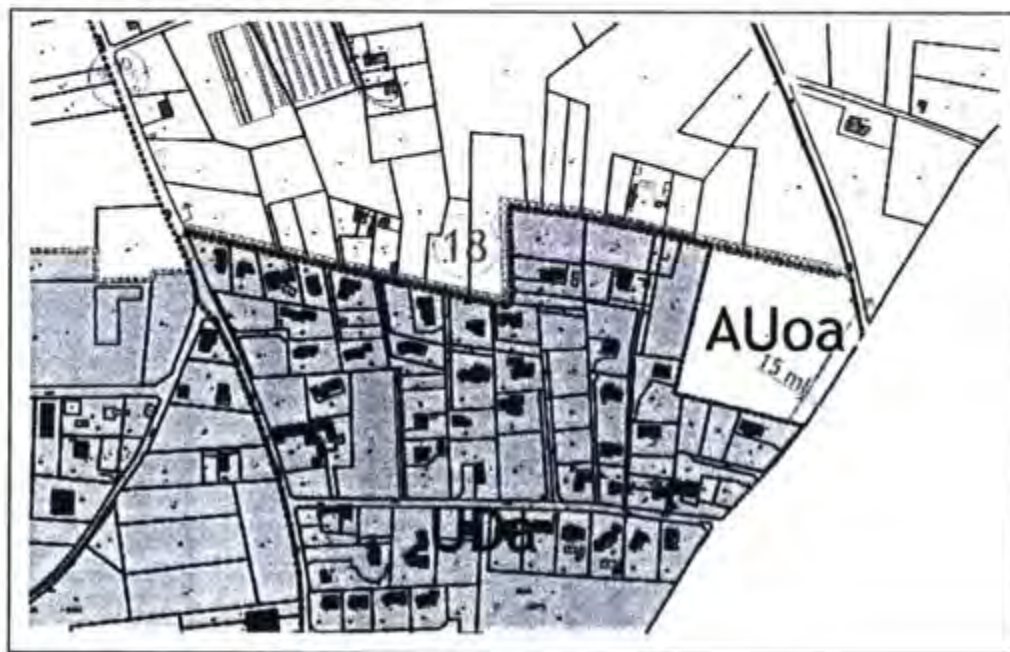
Les orientations d'aménagement du secteur des Chambards



- Secteur 5 : Rochas et Rosettes



P.O.S. APPROUVE EN 1990



PROJET REVISION P.L.U.

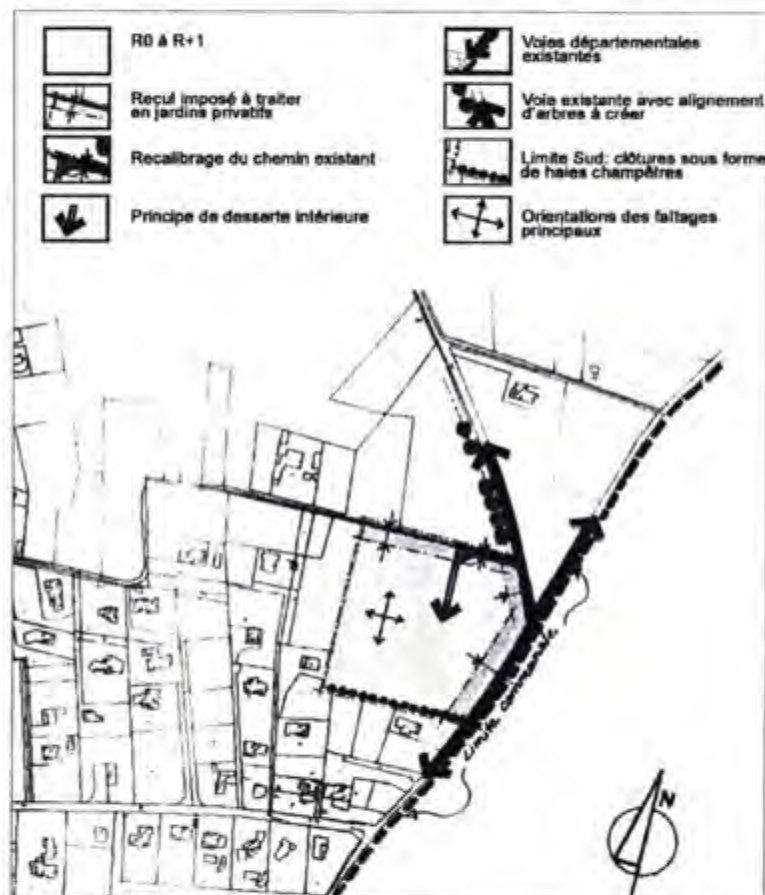
Le quartier de Rochas et Rosette correspond à de l'habitat individuel qui s'est développé dans la plaine les années 80 –90 et qui était classé en zone NB au P.O.S (quartier non desservi par le réseau d'assainissement collectif). Le PLU en révision conforte l'urbanisation de ce quartier qui peu sensiblement se densifier (espaces résiduels dans un tissu bâti très lâche), et qui a été étendu uniquement en partie nord-est, jusqu'au chemin de Rochas. En effet, malgré une pression foncière importante, le chemin de Rochas constitue une limite « franche » de l'urbanisation, la volonté de la commune étant de maintenir la vocation agricole des terrains au nord de ce chemin, où sont localisées les serres d'une exploitation agricole. L'ouverture à l'urbanisation des terrains précédemment classés en zone NC se traduit par :

