



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MIRABEL ET BLACONS (26)



1d. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION (SIMPLIFIEE) N° 1 DU PLU

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM n°2017-09-01-01 du 01/09/2017

Mise à jour n°1 du PLU par Arrêté de Mme Le Maire n°2017-162 du 30/11/2017

Modification (simplifiée) n°1 du PLU approuvé par DCM n°..... du

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT DE TRAVAIL - 18/12/2018



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

1.	LA PROCEDURE.....	2
1.1.	LE CHOIX D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU	2
1.2.	LA COMPATIBILITE DU PROJET.....	2
1.2.1.	LE PADD DU PLU	2
1.2.2.	LE SCoT.....	3
2.	ETAT DES LIEUX	4
2.1.	LES PROJETS COMMUNAUX	4
2.2.	LES AMELIORATIONS REGLEMENTAIRES POSSIBLES.....	5
2.2.1.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES...	5
2.2.2.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC.....	6
2.2.3.	LES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	6
3.	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	7
3.1.	LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	7
3.2.	LE REGLEMENT ECRIT.....	7
3.2.1.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC.....	7
3.2.2.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	8
3.2.3.	LES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	9
3.3.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	10
3.4.	IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES	10





1. LA PROCEDURE

1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU

La commune de MIRABEL ET BLACONS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 01/09/2017. Après plus d'une année d'utilisation, il apparaît nécessaire d'améliorer quelques points dans ce PLU pour faciliter l'instruction des permis et mieux prendre en compte certains objectifs de la Commune.

L'évolution souhaitée du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisances. En conséquence, l'évolution du PLU entre dans le champ d'application de la procédure de modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (article L.153-45 du Code de l'Urbanisme) car elle n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

De fait, par Arrêté du Maire n°2018-145 du 14/12/2018, Mme le Maire a engagé la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de MIRABEL ET BLACONS conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont :

- Supprimer un, voire des, emplacement(s) réservé(s) qui a (ont) déjà été acquis ou qui ciblait (aient) par erreur des terrains communaux et non privés
- Clarifier des règles sur les annexes
- Améliorer la prise en compte de l'aspect extérieur des constructions et des éléments qui y sont apposés

1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET

1.2.1. LE PADD DU PLU

Pour rappel, le PADD du PLU de MIRABEL ET BLACONS s'organise autour des orientations et objectifs suivants :

- **Orientation 1 : Valoriser le cadre de vie et l'image de Mirabel et Blacons**
 - Objectif 1.1 : Préserver la biodiversité locale
 - Action n°1 : Conforter la trame verte du territoire
 - Action n°2 : Préserver la trame bleue du territoire
 - Action n°3 : Protéger la Gervanne, enjeu écologique majeur car soumis à de fortes pressions (notamment urbaines)
 - Objectif 1.2 : Valoriser le paysage naturel et agricole emblématique de la commune
 - Action n°1 : Conforter le paysage agricole le long de la RD 70 (vallée de la Gervanne), axe très fréquenté
 - Action n°2 : Valoriser les abords de la RD 93 (plaine de la Drôme), axe majeur de découverte et de traversée de la commune
 - Objectif 1.3 : Protéger le patrimoine bâti du territoire





Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

- Action n°1 : Poursuivre les actions de valorisation de Blacons et de l'agglomération
- Action n°2 : Préserver le caractère regroupé et patrimonial des Berthalais
- Action n°3 : Valoriser l'ancien village de Mirabel
- Action n°4 : Protéger le patrimoine anthropique disséminé sur le territoire
- **Orientation 2 : Assurer un développement raisonné de la commune**
 - Objectif 2.1 : Conforter les services publics et promouvoir des déplacements respectueux de l'environnement sur le territoire
 - Action n°1 : Continuer de répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et services publics
 - Action n°2 : Poursuivre la bonne gestion des stationnements et déplacements routiers
 - Action n°3 : Améliorer les déplacements doux et conforter les transports en commun
 - Objectif 2.2 : Soutenir le tissu économique local en tenant compte des risques recensés et de la qualité des paysages
 - Action n°1 : Conforter l'activité agricole
 - Action n°2 : Accompagner le développement de l'activité touristique
 - Action n°3 : Pérenniser l'activité artisanale, commerciale, industrielle et de services en agglomération
 - Objectif 2.3 : Assurer une croissance démographique et bâtie douce (prise en compte des enjeux naturels et paysagers, et des capacités financières de la Commune)
 - Action n°1 : Permettre l'accueil de nouveaux ménages pour assurer un développement doux et raisonné du territoire
 - Action n°2 : Promouvoir le développement des énergies renouvelables et l'amélioration des bâtiments existants (valoriser le patrimoine actuel)
 - Action n°3 : Répondre aux besoins en logement des habitants dans le respect des paysages locaux et des possibilités de desserte de la Commune
 - Action n°4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en regroupant l'offre de logements autour de Blacons et son agglomération

