DÉPARTEMENT DE LA DROME

Commune de LAPEYROUSE-MORNAY

Révision du Plan local d'Urbanisme de la Commune de Lapeyrouse-Mornay

Rapport du Commissaire Enquêteur

1/ Objet de l'enquête
2/ Déroulement de l'enquête
3/ Observations enregistrées et analyse
4/ Observations du Commissaire Enquêteur
5/ Pièces annexes.

Le 11 août 2016

Le Commissaire Enquêteur

Jacques SERRET

Destinataires:

Mairie de Lapeyrouse Mornay
Tribunal Administratif de Grenoble
Archive Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

1. PRÉAMBULE p3
1.1 -Présentation du territoire p3
1.1.1- Une commune rurale du Nord Drôme p3
1.1.2- Une commune inscrite dans plusieurs intercommunalités de projets p3
1.1.3- Analyse paysagère p5
1.1.4- Hydrogéologie, Hydrologie et qualité des eaux p5
1.1.5- Risques naturels et technologiques p6
1.1.6 - Les déplacements p7
1.1.7 - Le milieu naturel p7
1.1.8 -les activités humaines et économiques p8
1.1.9 – L'assainissement p8

2.OBJET DE L'ENQUÊTE ET RÉSUME DU PROJET p9
2. 1.1 Objet de l'enquête p9
2.1.2 Résumé du Projet p9
2.1.3 Analyse du projet p10
2.1.4 Cadre de l'enquête et contexte juridique p13
2.1.5 Phase préalable à l'enquête publique p13

2.2 Organisation et déroulement de l'enquête p14
2.2.1 Organisation de l'enquête p14
2.2.2 Contenu du dossier d'enquête p14
2.2.3 Publication et affichage p15

2.3 Déroulement de l'enquête p15
2.3.1 Durée de l'enquête p15
2.3.2 Réunions et visites préalables p16
2.3.3 Permanences du Commissaire Enquêteur p16

2.4 Observations du Commissaire Enquêteur sur le déroulement de l'enquête, l'analyse et la qualité du dossier p16
2.4.1 Déroulement de l'enquête p16
2.4.2 Analyse et qualité du dossier p16

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES p19
3.1 Observations orales auprès du Commissaire Enquêteur p20
3.2 Observations sur le registre d'enquête p20
3.3 Analyse des observations,courriers et commentaires p21
3.4 Commentaires sur le projet de révision du PLU p35

Annexes :
- Arrêtés municipaux d'organisation de l'enquête publique
- Copie des observations et courriers
- Documents de publicité et affichage.

1/Préambule

1.1- Présentation du territoire

1.1.1- *La commune la plus septentrionale du Département de la Drôme*

La Commune de Lapeyrouse-Mornay, située à l'extrême nord du Département de la Drôme, jouxte le Département de l'Isère.
Elle est implantée dans la plaine Bièvre-Valloire à une altitude moyenne de 250 m.
Elle s'étend sur une superficie de 1149 hectares.
Au recensement de 2013, sa population était de 1207 habitants.
Il convient de préciser que la commune connaît une forte croissance démographique, sa population ayant pratiquement doublé depuis 1975.

Sur l'occupation de l'espace, la commune n'est pas très étendue et reste dans la moyenne des communes Drômoise.
Ce territoire est essentiellement occupé par des espaces agricoles et naturels, la surface dédié à l'urbanisation est d'environ 80 hectares, soit environ 7% du territoire communal. Les surfaces dédiées à l'agriculture représentent 756 hectares, soit approximativement 65 % de la superficie communale. Les zones naturelles couvrent 313 hectares.
On le voit, il s'agit d'une commune rurale dont le bourg important le plus proche est Beaurepaire, dans l'Isère. Les communes limitrophes sont Manthes, Moras en Valloire et Epinouze dans la Drôme ,Pact et Jarcieu dans l'Isère.
En termes de voies de communication, elle est essentiellement desservie par 4 routes départementales, la plus importante étant la RD 519 qui traverse la commune d'Ouest en Est. (environ 5000 véhicules/jour)
Les RD 121,137 et 246 la parcourent du Nord au Sud.
L'une des caractéristique de ce territoire communal est la voie ferrée du TGV Paris-Marseille qui la coupe presque en son milieu, selon un axe Nord-Sud.

Les principales voies de communication de la Vallée du Rhône sont distantes d'environ 10 km, notamment l'échangeur autoroutier de Chanas sur l'A7.
Il faut moins d'un quart d'heure en voiture pour s'y rendre.

Le réseau hydrographique est essentiellement composé par deux cours d'eau de faible importance, le Dolon en limite Nord et l'Olon, en limite communale Sud.
Ceux ci peuvent parfois en cas de fortes précipitations déborder de leur lit et entraîner des risques d'inondation de part et d'autre de leur cours.
Des zones en bordure de des rivières sont d'ailleurs classées avec des risques inondation de faible à fort.
Il n'existe pas de PPRI sur la Commune.

1.1.2- Une commune inscrite dans plusieurs intercommunalités de projets

Sur le plan administratif, elle fait partie depuis 2015 du canton de la Drôme des Collines.
Elle appartient à la Communauté de Communes Porte de Drôme Ardèche, créée en 2014 et qui regroupe 35 communes, comptant environ 46,000 habitants.
Les compétences communautaires qui s'appliquent sur Lapeyrouse-Mornay sont les suivantes et sont listées dans le rapport de présentation:

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et autres schémas d'aménagement de l'espace
- Maîtrise du foncier:
- Études et coordination de politiques territoriales contractuelles
- Gestion de la ZAE d'intérêt communautaire de MORNAY
- Élimination et valorisation des déchets ménagers collecte, transport, tri et traitement. Cette compétence est déléguée au SIRCTOM
- Gestion des rivières et des cours d'eau et réalisation de travaux d'entretien et d'aménagements hydrauliques d'intérêt communautaire.
Sur Lapeyrouse-Mornay, l'Oron est d'intérêt communautaire.
- Actions de préservation et de mise en valeur de l'environnement et des paysages
- Création, valorisation, balisage et entretien des sentiers d'intérêt communautaire
- Actions d'intérêt communautaire en matière de logement et de la promotion du cadre de vie et en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs
- Organisation, coordination et promotion d'une programmation culturelle communautaire
- Soutien aux manifestations ou projets associatifs culturels et sportifs et à l'enseignement artistique
- En matière d'assainissement collectif: l'épuration des eaux usées et l'élimination des boues produites dont la STEP de Lapeyrouse-Mornay,
- En matière d'assainissement non collectif : contrôle des installations d'assainissement non collectif
- Élaboration et mise en œuvre du schéma de développement touristique
- Création et gestion de l'Office de tourisme
- Soutien aux actions de promotion et de valorisation du patrimoine d'intérêt communautaire
- Participation à la mise en place par le Département de la Drôme d'une ligne de transports collectifs sur le territoire, en liaison avec les gares du territoire.
- Soutien au développement des activités agricoles et agri-touristiques
- Promotion du développement numérique du territoire par le déploiement d'un réseau fibre optique à l'abonné

Comme déjà précisé, la commune de Lapeyrouse-Mornay s'inscrit dans le territoire du SCoT des Rives du Rhône qui regroupe plus de 246 770 habitants répartis sur 127 communes sur les départements du Rhône, de l'Isère, de la Loire, de l'Ardèche et de la Drôme.
Cela ressort du Rapport de présentation :
«Le SCoT préconise la mise en place d'un urbanisme plus coordonné avec une organisation globale permettant :
- une diversité : « équilibre et mixité entre logements/activités/équipements, types de logements souhaités (locatif ou non, taille, individuel groupé/collectif) pour assurer la mixité de l'habitat dans tous les domaines, intégration de principes d'urbanisme durable
- une intégration des nouveaux développements urbains dans le site avec la mise en place d'une trame viaire et des espaces publics, prenant en compte le souci de liaison avec les autres voies et secteurs de la commune, les différents modes de déplacements : voitures particulières, accès par car ou bus, chemins piétons, pistes cyclables » ;
- le maintien et le renforcement des trames vertes : espaces verts collectifs ou privatifs.

En matière d'espaces agricoles, le SCoT prévoit la protection « des espaces agricoles stratégiques correspondant au cœur de la production agricole des Rives du Rhône (AOC notamment). La commune de Lapeyrouse-Mornay est intégrée à ces espaces. »

La commune n'est pas incluse dans d'autres documents supra-communaux tels que le plan de déplacement urbain ou le plan climat-énergie territorial.
Un PLH était porté par l'ancienne Communauté de Communes Rhône-Valloire.
Sa révision a été prescrite fin 2014 et elle n'est pas achevée à ce jour.

1.1.3- Analyse paysagère et le milieu physique

Le territoire communal n'est pas très vaste, il s'étend sur1145 ha .
Caractérisé par des altitudes assez modestes (variant de 220 mètres à 272 mètres), le territoire relève de 2 secteurs topographiques inscrits dans la Plaine de Bièvre :
- un vaste plateau représentant les trois quarts de la commune
-un secteur longeant l'Oron, séparé de la première entité par un coteau, qui se décline en un relief homogène, un paysage ouvert.
Au delà de ces grands paysages, on peut également distinguer plusieurs entités :
- des éléments boisés notamment au nord de la RD 519
- la plaine agricole qui recouvre une large majorité du territoire communal
- les vallées de l'Oron et du Dolon
- le bourg de Lapeyrouse Mornay avec sa partie ancienne et les lotissements qui se sont développés à l'ouest du Bourg le long de la route des Morelles
- les hameaux implantés en bordure des voies de communication , comme ceux de Montanay, des Morelles et de Bois Vieux.
Une des caractéristiques du territoire communal est la ligne LGV Paris-Marseille qui coupe la commune en son centre.
Le climat peut être qualifié de semi-continental avec des influences méditerranéennes.
Une constance des ces territoires proches de la vallée du Rhône est le vent. Le mistral , qui souffle du nord est l'Éole dominant.

1.1.4 Géologie, Hydrogéologie, Hydrologie et qualité des eaux

Lapeyrouse-Mornay repose majoritairement sur des terrains morainiques issus des périodes glaciaires.
Le réseau hydrographique est essentiellement composé par deux cours d'eau, l'Oron au sud, qui draine un bassin d'environ 90 km^2 et le Dolon au Nord qui lui draine un bassin d'environ 151 km2e Rhône, en limite communale Ouest.
SDAGE et SAGE : Le territoire communal appartient au bassin versant du Rhône et se trouve donc concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin fluvial Rhône- Méditerranée et par le SAGE « Bièvre Liers Valloire » qui couvre 900km2 et englobe 87 communes .
Il convient de préciser que les dispositions prises dans la cadre du PLU prennent en compte les orientations particulières du S.D.A.G.E., :

- prise en compte du risque inondation et gestion des eaux pluviales,
- affectation des sols suivant les zones humides,
- préservation des espaces de liberté des cours d'eau et des champs d'expansion des crues,
- préservation de la ressource en eau.

