

COMMUNE DE LORIOLE SUR DROME
DEPARTEMENT DE LA DROME

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Pièce n°1

Notice de présentation et exposé des motifs

*Pièce valant complément du rapport de présentation du PLU dans sa
version approuvée le 11 juillet 2018*

Janvier 2021

Commune de Loriol sur Drôme
3 bis Grande rue
26270 LORIOLE SUR DROME
Tél : 04.75.61.63.76



Communauté de communes
du Val de Drôme en
Biovallée
Ecosite de Eurre
96 ronde des Alisiers
26400 EURRE
Tél : 04.75.25.43.82



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1 CONTEXTE GENERAL.....	6
1.1 La présentation de la commune.....	6
1.2 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune.....	7
1.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	7
1.2.2 La traduction du PADD dans le règlement graphique	8
1.2.3 Traduction du PADD dans le règlement écrit	8
2 EXPOSE DES MOTIFS.....	9
2.1 Les justifications du lancement d'une procédure de modification simplifiée	9
2.2 Les éléments modifiés du PLU et justifications	11
3 PIECES MODIFIEES DU PLU	12
3.1 Le règlement graphique	12
3.2 Le règlement de la zone ui	13
4 EVALUATION DE L'IMPACT ET RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	14
5 TABLEAU DES SURFACES	15

INTRODUCTION

❖ Historique de la planification à Loriol-sur-Drôme

La commune de Loriol-sur-Drôme dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2018.

Une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU a été engagée par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée en date du 2 mars 2020.

❖ Objet de la présente modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée porte sur un point :

- créer un deuxième secteur UIc en zone Ui qui nécessite de modifier les plans de zonage et de réajuster l'en-tête du règlement de la zone Ui

❖ Procédure de modification simplifiée du PLU

Cette évolution du PLU entre dans le champ d'application de la modification simplifiée définie aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son projet d'aménagement et de développement durables
- Ne prévoient pas de réduction de zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC)
- Ne prévoient pas de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels...
- N'induisent pas de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne majorent pas plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan

❖ Etapes de la procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté du Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée prescrivant la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Loriol-sur-Drôme
- Rédaction du projet de modification simplifiée et l'exposé des motifs
- Saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas (Mission régionale d'Autorité Environnementale – MRAE)
- Délibération du Conseil Communautaire précisant les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée n°3 sera mis à disposition du public afin de recueillir ses observations
- Notification du projet au Préfet et aux Personnes Publiques Associées
- Mesures de publicité relative à la mise à disposition du public
- Ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations
- Clôture de la consultation : à l'issue de la consultation publique, un bilan de la mise à disposition sera réalisé. Le projet de modification simplifiée du PLU peut alors faire l'objet de modifications pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation ou être approuvé par le Conseil communautaire en l'état ou être abandonné
- Délibération d'approbation du Conseil communautaire marque l'achèvement de la procédure
- La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé, est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité
- Mesures de publicité
- La modification simplifiée est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage et publication dans la presse) et transmission au Préfet.

❖ Mention des textes qui régissent la procédure de modification simplifiée

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ces motifs et, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1 CONTEXTE GENERAL