Ainsi, le projet de modification de PLU s'intègre parfaitement à l'objectif 2.3 et notamment deux de ses actions :

- Action n°2 : Promouvoir le développement des énergies renouvelables et l'amélioration des bâtiments existants (valoriser le patrimoine actuel)
- Action n°3 : Répondre aux besoins en logement des habitants dans le respect des paysages locaux et des possibilités de desserte de la Commune

1.2.2. LE SCoT

Il n'existe pas de Schéma de Cohérence Territoriale sur le territoire de la Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme.





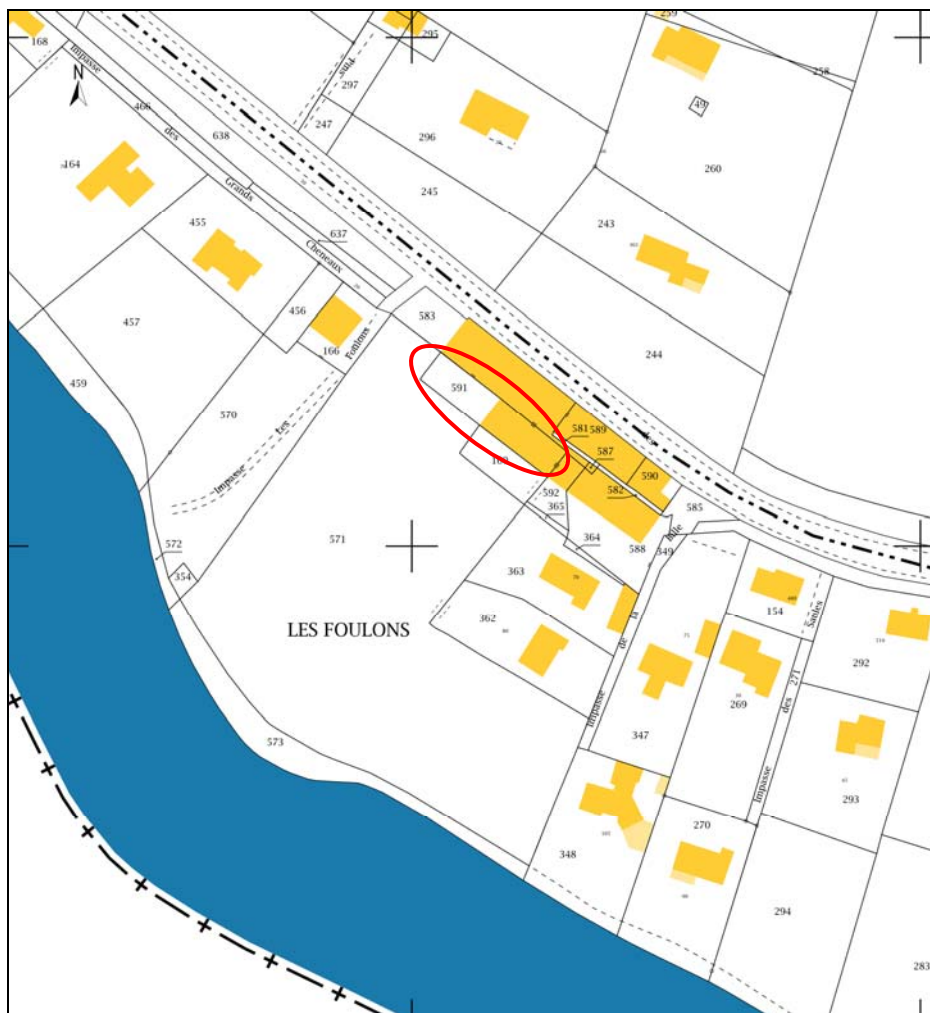
2. ETAT DES LIEUX

2.1. LES PROJETS COMMUNAUX

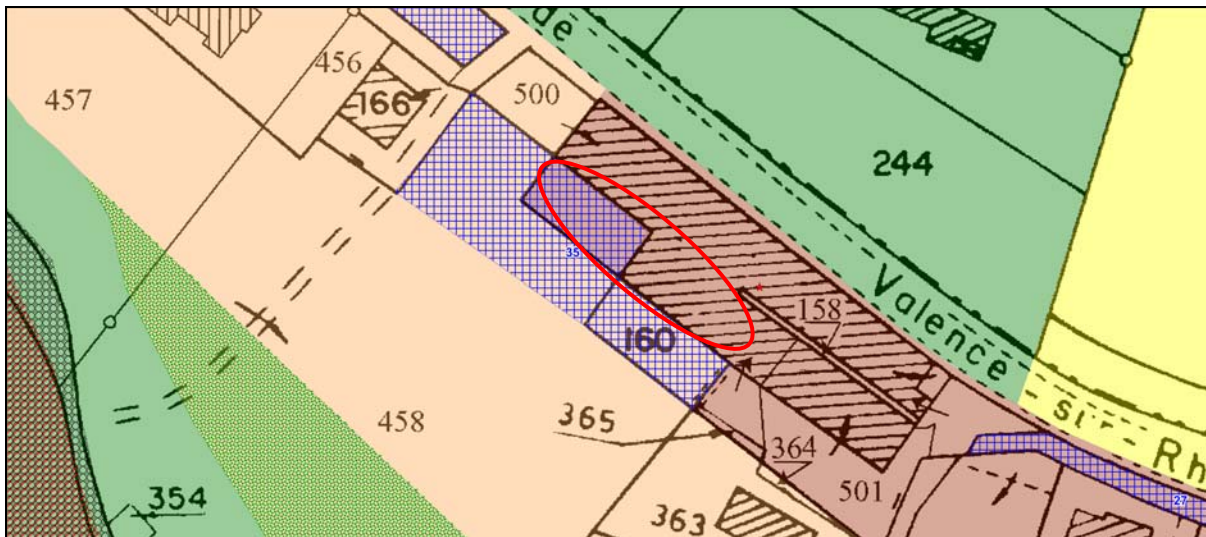
Dans le PLU en vigueur, 43 emplacements réservés sont inscrits dans le règlement graphique. Ils sont tous au bénéfice de la Commune. Les projets sont variés : création d'aires de stationnement, élargissement de voies, création ou acquisition de fossés pluviaux / canaux d'irrigation, etc.

Après analyse du règlement graphique, une seule erreur a été repérée. L'emplacement réservé n°35 vise la création d'un parking au droit de l'ancienne usine à billes au lieudit Les Foulons sur 1 134 m². Or, il cible pour partie la parcelle AD 591 acquise par la Commune pour créer des logements communaux et des locaux artisanaux.

Cette parcelle a été acquise le 23/05/2017 alors que l'enquête publique relative au PLU a eu lieu du 29/05/2017 au 30/06/2017. Lors de l'approbation du PLU le 01/09/2017, il aurait fallu réduire l'emplacement réservé dont l'objectif (aire de stationnement) ne concernait pas cette parcelle. A noter que la Commune ne disposait pas alors du cadastre actualisé et vectorisé.



Extrait du cadastre au lieudit Les Foulons



Extrait du PLU avec l'ER n°35 trop étendu (en rouge l'actuelle parcelle AD 591)

Actuellement, un projet de construction est en cours de réflexion sur le site (4 logements communaux et des locaux artisanaux) et l'emplacement réservé empêche sa réalisation sur une partie du site (environ 216 m²). Il convient de supprimer son emprise sur la parcelle AD 591.

2.2. LES AMELIORATIONS REGLEMENTAIRES POSSIBLES

Après analyse des permis déposés en mairie ou des questions que les pétitionnaires ont pu faire à la Communauté de Communes ou la Commune, il est paru intéressant d'améliorer certains points

2.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article T2.2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » régit pour chaque zone urbaine les contraintes de reculs par rapport aux parcelles voisines.