1.1.5 Risques naturels et technologiques

La commune de Lapeyrouse Mornay n'est pas couverte par un PPRI, Plan de Prévention des Risques Inondation.
Comme indiqué dans le rapport de présentation :
« *La commune de Lapeyrouse-Mornay est soumise aux risques d'inondation engendrés par l'Oron au Sud de la commune, ainsi que le Dolon et le Leroy au Nord.*
Le territoire est couvert par une étude hydraulique commandée par la CC porte Drôme-Ardèche et réalisée par SOGREAH en 2012 qui a cartographié les zones inondables et l'aléa sur la rivière Oron au Sud de la commune.
Une zone inondable au Nord a été recensée par la MISE en 1995 comprenant le Dolon et le Deroy.
Ces deux études visent à donner une information sur les phénomènes historiques et sur les aléas liés aux inondations. Elles ont été élaborées à l'initiative des services de l'État »

D'autre part, la commune est classée en risque faible concernant les risques de retrait et gonflement des argiles.

En outre, la commune est soumise :

- aux risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Trois canalisations traversent le territoire communal :
  - Le pipeline ODC1(oléoduc de défense commune n°1) comme mentionné dans le rapport de présentation :

« Les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes :
- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets ;
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes »

- La canalisation de transport de « pétrole brut » « SPSE PL 3RG » exploitée par la Société SPSE,
- La canalisation de transport de gaz « GDF »

Dans un autre domaine, un établissement est visé par la législation sur les ICPE, Installation classée pour la protection de l'environnement, il s'agit de la carrière DELMONICO-DOREL autorisée par arrêté Préfectoral n° 09-3776 du 3 août 2009.
Comme précisé dans le rapport de présentation :
« *La carrière est amenée à évoluer (pas d'agrandissement, mais changement d'utilisation).*
En effet, un projet d'installation d'une unité de production d'énergie d'origine photovoltaïque au sol sur le site d'exploitation est en train de voir le jour.
Le projet concerne 9,1 ha pour une puissance supérieure à 250 kW. Le site d'implantation concerne :
- des terrains anciennement exploités (ancienne carrière) ayant fait l'objet d'un terrassement et partiellement remblayés ;
- les parcelles en cours d'exploitation (partie Ouest). »

J'y reviendrai plus avant dans mon rapport.

1.1.6 Les déplacements

Les voies qui desservent ou traversent la commune sont constituées par 5 axes principaux.
Il s'agit de :
- la ligne à grande vitesse SNCF PARIS- MARSEILLE
- la RD 519 qui traverse le centre bourg et accuse un trafic de 4500 à 5200 véhicules jour.
- les RD 121, 137 et 246 qui traversent la commune en empruntant toutes le centre bourg
- transports collectifs

La commune est desservie par le service départemental de cars avec deux (2) lignes de bus :

- ligne 2 : Saint Vallier/Moras en Valloire
- ligne 12 : Romans sur Isère/Beaurepaire

Cependant, on peut considérer que la voiture particulière demeure le moyen de transport privilégié pour les déplacements sur la commune ou en direction des communes limitrophes.
- Déplacements doux

Les principaux équipements collectifs de la commune sont proches du centre village avec des liaisons piétonnes sur trottoirs.
Toutefois aucun aménagement piétonnier ou cycliste ne relie les quartiers diffus au centre bourg.

1.1.7 - *Le milieu naturel*

La commune n'est incluse dans aucune zone d'inventaire ou de protection (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique), ni aucun Espace Naturel Sensible.
Elle n'est concernée par aucun site Natura 2000 et aucune commune limitrophe n'a de site similaire sur son territoire.
Toutefois, comme précisé dans le rapport de présentation, « un site est situé à 7 kilomètres, au Sud-Est du territoire communal. Il s'agit du site FR8201726 « Étangs, landes, vallons tourbeux humides et ruisseaux à écrevisses de Chambaran ». D'une superficie de 2480 ha, le site est remarquable par la mosaïque de milieux et d'espèces inféodées qui s'y trouvent.
Des espèces d'intérêt y ont été recensées :
- des espèces floristiques protégées (nationalement et/ou régionalement) comme le Scirpe ovoïde (*Eleocharis ovata*), la Littorelle à une fleur (*Littorella uniflora*), la Boulette d'eau (*Pilularia globulifera*), le Rubanier émergé (*Sparganium emersum*)…
- des espèces faunistiques remarquables comme l'Écrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes),* 4 chiroptères dont la Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*), 2 amphibiens dont le Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*) et un papillon, le Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*).

Aucun habitat ni aucune espèce ayant justifié la désignation du site Natura 2000 n'ont été identifiés sur la commune et la probabilité de présence de ces espèces sur la commune est jugée faible, voire nulle ».

De fait, Le Plan Local d'Urbanisme de Lapeyrouse-Mornay n'est pas soumis à la procédure d'évaluation environnementale qui doit déterminer si les plans, projets, travaux ou ouvrages prévus dans le PLU sont susceptibles d'avoir des incidences sur la

conservation des zones Natura 2000. en vertu du décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

1.1.8- *Les activités humaines et économiques*

En préambule, il convient de préciser que la commune de Lapeyrouse-Mornay connaît depuis 30 ans une croissance démographique importante.
La commune a une forte vocation agricole (plus de 70 % de la surface communale est utilisée par l'agriculture).
12 exploitations sont recensées en 2014 sur le territoire communal.
Il présente une diversité de productions : céréales, maraîchage, tabac, arboriculture.
En 2010, la superficie agricole utilisée est 809 hectares et la SAU moyenne par exploitation est de 50,6 ha.
Comme l'indique le rapport de présentation, la commune dispose de quelques commerces situés dans le centre bourg, le long de la RD 519, avec notamment :
- une boulangerie/pâtisserie ;
- un bar/tabac/presse ;
- un coiffeur ;
- un bar/restaurant ;
- une épicerie ;
- une station-service ;
- deux garages ;

Enfin, La zone de Mornay est gérée par la Communauté de communes. Une extension d'une surface de 1.7 ha de la ZAE est prévue dans le cadre de la révision du PLU.

1.1.9 L'assainissement

Comme indiqué dans le rapport de présentation :
- L'assainissement collectif :

« La SAUR (Société d'Aménagement Urbain et Rural) gère l'assainissement sur Lapeyrouse-Mornay.
184 abonnés sont raccordés à la station d'épuration de la commune.
21 061 m3 ont été traités en 2012.
Le réseau d'assainissement est composé de 3 550 m de réseau linéaire, ainsi que d'un poste de relèvement situé au stade.
- La station d'épuration

Mise en service en 2008, elle fonctionne correctement. Elle traite une partie des effluents du bourg. Aucun hameau n'est raccordé à la STEP.
D'une capacité de 550 équivalents/habitants, elle traite aujourd'hui une 184 abonnés .
- L'assainissement non collectif

Un zonage d'assainissement a été mis en place. Seul le bourg est intégré au zonage collectif. Les hameaux ne font pas partie d'un projet d'assainissement à court terme.
Le SPANC inspecte actuellement les installations autonomes sur la commune.
Les résultats ne sont pas encore connus. 350 logements environ sont en assainissement autonome sur Lapeyrouse-Mornay.
La commune a réalisé une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Les sols apparaissent favorables à l'assainissement autonome, en particulier à l'infiltration. »

2/Objet de l'enquête et résumé du Projet

2.1.1/Objet de l'enquête

La présente enquête prescrite en application des articles L.110, 121-1 et suivants , L.151 et suivants , R151 et suivants du Code de l'Urbanisme et L.123-1, R123-1 et suivants du Code de l'Environnement a pour objet l'élaboration la révision du PLU de la Commune de Lapeyrouse-Mornay .

2.1.2/Résumé du Projet

La commune de Lapeyrouse-Mornay dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a été approuvé le 24 avril 2006 .

Par délibérations des 24 avril 2014, 14/11/2014 et 7/12/2015, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) et de la loi Urbanisme et Habitat (U.H.) et Engagement National pour l'Environnement (ENE dite « Grenelle2) du 12 juillet 2010.et aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.
La mise a niveau avec la loi LAAF (loi d'avenir pour l'agriculture et la foret du 13 octobre 2014 et la loi MACRON du 6 août 2015 devra être réalisée..
La délibération prescrivant la révision du PLU motive la décision par les objectifs suivants:

- Rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune
- Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif
- Reconsidérer les perspectives de développement des hameaux au regard des différentes contraintes
- Valider les qualités paysagères et préserver les ressources, le maintien des qualités, la protection des espaces naturels.

En 2006, à la date d'approbation du PLU, la commune de Lapeyrouse-Mornay comptait 1015 habitants. En 2009, elle en possédait 1095, soit 90 habitants supplémentaires en 3 ans. En 2013, le recensement fait ressortir une population de 1213 habitants, soit 118 de plus en 4 ans, ce qui équivaut à un taux de croissance démographique de 3% environ.
Il en ressort qu' à ce jour, après les 10 années d'application de son PLU, la commune paraît avoir atteint les objectifs qu'elle s'était fixée.

Partant de ce constat, la révision du PLU de la commune de Lapeyrouse-Mornay recherche un équilibre entre les objectifs qui ont présidé à la révision du PLU, tels que décrits ci-dessus. :
Cette révision du PLU permettra d'avoir un projet d'ensemble pour les prochaines années au vu des évolutions des dernières années.
Dans ce cadre, le projet communal affiche clairement une ambition de maîtrise de l'étalement urbain et une recherche d'optimisation des interstices urbains inscrits dans l'enveloppe urbaine ou dans sa continuité.

2.1.3 Analyse du projet

A partir du diagnostic établi dans le rapport de présentation, la commune a pu en imaginer les enjeux à venir, évaluer les besoins et se fixer une politique d'évolution de la commune en maîtrisant l'essor démographique et garantir une protection de l'environnement et des activités agricoles. Le PADD exprime les choix retenus dans ce projet communal, traduit dans les orientations et les règlements écrits et graphiques.

A/ Le PADD.

Les objectifs principaux évoqués dans le Rapport de Présentation et repris dans le PADD sont au nombre de quatre:

1- rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.
2– Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif
- L'ambition démographique et l'offre en logements
- La consommation foncière et les formes urbaines
- Les équipements
- La mixité sociale
- Le développement économique, commercial et de loisir
- La mobilité et les déplacements
3-Reconsidérer les perspectives de développement des hameaux au regard des différentes contraintes
4-Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources
- Le maintien des qualités paysagères
- La protection des espaces naturels
Ce PADD est l'expression du projet politique de la municipalité qui consiste, conformément aux prescriptions du SCOT des Rives du Rhône ; à inscrire à terme l'évolution de Lapeyrouse-Mornay dans un territoire rural préservé et valorisé à partir d'une croissance raisonnable et maîtrisée de la population.

