

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE LORIOLE



Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

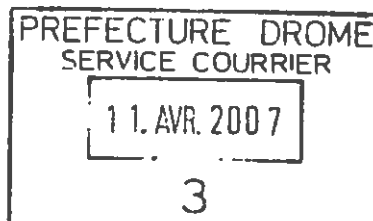


agence hubert thiébaut
13 ter. place jules ferry 69006 lyon
04 37 24 01 25 - f 04 78 24 09 78
archiurba@wanadoo.fr



1

La démographie



La croissance démographique de Loriol, malgré un solde naturel positif, connaît une évolution quasi-inexistante depuis le début des années 1990, phénomène que la commune entend enrayer...

Après avoir connu une croissance forte entre 1975 et 1990, conduisant la commune de 3.514 à 5.609 habitants, Loriol ne compte en 1999 que 89 habitants de plus qu'en 1990.

La raison principale est une offre de logement inadéquate à la demande. Cette inadéquation porte autant sur la quantité de logement que sur leurs caractéristiques. Les raisons de l'offre insuffisante sont multiples: rétention foncière, prix, difficulté de mise en œuvre des projets immobiliers...

Ainsi, la commune se fixe, pour les années à venir, un objectif de croissance de l'ordre de 2 % en moyenne par an.

Cette croissance doit conduire à accueillir environ 2.000 habitants supplémentaires et conduire la commune à une population totale de l'ordre de 7.500 à 8.000 habitants.

Pour répondre à cet apport de population, il faudra assurer une offre nouvelle de 60 à 80 unités de logement par an.

Le foncier nécessaire pour la création de ces logements varie selon la variété mise en œuvre quant aux types de logement. Ainsi, les réserves d'urbanisation à mettre en œuvre doivent répondre aux attentes d'une demande variée.

L'éventail foncier doit être en accord avec l'éventail démographique que la commune ambitionne d'accueillir.

Corollaire aux ambitions communales en matière démographique une politique de l'habitat est à mettre en œuvre.

Depuis une décennie, malgré une croissance de l'offre immobilière et en particulier à cause d'une baisse du nombre moyen d'habitants par logement, on constate un étalement urbain sans effet sur la démographie. Les franges Ouest et Sud du centre se sont ainsi très vite urbanisées, posant plusieurs problèmes relatifs aux risques d'inondation, à l'éloignement des services, à la consommation de terres agricoles. D'autre part, on décompte de l'ordre de 30 % de logements locatifs dans le parc actuel, dont un tiers de logements aidés.

En matière d'habitat, la commune vise les trois objectifs suivants :

1 - Une consommation économe du sol susceptible de mieux gérer les richesses foncières de la commune, certes importantes, mais pas inépuisables.

Les territoires les mieux appropriés sont ceux qui font la jonction entre des territoires déjà urbanisés, et qui se trouvent en continuité ou au cœur de la centralité.

2 - Deuxième objectif, la diversification de l'offre de logement et mixité sociale des opérations.

