



## **MODIFICATION (SIMPLIFIEE) N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MIRABEL ET BLAONS**



### **1e. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION (SIMPLIFIEE) N°2 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°2019-05-24-01 du 24/05/2019  
Modification (simplifiée) n°2 du PLU prescrite par AM n°2021-080 du 19/05/2021

*AM : Arrêté du Maire - DCM : Délibération du Conseil Municipal*

**DOCUMENT DE TRAVAIL - 24/05/2021**



## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>LA PROCEDURE.....</b>	<b>2</b>
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
<b>2.</b>	<b>ETAT DES LIEUX .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU .....</b>	<b>6</b>
3.1.	LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	6
3.2.	LE REGLEMENT ECRIT.....	6
3.3.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	6
3.3.1	L'ORIENTATION SECTORIELLE .....	6
3.3.2.	L'ORIENTATION PROPRE AUX DEPLACEMENTS DOUX .....	9
<b>4.</b>	<b>IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES.....</b>	<b>11</b>



## 1. LA PROCEDURE

### 1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU

Le PLU a été approuvé le 01/09/2017. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il a été mis à le 30/11/2017 et modifié le 24/05/2019.

Actuellement, la Commune souhaite autoriser un lotissement en zone UC, au lieudit Somme Longe Sud. Ce site, ceinturé de lotissements, est concerné par une orientation d'aménagement sur la mixité sociale, la typologie bâtie attendue, la densité mais aussi la desserte.

Or, l'emplacement réservé qui grève ce terrain n'a plus lieu d'être car le projet de voirie publique est abandonné sur le site (amélioration du réseau existant à l'ouest immédiat) tandis que le fossé pluvial sera réalisé par le lotisseur / propriétaire du terrain. La suppression de cet emplacement permettra la réalisation d'un programme de logements dont 20% de logements locatifs sociaux.

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°2021-080 du 19/05/2021, M le Maire a engagé la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de MIRABEL ET BLACONS conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme. Son principal objectif est de supprimer l'emplacement réservé n°42.

A noter que la suppression de l'emplacement réservé n°42 entraîne la modification de l'orientation d'aménagement propre au site puisqu'une sortie sur la RD 70 y était imposée.

### 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



## Pièce n°1e : Exposé des motifs des changements apportés

- 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
  - 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 ne remet pas en cause les objectifs du PADD. Seul un projet de voirie en zone urbanisable est abandonné au profit de l'amélioration d'une voirie existante.

### 1.2.2. LE SCoT

Un Schéma de Cohérence Territoriale est en cours d'étude par le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval (périmètre du SCoT défini le 16/11/2015 par M le Préfet). La dernière réunion plénière s'est tenue le 06/02/2020 sur le bilan des commissions thématiques Document d'Orientations et d'Objectifs.



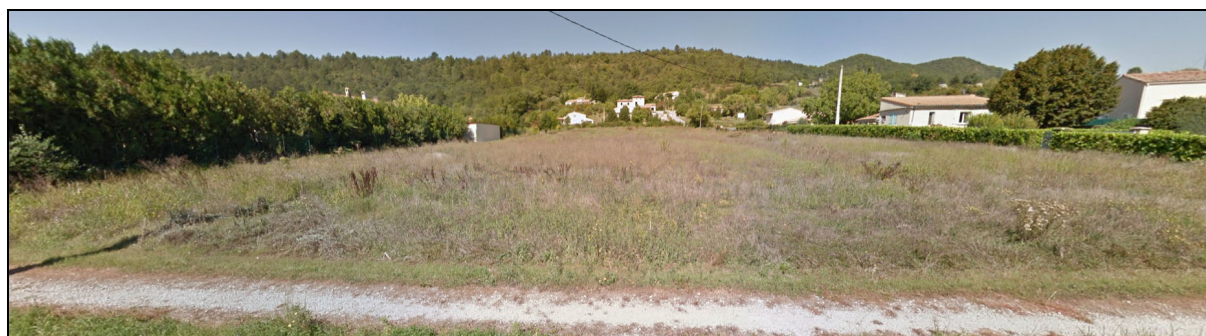


## 2. ETAT DES LIEUX

Au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, l'emplacement réservé n°42 avait pour objet de créer une voie de desserte pour désengorger le chemin existant plus au sud. Cette nouvelle voie aurait également permis de desservir la zone AUC de Garard plus au nord. Le second objet de l'emplacement réservé était la mise en place d'un fossé pluvial pour gérer au mieux les écoulements dans le quartier.