Le PADD affirme plusieurs lignes directrices que je reprends ci-dessous :

« - La protection des ressources (eau, agriculture, …),
- La protection de la dimension naturelle. En effet le territoire communal s'inscrit dans un grand ensemble agro-naturel et plusieurs corridors écologiques traversent la commune.
- La prise en compte des risques (naturels) et des nuisances,
- L'attention à porter au paysage : la préservation des typicités du patrimoine végétal et du patrimoine bâti traditionnel,
- La qualité des formes urbaines produites dans les évolutions futures de la commune,
- Les déplacements en favorisant une mobilité moins pénalisante pour l'environnement que le « tout voiture »,
- La production de logements suffisamment diversifiés et attractifs permettant de répondre aux besoins d'un large éventail des habitants,
- Un développement économique adapté au contexte communal dans le cadre de la politique de la communauté de communes.

Le projet communal vise à développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques, tout en préservant les trames vertes communales et en limitant les consommations foncières. »

Sur le second enjeu, le PADD précise un certain nombre de points :
« l'urbanisation de plusieurs secteurs à proximité immédiate du cœur de village. pour permettre d'équilibrer et « d'épaissir » le développement du bourg. L'aménagement de ces secteurs intégrera :
- La réalisation de cheminements doux pour offrir aux futurs
habitants de ces quartiers un accès commode aux équipements et commerces du centre-bourg.
- La réalisation d'un habitat diversifié, à la fois en termes de formes urbaines (habitat individuel groupé ou semi-groupé, petit collectif…) et de statuts (locatif public, accession), avec un épannelage des constructions allant décroissant du cœur de bourg (habitat collectif et intermédiaire) vers la périphérie (habitat individuel). La répartition des typologies d'habitats a été fixée par le SCOT. La commune se conforme à ces orientations.
- Les secteurs périphériques, (hameaux traditionnels ou d'urbanisation récente) ne sont plus amenés à se développer.
- La mise en place de densités minimales sur les zones AU afin de limiter la consommation foncière. Ainsi, pour préserver les espaces agro-naturels, le PLU dégage environ 4 ha de potentiels constructibles (dans le respect des orientations du SCOT). Cette capacité limitera les dynamiques de consommation foncière. Il est à noter que cette capacité est bien inférieure au document précédent qui affichait, rien que sur les zones AU, 12.35ha de développement. »

Sur le troisième point :

« Les hameaux ne sont plus amenés à s'étendre. Seule la gestion des habitations existantes est autorisée. Il s'agit de gérer l'héritage des développements urbains du passé.
L'adaptation des développements urbains aux contraintes du territoire est aujourd'hui nécessaire, elle doit permettre :
- De limiter la multiplication des déplacements automobiles sur le réseau communal non dimensionné pour recevoir des circulations importantes.
- D'adapter les développements aux capacités d'investissement de la commune en matière d'aménagement des réseaux d'assainissement collectif et d'eau, de défense incendie, d'élargissement des voiries, d'équipements publics.
- D'assurer une protection de la population vis-à-vis des risques naturels (inondations).
- De trouver un équilibre entre un développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles. »

Sur le quatrième point :

« Le projet communal poursuit les objectifs suivants :
- Valoriser le paysage traditionnel du village en favorisant des espaces de transition paysagère entre le village et les espaces ruraux qui le bordent,
- Préserver les parcs privés du bourg, en particulier l'ensemble patrimonial de la Joyeuse.

- Renforcer la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité : requalification de la traversée du bourg, renforcement des espaces verts collectifs (en particulier dans le cadre des futures urbanisations)
- Requalifier les entrées de village, notamment celles sur la RD519 (entrées Est et Ouest) qui sont aujourd'hui banalisées par les activités présentes.
- Maintenir la cohérence bâtie du bourg : homogénéité des hauteurs et des volumétries, des alignements bâtis…
- Protéger les éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière : petit patrimoine, alignements végétaux, les haies structurantes du grand paysage »

Le PADD met également en avant la volonté de pérenniser et protéger l'activité agricole en préservant les espaces dédiés à l'agriculture.

On sait que la population communale s'élève fin 2013 à 1207 habitants.
L'on sait également que la croissance envisagée par le SCOT est de 7 habitations nouvelles par an pour les prochaines années. Par analogie, appliqué à la commune de Lapeyrouse-Mornay, cette projection entraînerait la production de 70 à 80 logements sur les 10 prochaines années.
C'est l'hypothèse de travail retenue par les élus de Lapeyrouse-Mornay.
Dans ce cadre, il s'agirait d'accueillir environ 140 a 160 habitants supplémentaires durant la période 2016 à 2028. En tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, les élus communaux ont estimé que les besoins en logements nouveaux , dans le cadre des hypothèses précitées, seraient de 80 logements.
Concernant le foncier et notamment l'impact en terme de superficie, il ressort du rapport de présentation et du PADD qu'entre 2004 et 2013, 12.3 ha de fonciers ont été utilisés pour de la construction neuve à usage d'habitat, soit 1.2 ha par an en moyenne. Le PLU en révision en dégagera 3 fois moins, soit environ 0.4 ha de potentiel constructible par an.

Cela passe par une baisse assez drastique des surfaces foncières dédiées à l'urbanisation. En effet, les zones U (UN dans les hameaux) et AU sont réduites de plus de moitié par rapport au PLU de 2006.
Le zone agricole a été agrandi de 140 hectares.
Le tableau ci dessous, qui ressort du dossier montre bien cette évolution, qui représente la volonté des élus de mieux maîtriser le foncier, la nécessité de se mettre en conformité avec la loi (ALUR notamment) et en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône.

	PLU 2006 (surface en hectares)	PLU 2016 (surface en hectares)
Zone U	60 (y compris hameaux)	26
Zone AU	16	5
Zone A	756	899
Zone N	314	216
TOTAL	1146	1146

Ce dernier encadre fortement le développement de l'urbanisation au travers trois idées force :

- densifier la forme urbaine au travers les OAP et la densité des logements à l'hectare,
- renforcer la centralité autour du bourg
- arrêt du mitage et de la dispersion urbaine, notamment dans les hameaux

B/ Les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Ces OAP sont localisées sur les secteurs suivants, les surfaces ont été communiquées par le Secrétariat de Mairie de Lapeyrouse-Mornay:

- Secteur Cassis ouest AUa1 3.5 ha ,
- Secteur CASSIS EST, AUa2 0.4 ha
- Secteur ENTRÉE EST, sur une surface à urbaniser de0,12 hectares.
- ZAE de MORNAY

En conclusion, il ressort de la lecture de ces documents (rapport de présentation, PADD et OAP) la volonté affichée des élus d'assurer l'efficacité économique de la commune, en visant tout à la fois à la protection de l'environnement, à l'amélioration du cadre de vie des résidents, sans déroger aux règles d'équité et de cohésion sociale. Le projet d'une urbanisation maîtrisée – pas de nouveaux pôles urbains et des extension limitées sur les 10 prochaines années – ne doit pas nuire à la capacité de production des exploitations agricoles ou à la beauté des paysages.

2.1.4/ Cadre de l'enquête et contexte juridique

L'élaboration d'une révision du PLU est soumise à l'application de la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 3 Juillet 2003 – inscrite dans l'article 123-1 du code de l'environnement, défini par l'enquête publique – Article L110 et L121-1 du code de l'urbanisme (PADD) – Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain – loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000). Loi ALUR du 24 mars 2014, la loi Macron d'août 2015.
La délibération du Conseil Municipal de Lapeyrouse-Mornay prescrivant la révision du PLU datant du 28/04/ 2014, est soumis aux prescriptions du Grenelle 2 consacré par la Loi 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement.

2.1.5/ Phase préalable à l'enquête publique

- Délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2014 prescrivant l'élaboration et la concertation de l'élaboration du PLU sur la commune.
- Délibération du Conseil municipal en date du 14/11/2014 arrêtant les orientations du PADD .
- Délibération du Conseil municipal en date du 11/12/2015 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation avec les Personnes Publiques Associées et avec la population de la commune a été engagée par la municipalité dès avril 2014.
Dans ce cadre la concertation a reçu la forme suivante :

- Affichage en Mairie de la délibération prescrivant la révision à compter du 6 mai 2014

- Articles dans le bulletin municipal « Le lien Lapeyrousien » dans les numéros 28 et 29
- Ateliers avec les acteurs concernés , associations personnes publiques associées, conseil municipal entre le 25 avril et le 23 mai 2014.
- Réunions publiques avec la population avec présentation du diagnostic et du PADD et avec présentation du règlement, du zonage et des OAP, les 27 mai 2014, 4 mars 2015, 7 octobre 2015
- Information de la population par la mise à disposition d'un dossier consultable en mairie à compter du 16 décembre 2015. Aucune observation n'a été portée sur ce registre. Dix courriers émanant de diverses personnes ont été réceptionnés en Mairie et portaient essentiellement sur la constructibilité future des terrains leur appartenant.
- Possibilité d'écrire à Mme. le Maire et de la rencontrer sur rendez vous
- Lors des réunions publiques, les principales remarques ont porté sur :
  - la réduction de la constructibilité en dehors du centre bourg
  - la protection des espaces agricoles et naturels
  - le développement de la ZAE de Mornay

2.2- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.2.1- Organisation de l'enquête

Désignation du Commissaire Enquêteur :
Par décision n°E16000102/38 du 29 avril 2016 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, j'ai été désigné Commissaire Enquêteur pour diligenter l'Enquête Publique relative à la révision du Plan local d'urbanisme de la Commune de Lapeyrouse-Mornay.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté n°de Mme. le Maire de Lapeyrouse-Mornay en application des articles L121-1 et 123-23 du code de l'environnement.

2.2.2 Contenu du dossier d'enquête

le dossier de révision du PLU contient:
- un Rapport de présentation en deux parties
- un dossier CDPENAF
- un PADD (Plan d'aménagement et de développement durable)
- les orientations d'aménagement et de programmation (rendues obligatoires par la loi dite Grenelle 2)
- les documents graphiques:

plan de zonage global,

- le règlement écrit
- Pièces administratives:

délibérations du Conseil Municipal relatives à l'arrêt du projet de révision et de prescription de l'enquête.

Avis des personnes publiques associées.

- Annexes:

Annexes sanitaires : eau potable, assainissement, déchets
Servitudes d'utilité publique
Arrêté de classement sonore
Étude au titre de l'article L-111-1-4 du Code l'Urbanisme
Charte d'intégration urbaine et paysagères
Arrêté d'exploitation de la carrières
DPU 32

Un registre d'enquête publique que j'ai coté et paraphé le 6 juin 2016 lors d'une visite en Mairie de Lapeyrouse-Mornay.

Pièces annexées:

- Un courrier en date du 18 juillet 2016 de recueil des observations et de mes questions notifiées au Maître d'ouvrage: Mme. le Maire de la Commune de Lapeyrouse-Mornay.
- Le mémoire en réponse de Mme. le Maire de Lapeyrouse-Mornay en date du 2 août 2016.

J'ai paraphé l'ensemble des documents mis à ma disposition qui est resté accessible et consultable par le public en Mairie de Lapeyrouse-Mornay pendant les délais réglementaires, à savoir toute la durée de l'enquête publique, soit du13 juin 2016 au 15 juillet 2016, aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie. Les 4 permanences ont permis également d'apporter les explications nécessaires aux questions posées par les administrés ainsi que de recevoir leurs observations.

