



Modification simplifiée n°8

Règlement de la zone N

Loriol-sur-Drôme – juillet 2016

Objet de la modification

La rédaction du règlement du PLU concernant la zone N ne prévoit pas d'autoriser les travaux liés à la concession de la Compagnie Nationale du Rhône

La CNR a déposé un dossier de demande d'autorisation auprès de la DREAL (Police de l'Eau) au titre de la loi sur l'eau pour draguer le lit de la rivière Drôme. Aux vues de la complexité du dossier, la CNR a demandé à sortir les matériaux issus du dragage ce qui a été accepté par la DREAL sous réserve de valoriser dans le filière BTP ces derniers. Pour cela la CNR a déposé un dossier de déclaration ICPE relative à l'implantation d'une station de transit provisoire (rubrique 2517 , surface de 9990 m²) en bord de Drôme sur son territoire concédé. Aujourd'hui, dans le règlement de la zone N, il n'y a pas de clause autorisant la CNR, dans le périmètre de la concession hydroélectrique à réaliser toutes constructions, installations y compris classées, aménagements nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien des ouvrages de la concession.

Il est proposé de modifier la rédaction du règlement afin de permettre à ce gestionnaire de procéder aux stockages rendus nécessaires par leurs activités d'entretien.

Parcelles CNR et zone N



Modification n°8 Lorient-sur-Drôme – juillet 2016



Avis des personnes publiques associées

DEPARTEMENT DE LA DROME

Modification de la rédaction :

Remplacer « sous réserve de ne pas détruire les espaces naturels » par « sous réserve de ne pas détruire les espaces naturels, notamment par comblement des zones humides, et de faire l'objet d'une évaluation d'incidences lorsqu'elle s'impose (art L 414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement)

=> Prise en compte de cette modification dans la rédaction du règlement

Avis des personnes publiques associées

AGENCE REGIONALE DE SANTE

Réserve :

Une des voies d'accès au périmètre concédé à la CNR est situé dans le périmètre étudié pour le captage des Ventis. Ce secteur ne doit pas être utilisé pour les besoins de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

=> Cette prescription devra apparaître dans un éventuelle périmètre de protection du captage des Ventis, non existant à ce jour.

Règlement actuel zone N

ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt des milieux naturels rencontrés du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone comprend deux sous secteurs :

- Un secteur Nc pour les captages d'eau potable
- Un secteur NL pour les activités de loisir et le camping

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation en vigueur sur les carrières.

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A7, sont admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés ; nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

(...)

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

La réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments existants sont autorisés à condition de rentrer dans une logique qualitative de sauvegarde du patrimoine.

Dans le secteur NL, sont autorisées les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Les constructions ou installations, nécessaires à l'exploitation d'une aire d'accueil des gens du voyage, et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Proposition de règlement modifié zone N

ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt des milieux naturels rencontrés du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone comprend deux sous secteurs :

- Un secteur Nc pour les captages d'eau potable
- Un secteur NL pour les activités de loisir et le camping

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation en vigueur sur les carrières.

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A7, sont admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés ; nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

(...)

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

Sont autorisés dans le périmètre de la concession hydroélectrique, toutes constructions, installations y compris classées, aménagements nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien des ouvrages de la concession du Rhône sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels notamment par comblement des zones humides, et de faire l'objet d'une évaluation d'incidences lorsqu'elle s'impose (art L 414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement)

La réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments existants sont autorisés à condition de rentrer dans une logique qualitative de sauvegarde du patrimoine.

Dans le secteur NL, sont autorisées les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Les constructions ou installations, nécessaires à l'exploitation d'une aire d'accueil des gens du voyage, et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux est rendue indispensable par des nécessités techniques.





*W pour être annexé à
la délibération du 30.05.16*



Modification du tracé de l'emplacement réservé n°12

Loriol-sur-Drôme – avril 2016

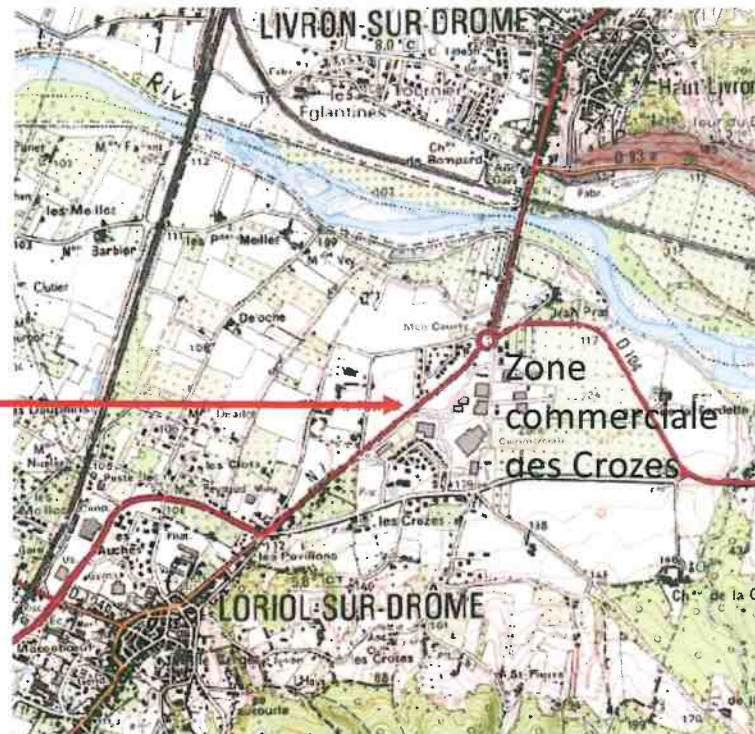
Information du public du 18 avril au 18 mai 2016

Vu pour être annexé
à la délibération du
30.05.2016,



Localisation

Localisation
ER12



Modification tracé ER12 Loriol-sur-Drôme – Avril 2016

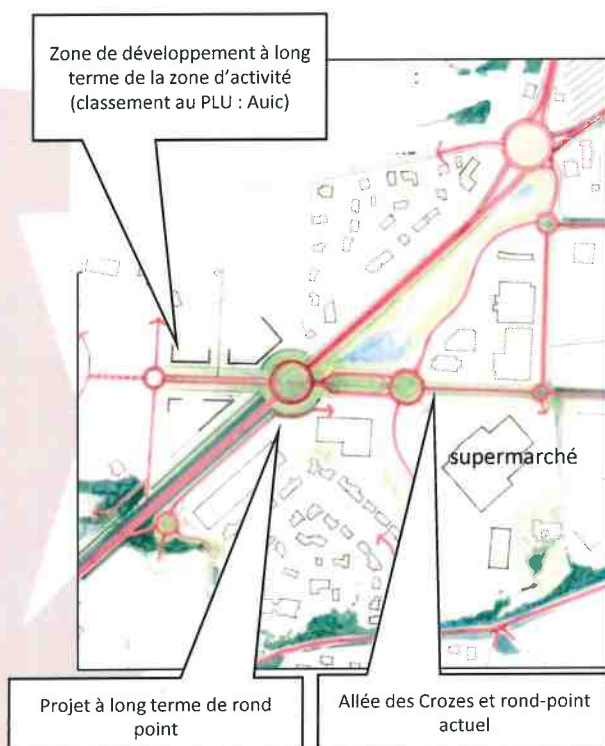


Vu pour être
annexé à la délibération
du 30.09.2016



Le tracé actuel

Orientation d'aménagement



Plan Local d'Urbanisme



Modification tracé ER12 Loriol-sur-Drôme – Avril 2016



Il pour être annexé
à la délibération de

30.05.2016



Liste actuelle des Emplacements Réservés

COMMUNE DE LORIOLE - Drôme
Plan Local d'Urbanisme

Liste des emplacements réservés

N° d'ordre	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative
R1	Aménagement de voirie	Commune de LORIOLE	520 m²
R3	Aménagement de réseau d'eau pluviale	Commune de LORIOLE	880 m²
R4	Aménagement de réseau d'eau pluviale	Commune de LORIOLE	460 m²
R5	Aménagement des abords de la RN7	Commune de LORIOLE	10.440 m²
R6	Création d'espaces de jeux et de loisirs	Commune de LORIOLE	18,4 ha
R7	Déviations de la RN7	ETAT	21,7 ha
R8	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de LORIOLE	4,8 ha
R9	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	ETAT	2,1 ha
R10	Aménagement des abords de la RN7	Commune de LORIOLE	1 750 m²
R12	Aménagement voirie : croisement RN7	Commune de LORIOLE	10.230 m²