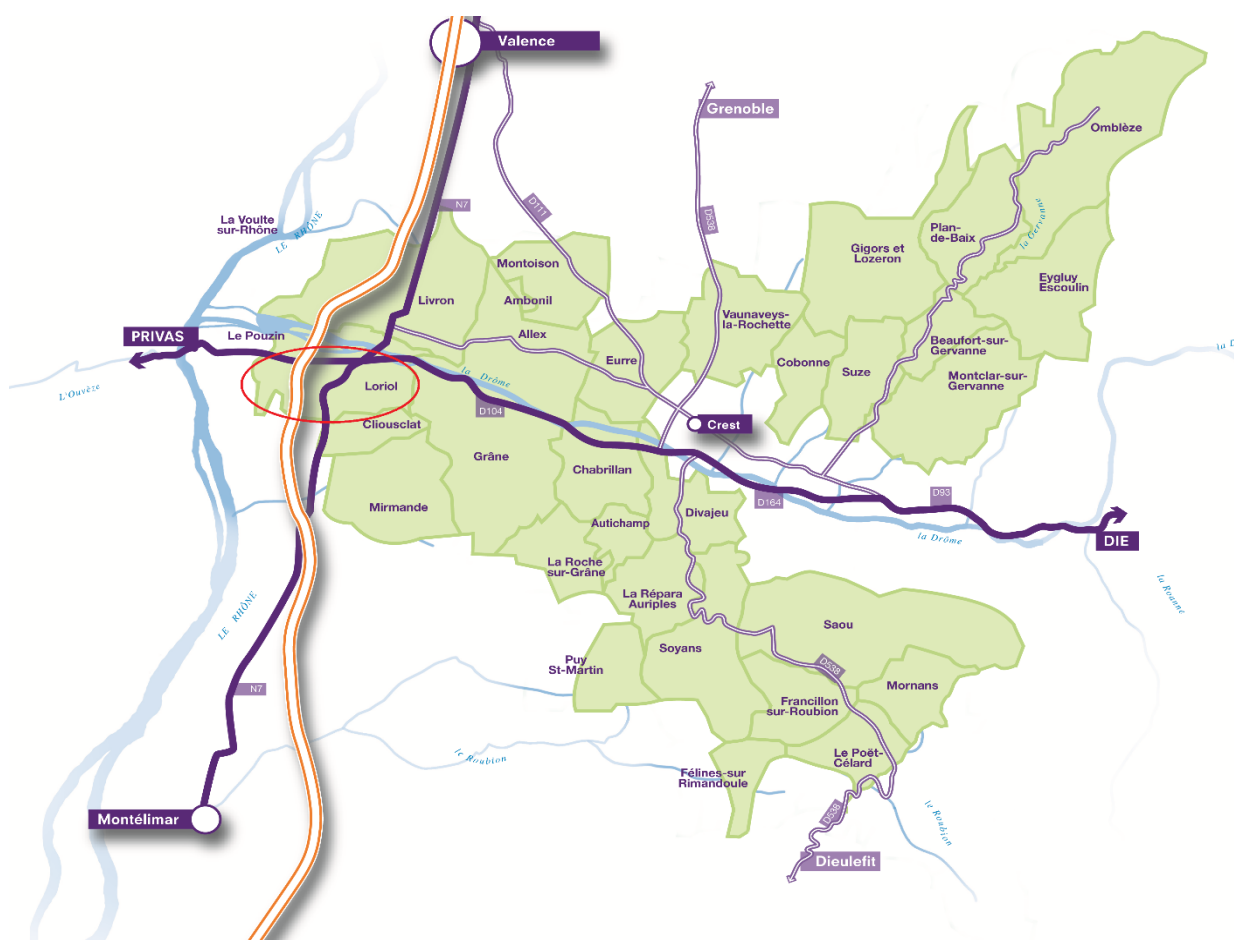
1.1 La présentation de la commune

La commune de Lorient se situe dans la vallée du Rhône, à la confluence entre le Rhône et la Drôme. Elle se trouve à 28 km de Montélimar et à 27 km de Valence. La superficie de la commune est de 2866 hectares. Elle compte 6561 habitants (INSEE 2016).

Le territoire est traversé par les axes de communication Nord-Sud de l'A7 et de la N7 et par la voie Est-Ouest de la D104.

Elle fait partie de la Communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée (CCVD) qui regroupe 30 communes de 4 bassins de vie (La Confluence, La vallée de la Drôme, la Gervanne-Sye et le Haut-Roubion) pour une population de 30 415 habitants en 2015.

Depuis le 27 mars 2017, la compétence en matière de PLU a été transférée de plein droit à la CCVD qui a décidé d'engager l'élaboration d'un PLUi.



Elle fait également partie du syndicat mixte de la Vallée de la Drôme Aval en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale portant sur deux communautés de communes, la Communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée et la Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans réunissant au total 45 communes.

1.2 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune

La commune de Loriol-sur-Drôme est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 juillet 2018 par le Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée.