2.2.3 Publication et affichage

Conformément à l'arrêté de Mme. le Maire de Lapeyrouse-Mornay, des avis d'enquêtes ont été publiés dans la presse régionale au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique avec rappel dans les huit premiers jours de celle ci, soit:

- Drôme hebdo: 26 mai 2016 et 16 juin 2016
- Dauphiné Libéré: 23 mai 2016 et 14 juin 2016

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée.
Le certificat d'affichage est annexé au registre d'enquête.

Un avis d'enquête avec les dates des permanences du Commissaire Enquêteur, l'ensemble des documents relatifs au PLU ont également été mis en ligne sur le site internet de la Commune.

2.3. Déroulement de l'enquête

2.3.1 Durée de l'enquête

Celle ci s'est déroulée du 13 juin au 15 juillet 2016 soit 33 jours consécutifs.

2.3.2Réunions et visites préalables

Elles ont permis de mieux connaître la réalité des éléments du dossier et d'avoir une approche plus objective des observations des particuliers.

- Le 17 mai 2016, de 10h à 12 h, j'ai rencontré Mme le Maire de Lapeyrouse-Mornay ainsi que Mme FANGET, secrétaire de Mairie, dans une première prise de contact qui a permis de balayer le dossier, évoquer les enjeux et objectifs de la révision du PLU, fixer les dates de début et de fin de l'enquête publique, ainsi que les jours et heures de permanence.

- Le 6 juin 2016, de 9h à 11h, avec Mme. le Maire, j'ai visité la commune de Lapeyrouse-Mornay et notamment les zones qui font l'objet d'une OAP et des principaux hameaux de la Commune : Montanay, Bois Vieux et les Morelles.

2.3.3.Permanences du Commissaire Enquêteur

J'ai tenu 4 permanences en mairie :

- le lundi 13 juin 2016 de 13h30 à 16h30
- le mardi 21 juin 2016 de 8h30 à 11h30
- le lundi 4 juillet 2016 de 13h30 à 16h30
- le vendredi 15 juillet 2016 de 13h30 à 16h30

Enfin, à l'issue de cette dernière permanence, j'ai clôturé le registre d'enquête.

2.4 Observations du Commissaire Enquêteur sur le déroulement de l'enquête, l'analyse et la qualité du Dossier

2.4.1 Déroulement de l'enquête

Celle ci s'est déroulée normalement et le public bien informé s'est déplacé au cours des permanences et a pu consulter le dossier durant les heures d'ouverture de la Mairie. Une salle au rez de chaussée de la Mairie a été mise à ma disposition, permettant de fait l'accès à tous et en toute discrétion.
Les documents graphiques sont restés affichés sur des panneaux muraux durant toute la durée de l'enquête.
Je voudrais insister sur l'excellent accueil qui m'a été réservé, tant par Mme le Maire que par les élus et le personnel du secrétariat de Mairie et en particulier Mme FANGET.

L'affluence a été celle habituelle pour les enquêtes publiques de PLU.

2.4.2 Analyse et qualité du dossier

Même si les documents du PADD et des OAP peuvent paraître succincts, ils me paraissent suffisant pour une enquête de révision du PLU et permettent une bonne compréhension du projet.
Le diagnostic réalisé dans le rapport de présentation est complet et permet une bonne compréhension des enjeux concernant cette révision du PLU. Le PADD résume bien le projet communal et est d'une lisibilité simple permettant à un citoyen non averti d'avoir

une idée claire des buts de celui-ci et des réalisations à venir, réalisations consacrées dans les orientations d'aménagement et transcrites dans les règlements écrits et graphiques.
Toutes les pièces requises et avis des personnes publiques associées permettent une approche objective des documents contenus dans ce projet de PLU.

On peut regretter toutefois quelques erreurs ou omissions tant dans le texte que sur des documents graphiques qui manquent parfois de lisibilité et de précision (N° de parcelles et tracés parfois difficiles à identifier, constructions non portées sur les documents)
Je considère cependant que celles ci n'entachent pas la perception globale ni la compréhension des enjeux et de la finalité de la révision du PLU.

Concernant les remarques des personnes Publiques associées et des Services de l'État, il ressort de l'examen des avis:

- du Préfet de la Drôme (DDT-Service Aménagement du Territoire et Risques) du 1 avril 2016,
- du Secrétariat CDPENAF en date du 8 mars 2016
- du Département de la Drôme en date du 18 avril 2016,
- de l'Agence Régionale de Santé en date du 24 mars 2016,
- de la Chambre d'Agriculture et Territoires de la Drôme en date du 6 avril 2016
- de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité- INAO- en date du 29 février 2016
- du Syndicat Mixte des Rives du Rhône en date du 8 mars 2016,
- de la Communauté de Communes Porte de Drôme Ardèche en date du 31 mars 2016

Il convient d'indiquer que tous les avis mentionnés ci dessus sont favorables, avec les observations principales suivantes:
- <u>Sur les OAP:</u>
- desserte routière des Cassis Ouest
- accès Cassis Est, avec un manque de visibilité de l'accès existant sur la RD 519 qu'il conviendra d'aménager
- desserte par une impasse de la ZAE de MORNAY qu'il faudrait revoir par un tracé de voie à travers la zone d'extension de la ZAE qui pourrait dans un futur à définir être reliée à la RD 121
- il conviendrait de mieux préciser les nuisances sonores qui impactent les OAP (Ligne LGV et RD 519)
D'autres points sont abordés comme :
- l'aménagement de l'espace avec des corrections et précisions à apporter sur les OAP et l'article 11 du Règlement, sur le rapport de présentation en pages 60 (estimer les capacités de stationnement dans le bourg), p 89 (détail des surfaces sur la carte des capacités de développement), p90, mise à jour du recensement et enfin dans le tome 2 p 20 (préciser la surface et le potentiel de logements pour chaque secteur d'urbanisation
-les actions de développement économique en allégeant certaines contraintes concernant les OAP et le règlement (cf avis communauté de Communes)
- enfin il est recommandé par les Services de l'État (DDT Drôme) de compléter les OAP sur la superficie de la zone et le nombre de logements attendus.
- Le syndicat mixte des Rives du Rhône demande à ce que soient précisées les garanties « contre les nuisances sonores »

- Sur le projet photovoltaïque et carrière (STECAL zone Ne)
Il conviendrait de modifier les informations mentionnées au rapport de présentation en page 55, la surface de la carrière exploitée porte sur une surface de 9,4 hectares au lieu de 4,6 ha.
De plus compte tenue de la remise en état du site à l'issue de l'exploitation (30 ans à compter de 2009), la délimitation de ce secteur semble selon la DDT prématurée.
Concernant les deux STECAL identifiés dans le dossier, celui précisé ci dessus en Zone Ne et celui identifié en zone Nl, il conviendra de bien les identifier comme tels dans le rapport de présentation

Enfin la Chambre d'Agriculture émet des réserves sur la zonage de certaines parcelles agricoles classées en zone N lorsqu'elles sont à proximité immédiate de zones boisées.
Tel ne serait pas le cas des parcelles cultivées suivantes (cf avis Chambre d'Agriculture) :
- entre le Grand Bois et la limite Est de la Commune, les parcelles 84 (partie est), 85,86 et 87
-à l'ouest de la carrière, la partie hors EBC de la parcelle 290
-à l'ouest de la commune, quartier Montgros, les parcelles 1, 2 et la partie oust de la parcelle 58.
La Chambre d'Agriculture estime qu'en l'occurrence le classement de ces zones en zone agricole serait justifié.

Elle émet également des remarques sur le surface de la zone AUe destinée à l'accueil de la salle des Fêtes en se demandant si la surface prévue d'un hectare n'est pas un peu large pour cette implantation.

Dans le projet de PLU , la commune de Lapeyrouse-Mornay définit ses besoins en logements de la façon suivante :

- La commune souhaite accueillir 160 habitants supplémentaires entre 2016 et 2026.

Sur cette base, la commune estime d'une part, les besoins liés à l'accueil de cette population nouvelle et les besoins liés au desserrement des ménages pour un total de 70 à 80 nouveaux logements .
Cet objectif est exprimé dans le PADD et le dossier de présentation au CDPENAF.

Sur la diversité de l'habitat et la limitation de consommation du foncier :
Pour la construction de ces nouveaux logements, au total l'objectif serait de les réaliser sur une surface totale de 3, 87 hectares avec une densité de 20 logements à l'hectare en zone AU et de 10 logements à l'hectare dans les secteurs impactés par les OAP.
Cette hypothèse qui se traduit dans la volonté affichée des élus locaux, tend à réduire fortement la consommation foncière des espaces dédiés à l'habitat par rapport à la période 2006-2016 qui a vu la surface consommée en hectares se chiffrer à 12 ha, soit une densité moyenne de 7 logements par hectares.
La densité ainsi prescrite dans le PLU est donc plutôt vertueuse.
C'est d'ailleurs ce qui est souligné dans les avis des personnes publiques associées.

D'autres remarques ont été effectuées relatives à des points du règlement concernant :

- les dispositions générales
- les dispositions applicables au différentes zones

Je ne les reprendrai pas dans le détail, il est toujours possible de les consulter dans la synthèses des avis des PPA.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES

Comme dans beaucoup d'enquêtes publiques concernant l'urbanisme, J'ai dû expliquer à plusieurs reprises qu'une révision de PLU était un projet global, encadré par des règles et qu'il n'était pas la somme des remarques, observations et souhaits de chacun.

C'est aussi pour cela, lorsque c'était nécessaire, qu'à chaque personne reçue lors des permanences, j'ai précisé l'objet de l'enquête, expliqué la philosophie, les enjeux, les objectifs, l'impact et les conséquences de la mise en place d'un PLU. J'ai ainsi indiqué que le PLU visait à délimiter des zones urbanisées ou à urbaniser, agricoles ou naturelles et que son élaboration avait pour objectif premier de préserver l'identité du village, préserver les activités agricoles et les paysages, conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants présentant un niveau d'équipement suffisant et adapté et définir des zones à urbanisation future.
J'ai également précisé que les objectifs et la philosophie de cette révision n'était pas de rendre «à la demande» des terrains constructibles en procédant ci et là à des changements d'affectation de zones mais qu'il convenait tout au contraire d'éviter le mitage, sauf cas particulier ne remettant pas en cause l'économie générale du PLU.

J'ai également indiqué, et cela a été nécessaire aux yeux de certaines personnes, que je n'étais pas la courroie de transmission de la Mairie, mais que je menais cette enquête de façon tout à fait indépendante, dans le cadre des règles juridiques en cours et en fonction des appréciations des personnes Publiques associés, tout en entendant en prenant en compte les remarques et observations du public.

J'ai également détaillé lorsque cela m'a été demandé la nomenclature du zonage dans le PLU, en rappelant le fondement légal justifiant de cette nomenclature, dont s'agit:
- Les zones urbaines, dites «zone U»: ce sont «les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter» (art: R.123-5 du code de l'urbanisme).
- Les zones à urbaniser AU: le code de l'urbanisme les définit comme «pouvant être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation».
- Les zones agricoles, dites «zones A»: il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles».
- Les zones naturelles et forestières, dites «zones N»: ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels».