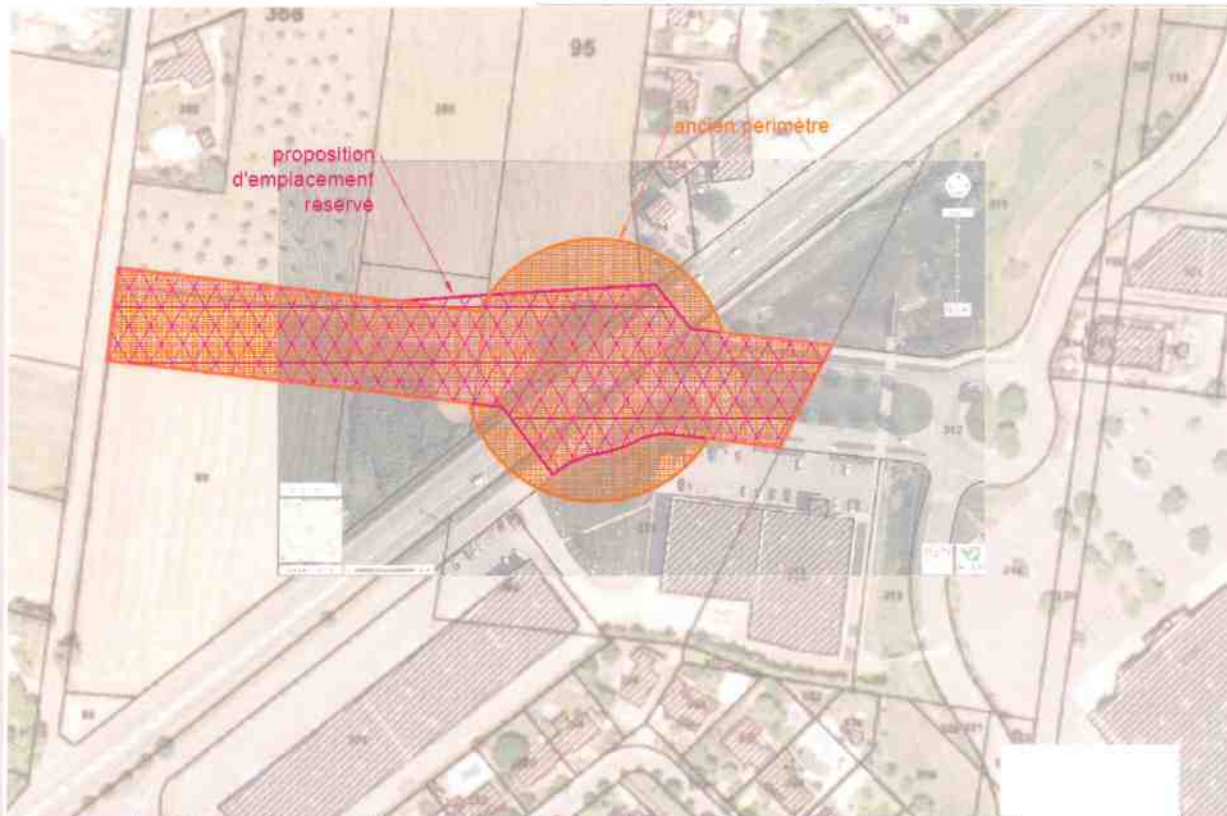


Modification tracé ER12 Loriol-sur-Drôme - Avril 2016





Proposition de tracé



Le PLU prévoyait un emplacement réservé pour la création d'un rond-point en continuité de l'allée des Crozes dans la perspective d'un développement de la zone sur la partie ouest, de l'autre côté de l'actuelle nationale 7. Cet emplacement réservé avait été largement dimensionné (diamètre de 80 mètres).

Etant donné que d'une part ce rond-point ne pourra être envisagé qu'après le déclassement la nationale et que d'autre part ses dimensions doivent être optimisées afin qu'elles soient en harmonie avec la zone des Crozes, il est proposé de réduire les proportions de cet emplacement réservé.