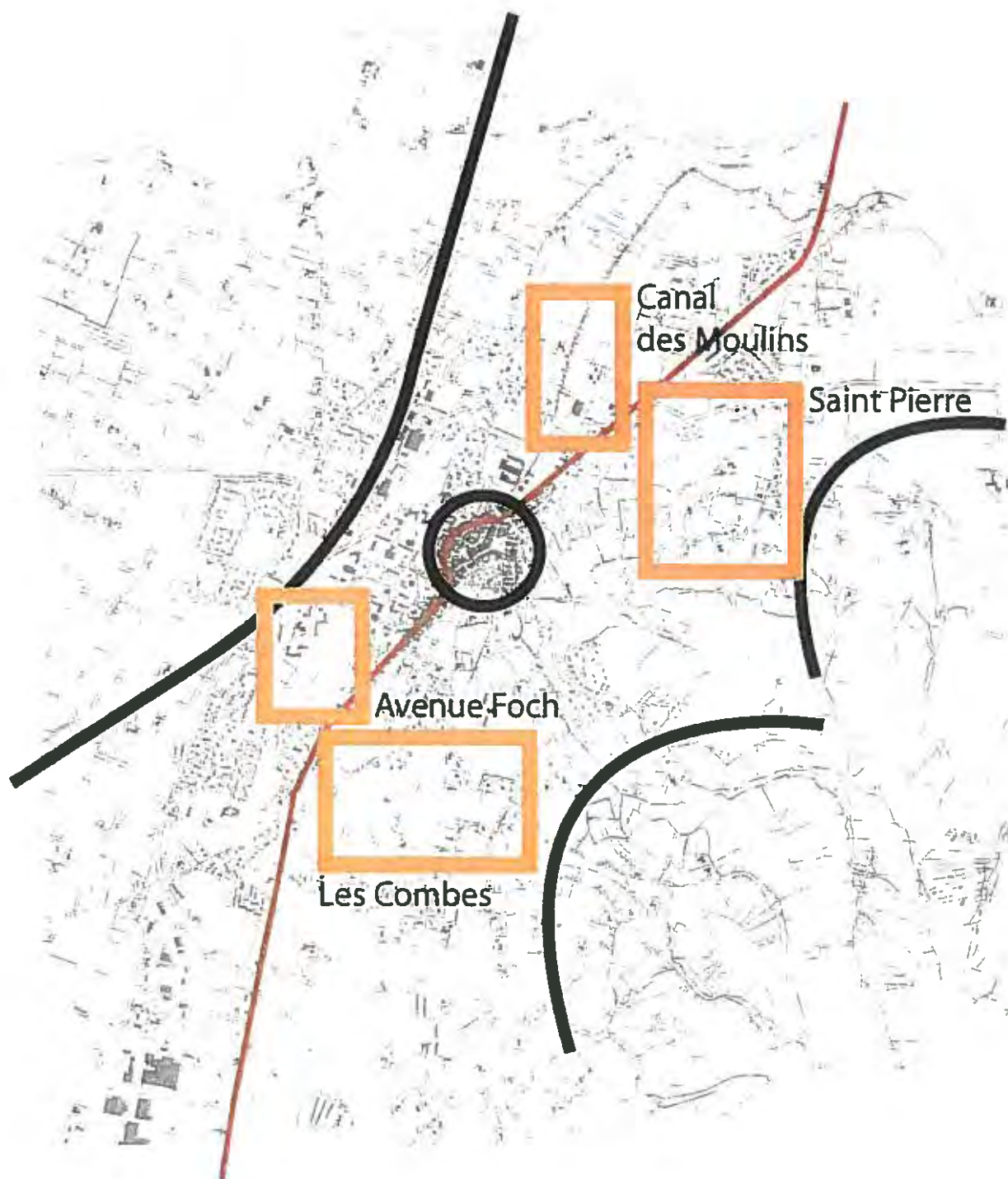
L'Agence Départementale d'Information Logement préconise pour Loriol de maintenir une forte proportion de logements locatifs dans l'offre à créer pour les 10 ans à venir. Il s'agit, par là, de répondre à une demande liée principalement aux jeunes ménages et aux jeunes actifs travaillant sur les pôles économiques de Loriol (Champgrand et Crozes en particulier). Une part de cette offre locative devra s'adresser aux demandeurs de logements sociaux. Cette partie spécifique de l'offre donnera lieu à une promotion neuve et à la restructuration d'ensembles existants.

D'autre part, la commune souhaite également répondre à une demande forte d'accession à la propriété. L'offre adressée à cette demande devra également être variée : en effet, les candidats à l'achat d'un logement n'ont pas tous les mêmes critères et doivent pouvoir trouver sur Loriol une diversité suffisante associant des maisons de ville, des pavillons sur grands terrains, des logements groupés.

3 - Enfin, les quartiers d'habitat qui seront créés sur Loriol devront être connectés au reste de la commune et en particulier aux commerces, aux équipements, au cœur de ville.

Il s'agit, par là, de mettre en place une logique dynamique de l'urbanisation et une organisation globale du territoire.