3.1 Observations orales directes auprès du commissaire enquêteur

Elles ont consisté en des demandes de précisions généralistes, comme je l'ai indiqué, sur la nomenclature des zonages, le règlement du PLU ou des questions de pure curiosité sur les objectifs du PLU.
Je me suis efforcé d'y répondre oralement à l'aide des documents supports de l'enquête publique. J'ai demandé à ces personnes si elles souhaitaient inscrire leurs questions ou remarques sur le registre ou bien si elles voulaient que je le fasse, elles m'ont répondu par la négative, en m'indiquant que mes réponses verbales leur suffisaient.
Il s'agit notamment de M. **JOUBERT Maurice**, que j'ai reçu lors de la permanence du 13 juin qui voulait savoir dans quel zonage serait classé le Hameau des Morelles et ses environs. J'ai répondu qu'il était projeté par la révision du PLU de le classer en zone agricole (A).

3.2 Observations sur le registre

6 observations y ont été déposées, dont certaines sont complétées par un courrier ou un dossier remis en Mairie lors d'une permanence ou adressés par courrier à mon attention. Ceux ci sont au nombre de 11.

Les observations portées sur le registre d'enquête publique, les observations adressées par lettre ont été jointes au registre. Chacune de ces lettres et pièces jointes a reçu la même numérotation que l'observation portée au registre.
Pour plus de compréhension je les classerai par thèmes.

1-<u>Observations ou courriers de personnes sur le déclassement de terrains des zones AU et Un en zone A :</u>

- M. **MAGNAN** Claude (Observation N°1 et documents N°un)
- M. **DREVETON Franck (courrier N°2)**
- **Mme Annick DREVETON (courrier n°8)**
- **M. DURAND Daniel et Martine (courrier n°3)**
- **M. Gilbert RODRIGUES, SCI des Collines (courrier n°4)**
- **M. René MOIROUX , observation A sur registre du 21 juin 2016**
- **Mme TORGUE Stéphanie (observation B sur registre du 21 juin 2016)**
- **M. ALLEGRE Alain, (observation D)**
- **Mme POUENARD Annie (courrier n°10)**
- **Mme CROS Annie et consorts PERRIAL (courrier n°11)**

<u>2-Observations portant sur des demandes de changement de zonage:</u>

- **M. NORMAND Christian** (n°7)
- Mme **BECHARD Corinne** (observation F)

<u>3-Observations portant sur des demandes de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments</u>

- Mme **DERVIEUX-BRUN** 6)
- Mme. **EPARVIER/SERCLERAT (5)**

4-Observations portant sur des demandes de précisions de zonage et de rédaction du règlement:

- M. **DOREL**, de la Société DELMONICO -DOREL, courrier N° 9 et observation F.

J'indique qu'à la clôture de l'enquête publique, le 15 juillet 2016, à l'issue de la dernière permanence, j'ai donné connaissance de l'ensemble de ces observations à Mme. le Maire de Lapeyrouse-Mornay, qui a fait copie de chacune d'entre elles.
Le 18 juillet 2016, je lui ai demandé par courrier de bien vouloir répondre à celles ci et de me donner son avis, qui m'est parvenu par courrier le 2 août 2016.

3.2.1 Analyse des observations et commentaires

Les observations formulées s'analysent au regard de la législation, de l'intérêt public, de la philosophie de la révision du PLU, des remarques de Mme. le Maire de la commune de Lapeyrouse-Mornay, ainsi que des ressentis, des opinions diverses et des intérêts particuliers des personnes qui se sont déplacées, mais également au vu des avis des personnes publiques associées et Services de l'État.

En préambule, il convient de préciser que je n'ai pas relevé de remarques ou observations rejetant en bloc les objectifs et la finalité de cette révision du PLU, même si certains points de ce dernier font débat notamment auprès de propriétaires des zones faisant l'objet d'un changement de destination.

Pour plus de compréhension, j'analyserai les observations dans le cadre de la thématique retenue.
Je précise que les avis portés par la municipalité sur les observations regroupées selon les thématiques présentées ci-dessus et, s'il y a lieu, pour telle ou telle observation sont mentionnées en caractères italiques.

1-Observations ou courriers de personnes sur le déclassement de terrains des zones AU et Un en zone A :
Elles sont au nombre de 10.
A la suite du procès verbal de synthèse remis à Mme le Maire le 18 juillet son mémoire en réponse m'est parvenu le 2 août 2016.
Il est très généraliste et n'individualise pas les réponses pour chaque remarque ou demande.
La réponse est la suivante :

« Demandes de personnes pour le maintien des zones classées actuellement en Un et Au :
M. MAGNAN Claude n° 1 – M. DREVETON Franck n° 2 – Mme Annick DREVETON n° 8, M. DURAND Daniel et Martine n° 3 – M. RODRIGUES Gilbert SCI des collines n°4, M. MOIROUX René n° A - Mme TORGUE Stéphanie n° B – Mme POUENARD Annie n° 10 – Consorts PERRIAL et Mme CROS Annie n°11 – M. ALLEGRE Alain n° D;

Tous les terrains actuellement classés en zone Un ou Au ne faisant pas l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité seront déclassés pour devenir zone agricole : A. »

C'est à la fois clair, très concis, mais cela n'est à mes yeux pas assez explicite.
C'est regrettable car même si elles entrent dans le même thème, et concernent le même objet, il aurait été préférable de toutes les analyser en tenant compte du contexte particulier de chacune.
Ceci étant précisé, je vais les analyser une par une.

- La première émane de Mme et M. **MAGNAN.**

M. **MAGNAN** est le représentant de l'indivision MAGNAN.
Il est copropriétaire de la parcelle cadastrée ZH 123 Hameau de Montanay classée au PLU de 2006 en zone Un et pour laquelle le PLU en révision propose un classement en zone A.
M. MAGNAN demande à ce que cette parcelle demeure classée en zone Un.
En outre, il a effectué une demande de permis de construire le 14 décembre 2014 relatif à une construction sur cette parcelle.
Un sursis à statuer a été opposé par la Mairie de Lapeyrouse-Mornay le 23 avril 2015 et un recours gracieux a été déposé le 1 juin 2015. Un refus y a été opposé le 18 juin 2015.
M. MAGNAN lors de sa visite du 13 juin 2016, à l'occasion de la première permanence, a inscrit ses demandes sur le registre et m'a remis trois documents annexés au registre sous le numéro 1.
Il s'agit de l'historique de ses démarches, de la copie d'un courrier concernant ce dossier adressé en Mairie de Lapeyrouse-Mornay le 25 mai 2016 et un document faisant état de son avis sur le projet de révision du PLU.

- Sur le sursis à statuer, il convient pour plus de compréhension de rappeler les fondements de cette procédure.

Un sursis à statuer peut être opposé à **une demande de permis de construire ou une déclaration préalable** à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, lorsque le projet objet de la demande est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Le sursis à statuer a un délai de validité qui ne peut excéder deux ans.
A l'expiration de ce délai de validité le pétitionnaire dispose d'un **délai de deux mois** pour confirmer sa demande.
L'autorité administrative dispose alors d'un **délai de deux mois**, à compter de cette confirmation, pour prendre une décision sur la demande. A défaut de notification dans ce délai de deux mois d'une décision, le pétitionnaire bénéficie d'une **autorisation tacite**.

L'approbation du **plan local d'urbanisme** peut intervenir avant l'expiration du délai de validité.

Dans ce cas, le sursis à statuer cesse de produire ses effets à la date ou le plan local d'urbanisme est adopté.

Dans le cas présent, le Conseil Municipal de Lapeyrouse-Mornay a délibéré le 21 novembre et le 15 décembre 2014 sur la mise en place de l'utilisation du sursis à statuer,

en précisant que celui ci « s'applique si nécessaire pour toutes les demandes déposées et enregistrées à partir du 22 novembre 2014 »

M. MAGNAN ayant déposé sa demande de permis de construire le 12 décembre 2014, soit après la date du 22 novembre 2014 à compter de laquelle la mise en place de la validité du sursis à statuer s'appliquait, la Mairie de Lapeyrouse-Mornay pouvait parfaitement et en toute légalité mettre en œuvre cette procédure.

Cette procédure de sursis à statuer n'est pas toujours bien comprise par les déposants de permis de construire.

Il appartient au demandeur d'un permis de construire de s'informer, avant d'élaborer son projet de construction, des règles d'urbanisme applicables au terrain d'assiette.

Cependant, il se préoccupe plus rarement des règles d'urbanisme susceptibles de s'appliquer à plus ou moins brève échéance ou des projets de travaux publics ou d'aménagement prévus par la commune dans son secteur.
Lorsqu'il est titulaire d'un certificat d'urbanisme, il ne prend pas non plus toujours garde à une mention essentielle contenue classiquement dans ledit certificat concernant la faculté pour l'autorité administrative de prononcer un sursis à statuer.
Ce faisant, il prend le risque de se voir opposer non pas un refus de permis de construire, mais un sursis à statuer.
En effet, le sursis à statuer permet au Maire d'une commune de ne pas délivrer un permis de construire (ou plus généralement, selon l'article L111-7 du code de l'urbanisme, toute autorisation de travaux, constructions ou installations) qui aurait dû être accordé au regard des règles d'urbanisme applicables au jour de la décision.
Ceci afin de protéger l'intérêt public s'attachant, notamment, à une opération d'utilité publique (Art. L111-9 du code de l'urbanisme), à un projet de travaux publics ou une opération d'aménagement (L111-10 du code de l'urbanisme), à la création d'une zone d'aménagement concerté (Art. L311-2 du code de l'urbanisme), à un plan de sauvegarde et de mise en valeur (Art. L313-2 du code de l'urbanisme) ou **aux nouvelles règles d'urbanisme contenues dans un projet de plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision (L153-11 du code de l'urbanisme).**

➢ **Concernant le document relatif à l' « Avis sur le projet présenté », M. MAGNAN fait état de plusieurs affirmations sur :**
- l'aspect technique : topographie , géologie, écosystèmes, couloirs de migration de la faune, protection du site de captage d'eau, risque lié au transit de matières dangereuses.
- projet audacieux par la construction d'une salle des Fêtes surplombant la ligne TGV.
- études sur le trafic sur les RD 519 et RD 246.

J'ai demandé à Mme et M. MAGNAN s'ils avaient consulté le dossier de révision de PLU mis à enquête publique. <u>Ils m'ont répondu par la négative.</u> Je leur ai indiqué que l'intégralité du dossier était à leur disposition au secrétariat de mairie de Lapeyrouse-Mornay et que, par une lecture attentive du rapport de présentation, du dossier CDPENAF, du PADD et des OAP, ils y trouveraient les réponses à leurs questions.

Mme. le Maire de Lapeyrouse-Mornay m'a indiqué verbalement que le permis de construire n'a pas été déposé au nom de M. MAGNAN, mais par un acquéreur potentiel du terrain de ce dernier.