- la création d'un secteur Uda (secteur de la zone UD à dominante d'habitat dans lequel la superficie minimale des terrains supports d'une construction rejetant des eaux usées, doit être d'au moins 1000 m²) sur des parcelles en frange des espaces bâtis pouvant facilement se desservir à partir du chemin de rochas et s'urbaniser au coup par coup,

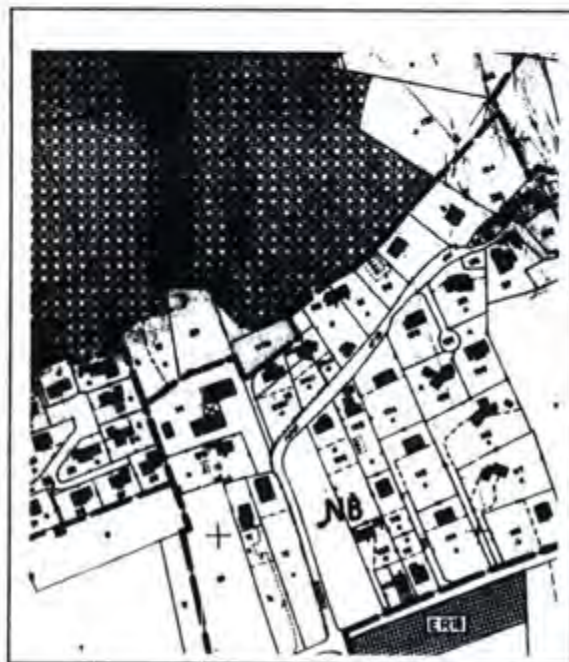
- la création d'un secteur Auoa, pour lequel des orientations d'aménagement ont été définies (notamment accès unique pour desservir ce secteur notamment, recul et traitement végétalisé de la frange en façade de la route de Génissieux). Dans ce secteur, l'opération d'aménagement et de construction doit porter sur la totalité de la superficie du secteur.