Vu pour être annexé
à la délibération du
30-05-2016



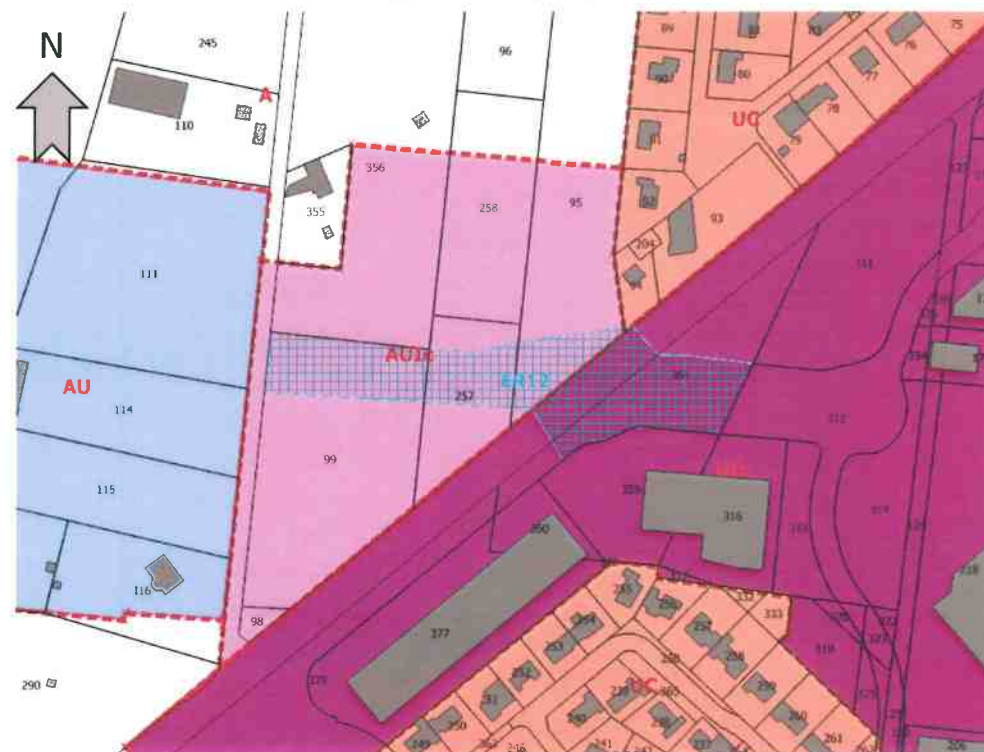
La modification du règlement du PLU

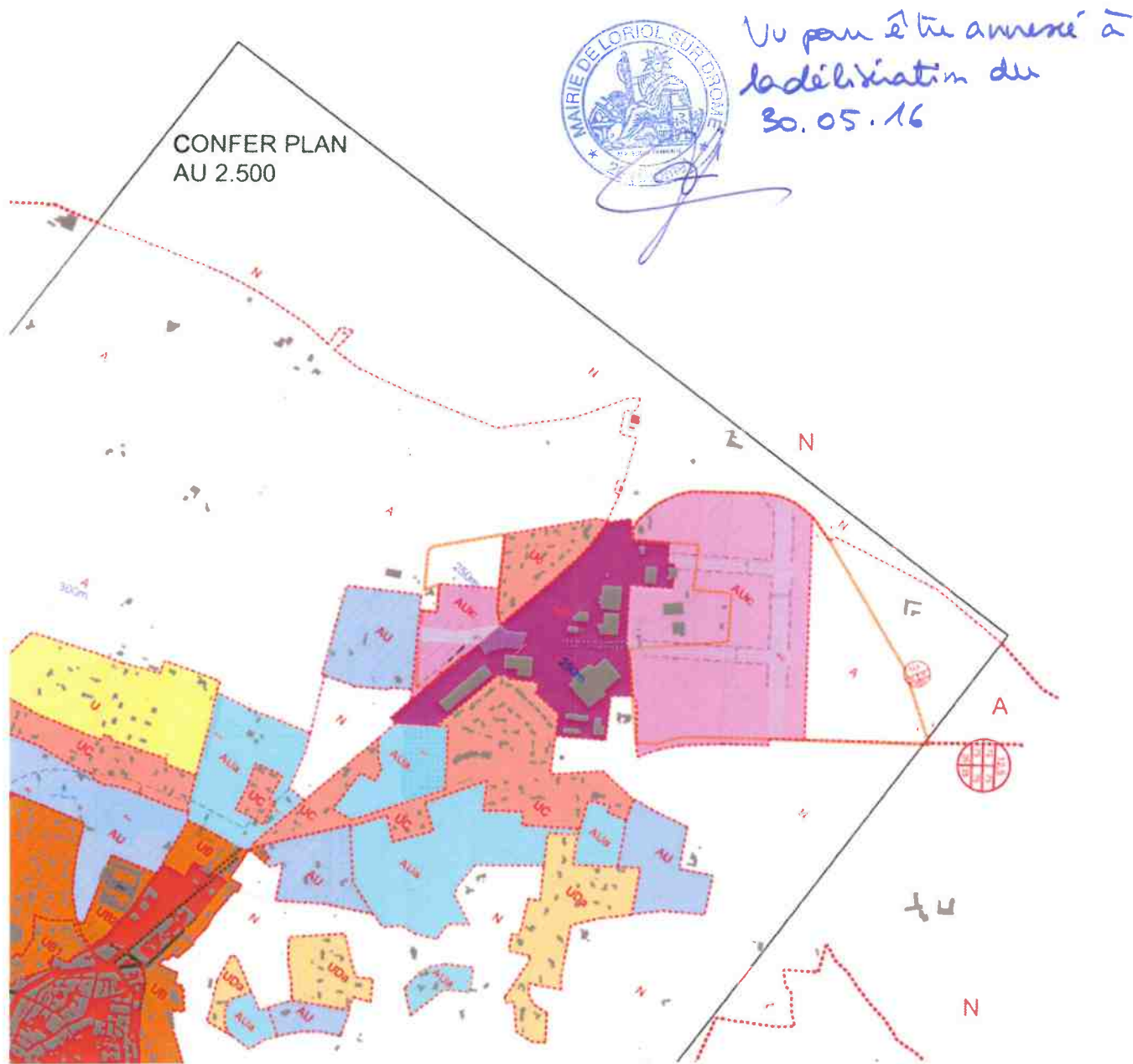
COMMUNE DE LORIOI - Drôme
Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme :
règlement graphique

Liste des emplacements réservés

N° d'ordre	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative
R1	Aménagement de voirie	Commune de LORIOI	520 m²
R3	Aménagement de réseau d'eau pluviale	Commune de LORIOI	830 m²
R4	Aménagement de réseau d'eau pluviale	Commune de LORIOI	480 m²
R5	Aménagement des abords de la RN7	Commune de LORIOI	10 440 m²
R6	Création d'espaces de jeux et de loisirs	Commune de LORIOI	18,4 ha
R7	Déviations de la RN7	ETAT	21,7 ha
R8	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de LORIOI	4,8 ha
R9	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	ETAT	2,1 ha
R10	Aménagement des abords de la RN7	Commune de LORIOI	1 750 m²
R12	Aménagement voirie : croisement RN7	Commune de LORIOI	8 800 m²





DEPARTEMENT DE LA DROME			
Commune de LORIOLE			
		ZONAGE	
		PLAN LOCAL D'URBANISME	
		Echelle : 1 / 10.000ème	
01		Mai 2016	
PLU approuvé le 30 mars 2007 Modification n°1, 2, 3 : Juin 2009 Modification n°4 : Juillet 2012 Modification n°5 : Avril 2013 Modification n°6 : Mars 2014 Modification n°7 : Mai 2016			



PLAN LOCAL D'URBANISME

Echelle : 1/2
2.500ème

Mai 2016

PLU approuvé le 30 mars 2007
Modification n°1, 2, 3 : juin 2009
Modification n°4 : juillet 2012
Modification n°5 : Avril 2013
Modification n°6 : Mars 2014
Modification n°7 : Mai 2016

UA	стандартна таблица латинице ZIF ALF
UB	стандартна таблица, изопреписи и (UE) - 10, шрифат 2 X 2
UC	стандартна таблица, латиница и кирилица
UD	стандартна таблица, кирилица и латиница
UE	стандартна таблица, кирилица и латиница, шрифат (UE) - 10, изопреписи и
U	стандартна таблица, латиница и кирилица

Free Articles Included
When you subscribe
Get 3 months FREE!