- Les courriers de **M. Franck DREVETON** ont été déposés à mon attention en Mairie de Lapeyrouse-Mornay le 20 juin 2016

M. DREVETON demeure impasse des Rosiers, Hameau Bois Vieux à Lapeyrouse-Mornay
Il est propriétaire de plusieurs parcelles dans ce secteur.
Sa demande concerne dans un premier courrier les parcelles cadastrées **ZD292 et290** d'une superficie de 1568 m^2.
M. DREVETON avait fait le 31 décembre 2012 une déclaration préalable auprès de la Mairie de Lapeyrouse-Mornay dans le but d'édifier une construction sur ces parcelles.
Cette déclaration préalable était valable 3 ans. Elle n'a pas été renouvelée par M. DREVETON avant le 31 décembre 2015, même s'il indique dans son courrier que la Mairie de Lapeyrouse-Mornay ne lui a pas demandé de prolonger cette déclaration préalable.
Compte tenu des travaux d'électricité et d'adduction d'eau effectués sur ces parcelles, financés par la collectivité, il demande le maintien de celles ci en zone constructible, alors que le projet de révision du PLU les classe en zone Agricole.

M. DREVETON effectue une demande similaire concernant la parcelle cadastrée **ZC 40** située dans le même secteur. Il précise que celle ci, d'une superficie de 2000 m^2 environ est entourée de constructions et située en bordure de la RD 121 qui relie Lapeyrouse-Mornay à Pact.
Ces parcelles étaient classées en zone Un au PLU approuvé en 2006, aucune d'entre elles ne bénéficient du réseau d'assainissement collectif.

Je note que pour les parcelles ZD292-290 M. DREVETON n'a pas renouvelé dans les délais la déclaration préalable qu'il avait déposé en 2012. Si cela avait été fait, compte tenu de cette antériorité, ses projets auraient pu être menés à terme.
Dans le cas précis, négligence, oubli, manque d'information, on peut penser que le projet de M. DREVETON qui remonte à 2012 avait été mis en sommeil ou abandonné.
De ce fait et compte tenu des contraintes législatives et réglementaires, des prévisions du SCoT, de l'orientation prise par les élus sur la philosophie du PLU, il n'est pas possible d'accéder à la demande de M.DREVETON.
Sur la requête concernant la parcelle ZC 40 je ne puis que rendre la même réponse.
Je considère que M. DREVETON avait depuis 2006 toutes possibilités pour construire sur ces parcelles. Sans doute a t il fait preuve d'un peu de négligence et aurait du se renseigner plus précisément depuis 2014, date de la prescription de la révision du PLU.

- **Mme Annick DREVETON,** dans un courrier en date du 21 juin 2016, fait une demande similaire à celle de son frère ci dessus détaillée. Elle possède la parcelle cadastrée ZD289, contiguë à celle de M. Franck DREVETON et demande à ce qu'elle soit maintenue en zone constructible.

Je ne puis rendre que la même réponse que celle concernant la demande son frère, les demandes étant similaires et le contexte identique.

- La demande de **M. et Mme DURAND,** qui résident dans le même hameau concernant la parcelle cadastrée ZD77 est similaire à la précédente.

Ce terrain était auparavant utilisé par M. DURAND pour son activité de pépinière, jardins et espaces verts. Un hangar y est implanté et divers abris, dépôt de tuyaux d'arrosage, cribs à maïs y subsistent.

Cette parcelle n'étant pas cultivable, M. et Mme DURAND demandent implicitement qu'elle devienne constructible, ne sachant qu'en faire en l'état.

J'en prends acte et ne suis pas favorable à la demande de Mme et M DURAND. La seule possibilité est soit le maintien en état de cette parcelle, soit un apport minéral de terre pour le remettre à niveau et y implanter des cultures à moyen terme.

- M. **Gilbert RODRIGUES,** représentant la SCI les Collines a déposé un courrier par l'intermédiaire de son épouse le 21 juin 2016.

Il y est fait mention des parcelles cadastrées 270 et 271 situées en bordure du village, qui étaient classées en zone AU au PLU de 2006.
M. RODRIGUES a fourni en support de son courrier un plan cadastral ainsi que deux certificats rédigés par M. CROS, ancien Maire de Lapeyrouse-Mornay le16 février et 13 mars 2006, attestant que ces terrains étaient bien classés en zone AU.
M. RODRIGUES précise que le réseau d'assainissement collectif passe à proximité.

J'ai indiqué à M. RODRIGUES lors de sa première visite le 13 juin 2016, à l'occasion de ma première permanence, qu'un classement en AU signifiait qu'il s'agissait d'urbanisation future qui pouvait évoluer en classement en zone U ou à l'inverse en zone A ou N en fonction des circonstances.
Je conçois parfaitement l'amertume de M. RODRIGUES qui pouvait espérer une valorisation foncière de ses terrains en les lotissant. Je ne puis que répéter la réponse déjà effectuée précédemment concernant la nouvelle philosophie du PLU compte tenu des prévisions du Scot et des mesures législatives récentes.

Il me paraît cependant important pour les élus de reconsidérer lors d'une prochaine révision les demandes de M. RODRIGUES.
Ces parcelles sont en effet proches du centre bourg et pourraient être facilement reliées au réseau d'assainissement collectif.
C'est pour cela et devant cette demande que j'aurais souhaité plus de précision et une réponse adaptée pour chaque cas, notamment celui ci.

- L'observation (A) a été inscrite sur le registre d'enquête publique lors de la permanence du 21 juin par M. **René MOIROUX.**

Il est propriétaire d'un terrain contigu à celui de M. RODRIGUES et il se déclare favorable à ce que les parcelles de ce dernier demeure en zone Au.

- Mme **TORGUE Stéphanie,** par sa demande inscrite sur le registre le 21 juin 2016 et nomenclaturée B, représente l'indivision PERREON Eddy, Michèle et GUY.

Cette demande concerne les parcelles cadastrées AM 143, 171,172,173 et 174 situées en bordure de la RD 121 à quelques centaines de mètres du centre du village.
Au PLU approuvé en 2006, ces terrains étaient classés en AUan.
Le projet de PLU objet de l'enquête publique en cours les reclasse en zone A (agricole).
Mme TORGUE Stéphanie demande le maintien de ces parcelles en zone constructible.

- **Mme POUENARD Annie, née DURAND** a remis un courrier (n° 10) lors de la permanence du 15 juillet dans lequel elle demande à ce que la parcelle cadastrée ZD80 à Bois Vieux, classée en Zone Un au PLU de 2006, nomenclaturée en zone A dans le projet de PLU en cours, demeure constructible.

- Les consorts **PERRIAL et Mme CROS Annie** ont remis un courrier (n°11) lors de la permanence du 15 juillet concernant les parcelles n°363 et 365 au Lieu dit les Morelles, classées en Un au PLU de 2006 et reclassée en zone A dans le cadre de la présente révision. Ils demandent que ces parcelles demeurent constructibles.

- M. **ALLEGRE Alain,** observation D sur le registre est propriétaire de la parcelle ZH 148 quartier Montanay, classé en Un dans le PLU de 2006 et nomenclaturée en zone agricole dans le projet actuel de PLU, demande à ce que cette parcelle demeure constructible.

J'entends parfaitement les justifications de ces requêtes, toutes supportées par le fait que les terrains concernés étaient auparavant classés en Zone AU à proximité du centre bourg et en zone Un dans les hameaux.

Les changements opérés, réductions de plus de la moitié des surfaces dites à urbaniser, aboutit à la situation présente. Cela a été le choix des élus municipaux, contraints en cela par les prévisions du SCoT qui s'imposent juridiquement.

L'ensemble de ces changements de destination, demandés par les personnes citées ci dessus, ne me paraissent plus correspondre à l'esprit de la révision du PLU, qui est de mettre à l'urbanisation future des zones dites «dents creuses», et d'autres en continuité de l'urbanisation du centre bourg, sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif, comme demandé par le SCoT.

Compte tenu du développement prévu de la commune de Lapeyrouse-Mornay sur les prochaines années, l'extension de la zone constructible sur ces hameaux ne me parait pas opportune et n'a pas été la direction prise par les élus, même si les intéressés considèrent avec justesse que l'urbanisation est effective sur les parcelles aux alentours.

Cette dernière situation découle directement de la politique menée par les élus locaux successifs depuis de nombreuses années qui avaient ouvert nombre de secteurs à l'urbanisation (Au et Un) sans vision à long terme du développement communal.

A titre indicatif, avant le PLU de 2006, les zones Un des hameaux représentaient 44,3 hectares, et entre 2006 et 2016, 12 hectares de foncier ont été consommés pour de l'habitat, soit une densité moyenne de 7 logements à l'hectare.

Le PLU en révision supprime l'ensemble des zones Un et augmente sensiblement la densité à l'hectare, qui passe de 20 logements /hectares sur les zones AU et 10 logements /hectares sur les zones renouvellement urbain avec OAP.

Il s'agit quasiment d'un bouleversement de l'urbanisme sur la commune.

Je précise également qu'aucun assainissement collectif n'est en place dans les hameaux et qu'il n'est pas prévu dans un futur proche d'étendre le réseau sur l'ensemble du territoire communal.

2-Observations portant sur des demandes de changement de zonage:

- **Mme BECHARD Corinne,** dans l'observation classée F sur le registre d'enquête publique précise qu'elle est propriétaire de la parcelle 38 Hameau Bois Vieux, classée en Zone Agricole et le demeurant dans le projet de PLU demande à ce que cette parcelle ou la moitié de sa surface, soit classée en zone constructible

- M. C**hristian NORMAND**, dont j'ai reçu le Conseil lors de ma permanence du 4 juillet sollicite le classement en Zone à urbaniser de la parcelle ZH112 lui appartenant quartier Montanay .

Il m'a remis un document dans lequel il a rédigé ses observations sur le projet de PLU.
J'analyserai ces remarques dans un second temps.
En fait M. NORMAND demande principalement que la parcelle précitée, ZH112, classée en zone N (naturelle au PLU de 2006, et classée en zone A (agricole) dans le cadre de la révision du PLU objet de l'enquête en cours puisse devenir constructible.
Je précise que cette parcelle est en zone naturelle depuis au moins 2004, soit bien avant la transformation du POS en PLU en 2006.
Il appuie cette demande précisant que selon lui « l'urbanisation de la commune doit se faire par densification et non extension. Cette densification peut se faire en centre Bourg et dans les hameaux ».