Un impératif de proximité est dicté par cet objectif de connexion mutuelle des quartiers de Loriol. Le développement doit donc se faire en continuité des territoires urbains actuels. Toutefois, la préservation de coupures vertes, d'espaces intercalaires, doit permettre la gestion de ces proximités.



Les quartiers de Saint-Pierre, l'Avenue Foch, la rive Est du Canal des Moulins et le quartier des Combes sont les sites que la commune souhaite donc privilégier pour l'accueil d'opérations de logement.

3

Les équipements

Face au développement de l'habitat et donc à l'apport d'une population nouvelle, la commune souhaite assurer une mise à niveau de l'offre d'équipement.

Trois équipements doivent donc venir compléter l'offre actuelle, à plus ou moins long terme.

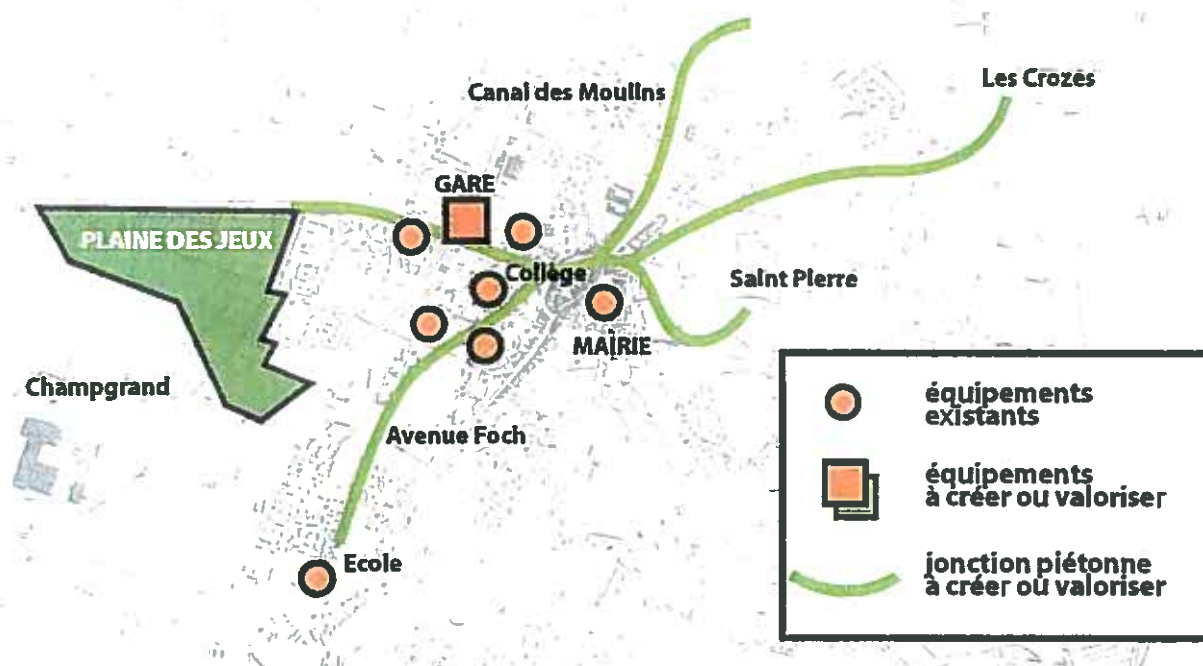
Une plaine de jeux, en transition paysagère entre le centre-ville et la zone de Champgrand. Cet espace pourra être dévolu à des espaces de jeux, de détente, de sport, en continuité du stade de rugby. Une liaison piétonne confortable est à valoriser jusqu'au centre ville.

Une quatrième école. Plusieurs possibilités d'implantation : quartier du Canal des Moulins, proche du quartier Saint-Pierre et reliée au centre-ville par le mail paysager le long du canal. Deuxième hypothèse, sur le site de la filature, en position centrale. Une réflexion sera menée sur ce thème en temps utile, au regard notamment de l'évolution démographique.