1.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisation retenues pour l'ensemble de la commune. Il s'organise autour des orientations et objectifs suivants :

ORIENTATION N°1, relative au développement urbain et à la dynamique démographique

- Une population maximum de l'ordre de 7 600, 7 700 habitants en 2029

ORIENTATION N°2, relative au développement urbain et à sa structuration

- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels
- Définir la structure urbaine de Loriol à long terme et renouer les liens entre la ville et ses espaces agricoles et naturels

ORIENTATION N°3, relative au développement urbain et à l'intensité urbaine

- Lutter contre la paupérisation du centre-ville
- Maîtriser l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement
- Compléter la gamme des équipements et anticiper les besoins à long terme
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

ORIENTATION N°4, relative au développement économique et à l'emploi

- Renforcer l'activité économique et répondre aux besoins des entreprises
- Retrouver une attractivité commerciale forte
- Soutenir l'activité agricole
- Développer l'activité touristique

ORIENTATION N°5, relative à la préservation des patrimoines

- Respecter les lignes de force du paysage
- S'appuyer sur le patrimoine du centre ancien pour valoriser l'identité de la ville
- Préserver le patrimoine bâti

ORIENTATION N°6, relative à l'environnement et à la biodiversité

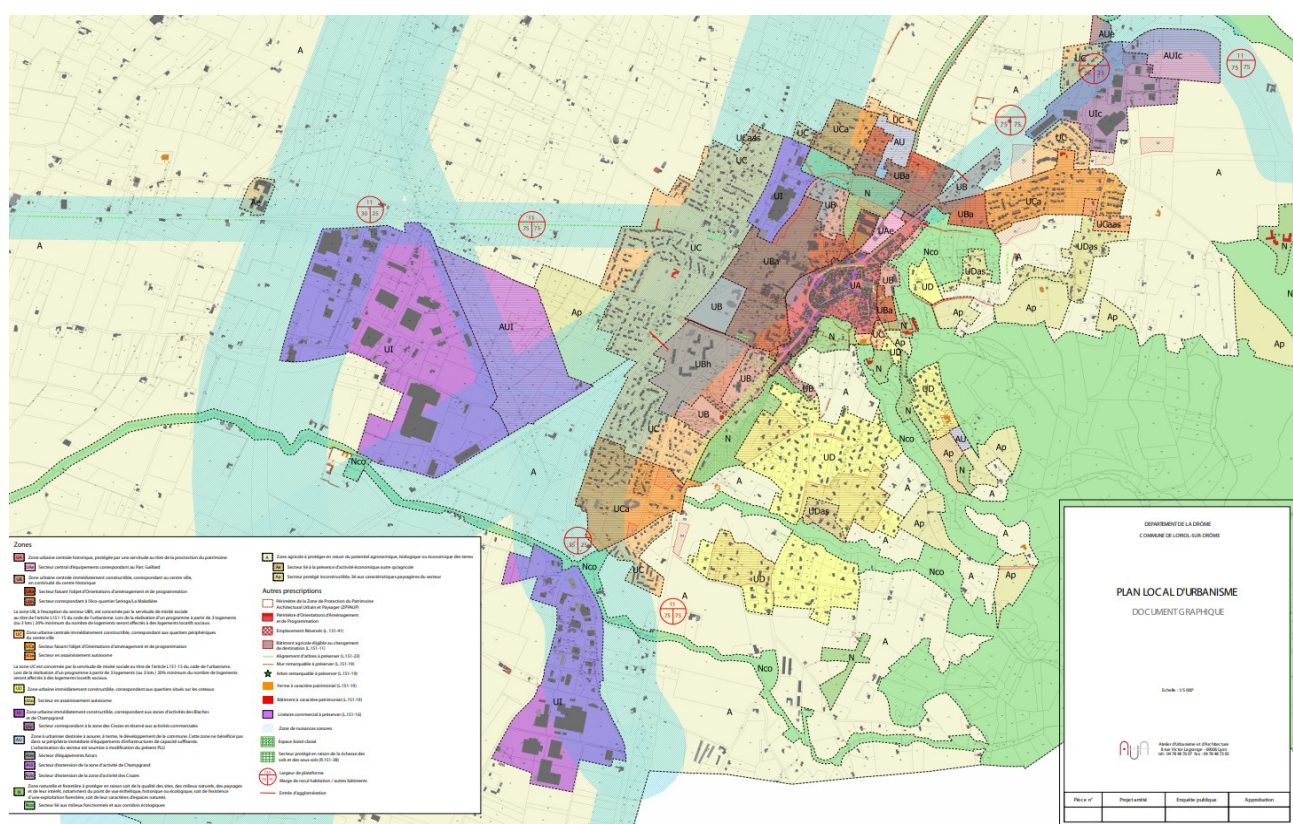
- Préserver la ressource en eau
- Vivre avec les risques du ruissellement
- S'engager dans la transition énergétique
- Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire

1.2.2 La traduction du PADD dans le règlement graphique

Les justifications retenues pour la délimitation des zones Ui qui sont les zones urbaines correspondant aux zones d'activités des Blaches et de Champgrand et du secteur Uic correspondant à la zone des Crozes et réservé aux activités commerciales sont issues du rapport de présentation du PLU de 2018.