*L'emplacement réservé n°42 au lieudit Somme Longe Sud*



*Vue sur la parcelle vierge aujourd'hui (source : Googlemap)*

Finalement, le projet de nouvelle voirie a été abandonné car la rue Somme Longe existante va être élargie et le carrefour avec la RD 70 amélioré dans les années à venir (notamment avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUC de Garard).

**Pièce n°1e : Exposé des motifs des changements apportés**

*Vue depuis la RD 70 vers l'entrée du chemin de Somme Longe (source : Googlemap)*

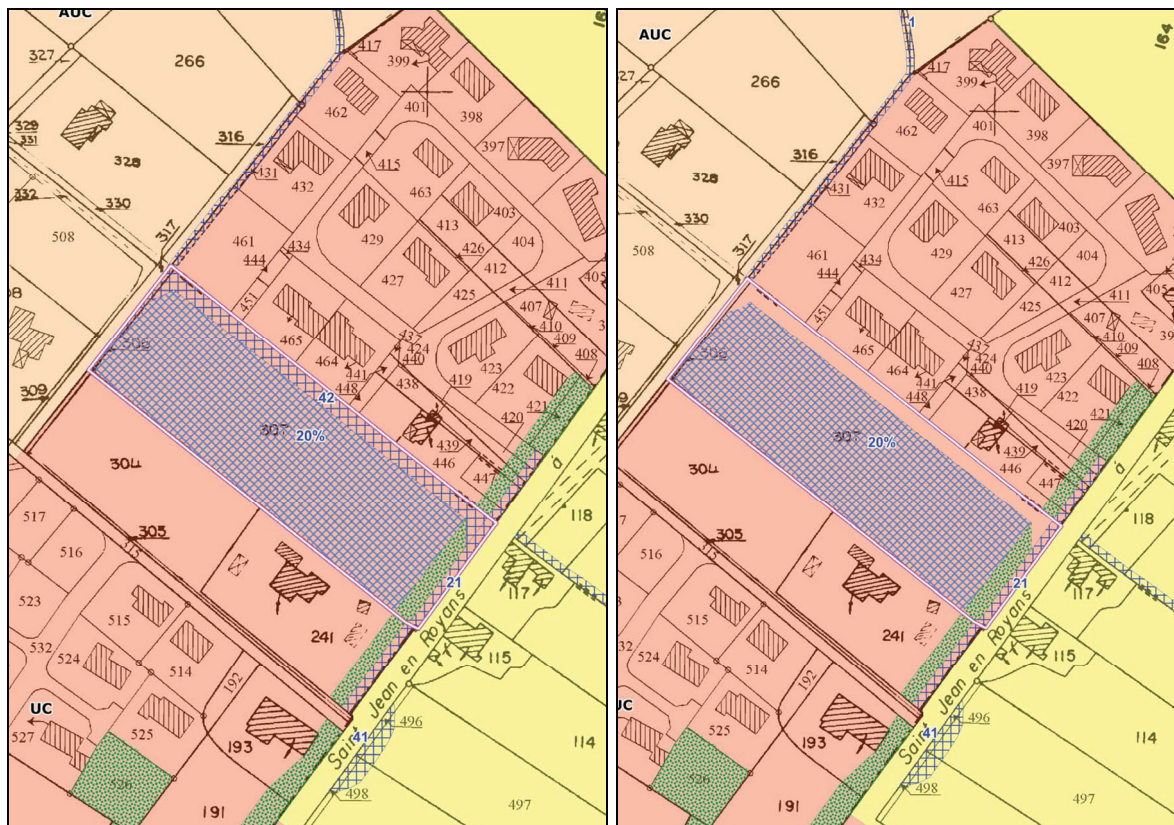
Concernant le pluvial, l'aménageur s'est rapproché de la Commune pour connaître ses besoins (dimensionnement, etc.). Il va le réaliser dans le cadre de l'aménagement du site et la Commune bénéficiera d'une servitude pour entretenir l'ouvrage. Ainsi, il n'est plus nécessaire de l'acquérir.