Dans cet article, il est précisé :

« En toute zone et tout secteur :

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- *Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.*
- *Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. »*

Or, il apparaît nécessaire de préciser les termes « adaptation » ou « réfection » car bien souvent un bâtiment existant doit être partiellement ou totalement détruit pour être reconstruit et exploité. La nouvelle construction s'inscrit bien dans un projet de restructuration, réhabilitation ou autre et ne doit pas être considéré comme indépendante du projet de démolition (car dans ce cas, l'implantation pourrait être refusée au regard des reculs imposés pour les nouvelles constructions).

En outre, cet article précise les contraintes suivantes :

« En zones et secteurs UA, UAb, UAm et UB :

Toute construction peut être implantée :





Pièce n° 1 : Exposé des motifs des changements apportés

- *En limite séparative pour conserver l'effet de rue ou s'il s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m.*
- *Ou à une distance au moins égale à 4 m.*

En zones et secteur UC, UCa, UCb, UE et UT :

La distance entre une construction et une limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative.

Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite et si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m. »

Dans la pratique, pour éviter tout refus des services instructeurs, il paraît utile de préciser une règle pour les éléments apposés aux façades (abris bois, pergolas, débords de toiture, auvent de porte, terrasses, etc.). En effet, techniquement, ces éléments se retrouvent forcément dans la bande entre 4 et 0 m.

Cette remarque est également valable pour les zones AU, A et N.

2.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

L'article T2.2.1. « Implantation des constructions par rapport au domaine public » précise que les zones et secteurs UA, UAb, UAm et UB ne sont pas réglementés.

En zones et secteurs UC, UCa, UCb, UE et UT :

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des RD 93, RD 70 et RD 164a

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Cependant, la même remarque est émise que pour les limites séparatives. En effet, dans la pratique, les éléments apposés aux façades (abris bois, pergolas, débords de toiture, auvent de porte, terrasses, etc.) se retrouvent forcément entre le bâtiment et le domaine public.

Cette remarque est également valable pour les zones AU, A et N.

2.2.3. LES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

A la relecture du règlement écrit, il s'avère qu'une erreur s'est glissée en zones agricoles et naturelles. En effet, y sont autorisées (articles T4.1.3 et T4.1.4) *les annexes (garage, abris de jardin, etc.) si elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière, dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes* fermées (ceintées de 4 murs et disposant d'une toiture), si l'annexe se situe à moins de 10 m du bâtiment d'habitation et si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Or, cette rédaction n'est pas celle voulue par la commune. L'emprise au sol de 35 m² maximum concerne aussi bien les annexes fermées qu'ouvertes. Il faut donc supprimer le terme « fermées ». De plus, une telle rédaction laisse penser qu'il n'y a pas de surface maximale pour les annexes ouvertes.

Enfin, la définition d'une annexe dans le glossaire (annexe 7 du règlement écrit) doit être actualisée au regard du lexique national.