A travers les zones Ui et Uic, le PLU acte les vocations économiques de la zone d'activités de Champgrand et du quartier des Blaches et la vocation commerciale de la zone des Crozes. Les zones Ui répondent à l'objectif du PADD qui porte l'économie comme pivot du développement local et qu'il est nécessaire de renforcer l'activité économique et répondre aux besoins des entreprises.

Extrait du plan de zonage en vigueur



1.2.3 Traduction du PADD dans le règlement écrit

(Uniquement les points en rapport avec l'objet de la procédure de la modification simplifiée)

L'en-tête de la zone Ui décrit les caractéristiques de la zone qui sont les suivantes :

- zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux zones d'activités des Blaches et de Champgrand
- La zone UI comprend un secteur UIc correspondant à la zone commerciale des Crozes.

2 EXPOSE DES MOTIFS

2.1 Les justifications du lancement d'une procédure de modification simplifiée

La zone Ui située au Nord-Ouest du centre-ville comprend des bâtiments à vocation industrielle (cf. figure 1). Cependant, depuis quelques années, des activités commerciales se sont implantées sur ce site. (garage et cave à vin) (cf. figure 2). Cette zone compte également un bâtiment industriel qui n'est plus utilisé. Il est souhaité de permettre sa réhabilitation et une évolution vers d'autres types d'activités comme commerciale et/ou artisanale.

La présente procédure a donc pour objectif d'adapter le zonage Ui en créant un sous-secteur Uic pour les motifs suivants :

- Le règlement de la zone Ui n'autorise pas les activités de commerce de détail et artisanales
- Classer les activités commerciales existantes dans un zonage leur correspondant et permettre leur développement
- Rendre possible la requalification de la friche industrielle vers une activité commerciale et/ou artisanale.

La modification simplifiée ne génère pas de consommation foncière supplémentaire dans la mesure où le périmètre de la zone Ui n'est pas agrandi.

Cette procédure s'inscrit dans le respect des orientations du PADD et répond à l'objectif n°1 « renforcer l'activité économique et répondre aux besoins des entreprises » de l'orientation n°4 relative au développement économique et à l'emploi. Elle respecte également le cadre fixé par le code de l'urbanisme.