En conséquence, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'exister ce qui permettra de voir aboutir un programme de logements mixtes avec au moins 20% de logements locatifs sociaux et au moins 6 villas mitoyennes (deux à deux ou plus).

## 3. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

### 3.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La suppression de 1 009 m<sup>2</sup> de l'emplacement réservé n°42 sur la parcelle communale entraîne une modification mineure du règlement graphique. La liste des emplacements réservés est également modifiée : Outre la suppression de cet emplacement, l'emplacement réservé n°43 « Création d'un fossé pluvial au lieu-dit Les Plantiers » prend le numéro 42.



Le PLU avant et après modification n°2

### 3.2. LE REGLEMENT ECRIT

Sans objet.

### 3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

#### 3.3.1 L'ORIENTATION SECTORIELLE

Dans le volet « Orientations propres aux secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (article R.151-8 du CU) », il est précisé les points suivants :

*L'enveloppe urbanisable de Mirabel et Blacons (ensemble des zones U et AU) concerne des sites déjà urbanisés (totalement ou en partie). Il s'agit essentiellement de combler les dents creuses.*

*Certaines parcelles non bâties sont cependant suffisamment étendues pour faire l'objet d'un projet d'ensemble (notion de rentabilité foncière, de modération de la consommation) et présentent donc un intérêt stratégique. C'est pour cette raison que les*



## Pièce n°1e : Exposé des motifs des changements apportés

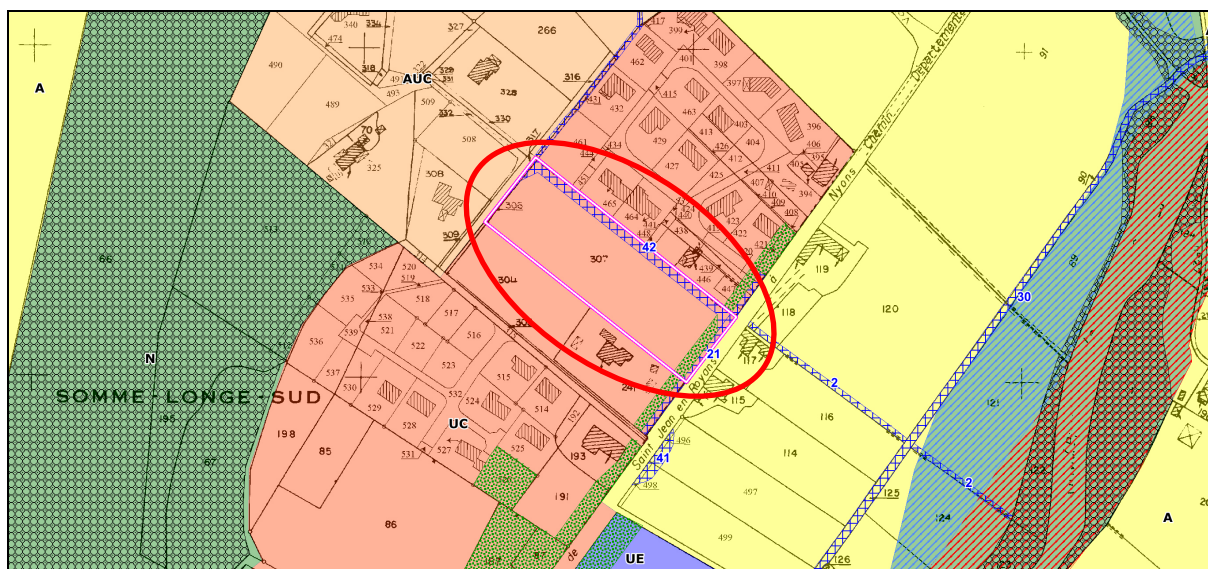
parcelles à vocation économique ou sociale ont été inscrites en zones à urbaniser strictes AUE et AUB (cf. chapitre suivant).