2004 LETTERS 109

AU

AI Artificial Intelligence

AN

A *Journal of the American Academy of Child and Adolescent Psychiatry*

12.1 Implementeer een voorwaarde
 12.2 Implementeer een voorwaarde
 12.3 Implementeer een voorwaarde

12.5

75	75
75	75
55	35

Calculus de profit maxim

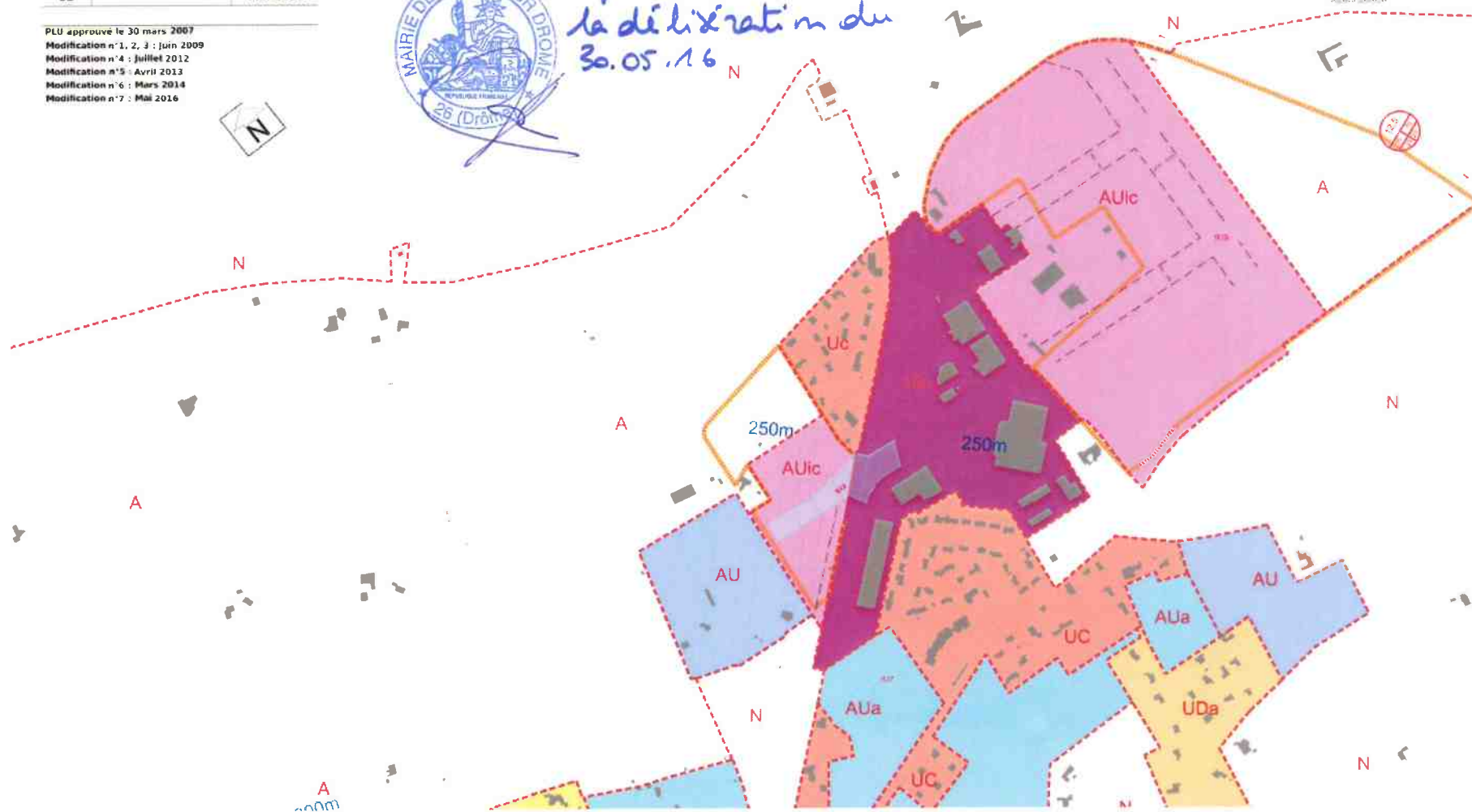
Minimul de costuri este atins la o cantitate de 14 unitati si este egal cu 12.5.

Minimul de costuri este atins la o cantitate de 14 unitati si este egal cu 12.5.

Minimul de costuri este atins la o cantitate de 14 unitati si este egal cu 12.5.

[illegible]

W pour être annexé à
la délivrance du
30.05.16



Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

Mai 2016



*W pour être annexé
à la délibération
du 30.05.16*

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE LORIOLE

6

Plan Local d'Urbanisme
Liste des emplacements réservés

COMMUNE DE LORIOIOL - Drôme

Plan Local d'Urbanisme



W pour être annexé à la délibération

Liste des emplacements réservés

N° d'ordre	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative
R1	Aménagement de voirie	Commune de LORIOIOL	520 m ²
R3	Aménagement de réseau d'eau pluviale	Commune de LORIOIOL	880 m ²
R4	Aménagement de réseau d'eau pluviale	Commune de LORIOIOL	460 m ²
R5	Aménagement des abords de la RN7	Commune de LORIOIOL	10.440 m ²
R6	Création d'espaces de jeux et de loisirs	Commune de LORIOIOL	18,4 ha
R7	Déviation de la RN7	ETAT	21,7 ha
R8	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de LORIOIOL	4,8 ha
R9	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	ETAT	2,1 ha
R10	Aménagement des abords de la RN7	Commune de LORIOIOL	1 750 m ²
R12	Aménagement voirie : croisement RN7	Commune de LORIOIOL	8.820 m ²
R13	Aménagement de voirie : desserte zone des Crozes	Commune de LORIOIOL	30.900 m ²
R14	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de LORIOIOL	4.200 m ²
R15	Ouvrage de gestion des eaux pluviales + aménagement voirie	Commune de LORIOIOL	15.800 m ²
R16	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de LORIOIOL	4.400 m ²

R17	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de LORIOL	9.100 m ²
R18	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de LORIOL	11.700 m ²
R19	Chemin piéton	Commune de LORIOL	1.070 m ²
R20	Voirie sur Champgrand	Commune de LORIOL	2.300 m ²
R21	Aménagement voirie (entrée nord)	Commune de LORIOL	237 m ²
R24	Extension cimetière	Commune de LORIOL	9.500 m ²
R25	Elargissement de la rue Olivier de Serre	Commune de LORIOL	1.050 m ²
R27	Création d'un bassin de rétention rue d'Arbalestier	Commune de LORIOL	15.400 m ²
R28	Elargissement de la Rue des Moulins et aménagement d'intersection de voies	Commune de LORIOL	1.033 m ²
R30	Aménagement d'un carrefour	Commune de LORIOL	1.000 m ²
R31	Elargissement d'un chemin communal	Commune de LORIOL	4.000 m ²
R32	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de LORIOL	5.000 m ²



*W pour être annexé
à la délibération*

Département de la Drôme

Commune de Loriol



Modification n° 5 du
Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Approuvé par le Conseil Municipal du 29 avril 2013

Vu pour rester annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2013





Sommaire

Préambule	3
1- Objet de la modification et présentation du contexte	5
2- Contenu de la modification et nouvelles dispositions	7
<i>2.1. Modification du schéma d'organisation spatiale</i>	<i>7</i>
<i>2.1. Modification de la rédaction des principes d'aménagement</i>	<i>11</i>

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de Loriol est issu d'une révision approuvée le 30 Mars 2007.

Une première vague de modifications a été conduite en 2009 pour corriger certains éléments du dossier et le compléter (modifications 1, 2 et 3).

En juillet 2011, une 4^{ème} modification a été conduite pour mettre à jour le document, corriger différentes erreurs matérielles, et pour définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Filature.

Le Conseil Municipal a décidé, par sa délibération n° 143- du 17 décembre 2012 d'engager une cinquième modification ayant un objet unique, la mise à jour de l'Orientation d'Aménagement du secteur « Maréchal Foch-Avenue de la République » qui concerne la Maladière et l'écoquartier.

Le présent rapport complète celui du PLU.
Il présente l'argumentation sur laquelle repose la modification et les éléments modifiés.

La modification du PLU de Loriol-sur-Drôme respecte les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (CU) :

- en ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable actuellement en vigueur,
- en ne réduisant pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- en ne portant pas de graves risques de nuisance.

Contrairement à la révision générale ou simplifiée du P.L.U, la modification est une procédure souple nécessitant simplement :

- la notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.
- l'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après Enquête Publique.

Le dossier de modification comprend donc :

- le présent rapport de présentation,
- les orientations d'aménagement modifiées (pièce n°5 du dossier de PLU),

Le présent dossier sera mis à enquête publique conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Objet de la modification et présentation du contexte

1-1 Une logique d'écoquartier...

Les terrains « Chavat » ont été identifiés dès l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme comme un secteur d'enjeux stratégiques pour le développement de la commune.



Situés en continuité urbaine du centre-ville, au sud de la commune et à proximité de tous les équipements, mais aussi connectés au quartier d'habitat social de la Maladière, ils présentent en effet une opportunité unique de développement urbain durable : proximité des

services limitant les déplacements, tissu urbain permettant une certaine densité d'habitat, variété des typologies d'habitat et d'équipements (personnes âgées et petite enfance, propriétaires occupant et parc social...). Tous ces atouts permettent de proposer une mixité concrète constitutive d'un tissu urbain de qualité.

L'équipe municipale a donc décidé d'engager une démarche de programmation et de réflexion. Une étude de programmation a été menée en 2006 dans le cadre d'une Analyse Environnementale de l'Urbanisme (AUE) qui a débouché sur un schéma d'organisation spatiale et des principes d'aménagement intégrant les terrains à aménager, mais aussi leur environnement proche, en particulier le quartier d'habitat social de la Maladière.

Ces éléments ont reçu une portée réglementaire en étant intégrés lors de la modification de 2009 comme une Orientation d'Aménagement du Plan Local d'Urbanisme de la commune (OA Foch/République).