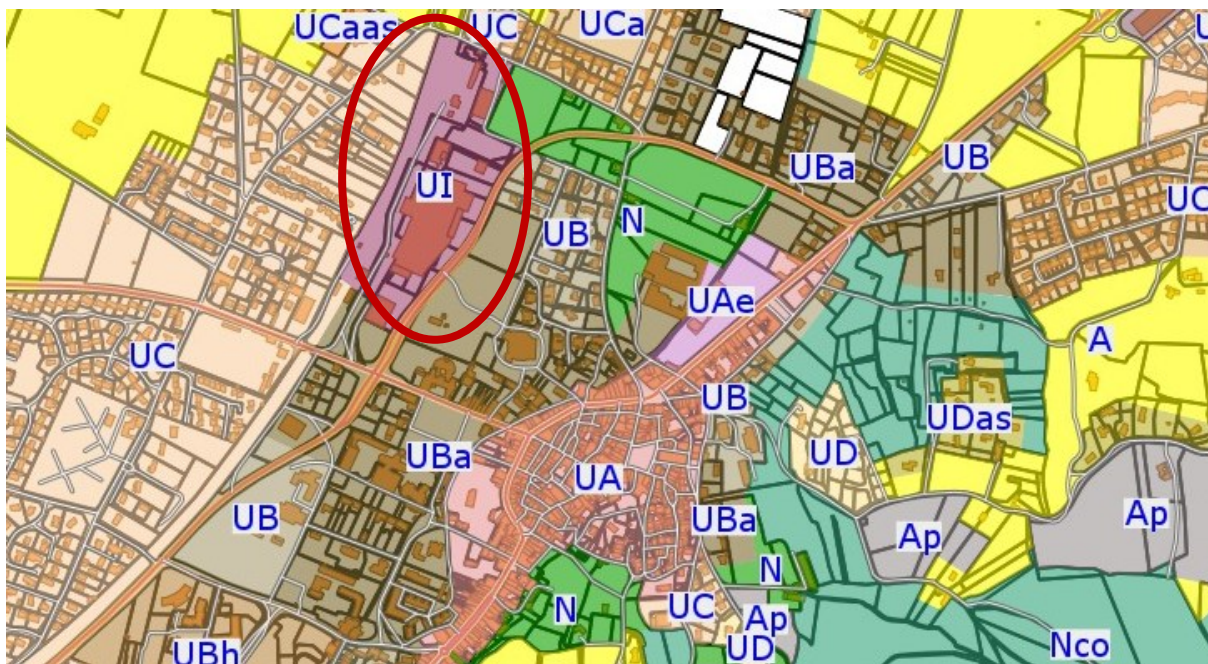


Figure 1 : plan de situation de la zone Ui concernée par la présente modification