Superficie de l'emprise de la zone naturelle NC classée en Uda + Auoa : 2,90 ha

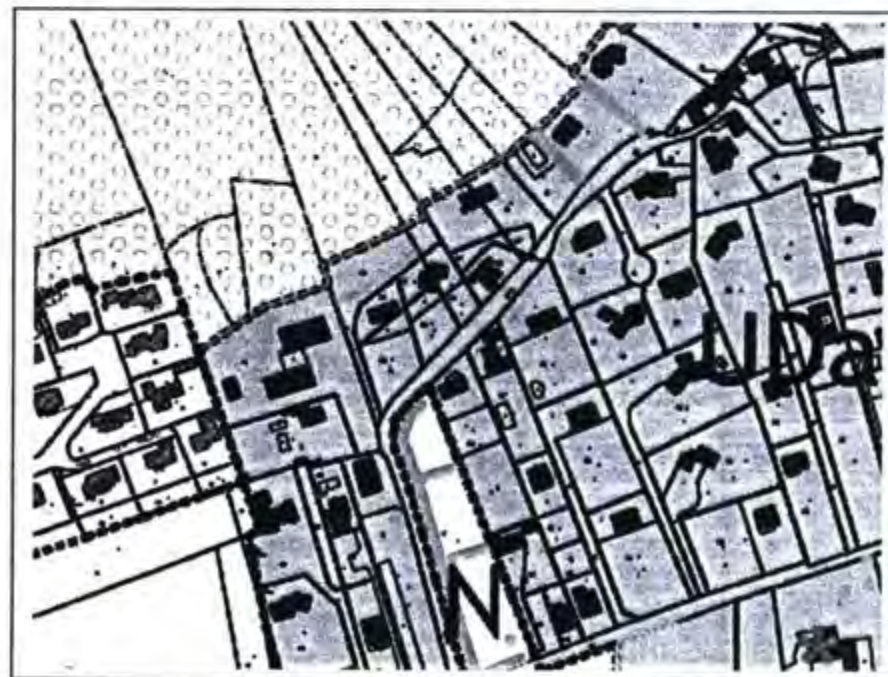
Les orientations d'aménagement du secteur de Rochas et Rosettes



- ⇒ Extension urbaine nord- est agglomération
- Secteur 6 : Les Gordets et Mondrions



P.O.S. APPROUVE EN 1990



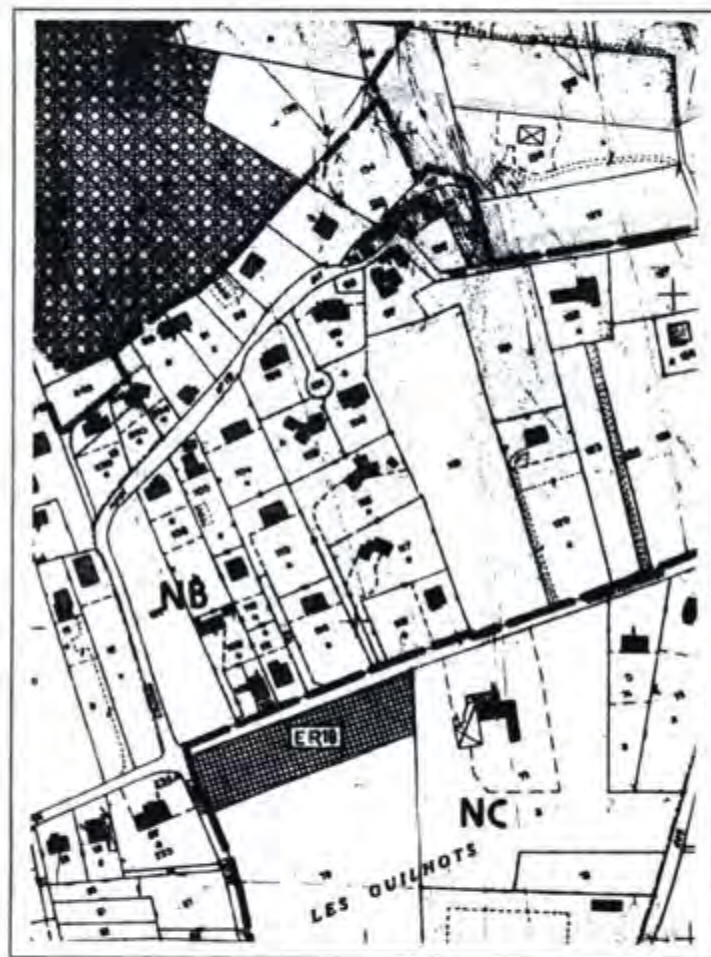
PROJET REVISION P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation de cet espace auparavant classé en zone naturelle ND s'inscrit en piémont du coteau, entre l'habitat résidentiel (ancienne zone NB du P.O.S.) et les premiers boisements des coteaux de Mours. Il correspond à une petite terrasse en prairie, desservie par un chemin d'accès privé et qui s'inscrit dans la continuité du bâti existant.. Le maintien du maillage végétal encadrant le talus qui borde la voie d'accès est préconisé (talus boisé inscrit en élément de paysage à préserver).