1-2 ...étendue à un projet de rénovation urbaine



La Maladière est un quartier d'habitat social construit entre les années 1973 et 1977 composé de 12 bâtiments de 3 et 4 étages comptant au total 170 logements. Si les logements sont spacieux et de bonne qualité, le quartier souffre d'un certain isolement, d'une mauvaise image et d'espaces extérieurs peu qualifiés. Le propriétaire de cet ensemble, Drôme Aménagement Habitat, devant le constat d'une faible demande des locataires vers ce patrimoine, et d'une vacance récurrente, a proposé à la commune d'engager un programme de rénovation urbaine dénommé « Maladière 2020 ». Ce projet d'aménagement a été conçu en lien avec celui de l'écoquartier afin de proposer un maillage viaire, une qualité d'espace public, une diversité et une complémentarité de l'offre de logements.

Il s'agit aujourd'hui de mettre à jour le document d'urbanisme de la commune à partir de ces réflexions. En effet, l'Orientation d'Aménagement actuelle prenait en compte le projet d'aménagement de l'écoquartier, y compris dans ses dernières évolutions puisqu'il a encore été modifié en juillet 2012. Cependant, le projet de rénovation urbaine de la Maladière n'avait pas été intégré.

L'ensemble de ces projets permettront à la commune d'atteindre les 240 logements supplémentaires entre 2009 et 2015 exigés par le Programme Local de l'Habitat. En effet, l'écoquartier devrait permettre de créer 130 à 150 logements (dont un tiers proposés en locatif social) tandis que la rénovation urbaine de la Maladière proposera un renouvellement urbain avec la démolition de 47 logements, la résidentialisation et l'amélioration de 123 logements conservés, et la construction nouvelle de 73 logements (en accession à la propriété pour partie, à la fois classique mais aussi sociale).

L'ensemble de ces programmes permettra donc de retrouver une mixité d'habitat en permettant aux habitants actuels et futurs de réaliser à Loriol leur trajectoire résidentielle.

2

Contenu de la modification et nouvelles dispositions

La présente modification propose de mettre à jour le document « Orientation Particulière d'Aménagement » en le simplifiant afin de revenir sur les fonctions de l'orientation d'aménagement, c'est-à-dire :

- Définir un programme et des principes d'aménagement
- Définir un cadre d'intervention pour les opérations à venir sans figer leur contenu, les aménageurs futurs gardant une latitude d'action.
- Etre un document opposable aux tiers en termes de compatibilité (il faut en respecter l'esprit et non la règle).

Ainsi, la modification propose de reprendre l'OAP « Foch /avenue de la République » avec les éléments suivants :

1/ Plan de composition définissant :

- La trame viaire à retenir (principes : les points à relier, la hiérarchie des voies)
- Les fonctions urbaines (zone d'habitat, d'équipements, de jardins ...)
- Les principes de densités et de formes urbaines

2/ Un descriptif de ce plan expliquant les choix effectués.

2.1. Modification du schéma d'organisation spatiale

Le schéma a été repris et simplifié.

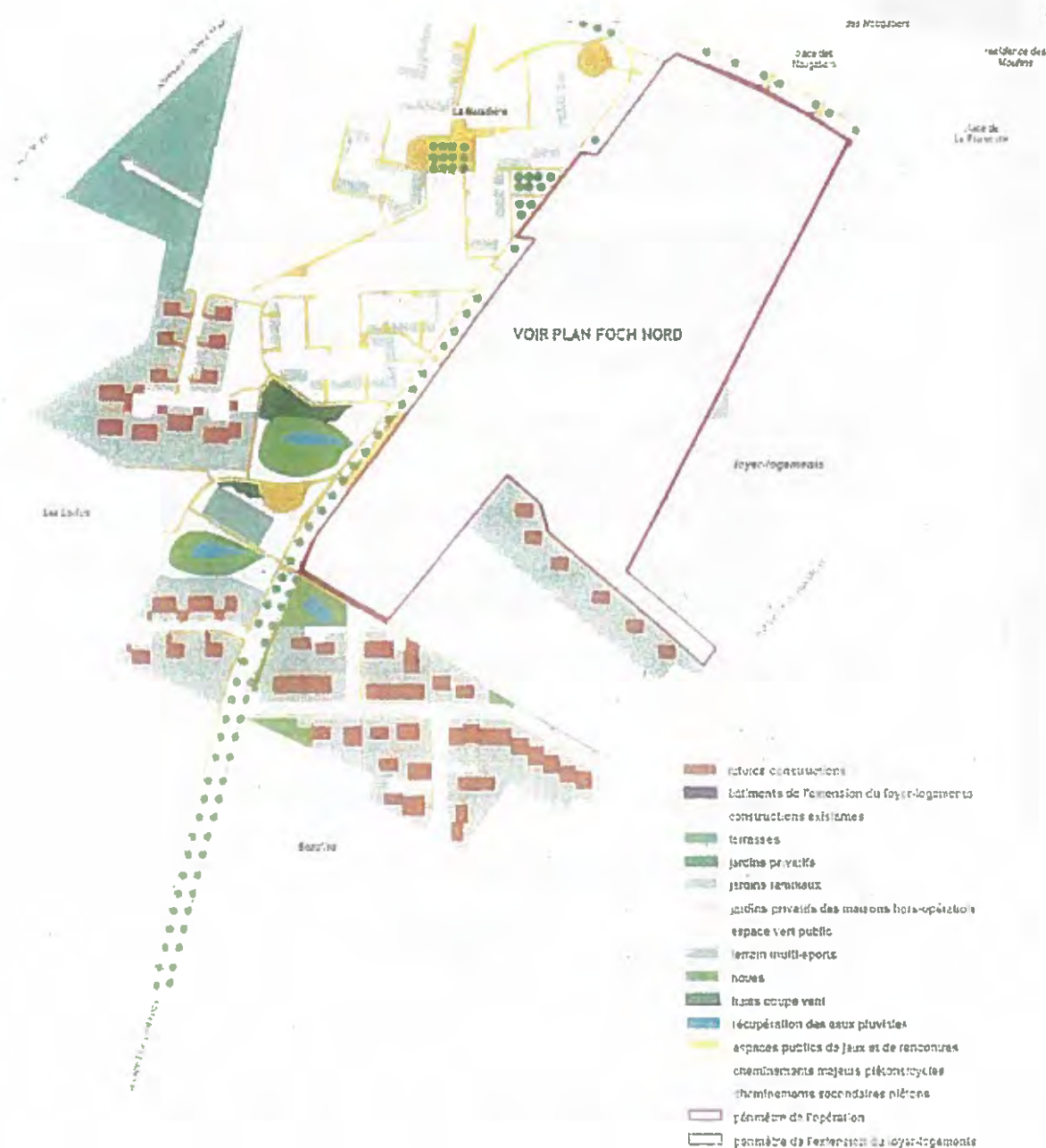
En ce qui concerne la simplification, il est proposé d'alléger la légende en définissant simplement des zones caractérisées par

- leurs fonctions (habitat, équipements, espaces verts)
- leur qualification (habitat collectif ou individuel, hauteur maximale sur les zones de transition avec le tissu pavillonnaire existant)

Le schéma propose une trame viaire cohérente de part et d'autre de l'avenue Maréchal Foch, en distinguant les voies de desserte (dont le tracé reste schématique) et les liaisons piétonnes et cycles. Il prend en compte

Enfin, le nouveau schéma reprend les exigences particulières du secteur en matière de gestion des eaux pluviales en réservant les espaces nécessaires à la réalisation des bassins qui seront induits par les futurs aménagements.