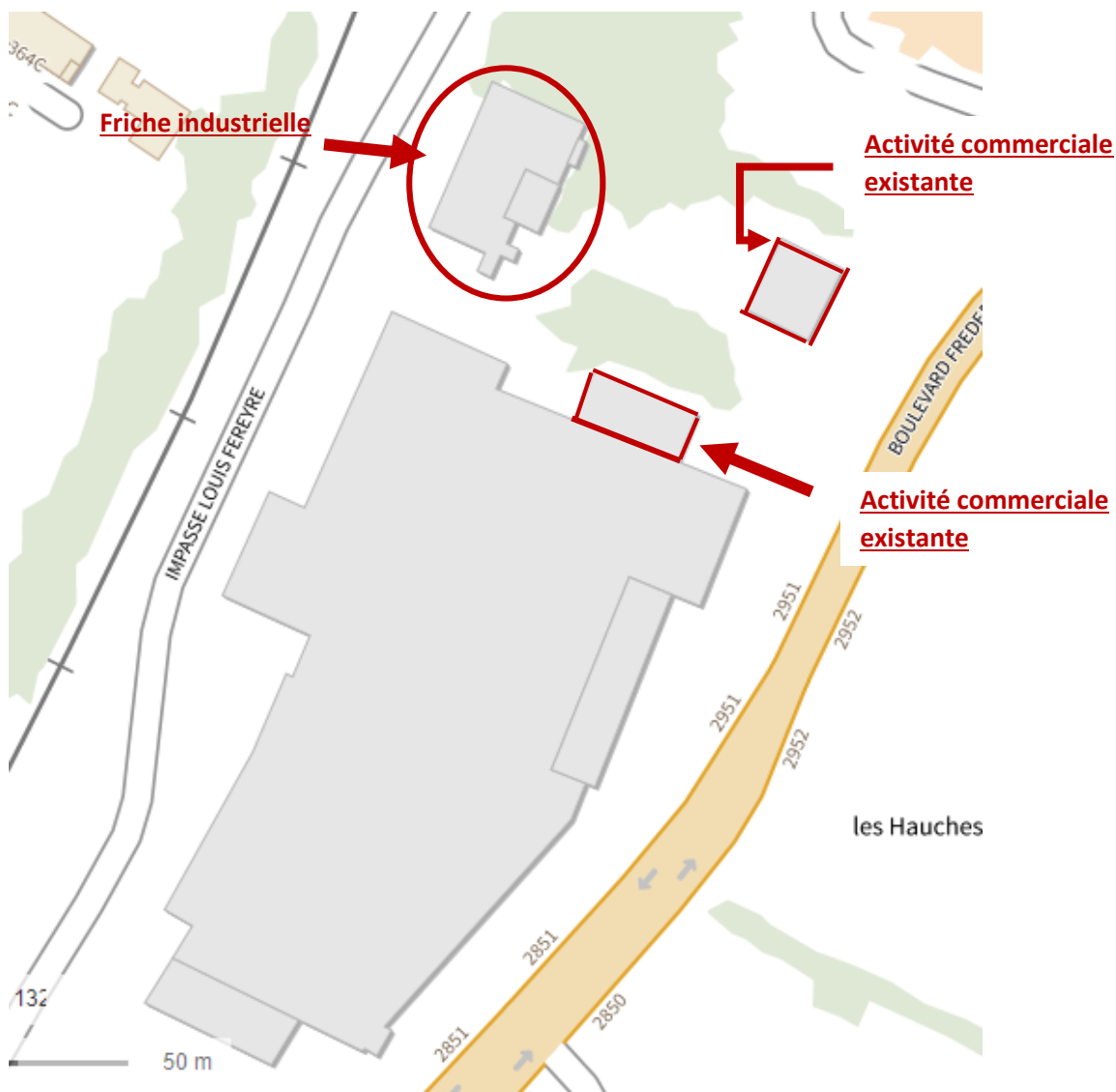


Figure 2 plan de masse du site

2.2 Les éléments modifiés du PLU et justifications

La modification simplifiée a pour objectif de créer un nouveau secteur Uic dans la zone UI située en nord-ouest du centre-ville.

Le règlement graphique sera donc modifié en faisant apparaître ce nouveau secteur Uic.

S'agissant du règlement écrit, seule l'en-tête du règlement de la zone Ui sera adaptée. Les articles du règlement de la zone Ui ne sont pas modifiés.

3 PIECES MODIFIEES DU PLU

La modification simplifiée n°3 porte uniquement sur le règlement écrit et le plan graphique. Les autres pièces restent inchangées.

Les modifications apportées figurent **en rouge** ; les éléments supprimés sont **barrés** et les éléments ajoutés en **vert**.

3.1 Le règlement graphique

Le plan de zonage de la commune de Loriol-sur-Drôme comprend trois planches :

- un plan de zonage général de la commune à l'échelle 1/8000^{ème}
- un plan de zonage du centre à l'échelle 1/5000^{ème}
- un plan de zonage intégrant l'aléa du risque inondation

Dans le cadre de cette modification simplifiée n°3, les trois plans cités ci-dessus seront modifiés afin d'intégrer le secteur Uic dans la zone Ui concernée par la présente procédure.