D'autres parcelles non bâties, de tailles plus modestes, sont suffisamment nombreuses et éloignées du centre ville pour justifier le classement en zone à urbaniser stricte AUC aux lieudits Garard et Les Foulons (cf. chapitre suivant).

Au sein de la zone urbaine, **trois parcelles suffisamment importantes font l'objet d'une attention particulière**. En effet, elles permettent de **répondre aux objectifs de mixité sociale et typologique inscrits dans le PADD**.

Pour rappel, le PADD vise la création a minima de 13 appartements (qui se feront dans la zone urbaine UB du PLU) et de 13 logements individuels groupés (villas accolées deux à deux). De plus, le PADD vise la création de 8 logements locatifs sociaux.

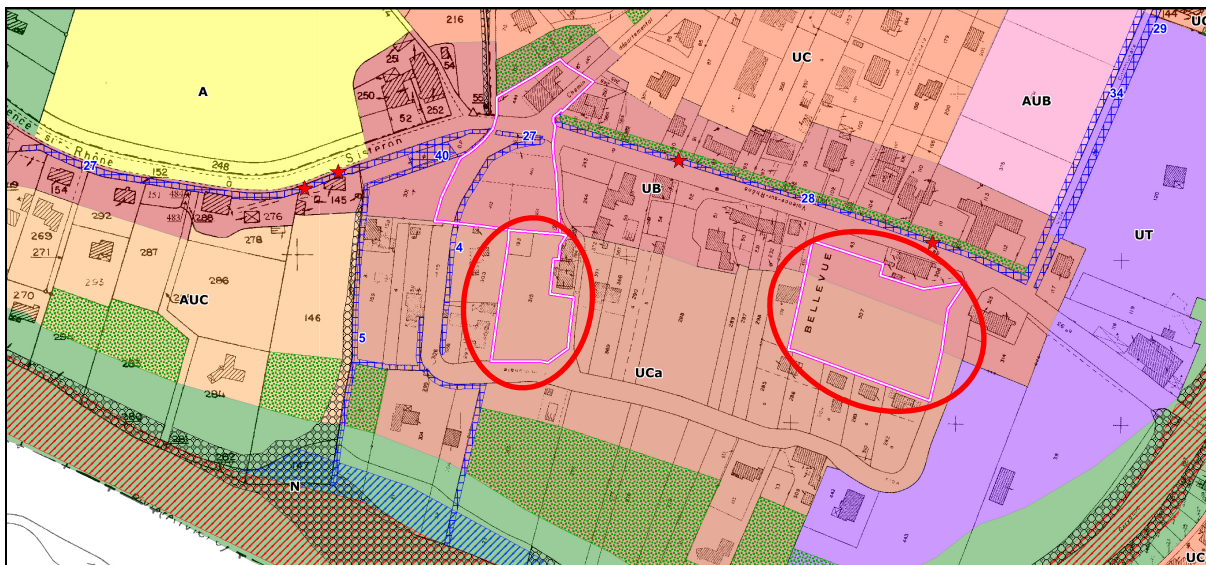
Les parcelles qui doivent répondre à ces objectifs se trouvent au lieudit Garard et Bellevue. La parcelle 307 au lieudit Garard s'étend sur 7 700 m<sup>2</sup> environ mais est concernée par un emplacement réservé et un espace paysager (la surface exploitable représente 6 200 m<sup>2</sup> environ).



Une parcelle stratégique en zone UC au lieudit Garard

Les deux autres parcelles se trouvent au lieudit Bellevue Sud. La première s'étend sur 2 900 m<sup>2</sup> en secteur UCa. La seconde s'étend sur 6 000 m<sup>2</sup> en zone UB et secteur UCa. A noter entre ces deux sites une vaste parcelle qui semble non bâtie au cadastre mais dont les permis ont été validés et les constructions en cours.