Enfin, la gare est un équipement sous-exploité.

A l'échelle communale, on pourrait agir sur une meilleure intégration de cet équipement dans la centralité (Traitement des abords, promotion de logements sur les terrains en friche à proximité de la gare...)

La région mène, quant à elle, une politique de développement des transports en commun pour les déplacements pendulaires, ce qui encourage à considérer la gare comme un équipement du quotidien.



Le projet économique

L'économie de Loriol s'appuie sur quatre secteurs d'activité :

- L'activité industrielle et artisanale, principalement située sur les zones des Blaches et de Champgrand
- Le commerce de grande et moyenne surface, quartier des Crozes
- Le commerce de proximité en centre-ville
- L'agriculture

1 - L'activité industrielle

La zone de Champgrand couvre aujourd'hui un territoire d'environ 100 ha et accueille quelques 350 emplois. Les Blaches couvrent environ 35 ha.

L'objectif communal est d'ouvrir à l'urbanisation de quoi accueillir de 30 à 40 entreprises supplémentaires sur les 10 ans à venir. Le foncier nécessaire s'élève à environ 25 ha, soit un quart de la surface actuelle. Cette offre foncière nouvelle se situe au Sud-Ouest de la zone de Champgrand (environ 9 ha), entre Champgrand et les Crozes, de façon à faire la jonction entre les deux zones, en vitrine sur la future déviation de la RN7 (environ 5 hectares) et enfin, au-delà de la déviation sur une bande longeant cette nouvelle voie, là aussi en vitrine stratégique (environ 11 ha).

Entre ce secteur et les zones habitées en frange du centre de Loriol, une zone

tampon paysagée est impérativement à conserver. Elle pourra servir de plaine de jeux, amorcée par le stade de rugby déjà en place.

La déviation de la RN7 va constituer une indéniable amélioration de la vie du centre de Loriol. De plus, cette infrastructure va devenir un belvédère stratégique sur la zone économique de Champgrand. Elle impose donc un travail particulier sur la qualité des alignements bâtis en bordure de la voie.

2 - L'activité commerciale

La zone des Crozes constitue, par sa situation et son ampleur, une zone d'intérêt intercommunal partagée entre Loriol et Livron.

L'objectif pour les 10 prochaines années est de doubler l'offre foncière et de passer ainsi à une trentaine d'hectare. Cette extension pourra se faire à la fois à l'arrière de la zone actuelle, en bordure de la RD104 et en bordure de l'actuelle RN7, face à la zone actuelle.

La future zone devra offrir ainsi des vitrines homogènes sur ces deux axes principaux de desserte. En outre, les accès devront permettre une connexion simple et lisible avec les quartiers d'habitation existants et à venir.

Le centre-ville accueille des commerces de proximité principalement répartis entre l'Avenue de la République, la Place de l'Eglise et la Rue Marchande.

La collectivité souhaite maintenir et renforcer cette offre commerciale alternative aux grandes surfaces des Crozes. Des actions concrètes sur les espaces publics, les déambulations piétonnes et les poches de stationnement autour du centre devront y contribuer.

3 - L'activité agricole

Le projet de la municipalité s'attache à valoriser l'activité agricole sur son territoire en s'inscrivant dans la démarche du projet agricole « Drôme 2015 » porté par la chambre d'agriculture. L'agriculture drômoise se distingue par sa diversité. Outre l'économie, sa contribution au développement de la Drôme s'étend à l'entretien des paysages, à la renommée de certains territoires. Elle doit cependant faire face à une grande instabilité consécutive à l'ouverture des marchés, aux attentes des citoyens en matière de qualité des produits et de diminution des nuisances et de la pollution, au renouvellement des exploitants agricoles (dont la moitié a plus de 50 ans).

Le projet « Drôme 2015 » initie une politique globale et volontariste d'accompagnement de l'activité agricole. Les principales orientations sont de :

- Conforter et créer des emplois agricoles
- Favoriser l'évolution des compétences
- Rapprocher agriculteurs, consommateurs et citoyens
- Anticiper, innover et valoriser les produits de la Drôme
- Agir sur le territoire en partenariat avec les territoires
- Gérer durablement les ressources.