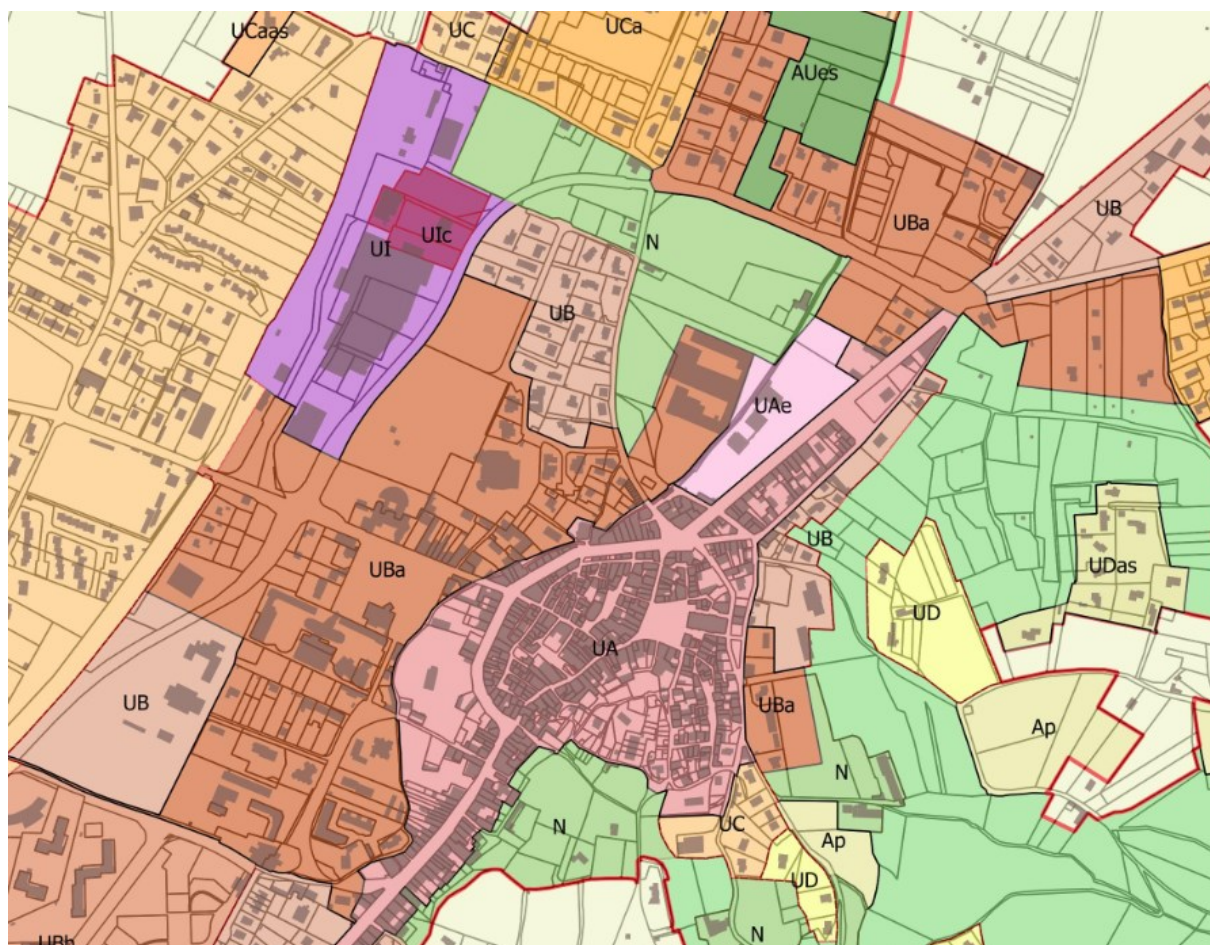


Figure 3 Extrait du plan de zonage modifié – création d'un secteur Uic dans la zone Ui

3.2 Le règlement de la zone ui

❖ Extrait de l'en-tête du règlement avant modification :

ZONE Ui

Zone Ui

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux zones d'activités des Blaches et de Champgrand.

La zone Ui comprend un secteur Uic correspondant à la zone commerciale des Crozes

La zone Ui est concernée par le risque inondation et par les périmètres de protection immédiat et rapproché du puit de captage de la Négociale (cf dispositions générales et plan des risques)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

Esprit de la règle

L'économie, pivot du développement local

Cette zone répond à l'objectif suivant du PADD :

- Renforcer l'activité économique et répondre aux besoins des entreprises (Orientation n°4)

❖ Extrait de l'en-tête du règlement après modification :

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux zones d'activités des ~~Blaches~~ et de ~~Champgrand~~.

La zone ~~Ui~~ comprend ~~un secteur~~ deux secteurs :

- un secteur ~~Uic~~ correspondant à la zone commerciale des ~~Crozes~~
- un secteur ~~Uic~~ dans la zone ~~Ui~~ située au nord-ouest du centre-ville

La zone ~~Ui~~ est concernée par le risque inondation et par les périmètres de protection immédiat et rapproché du puit de captage de la ~~Négociale~~ (cf dispositions générales et plan des risques)

Le secteur ~~Uic~~ est concerné par le risque inondation.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone ~~Ui~~, sauf stipulations contraires.

Esprit de la règle

L'économie, pivot du développement local

Cette zone répond à l'objectif suivant du PADD :

--- Renforcer l'activité économique et répondre aux besoins des entreprises (Orientation n°4)

4 EVALUATION DE L'IMPACT ET RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'objet de la modification vise uniquement à adapter le zonage aux activités commerciales existantes dans la zone et de permettre la réhabilitation d'une friche industrielle.

Les évolutions induites par la modification simplifiée n'ont donc pas d'impact sur la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Il n'y a pas d'impact non plus sur le paysage dans la mesure où les articles relatifs à la hauteur des constructions et de l'aspect extérieur identiques en zone Ui et Uic ne sont pas modifiés.

En termes de protection de l'environnement, la présente modification n'est pas de nature à influencer sur la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire.

En termes de risques et de nuisances, la modification simplifiée n'est pas de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

Les modifications réglementaires apportées par la modification simplifiée respectent le champ d'application de cette procédure, à savoir :

- ne changent pas les orientations générales du PADD du PLU en vigueur
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- n'entraînent une diminution des possibilités de construire
- ne majorent pas plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

5 TABLEAU DES SURFACES

La modification simplifiée ne modifie pas l'emprise des différentes zones du PLU.