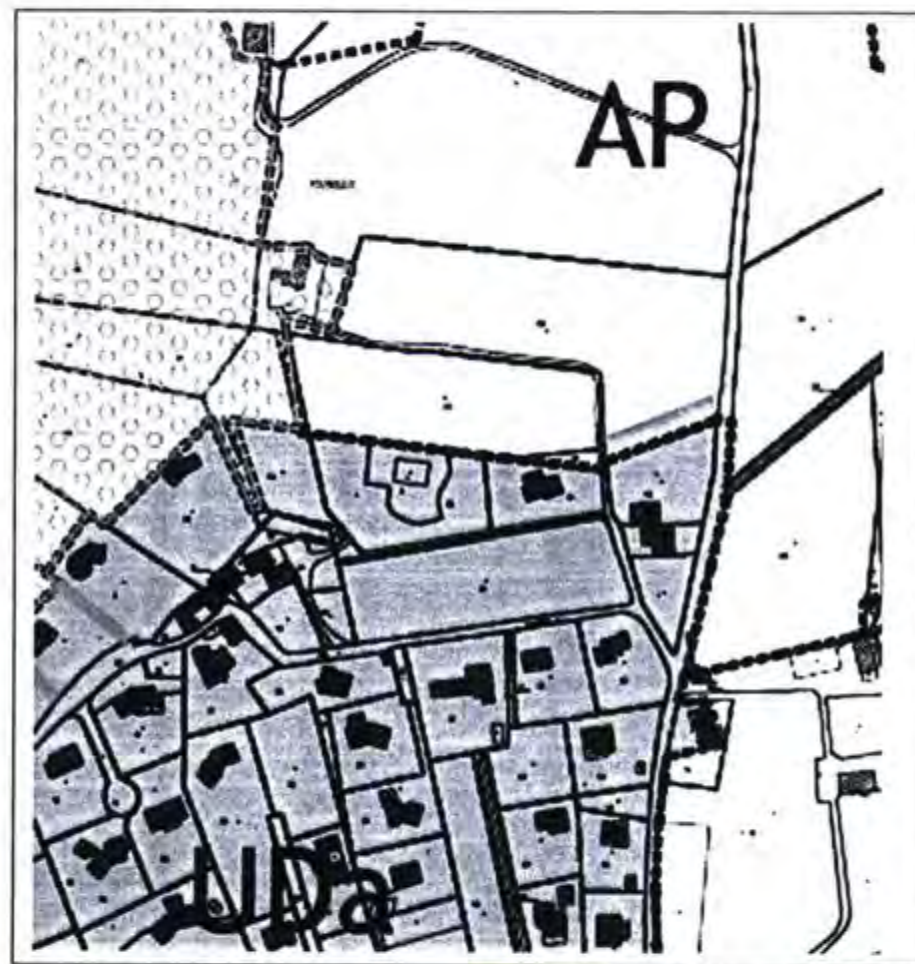
Superficie de l'emprise de la zone naturelle ND classée en Uda : 0,12 ha.

Dans le secteur Uda, la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées devant être d'au moins 1000 m², ce secteur ne pourra accueillir qu'une seule habitation.