**Pièce n°1e : Exposé des motifs des changements apportés**



*Deux parcelles stratégiques sur Bellevue Sud*

*Pour ces trois parcelles, la présente orientation d'aménagement impose les prescriptions suivantes :*

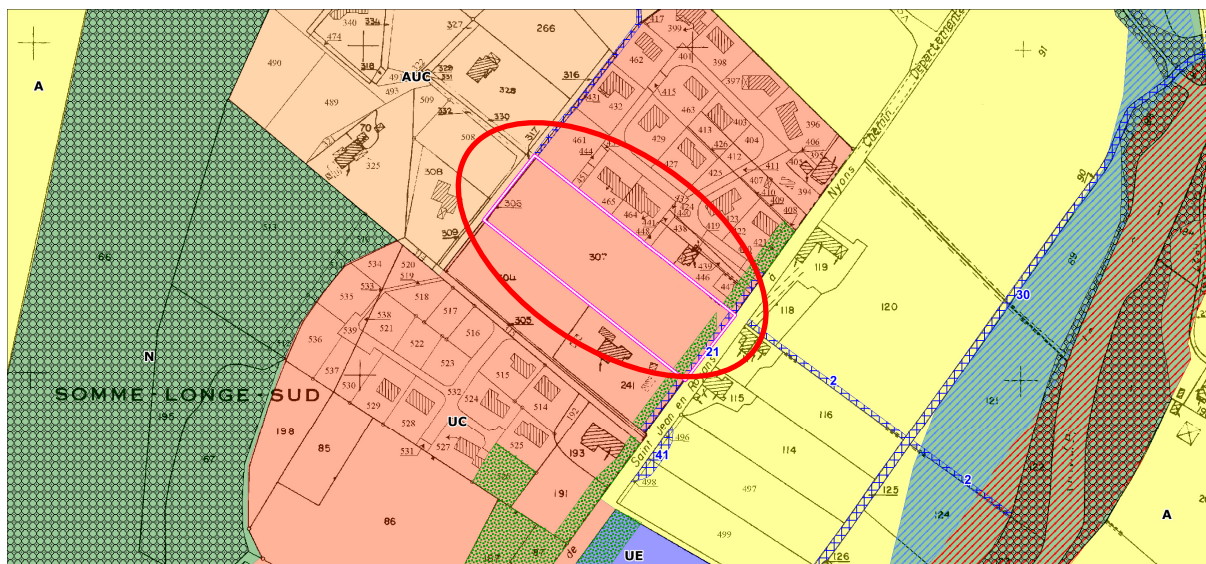
<b>Prescriptions</b>	<b>Parcelle 307 sur Garard (environ 6 200 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Parcelles 315 et 193 sur Bellevue (environ 2 900 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Parcelle 307 sur Bellevue (environ 6 000 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Densité minimale imposée</b>	20 logt/ha pour les logements individuels semi-groupés 12 logt/ha pour les logements individuels	20 logt/ha pour les logements individuels semi-groupés 12 logt/ha pour les logements individuels	40 logt/ha pour les appartements 20 logt/ha pour les logements individuels semi-groupés 12 logt/ha pour les logements individuels
<b>Typologie imposée</b>	Au moins 50% de la superficie pour des logements individuels semi-groupés (3 100 m <sup>2</sup> , soit 6 logements)	Au moins 50% de la superficie pour des logements individuels semi-groupés (1 450 m <sup>2</sup> , soit 3 logements)	Au moins 30% de la superficie en appartements (en zone UB), soit 7 appartements (sur environ 1 700 m <sup>2</sup> ) Au moins 30% de la superficie en logements individuels semi-groupés (1 900 m <sup>2</sup> environ, 4 logements)
<b>Mixité sociale</b>	20% de Logements Locatifs Sociaux (soit 2 LLS minimum si 10 logements)	50% de Logements Locatifs Sociaux (soit 3 LLS minimum si 5 à 6 logements)	50% de Logements Locatifs Sociaux (soit 7 LLS minimum si 14 logements)
<b>Projet d'ensemble</b>	Imposé sur l'ensemble du site	Imposé sur l'ensemble du site	Imposé sur l'ensemble du site

**Pièce n°1e : Exposé des motifs des changements apportés**

<b>Prescriptions</b>	<b>Parcelle 307 sur Garard (environ 6 200 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Parcelles 315 et 193 sur Bellevue (environ 2 900 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Parcelle 307 sur Bellevue (environ 6 000 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Autres contraintes</b>	Accès unique imposé sur la RD 70 après concertation avec le Conseil Départemental  Espace paysager imposé le long de la RD 70	Accès commun imposé sur la rue de la Drôme	Accès imposés sur la rue de la Drôme (aucune nouvelle sortie sur la RD 93)