Une attention particulière a été portée à la préservation du foncier agricole, celui constituant un élément important du volet territorial du projet « Drôme 2015 », qui prévoit notamment de :

- Généraliser les documents d'urbanisme
- Etablir un état des lieux prospectif de l'agriculture de chaque territoire et généraliser les diagnostics fonciers en amont des PLU
- Gérer le foncier afin de faciliter l'exploitation agricole et l'installation : gérer collectivement les enjeux du foncier pour donner

une visibilité à long terme de son utilisation ; inciter à la mise en place d'un établissement public foncier et renforcer les moyens de la SAFER ; diminuer la rétention foncière afin de limiter les emprises foncières des zones d'urbanisation

- Inciter aux bonnes pratiques paysagères et l'intégration des bâtiments agricoles.

En appui du projet de la chambre d'agriculture, l'élaboration du document d'urbanisme de Loriol a été l'occasion d'établir un diagnostic agricole afin de mieux connaître les perspectives et les besoins de cette activité.

Avec 80 agriculteurs recensés, soit 3 % des actifs à plein temps, mais une surface agricole utile couvrant 65 % du territoire, l'agriculture constitue un pôle économique et un enjeu géographique de premier plan. L'extension de l'urbanisation devra se faire dans le respect des équilibres agricoles de la commune.

Ainsi, qu'il s'agisse des zones économiques ou des zones d'habitat, le développement urbain est organisé de façon à limiter les effets sur les surfaces agricoles. La vaste plaine agricole située à l'Ouest de l'autoroute A7 est donc maintenue et protégée.

L'extension de l'urbanisation est cantonnée au couloir urbain entre les réseaux Nord-Sud à l'Ouest (A7, RN7, voie ferrée) et les reliefs boisés à l'Est.

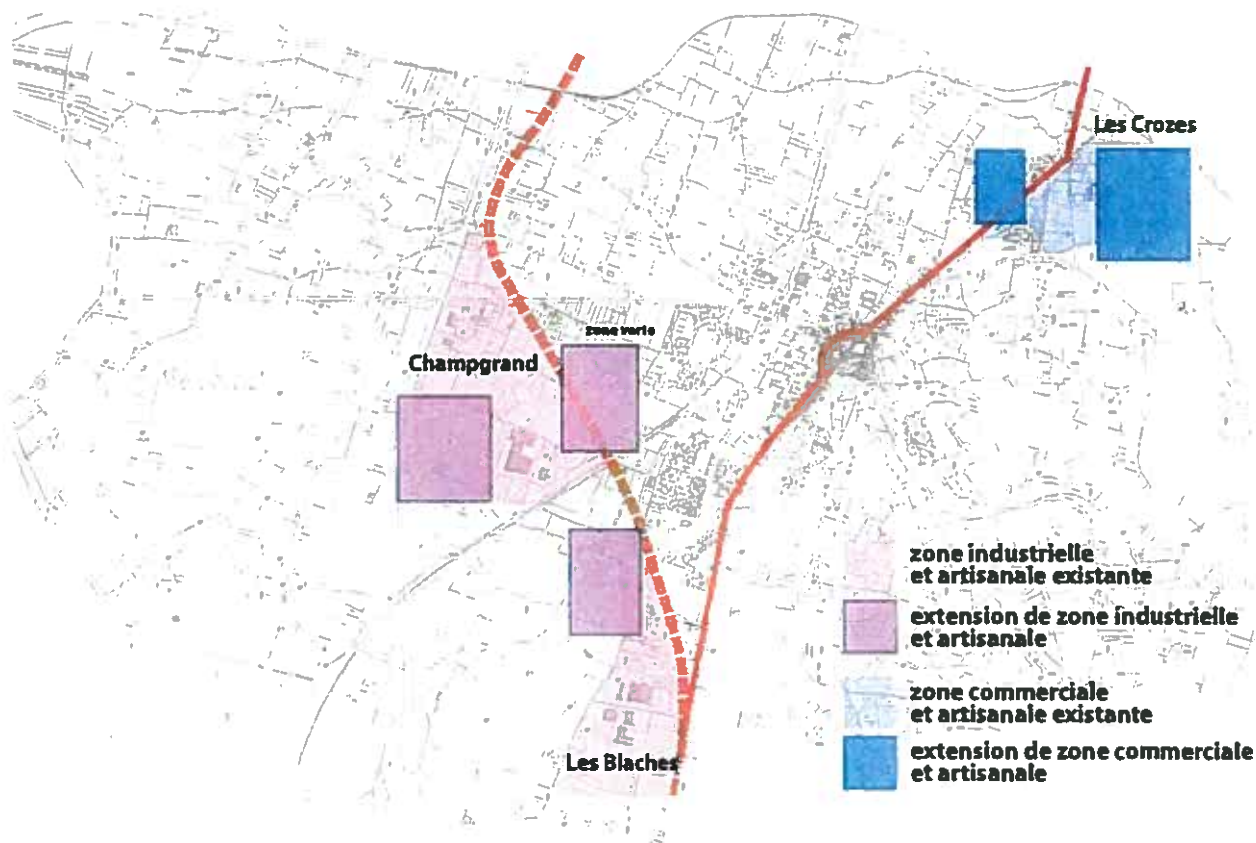
On veillera enfin à assurer des possibilités d'évolution et de changement de destination de l'ancien bâti agricole, sous réserve de ne pas gêner les exploitations existantes et à venir.