M. NORMAND développe également, comme indiqué ci dessus sa vision sur le PLU en projet.
Il dénonce l'absence de réponse à ses demandes dans le cadre de la phase de concertation et considère de fait que les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à la concertation n'ont pas été respectées.
Comme je l'ai déjà indiqué ci dessus dans mon rapport, la phase de concertation et d'information du public a bien été réalisée.
Elle a été engagée par la municipalité dès avril 2014 sous différentes formes :

- Affichage en Mairie de la délibérations prescrivant la révision à compter du 6 mai 2014
- Articles dans le bulletin municipal « Le lien Lapeyrousien » dans les numéros 28 et 29
- Ateliers avec les acteurs concernés , associations personnes publiques associées, conseil municipal entre le 25 avril et le 23 mai 2014.
- Réunions publiques avec la population avec présentation du diagnostic et du PADD et avec présentation du règlement, du zonage et des OAP, les 27 mai 2014, 4 mars 2015, 7 octobre 2015
- Information de la population par la mise à disposition d'un dossier consultable en mairie à compter du 16 décembre 2015. Aucune observation n'a été portée sur ce registre. Dix courriers émanant de diverses personnes ont été réceptionnés en Mairie et portaient essentiellement sur la constructibilité future des terrains leur appartenant.
- Possibilité d'écrire à Mme. le Maire et de la rencontrer sur rendez vous
- Lors des réunions publiques, les principales remarques ont porté sur :
  - la réduction de la constructibilité en dehors du centre bourg
  - la protection des espaces agricoles et naturels
  - le développement de la ZAE de Mornay

Ce n'est pas, selon moi, l'absence de réponse aux demandes de M. NORMAND qui invalide cette phase et la rend caduque.
Il fait également état dans ses observations d'un permis de construire accordé par Mme le Maire en janvier 2016 sur les parcelles cadastrées AL310 et 312, situées à proximité de celle de M. NORMAND, de l'autre coté de la RD 519.
Il conteste la légalité de ce permis , ce qui a été fait par un recours gracieux.
J'ai demandé des précisions sur ce dossier à Mme le Maire de Lapeyrouse-Mornay qui m'a indiqué que le propriétaire de ces parcelles, M. LANGLAIS, avait déposé en Mairie une déclaration préalable pour lotir ces deux terrains le 3 novembre 2014, soit avant la date du 22 novembre 2014 à compter de laquelle la mise en place de la validité du sursis à statuer s'appliquait, la Mairie de Lapeyrouse-Mornay et la Communauté de Communes, qui instruit les permis de construire pouvaient parfaitement et en toute légalité accorder ce permis de construire.
Dans un autre domaine, il émet des réserves quant au développement de l'extension urbaine du centre bourg vers l'ouest, dans le secteur impacté par la ligne LGV. C'est son droit, il en est de même lorsqu'il considère « que les choix retenus par la commune sont contraire aux orientations nationales et locales ». C'est pour cela qu'il demande en conclusion la densification des hameaux et dans cette hypothèse la constructibilité de sa parcelle ZH112.
Je considère qu'il s'agit d'une vision qui recoupe, est ce le hasard, les intérêts personnels de M. NORMAND.

La réponse de Mme Le Maire sur ce thème a été la suivante :

« Demande de changement de zonage :
M. NORMAND Christian, n° 7 – Mme BECHARD Corinne n° F

Ces terrains classes en zone A ou N ne peuvent être déclassés pour devenir constructibles alors que dans le même temps les terrains et dents creuses situés dans les hameaux jusqu'alors constructibles sont fermés à l'urbanisation. »

Cette réponse me paraît satisfaisante et n'appelle pas d'autre commentaire de ma part que celui développé ci dessous.

La encore, ce changement de destination ne me parait pas correspondre à l'esprit de la révision du PLU, qui est de réduire dans les hameaux les surfaces à bâtir.
Accéder à ces deux demandes viendrait à l'encontre des prescriptions du SCoT, de l'avis de la Chambre d'Agriculture et des Services de l'État.
Cela bouleverserait et ouvrirait des possibilités qui iraient à l'encontre de l'économie générale du PLU et à la philosophie du PADD.

3/ Observations et demandes portant sur des changements de destination de bâtiments classés en zone A :

Il s'agit de celle de Mme SERCLERAT Marielle, qui concerne un bâtiment, utilisé en habitation sur la parcelle 54 Quartier Montanay. Elle précise que ce bâtiment été jadis utilisé pour l'exploitation agricole de ses parents et qu'il n'est plus habité depuis longtemps.
Elle a joint une photo et un extrait cadastral à sa demande.

Une autre demande émane de Mme **DERVIEUX BRUN,** Hameau des Morelles, par l'intermédiaire du Cabinet d'architecte Pierre GRONDIN à Beaurepaire (38).
Il s'agit d'une bâtisse en mauvais état composée de galets et de bardage sur le haut des murs utilisée actuellement comme garage.
Mme DERVIEUX BRUN a le projet, soutenu par le Cabinet d'Architecte précité de réaménager ce local pour en faire des logements locatifs.
Ce bâtiment était classé en zone Un dans le PLU de 2006 et en zone A dans le présent projet de PLU.
Dans ce courrier, au-delà du cas d'espèce c'est toute la problématique des changements de destination des bâtiments en zone agricole qui est posée par Mme DERVIEUX et son Architecte, M. David GRONDIN.
Ceux ci font état de plusieurs Arrêts du Conseil d'État et Tribunaux Administratifs en ce domaine, qui selon les rédacteurs de ce courrier font jurisprudence et « considèrent que la destination ne s'éteint pas avec le non usage des locaux ».

Il est vrai que le contrôle préalable des changements de destination n'est pas une idée neuve en matière d'urbanisme. Une étude sommaire permet de dire que la jurisprudence n'était pas univoque sur la notion même de changement de destination.

Pour simplifier, deux doctrines s'étaient dessinées :
- l'une « finaliste », selon laquelle il y a changement de destination lorsque les travaux envisagés conduisent à rendre applicable à l'immeuble une règle d'urbanisme qui ne l'était pas antérieurement.
- l'autre « fonctionnelle », selon laquelle le changement de destination est constitué par la seule affectation à une destination différente, que ce changement « soit ou non de nature à avoir une incidence sur les règles d'urbanisme applicables »

Il existait deux courants jurisprudentiels contraires : l'un précisant que la destination initiale peut se perdre par un changement d'usage ancien (CAA Marseille, 29 janv. 2004, req. n° 01MA001063) ; et l'autre considérant que la destination initiale demeure, en dépit d'un changement d'usage (CE, 31 mai 2001, Cne Hyères-les-Palmiers, req.n°234226).

Toutefois, ces décisions mentionnées par M. GRONDIN et Mme DERVIEUX BRUN sont toutes antérieures à la loi ALUR de mars 2014, la Loi LAAF et la loi « dite MACRON » du 6 août 2015 qui ont toutes redéfini et reprécisé la réglementation sur ce concept de changement de destination.
En résumé, il est maintenant précisé que les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. La loi ALUR restreint le recours aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en renforçant leur caractère exceptionnel.
Parallèlement, les possibilités d'évolution du bâti situé en zones agricole et naturelle ont été précisées afin de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant dans ces zones.

Les enjeux locaux en matière de protection des espaces naturels et agricoles sont également un élément à prendre en compte.

L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones.
Des dispositions spécifiques ont par ailleurs été prévues par la loi pour gérer le bâti existant en zone A et N, il s'agit, d'une part, du changement de destination des bâtiments existants dans ces zones, et, d'autre part, de l'extension et des annexes des constructions à usage d'habitation.
Concernant le contenu des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (modifié par la loi 2015-990 du 6 août 2015), le règlement du PLU peut, **à titre exceptionnel,** délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés :
- les aires d'accueil des gens du voyage
-des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Ces secteurs sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF (que la commune ou l'EPCI soit couvert ou non par un SCOT).
Qu'en est il en dehors des STECAL ?
La loi a également prévu cette possibilité :
- Le règlement peut désigner **tous les bâtiments** pouvant bénéficier du dispositif. **(Dans ce cas, un repérage de ces bâtiments devra être préalablement effectué dans le PLU)**.
- la qualité paysagère du site ne doit pas être compromise
Enfin, en zone agricole l' avis conforme de la CDPENAF est requis.
La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

D'autre part, la loi considérait qu' il y avait changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passait d'une des neuf catégories définies par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, à une autre de ces catégories :
l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (art R151-27 du Code de l'Urbanisme) réduit à 5 le nombre de destinations des constructions nécessitant un suivi par les services instructeurs en cas de changement de destination.
- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Il est précisé dans la demande de Mme **DERVIEUX BRUN** et de son architecte, que le bâtiment est actuellement utilisé comme « garage, débarras et rangement d'encombrants. »
Il est prévu dans le projet de Mme **DERVIEUX BRUN** de le transformer en habitation pour en faire du logement locatif.
Alors, y a t il ou non changement de destination ?
On peut le penser au vu de ce qui précède.

Dans l'absolu, ce n'est pas aussi simple il faut aussi se poser la question de savoir s'il s'agit d'un local accessoire au bâtiment d'habitation.
Dans ce cas, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Cependant, dans le cas ou le bâti se situe en zone agricole ou naturelle, ce qui est le cas dans le projet de PLU, c'est la Mairie qui décide quels sont les types de bâtiments pour lesquels elle autorise les changements de destination.
C'est pour éviter le type d'interrogation ci dessus que la loi a prévu cette procédure.
Ainsi, dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement du P.L.U peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Seuls les bâtiments qui présentent **un intérêt architectural ou patrimonial** pourront être retenus.

Et, seuls les bâtiments inventoriés pourront être autorisés à changer de destination.

La réponse de Mme le Maire dans son mémoire a été la suivante :

« Demande de changements de destination de bâtiments :
Mme DERVIEUX BRUN n° 6 – Mme EPARVIER SERCLERAT n° 5

Ces deux demandes concernent des bâtiments en très mauvais état l'un à usage de garage, l'autre non utilisé depuis longtemps. Si le changement de destination était autorisé de nombreuses surfaces nouvelles pourraient être créées sur la commune (pastillage non effectué pour identifier ces bâtisses et autorisé le changement de destination) »

En l'espèce, les édiles communaux qui ont prescrit la révision du PLU n'ont pas effectué dans la phase de préparation du PLU un recensement exhaustif des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et les inscrire dans le règlement du PLU.

Dans les faits, le règlement, comme l'exige la loi, ne désigne aucun bâtiment pouvant bénéficier du dispositif.
On peut le regretter, le déplorer et penser que cela aurait dû être fait, mais c'est ainsi et je dois en prendre acte.

Je pense cependant qu'il aurait été opportun de profiter de cette révision pour « purger » cette problématique qui ne doit pas concerner plus d'une dizaine de cas si l'on s'en tient au fait que seulement deux demandes ont été faites dans le cadre de la présente enquête.

Dans ce cadre, afin de préserver ces bâtiments, il conviendrait d'envisager dans un futur pas trop éloigné, de procéder à ce recensement qui permettrait de faire un état des lieux de ce type de construction sur le territoire communal, afin, après soumission du dossier et avis de la CDPENAF, de permettre aux propriétaires concernés de procéder à ces

changements de destination et, cela est important, pérenniser leur bien, qui, cela est dit dans les observations ci dessus, se dégradent rapidement.
Par contre, il conviendra, et cela fera l'objet d'une réserve dans mes avis et conclusions, de supprimer le paragraphe 3.1 de la page 10 du PADD qui indique qu'il s'agit dans la zone agricole de gérer la reconversion vers du logement des anciennes constructions qui n'ont plus de vocation agricole »
Si ce paragraphe était maintenu, il contredirait ce que je viens d'expliquer dans le détail ci dessus.