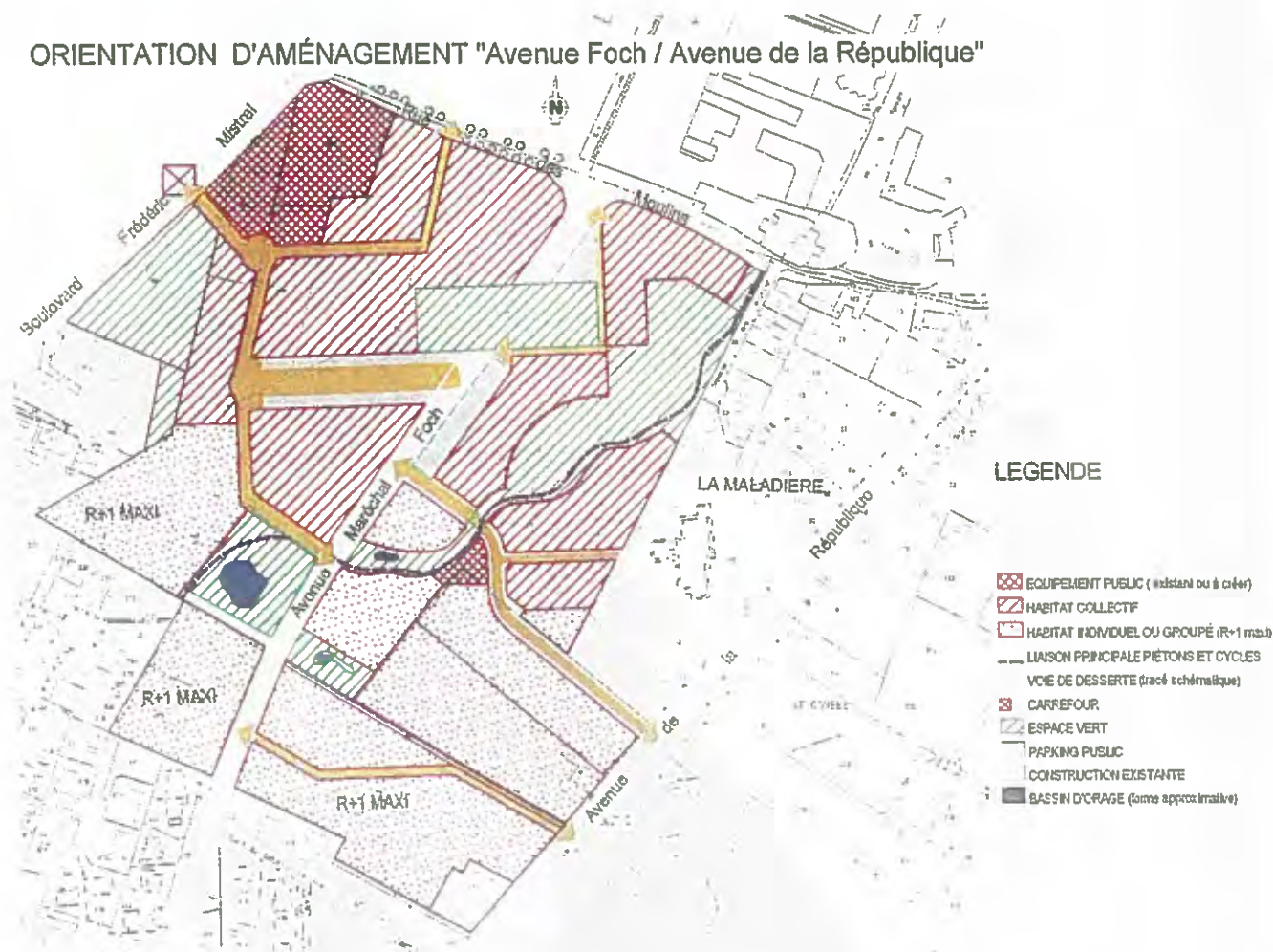
Partie Sud



**Schéma de principe
des conditions d'urbanisation
FOCH NORD**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT "Avenue Foch / Avenue de la République"



L'orientation d'aménagement proposée : Plan de composition

Les modifications portent principalement sur le dessin du schéma d'aménagement de la Maladière :

- La trame viaire a été revue afin d'éviter les effets d'impasse et de créer une trame raccordée au réseau existant délimitant des îlots que le projet prévoit de « résidentialiser » (c'est-à-dire de clore et d'individualiser afin de proposer aux habitants des espaces plus faciles à utiliser).
- L'espace vert du Jardin des Couleurs de l'écoquartier vient se prolonger du côté de la Maladière afin de faciliter les liaisons entre ces deux entités. Au sud, cette ouverture est matérialisée par la création d'un mail proposant un espace public ouvert ainsi que des places de stationnement, répondant aux espaces créés le long de l'avenue Foch.
- Le schéma permet de ménager des espaces de transition en limitant les hauteurs au sud vers les secteurs pavillonnaires et en imposant le

maintien d'espaces verts (actuellement en jardins proposés à la location du côté de l'avenue Frédéric Mistral).

- Le cheminement doux permettra de relier les lotissements du sud (Les Loriots, le Clos Fruitier) aux équipements publics (écoles, collège) et au centre urbain en desservant la Maladière et l'écoquartier.
- La problématique des eaux pluviales a été prise en compte en réservant les espaces nécessaires à la création de bassins de rétention.

2.1. Modification de la rédaction des principes d'aménagement

Les principes d'aménagement Foch-République avant modification

Les principes retenus sont :

- l'orientation des bâtiments : majoritairement plein Sud, prédisposant les logements à être traversants
- la compacité des bâtiments
- la protection des vents dominants : les bâtiments forment un pare-vent laissant des passages et protégeant les espaces extérieurs publics ; des haies en quinconce, entre les bâtiments réduisent l'effet venturi
- la protection contre le bruit de la ligne de chemin de fer : les nouveaux bâtiments, ainsi que les anciens, forment une enceinte protectrice des espaces publics et particulièrement du cœur d'îlot/coulée verte
- la réduction de l'imperméabilisation des sols : le projet donne une grande place aux espaces en pleine terre : coulée verte, jardins familiaux, jardins privatifs en disposant les stationnements au plus près des voies. Les voies elles-mêmes et les places de stationnement sont réduites en largeur et, dans la mesure du possible, un des trottoirs est remplacé par une noue végétale
- la végétalisation associée aux noues et ruisseaux de récupération des eaux pluviales participe au confort d'été
- la récupération des eaux pluviales, à travers un réseau de fossés et de bassins d'évaporation
- le développement des liaisons piétons et cycles

Le plan d'aménagement, s'appuyant sur les principes définis précédemment, propose :

- un maillage dense des cheminements doux (piétons et cycles) avec une différence de traitement entre les cheminements majeurs et secondaires. Les premiers sont directs et larges, destinés à la circulation ; les seconds sont sinueux et plus étroits, destinés à la promenade.
- des places de stationnement au plus proche de la voirie, le long de la voie lorsque cela est possible ou en petites poches de parking d'une dizaine de places, jouant sur le foisonnement. Chaque logement bénéficie de 1,5 places de stationnement : une en garage (pour les maisons) ou en parking semi-enterré (pour les bâtiments collectifs) et une demi-place en plein air, sur la voirie.
- un cœur d'îlot vert permet la création d'un microclimat et le rafraîchissement naturel du quartier par la réduction de l'imperméabilisation du sol. Ce cœur d'îlot est composé d'espaces différenciés aux divers usages : la coulée verte est l'espace public accompagné d'espaces de rencontres et de jeux, le long du cheminement piétons/cycles majeur permettant de rejoindre le Sud du quartier au centre-bourg ; des jardins familiaux font le lien entre cet espace public et les jardins privatifs en pieds d'immeubles.
- une insertion urbaine du nouveau quartier par son épannelage et ses types de constructions : au Nord, des bâtiments collectifs en R+3 et en alignement sur la rue des Moulins, afin d'assurer le lien avec le quartier de La Maladière et le centre-bourg ; au Sud, des maisons individuelles ou en bande, en R+1+combles aménageables, à proximité des lotissements existants ; entre les deux, des constructions intermédiaires "villas durables" en R+2+combles aménageables, accueillant peu de logements par bâtiment.
- une liaison avec La Maladière assurée par un cheminement piéton majeur et une place publique végétalisée, espace de fraîcheur, sous forme de verger.