L'élaboration du PLU doit permettre de fixer certaines règles pour la qualité architecturale et l'insertion paysagère dans les exploitations agricoles.

4 – Les carrières

Deux sites de carrières sont maintenus sur la commune.

L'un d'eux est créé dans le cadre des travaux de la déviation de la RN7 Livron Lorient.



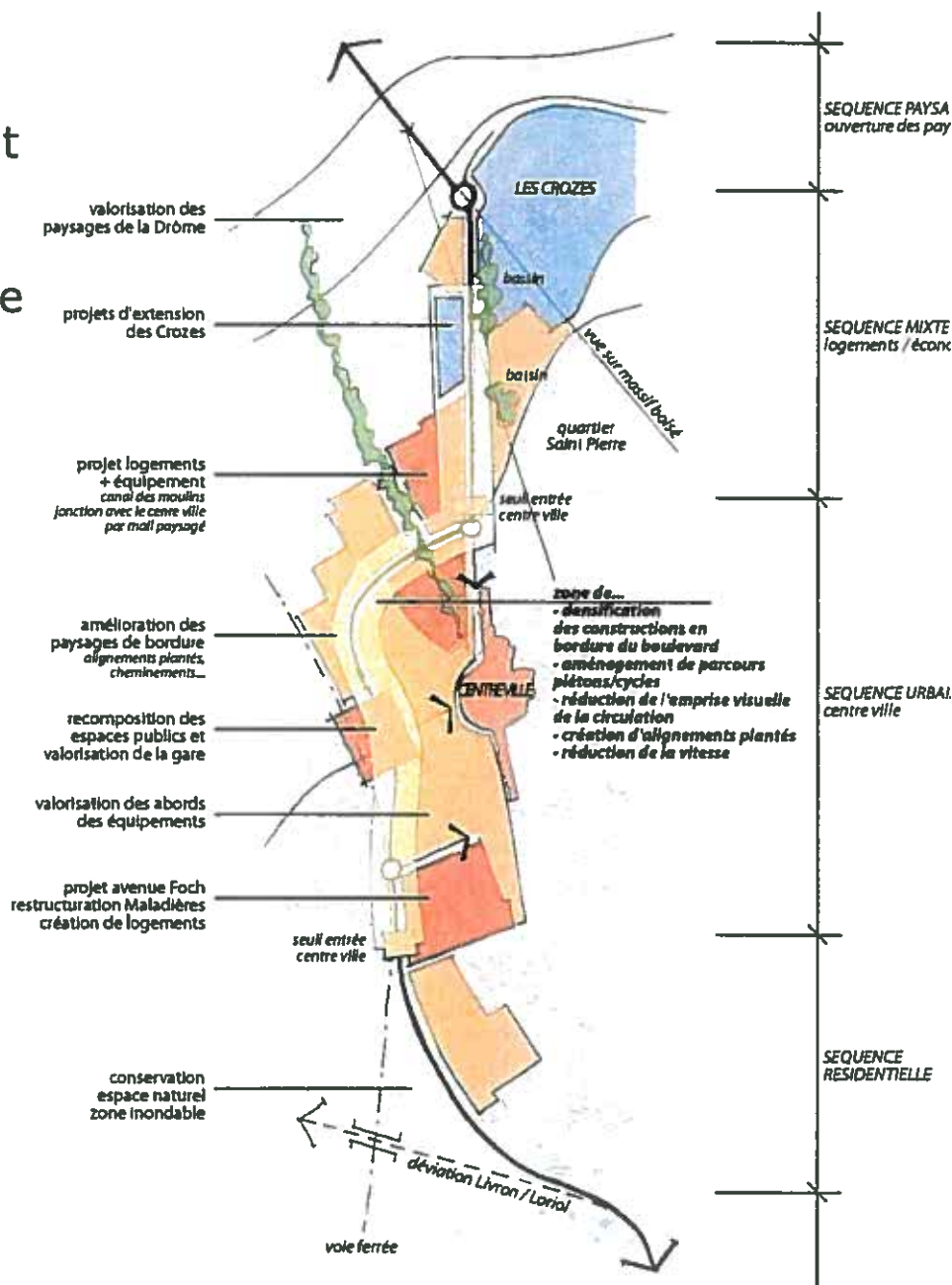
5

Un enjeu majeur La reconquête de la RN7

Le projet de déviation de la RN7 autorise des ambitions importantes quant à la reconquête des franges de l'actuelle nationale pour en faire un véritable espace de boulevard urbain.

Un tel espace offrira des opportunités considérables pour le développement de vitrines commerciales (zone des Crozes), d'espaces de déambulation et de convivialité (promenade piétons / cycles entre Livron et Loriol via les rives de la Drôme) et d'espaces de logement (quartier du Canal des Moulins).

Il faudra mener une réflexion d'ensemble sur la reconquête de cet espace, et imaginer un traitement homogène qui assure une lisibilité des parcours et des continuités urbaines.



6

Valorisation des patrimoines naturels et urbains

Les grandes entités naturelles doivent faire l'objet d'une attention particulière pour en protéger l'intégrité.