- Secteur 7 : Les Fourneaux



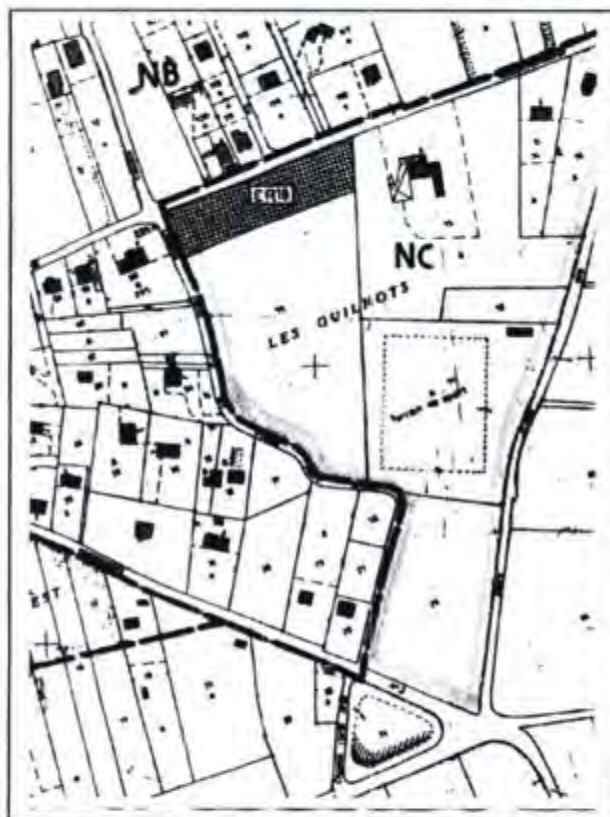
P.O.S. APPROUVE EN 1990



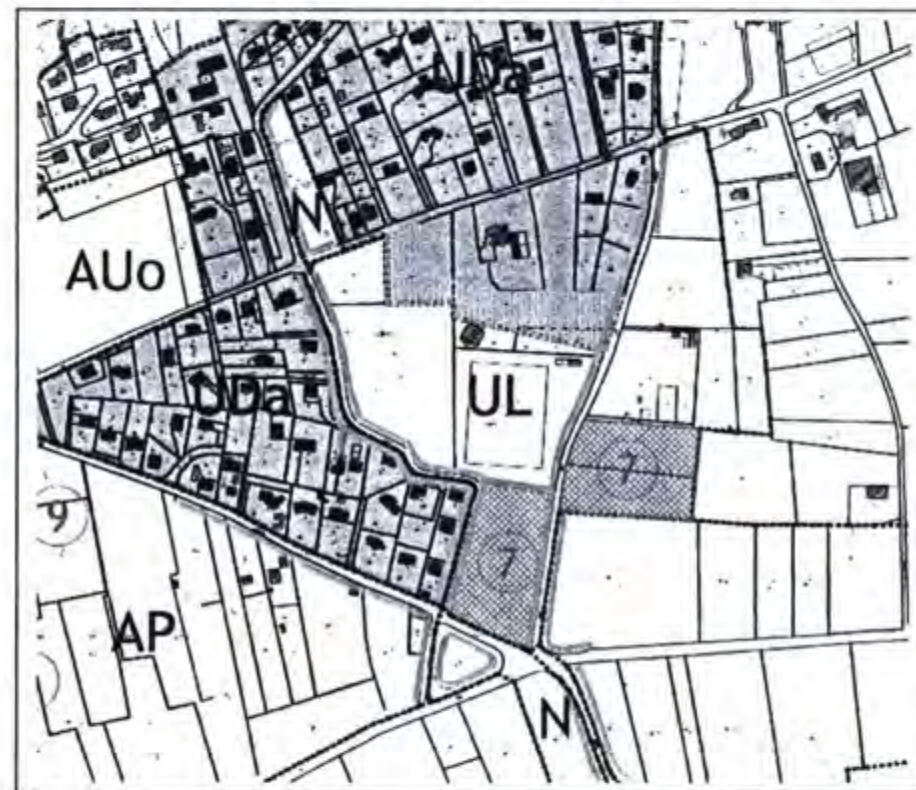
PROJET REVISION P.L.U.