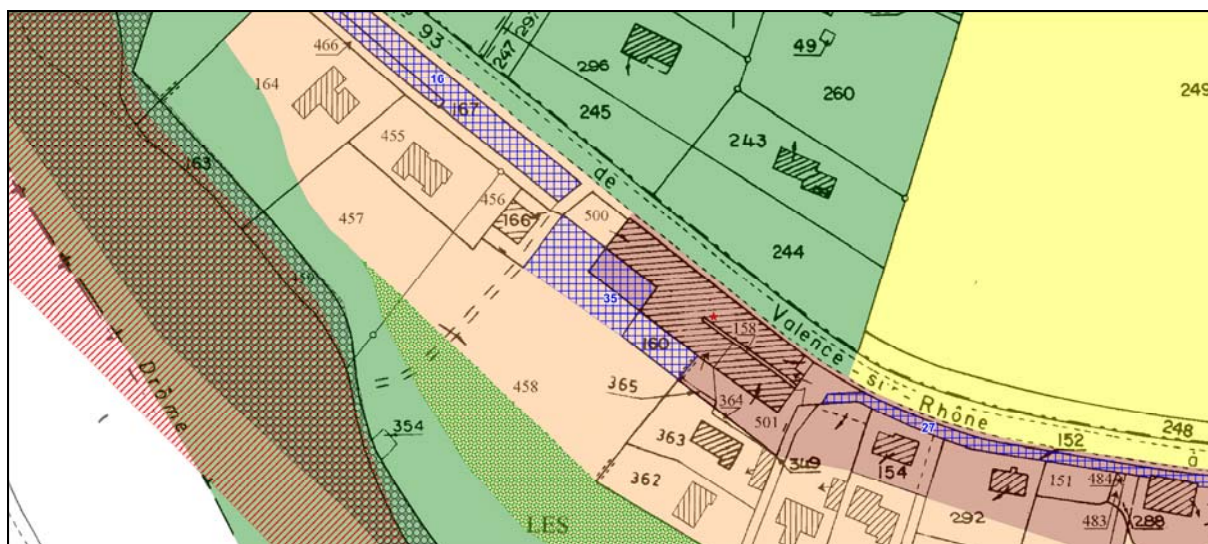




3. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

3.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La réduction de 216 m² de l'emplacement réservé n°35 sur la parcelle communale entraîne une modification mineure du règlement graphique. La liste des emplacements réservés est également modifiée, la superficie de l'emplacement passant de 1 134 m² à 918.



Le PLU avant modification n°1



Le PLU après modification n°1

3.2. LE REGLEMENT ECRIT

3.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Aux articles T2.2.1, T3.2.1 et T4.2.1, la mention suivante est ajoutée :

Les implantations précédemment évoquées ne concernent pas les éléments au sol (type terrasse) et les éléments apposés aux façades ou toitures type auvent de porte, abris bois, pergolas, avancées de toiture, gouttières, etc. y compris leurs piliers éventuels. Ces





éléments peuvent s'implanter entre le bâtiment et la limite parcellaire à condition que les eaux pluviales soient gérées sur la parcelle du projet (pas de rejet sur le domaine public).



Exemple d'auvent / marquise



Exemple de tonnelle / pergolas



Exemple d'abris bois



Exemple d'avancée de toiture

3.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aux articles T2.2.2., T3.2.2. et T4.2.2., le paragraphe suivant

« En toute zone et tout secteur :

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- *Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.*
- *Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. »*

Devient :

En toute zone et tout secteur :

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas de constructions existantes qui font l'objet d'un projet d'adaptation, mises aux normes, réfection, changement de destination, destruction/reconstruction, etc. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

De plus, les implantations précédemment évoquées ne concernent pas les éléments au sol (type terrasse) et les éléments apposés aux façades ou toitures type auvent de porte,



abris bois, pergolas, avancées de toiture, gouttières, etc. y compris leurs piliers éventuels. Ces éléments peuvent s'implanter entre le bâtiment et la limite parcellaire à condition que les eaux pluviales soient gérées sur la parcelle du projet (pas de rejet sur la parcelle voisine).



Exemple d'auvent / marquise



Exemple de tonnelle / pergolas



Exemple d'abris bois



Exemple d'avancée de toiture

3.2.3. LES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Aux articles T4.1.3 et T4.1.4, sont autorisées actuellement :

Les annexes (garage, abris de jardin, etc.) si elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière, dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes fermées (ceintées de 4 murs et disposant d'une toiture), si l'annexe se situe à moins de 10 m du bâtiment d'habitation et si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

La règle devient :

Les annexes (garage, abris de jardin, etc.) si elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière, dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes* (ceintées de 4 murs et disposant d'une toiture), si l'annexe se situe à moins de 10 m du bâtiment d'habitation et si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En annexe 7 « glossaire », la définition d'annexe était :

Une annexe est un élément présentant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les piscines.

Elle devient :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la



construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale

3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement ne sont pas modifiées par la présente modification.

3.4. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL	-
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	-
Paysages	NUL	-
Déplacements	NUL	-
Economie	NUL	-
Habitat	POSITIF	La suppression de l'emplacement réservé inscrit par erreur permettra de créer un logement communal. Les modifications réglementaires permettront aux habitants d'améliorer le confort de leur logement.
Ressources en eau et assainissement	NUL	-
Réseaux secs	NUL	-
Eau pluviale	NUL	-
Qualité de l'air	NUL	-
Risques	NUL	-