Cette orientation permet de créer, a minima, les 13 logements individuels semi-groupés évoqués dans le PADD et la moitié des appartements visés (7 sur 13). Elle permet de dépasser les objectifs annoncés de mixité sociale avec 12 LLS et non 8 (il faut concrètement en prévoir plus qu'annoncé car de telles opérations sont longues et difficiles à "sortir" et peuvent donc dépasser le temps théorique de 11 années du PLU).

Deux points sont modifiés dans l'OAP puisque l'extrait du PLU est mis à jour tandis que la phrase « Accès unique imposé sur la RD 70 après concertation avec le Conseil Départemental » est supprimée du tableau.



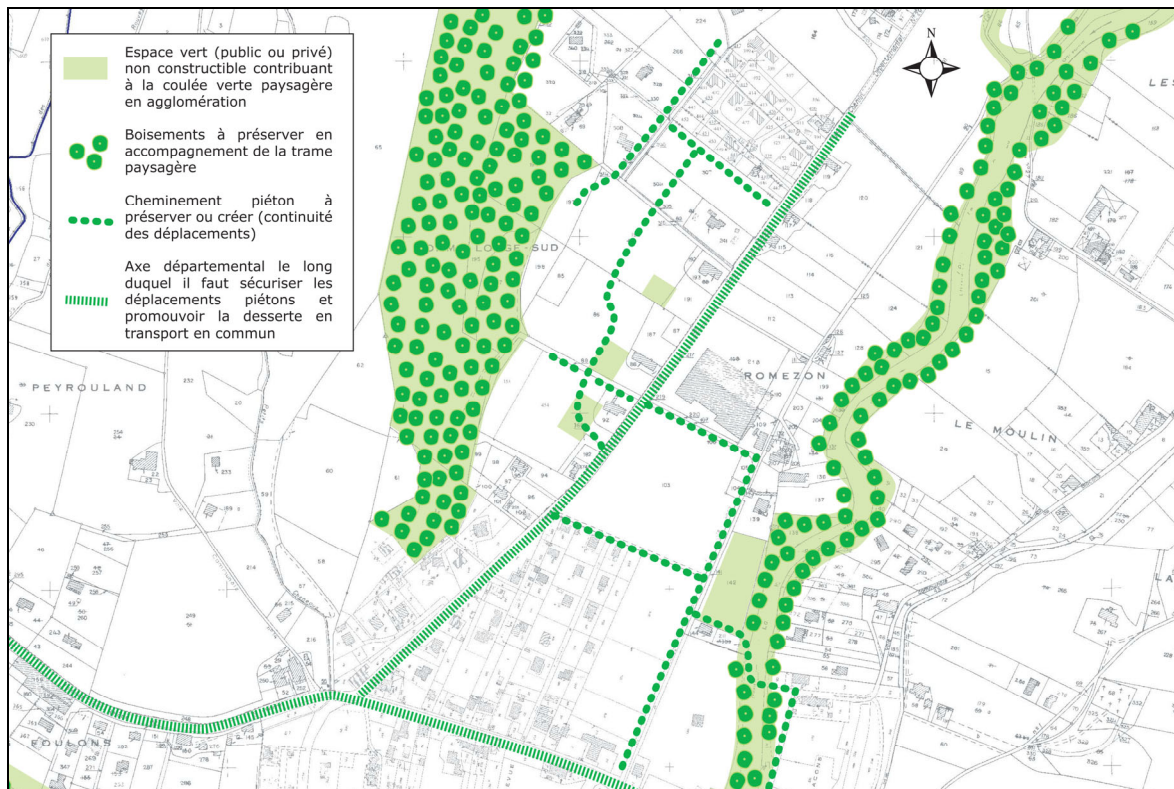
Une parcelle stratégique en zone UC au lieu-dit Garard