Ce quartier se situe également en piémont des coteaux boisés (qui conservent leur vocation d'espaces naturels), au contact des espaces agricoles du vallon de « La grande Mère d'Eau » et des quartiers d'habitat individuel à caractère résidentiel qui se sont développés dans l'ancienne zone NB. La commune veut conforter ces quartiers d'habitat sur ces terrains précédemment classés en zone NC dans le P.O.S. qui comprennent quelques constructions éparses (habitations, ancien bâti agricole ayant perdu son affectation d'origine), et qui n'ont plus une réelle vocation agricole. L'extension a été volontairement limitée dans son emprise et « calée » sur les chemins et le bâti existant pour ne pas pénaliser les tenements agricoles du vallon, et éviter tout débordement sur les espaces pentus et boisés du coteau. Le P.L.U. définit sur ce quartier un secteur Uda, comportant les mêmes règles qu'au quartier « Les Gordets et Mondrions » (superficie minimale des terrains à bâtir de 1000 m²).
Superficie de l'emprise de la zone naturelle NC classée en Uda : 1,50 ha.
Potentialités pour l'accueil d'une dizaine de logement neufs.

- Secteur 8 : Les Guilhots



P.O.S. APPROUVE EN 1990



PROJET REVISION P.L.U.

Le quartier des Guilhots est concerné par l'ouverture à l'urbanisation de terrains précédemment classés en NC, cette ouverture à l'urbanisation touche :

- des espaces partiellement bâtis (ancien corps de ferme de caractère, et habitat pavillonnaire) en partie nord le long de la R.D. 608 qui sont affectés à l'habitat peu dense : secteur Uda dans le PLU en révision ; et en préservant de la construction existante, de qualité, certains espaces aux abords de ce bâti de caractère. ; cet espace est limité à 2,75 ha, dont une partie inconstructible (en vert sur le plan PLU)

- des terrains déjà occupés par les installations et équipements communaux de sports et de loisirs autour desquels la commune a voulu prévoir des potentialités d'extension ou d'implantation de nouveaux équipements collectifs (emplacement réservé). Cet ensemble qui reste en lisière d'un environnement très agricole a été classé en zone UL à vocation de sport et de loisirs.

La zone UL a pour vocation l'accueil d'équipement d'intérêt collectif : extension des équipements existants ou création de nouveaux équipements, aménagement d'espaces ouverts au public. Les constructions d'habitat sont notamment interdites dans cette zone, sauf s'il s'agit de logements liés au fonctionnement de ces équipements de sport et de loisirs (gardiennage).

En effet ce quartier comprend des équipements collectifs à vocation de sports et de loisirs (terrains de foot, tennis, bi-cross...). Ce pôle d'équipements pourrait être appelé à se renforcer (emplacement réservé n° 7 pour extension équipements sportifs)

Dans ce quartier, des éléments de paysage sont repérés sur les documents graphiques du règlement pour être protégés au titre de l'article L 123- 1- 7. Il s'agit des haies et alignement d'arbres qui accompagnent les voies et chemins et plus particulièrement le chemin de la Grande Mère d'Eau...), qui présentent un intérêt pour la qualité de l'ambiance paysagère et participent à l'attrait et à la mise en valeur des espaces de loisirs. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Il s'agit également d'espaces dont le maintien en « espace à caractère naturel » est préconisé, plus particulièrement dans le secteur Uda pour la mise en valeur des abords de la construction ancienne de caractère en bordure de la R.D.608

L'emprise globale NC affectée aux zones urbaines UL et Uda s'étend sur une superficie de 10,93 ha, desquels 8,18 ha sont consacrés aux sports – loisirs, existants déjà sur ces terrains, en grande partie.