Ainsi, le site de la plaine du Rhône à l'Ouest et les reliefs boisés à l'Est sont-ils strictement conservés en espaces agricoles et naturels. De même, les rives des cours d'eau (la Drôme, le Rhône principalement) sont préservés en espaces naturels.

A une moindre échelle, les vallons boisés à l'Est et au Nord du centre sont à préserver comme transitions vertes entre différents espaces habités, en particulier entre le centre-ville et le quartier Saint-Pierre.

Ils doivent, en outre, être maintenus pour assurer l'écoulement des eaux de ruissellement jusqu'à la vallée.

Enfin, ils permettent de conserver des cônes de vue sur le lointain depuis le chemin de Saint-Pierre qui marque la limite Est du développement de l'urbanisation.

Les éléments de patrimoine bâti sont nombreux dans le centre du village et dans sa périphérie.

Une zone de protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager assure une préservation de ces ensembles.

Enfin, plusieurs éléments ponctuels présentent un intérêt patrimonial qu'il convient de signaler :

- Ensembles bâtis agricoles
- Canal des Moulins
- Chapelle Saint-Pierre
- Maisons de maître

En parallèle d'une protection stricte du patrimoine, au sens de sa préservation, il sera intéressant d'en comprendre les logiques urbaines, en particulier dans le centre et de les utiliser comme référents pour les opérations à venir.