La présente modification propose de reprendre ces principes en les structurant afin d'explicitier les objectifs recherchés, les principes à envisager, ceux que l'on retrouve dans le plan d'ensemble. Cette nouvelle rédaction devrait permettre de faciliter le caractère opérationnel de l'Orientation d'Aménagement, contraignant les futurs aménageurs à respecter les principes de l'aménagement de ce quartier, tout en leur laissant la marge de manœuvre nécessaire pour proposer leurs projets et s'adapter aux évolutions futures.

Concernant les places de stationnement, l'OA d'origine prévoyait 1,5 places de parking par logement, alors que le PLU règlemente l'ensemble de la zone UB en ne demandant qu'une place de stationnement par logement (UB12). Il est proposé de supprimer cette incohérence, d'autant que l'exigence supplémentaire sur ce secteur n'est pas justifiée : parking publics prévus, logique d'écoquartier, réalisation des places nécessaires en sous-sol quand cela est possible.

Le nombre de place de stationnement exigible est donc défini par le PLU. L'Orientation d'Aménagement définit les principes de réalisation de ces places, en insistant sur leur qualification.

LA MALADIERE A LORIOI

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

NOTICE EXPLICATIVE

OBJECTIFS RECHERCHES

- Offrir un « plus » au quartier Lorioi Sud situé à proximité des écoles et du centre ville mais, soit séparer par des terres agricoles, soit constituant une entité fermée de logements sociaux

- « Recoudre » ces quartiers de lotissements et de logements sociaux des années 70 au centre bourg en saisissant l'opportunité de ces champs non urbanisés

PRINCIPES A ENVISAGER

Créer des espaces communs

- coulée verte Nord-Sud
- voirie Est Ouest perpendiculaire au réseau radial vers le centre ville
- créer un parc traversant l'Avenue Maréchal Foch
- créer des jardins familiaux
- côté Est de l'Avenue Maréchal Foch, créer un quartier « éco-quartier » exemplaire
- côté Ouest créer une opération, également une opération exemplaire, mais de résidentialisation, contre-carrer le tout-social, ouvrir sur l'actuelle déviation sortir du mono-fonction logements locatifs
- à proximité des habitats existants créer des typologies approchantes et de hauteurs similaires

PRINCIPE DU PLAN

- Créer des liaisons piétonnes (ouest) + véhicules Est-Ouest avec un maillage dense comportant une différence de traitement entre cheminement et voies
- Conserver une densité bâtie assez faible, d'où un ratio de surfaces communales par rapport aux surfaces commercialisables très important
- Conserver du stationnement soit en proximité des voies côté « éco-quartier », soit en interne d'îlot côté résidentialisation avec récupération des eaux de pluie soit par création de noues et de bassins d'infiltration paysagés
- Création de stationnements avec faible imperméabilisation des sols
- Protéger les habitants des nuisances (voit. SNCF) par la création de barrières qui constitueront les logements

- Orienter les bâtiments neufs majoritairement vers le Sud avec double orientation au maximum.
- Adopter des bâtiments compacts, fortement isolés, pouvant bénéficier largement d'apports solaires.
- Conserver au Sud des bâtiments des espaces verts, plantés, offrant une zone de micro-climat plus fraîche (coulée verte, mini-square, jardins familiaux, jardins privés)
- Un épannelage offrant la meilleure insertion possible avec, côté Nord, des bâtiments collectifs R+3 en reconstitution de l'alignement rue des Moulins, côté Sud, des maisons individuelles ou groupées à proximité des lotissements existants, entre les 2 des constructions intermédiaires.

Robert DORGNON, Architecte DPLG
 25-27 rue Paul-Henri Spaak
 26000 VALENCE
 T 04 75 56 92 00 F 04 75 56 03 18
 robert.dorgnon@wanadoo.fr



Vu pour rester annexé
à la délibération du conseil municipal
du 9 juillet 2012



Département de la Drôme

Modification n°4 du

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Juin 2012



Sommaire

Préambule	2
1. Objet n° 1 : instauration d'une orientation d'aménagement sur le site de la Filature	5
1.1. Objet de la modification et présentation du contexte	5
1.3. Contenu de la modification	14
1.4. Les nouvelles dispositions	18
2. Objet n° 2 : modification de l'orientation d'aménagement Foch et suppression de la servitude L 123-2 du CU	26
2.1. Objet de la modification	26
2.2. Contenu de la modification	27
3. Objet n° 3 : suppression d'emplacements réservés	32
3.1. Objet de la modification	32
3.2. Contenu de la modification	33
4. Objet n° 4 : transformation de la zone UDa en UC	37
4.1. Objet de la modification	37
4.2. Contenu de la modification	37
5. Objet n° 5 : changement de la règle de hauteur en zone UI	39
5.1. Objet de la modification	39
5.2. Contenu de la modification	39
6. Objet n° 6 : réparation d'une erreur matérielle	42
(marges de recul)	

Le présent dossier de modification n° 4 du PLU de Loriol-sur-Drôme concerne les six objets suivants :

- Objet n° 1 : instauration d'une orientation d'aménagement sur le site de la Filature
- Objet n° 2 : modification de l'orientation d'aménagement Foch et suppression par voie de conséquence de la servitude au titre de l'article L 123-2 du CU,
- Objet n° 3 : suppression d'emplacements réservés,
- Objet n° 4 : transformation de la zone UDa en UC,
- Objet n° 5 : changement de la règle de hauteur en zone UI,
- Objet n° 6 : réparation d'une erreur matérielle liée à une marge de recul

La modification du PLU de Loriol-sur-Drôme respecte les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (CU) :

- en ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable actuellement en vigueur,
- en ne réduisant pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- en ne portant pas de graves risques de nuisance.

Contrairement à la révision générale ou simplifiée du P.L.U, la modification est une procédure souple nécessitant simplement :

- la notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.
- l'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après Enquête Publique.

Le dossier de modification comprend donc :

- le présent rapport de présentation,
- les orientations d'aménagement modifiées,
- le règlement modifié,
- le plan de zonage modifié,
- la liste des emplacements réservés modifiés,
- des annexes dont la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publiques.

Le présent dossier sera mis à enquête publique conformément à l'article L.123-10 du CU.

Objet n° 1 : instauration d'une orientation d'aménagement sur le site de la Filature

1.1. Objet de la modification et présentation du contexte

1.1.1. Le projet de la Filature

Le secteur de la Filature, dont la vocation est dédiée à la réalisation d'habitat, est situé au contact direct du centre de Loriol-sur-Drôme sur l'ancien site industriel de la Filature aujourd'hui vacant.

Le PLU en vigueur classe ce secteur en deux zones, UA et AU, cette dernière correspond à une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à recevoir des constructions lorsque les équipements (voiries publiques, réseaux d'assainissement, d'électricité...) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU. L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser au moyen d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Le projet est en accord avec les objectifs du PADD.

La Commune de Loriol-sur-Drôme souhaite ainsi conduire une opération de renouvellement urbain qui doit accueillir au sein de la friche existante protégée sur sa partie historique au titre de la ZPPAUP, des logements accompagnés de poche de stationnement. Le secteur doit être aménagé en cohérence avec l'environnement urbain dense en tenant compte du bâti ancien de qualité qui doit être préservé et du parc existant faisant également l'objet d'une protection au titre de la ZPPAUP.