INCIDENCES URBANISATION ENVISAGEE

Superficie des zones retenues dans le projet de révision du P.L.U. : zones naturelles ouvertes à l'urbanisation

Localisation	Classement P.O.S. approuvé	Classement Projet PLU	Surface en ha précédemment classée en NC ou ND	Capacité d'accueil théorique en logements Neufs
Ouest Agglomération :				
1 – CHAMPS MARCHAND	NC	Udb	0,60	8 à 10
	NC	Auoc	1,60	20 à 30
	NC	Auod	3,99	40
Sous- total			6,19	68 à 80
2 – CLAPIER NORD	NC	UD	0,30	2 à 3
3 – CLAPIER SUD	1ND	Uda	0,25	1
Est Agglomération :				
4 – LES CHAMBARDS	NC	UD	(1) 0,46	-
	NC	Auos	(2) 7,38	30
	NC	UI	(3) 0,28	-
Sous- total			8,12	30
5 – ROCHAS ET ROSETTES	NC	UD	1,00	8
	NC	Auoa	1,90	15
Sous- total			2,90	23

Nord-Est Agglomération :				
6 - LES GORDETS ET MONDRIONS	ND	UDa	0,12	1
7 - LES FOURNEAUX	NC	UDa	1,50	8 à 10
8 - LES GUILHOTS	NC	UDa	2,75	4
	NC	UL	(4) 8,18	-
Sous- total			10,93	4
TOTAL			30,31	137 à 153

(1) : régularisation de constructions existantes

(2) : projet d'équipement public en cours

(3) : régularisation du dépôt existant

(4) : zone de sport et de loisir existante en grande partie

La consommation d'espace en zone N par ouverture à l'urbanisation représente 30,31 hectares (soit environ un potentiel de 130 à 150 logements).

Impact sur la consommation d'espace et sur l'activité agricole

Cette superficie totale de 30,31 ha intègre, pour partie, quelques parcelles déjà bâties ou en proximité immédiate de secteurs bâtis : Clapiers Sud, Les Gordets et Mondrions, Les Fourneaux, Rochas et Rosettes, Les Chambards pour partie, aux usages qui n'ont pas un caractère de zone agricole ou naturelle, comme les espaces occupés par les équipements de sports et de loisirs, qui ne faisaient pas l'objet d'une classification particulière dans le P.O.S : Les Guilhots. Ces ensembles de petits espaces représentent 16,00 ha.

Du point de vue strictement agricole, l'impact se situe surtout aux secteurs de Champ Marchand, et Les Chambards, représentent 14,31 ha. Pour ceux-ci, il faut noter que, ces terrains sont en continuité des zones actuellement urbanisées ; de plus, au secteur des Chambards, les dispositions du PLU préservent l'activité horticole existante en conservant pour cette activité des terrains qui, pourtant, sont en proximité des zones urbaines, et qui font l'objet d'une très forte pression foncière. La même volonté communale s'exprime par les choix effectués en faveur de la protection du second

siège d'exploitation existant sur la commune au quartier de Tancoi (Est de la commune). Enfin, un rééquilibrage Est-ouest a été recherché ayant pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une partie des quartiers Ouest, Champ Marchand, et en contrepartie, de reclasser en zone agricole protégée (secteur AP) une ancienne zone NA à l'Est (Mulères et Goureaux).

Impact sur la « cohérence territoriale » par rapport aux communes voisines :

Ces secteurs ouverts à l'urbanisation ne présentent pas d'inconvénients pour les communes environnantes et n'entrent pas en concurrence avec des opérations hors commune. Les objectifs visés au travers du PLU, et qui se traduisent par cette consommation d'espaces nouveaux, sont en cohérence avec les politiques menées au niveau intercommunal, Programme Local de l'Habitat, lutte contre les inondations, remembrement agricole, développement économique, dans le cadre des compétences de la Communauté des Communes du Pays de Romans, et du Syndicat Romans Bourg de Péage Expension.

La prise en compte de la préservation de l'environnement naturel :

L'extension de l'urbanisation a été contenue à proximité de l'urbanisation actuelle, elle s'intègre dans un développement harmonieux et cohérent de l'agglomération, sans remettre en cause les zones protégées au titre de la protection des sites et des paysages (ZNIEFF), et au titre des risques d'inondation ; mais encore en renforçant la protection par le reclassement en zone N et AP de secteurs qui, dans l'ancien POS étaient constructibles. Enfin, les extensions prévues se font dans des secteurs assainis : soit par le raccordement au réseau public d'assainissement, soit par assainissement autonome, dans les conditions prévues au Schéma Général d'Assainissement annexé au PLU.