<u>4-Observations portant sur des demandes de précisions de zonage et de rédaction du règlement:</u>

- Dans un courrier en date du 11 juillet 2016, M. **DOREL (9),** Président de la Société DELMONICO-DOREL, exploitante de la carrière située sur le territoire de la commune de Lapeyrouse-Mornay fait deux remarques principales :
  - demande que les parcelles N° 10 et 22 soient inclues dans le périmètre d'exploitation de la carrière
  - propose que la rédaction du règlement de la zone Ne et des zones A et N hachurées carrière soit rédigée comme suit : « Les installations classées et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des carrières et au tri, au recyclage et à la valorisation des matériaux inertes issus du BTP »

De plus, le 15 juillet, lors de la dernière permanence, il a inscrit une observation sur le registre d'enquête (nomenclaturée E) dans laquelle il souhaite que dans le règlement des zones A et N, « la mention de la zone hachurée rouge pour l'exploitation de la carrière » y soit mentionnée.

- Sur la première requête, effectivement les parcelles 10 (en partie) et 22 ne sont pas incluses dans le périmètre d'exploitation de la carrière.
Une partie de la parcelle 10, au sud de celle ci comporte un espace boisé classé qui, selon les services de la Mairie de Lapeyrouse-Mornay, correspond à la remise en état du site après exploitation.
En outre, j'ai repris l'Arrêté n°09-3776 en date du 3 août 2009, de M. le Préfet de la Drôme portant autorisation d'exploiter une ICPE par la Société DELMONICO DOREL sur le commune de Lapeyrouse-Mornay.
Le périmètre d'exploitation, tel qu'il apparaît dans les annexes est divisé en deux secteur :
- le secteur d'exploitation ouest qui comprend une partie de la parcelle 10,
- le secteur d'exploitation Est dans lequel la parcelle cadastrée 22 n'est pas incluse.

Pour ces raisons, il ne m'apparaît pas possible d'accéder à cette demande d'inclure ces deux parcelles en zone carrière, car cela reviendrait à déclasser un espace boisé classé qui apparaît au PLU et à étendre au-delà des limites de l'autorisation demandée si on incluait la parcelle 22.

- Sur la seconde demande concernant un changement dans la rédaction du Règlement,
M. DOREL demande une nouvelle écriture du règlement des secteurs de richesse du sous sol comme suit:

« Les installations classées et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des carrières et au tri, au recyclage et à la valorisation des matériaux inertes issus du BTP »
Je considère que la rédaction actuelle n'obère ni n'engage en rien la pérennité des activités existantes.
Pour celles ayant trait au recyclage et à la valorisation des déchets inertes qui nécessiteraient des installations nouvelles en termes de bâtiments et outils adaptés à ce type d'activité, s'agissant d'une ICPE cela entraînera par le porteur de projet la constitution d'un dossier qui sera soumis à enquête publique.

Cela n'est pas à exclure car l'évolution des exploitations de carrières et matériaux est en pleine évolution.

Le cadre Régional Rhône Alpes Matériaux et Carrières prévoit dans ses orientations:

- *«d'assurer un approvisionnement sur le long terme des bassins régionaux de consommation par la planification locale et la préservation des capacités d'exploitation des gisements existants, il précise aussi que pour atteindre cet objectif, les documents de planification et d'organisation du territoire (SCOT, PLU, chartes PNR,…) veilleront à la préservation et l'accessibilité des gisements potentiellement exploitables pour alimenter les bassins de consommation au regard de leur évolution démographique prévue.»*

- *«Les collectivités locales, en matière d'urbanisme, veilleront tout particulièrement à la prise en compte de l'équilibre entre les ressources disponibles en matériaux et les besoins de consommation sur leur territoire en application de l'article L.110 du Code de l'urbanisme»*

Ce même document édicte aussi:
«*qu'il s'agira par conséquent d'identifier, dans ces documents, les zones contribuant à l'approvisionnement des bassins de consommation afin de préserver les possibilités d'ouverture de carrières (sous réserve de la procédure d'autorisation réglementaire), mais également des zones permettant l'installation des plateformes de recyclage, de stockages intermédiaires et les installations de stockage des déchets inertes ;activités interdépendantes au sein de la filière « matériaux ».*

Après la prise de connaissance de ces observations et de la teneur du dossier, Mme. le Maire de Lapeyrouse Mornay a répondu comme suit:

« Carrière de Brûlefer :
M. DOREL n° 9

Effectivement, il y a bien eu un oubli dans le règlement de la zone A à savoir : sont admises les installations classées et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des carrières
Il peut être rajouté également « la notion de zone hachurée rouge pour l'exploitation de la carrière

Par contre pour ce qui est du « tri recyclage et valorisation des matériaux inertes issus du BTP » le conseil municipal n'est pas favorable au rajout de ce type de déchets qui doit être très encadré.
Un projet est en cours sur la CCPDA sur un site déjà pollué et prêt à un tel accueil. »

- Sur l'observation écrite le 15 juillet 2016 par M. DOREL sur le registre d'enquête publique concernant l'absence dans le règlement de la zone A et de la zone N de la mention « Secteur d'exploitation carrière » relatif à la zone hachurée en rouge sur les documents graphique du PLU, je puis répondre ce qui suit :
C'est un cas d'espèce un peu particulier.
Il ne s'agit pas en effet d'autoriser l'exploitation d'une carrière en zone agricole.
C'est un peu l'inverse, la carrière est en cours d'exploitation et possède une autorisation d'exploiter pour 30 ans délivrée par arrêté préfectoral le 3 août 2009, et c'est le zonage qui évolue.
L'art R 151-34 du Code de l'urbanisme ne fait pas obstacle à l'implantation d'une carrière en zone A.

A une question posée au Sénat sur ce thème de l'implantation des carrières en zone agricole, le Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité à rendu le 11 septembre 2014 la réponse suivante :

« Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 prévoit que, dans les zones agricoles et les zones naturelles et forestières des plans locaux d'urbanisme, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (R. 123-7 et R. 123-8 du code de l'urbanisme). Certaines juridictions ont donc pu décider qu'une carrière ne pouvait pas être implantée en zone agricole (CAA Lyon, 18 octobre 2011, n° 09LY01538). Les dispositions générales des articles R. 123-7 et R. 123-8 ne font toutefois pas obstacle à l'application du c) de l'article R. 123-11 de ce même code, introduit par le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, qui précise que les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. En effet, en vertu du principe legi speciali per generalem non derogatur, une disposition générale (R. 123-7 et R. 123-8) ne peut pas déroger à une disposition spéciale (R. 123-11 c). Les carrières et les gravières peuvent donc être implantées dans les zones agricoles et les zones naturelles des plans locaux d'urbanisme. Les zones urbaines ou à urbaniser n'ont pas vocation à accueillir ce type d'installation car par définition elles n'auraient pu prétendre au classement U ou AU au regard du régime de protection naturelle dont elle aurait du bénéficier ».

Il convient cependant de préciser que les articles cités dans le texte (R 123 et suivants) ont été remplacés dans le cadre de la loi dite MACRON d'août 2015 par les articles R151 -14 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il conviendra de fait d'adapter le règlement des zones A et N par une prise en compte du « secteur d'exploitation carrière » qui apparaît en zone hachurée rouge

sur le documents graphique du PLU en rajoutant la mention : « Sont autorisées les installations classées et ouvrages nécessaires à l'exploitation des carrières".

3.3. Commentaires sur le projet de PLU.

Après analyse des observations ci-dessus et de l'ensemble du dossier soumis à l'enquête, je suis amené à faire les commentaires suivants.

Le projet d'élaboration de la révision du PLU est dans son ensemble cohérent et logique, même si certains habitants sont parfois opposés sur ce point, s'agissant de modifications affectant directement leurs souhaits et projets.
Je dois dire que le changement d'orientation voulu par les élus communaux, pour se mettre en adéquation avec la loi ALUR, et les prescriptions du SCoT est connu depuis 2014 et la phase de concertation.
Quelques personnes rencontrées m'ont indiqué ne pas avoir été informées de cela. Je considère, comme déjà précisé que l'information a bien été faite par les élus communaux à travers les médias et réunions publiques, mais qu'il revient en dernier lieu à chacun de faire aussi l'effort de se tenir informé, surtout que chacun se connaît plus ou moins dans une commune rurale de 1200 habitants comme peut l'être Lapeyrouse-Mornay.

Il s'agit de fait d'un changement de paradigme entraînant un bouleversement d'un mode vie et d'habitudes parfois difficiles à appréhender et qui dérange.
Mais il faut aussi comprendre l'état d'esprit de ces personnes qui espéraient valoriser leur patrimoine ou tout simplement transmettre ces biens familiaux tous en souhaitant une valorisation la plus importante possible de leurs biens.
En effet, Les zones à urbaniser sont en baisse sensible car elles baissent de 59 % comme cela ressort du rapport de présentation.

Les Orientations d'Aménagement prennent en compte la nécessité de diversification de l'habitat avec des programmes susceptibles de permettre l'accession des personnes à revenus plus faibles à la propriété ou la location.
Le rapport de présentation fait un état complet de l'historique de la commune, de son évolution urbanistique, démographique. Il définit les grandes orientations reprises dans le PADD. Il prend bien en compte les enjeux environnementaux importants pour la commune.
Il se limite à une progression maîtrisée d'évolution de la population.
Il est conforme aux orientations du SCoT
Il appréhende les paramètres suscités par la nouvelle loi ENE du 12 juillet 2010, transports, nuisances, énergies renouvelables, mixité sociale, diversité de l'habitat, consommation limitée des espaces agricoles, protection des sites, du patrimoine, des espaces boisés, la loi ALUR de mars 2015 et la loi LAAF et MACRON d'août 2015 .
Le PADD définit des objectifs raisonnables d'évolution de l'urbanisme en maîtrisant la consommation de l'espace, en densifiant les zones existantes et se traduite comme suit:

J'ai pu constater que la phase de concertation du projet de révision avait été bien menée, avec des parutions régulières dans le Bulletin communal, l'organisation de réunions publiques et de réunions de travail avec les principaux acteurs comme la Chambre d'Agriculture de la Drôme, ainsi que la disponibilité des élus en Mairie.

Des avis de consultation ont été adressés aux personnes publiques associées- Services de l'État, SCoT, communauté de communes, Département, organismes à caractères associatifs ou d'intérêt public.

Aucun avis défavorable n'y apparaît,

Enfin, et cela a déjà été dit dans le corps de mon rapport, des erreurs de rédaction , notamment sur les chiffres du nombre de logements prévus entre le Rapport de Présentation et les OAP, ainsi que des erreurs sur les plans concernant les limites de zones on implantation de bâtiments ont été relevées sur les documents graphiques.

Ceci étant précisé, je considère que celles ci n'entachent pas l'économie générale de la révision du PLU, ni ses objectifs ni les lignes essentielles qui le sous tendent.
Enfin, il conviendra de procéder aux rectifications demandées par les Services de l'État dans le document de synthèse des avis, qui concernent des erreurs de rédaction dans le Rapport de Présentation, les OAP, les dispositions écrites du règlement.

Le Commissaire Enquêteur,
Jacques SERRET