### 3.3.2. L'ORIENTATION PROPRE AUX DEPLACEMENTS DOUX

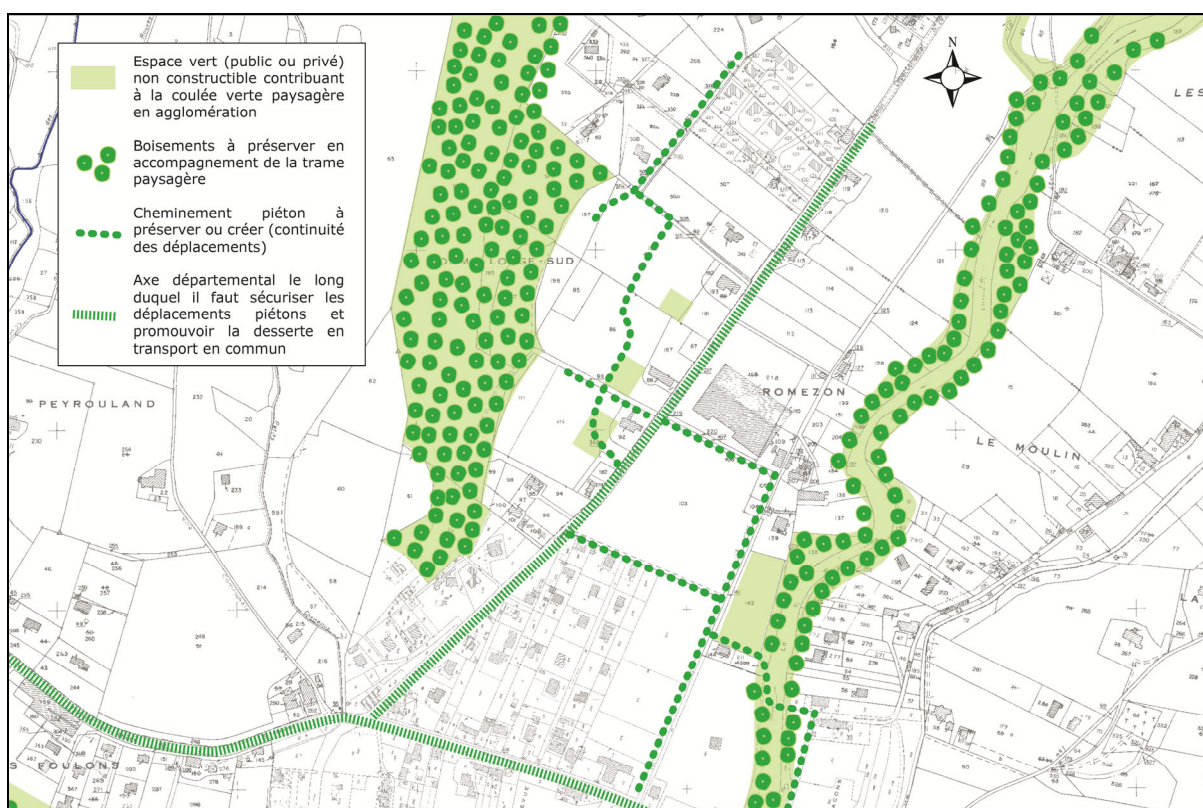
Dans le volet « Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics », une cartographie est modifiée pour tenir compte du nouveau projet.



**Pièce n°1e : Exposé des motifs des changements apportés**



*Continuité des déplacements piétonniers et le développement des transports en commun au nord de l'agglomération – AVANT modification n°2 du PLU*



*Continuité des déplacements piétonniers et le développement des transports en commun au nord de l'agglomération – APRES modification n°2 du PLU*

## 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	L'abandon du projet de nouvelle voirie est compensé par la réhabilitation et l'élargissement du chemin de Somme Longe (dimensionné pour les zones UC et AUC de Garard)
Economie	NUL	-
Habitat	POSITIF	La suppression de l'emplacement réservé permet la création effective d'un lotissement avec 20% de logements locatifs sociaux.
Ressources en eau et assainissement	NUL	-
Réseaux secs	NUL	-
Eau pluviale	NUL	-
Qualité de l'air	NUL	-
Risques	NUL	-