Le PADD faisait apparaître un objectif, pour les années à venir, de croissance de l'ordre de 2 % en moyenne par an. Cette croissance devait 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 faut assurer une offre nouvelle de 60 à 80 unités de logement par an.

Jusqu'à aujourd'hui, cette offre de logements est en adéquation avec les objectifs du PADD, puisqu'on enregistre depuis 2007 :

2008 : 103 Permis de Construire (dont 74 MI)

2009 : 88 Permis de Construire (dont 72 MI)

2010 : 124 Permis de Construire (dont 99 MI)

2011 : 79 Permis de Construire (dont 59 MI)

Le foncier consommé jusqu'à présent a permis surtout de développer une majorité de maisons individuelles.

Le projet de la Filature permet de rééquilibrer vers une offre de logements majoritairement collectifs, toujours avec un objectif de production de 20% de logements sociaux.

En effet, le PLH, en cours de révision, fixe un objectif de 240 logements supplémentaires pour la commune de Loriol-sur-Drôme entre 2009 et 2015.

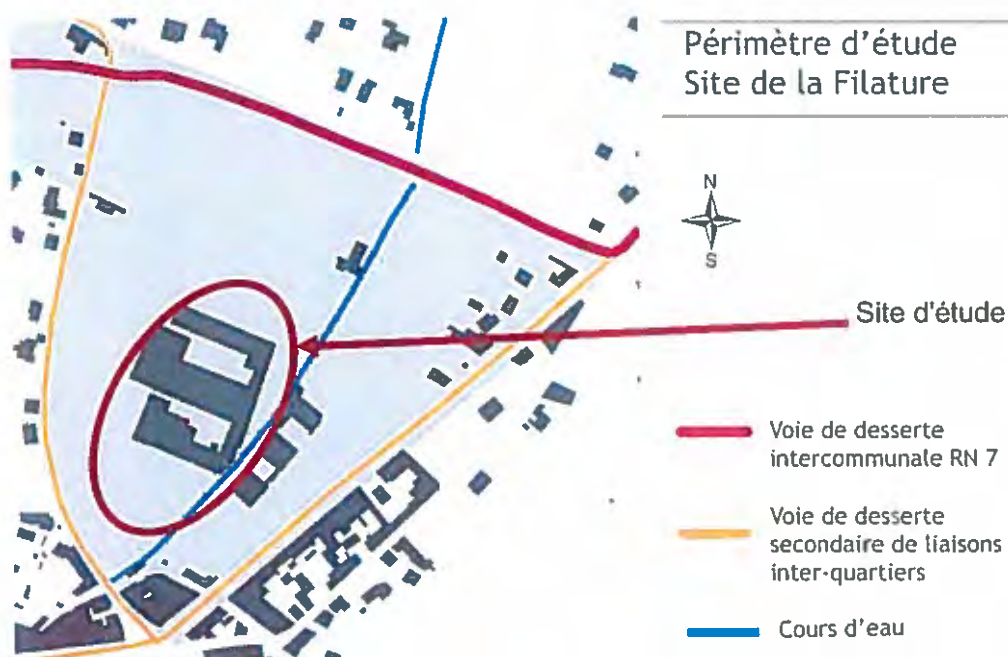
Le PLH prévoit la construction de 40 nouveaux logements sociaux et 200 nouveaux logements dans le parc privé.

Compte tenu du développement du nombre de logements entre 2007 et 2009 (environ 150), il était difficile pour la commune de Loriol-sur-Drôme de tenir un objectif de 250 logements supplémentaires d'ici à 2015 sans développement de zone à urbaniser, qui plus est, desservis et à proximité du centre urbain.

Le parti d'aménagement retenu est de développer sous forme d'habitat en petits collectifs, en densité moyenne, en respectant les hauteurs présentes au sein de la zone urbaine dense :

- conserver les bâtiments historiques anciens à reconvertir en logements qui par leur qualité architecturale et patrimoniale doivent être maintenus sur le site,
- démolir les anciens bâtiments d'activités ne présentant pas de qualité particulière pour libérer des emprises foncières qui seront utilisées pour la création de logements notamment, et de poche de stationnement,
- préserver le parc de la Filature situé en entrée du site protégé au titre de la ZPPAUP,
- de créer environ 80 logements dont 20 % de logements sociaux afin de respecter le PLH et la Loi SRU.

1.1.2. Le site

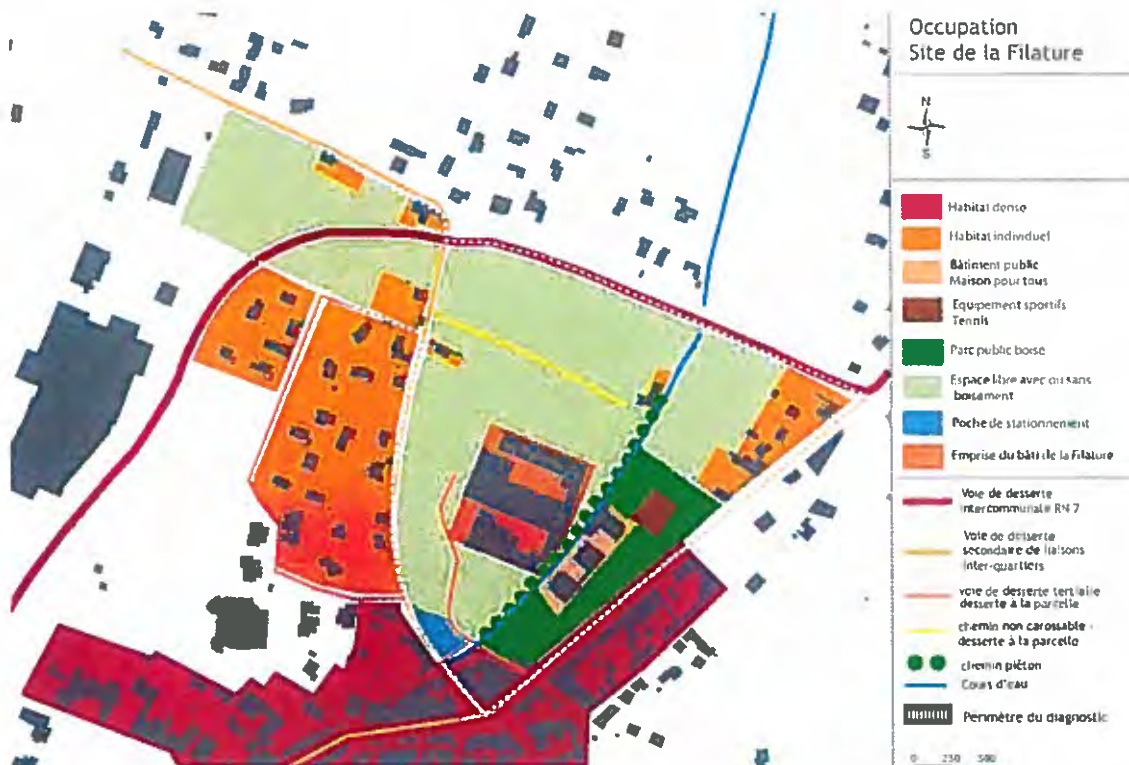


1.1.3. Accessibilité - desserte



Le secteur de la filature bénéficie d'une desserte efficace depuis l'axe structurant de la RN 7. Un réseau viaire de niveau secondaire performant quadrille également le site, même si des améliorations sont à apporter.

1.1.4. L'occupation élargie



La Friche industrielle dispose d'un potentiel de SHON important, dont une partie est située au sein d'un bâtiment de qualité.

La proximité du parc public et de la Maison Pour Tous amène à réfléchir à des liens fonctionnels entre les deux espaces.

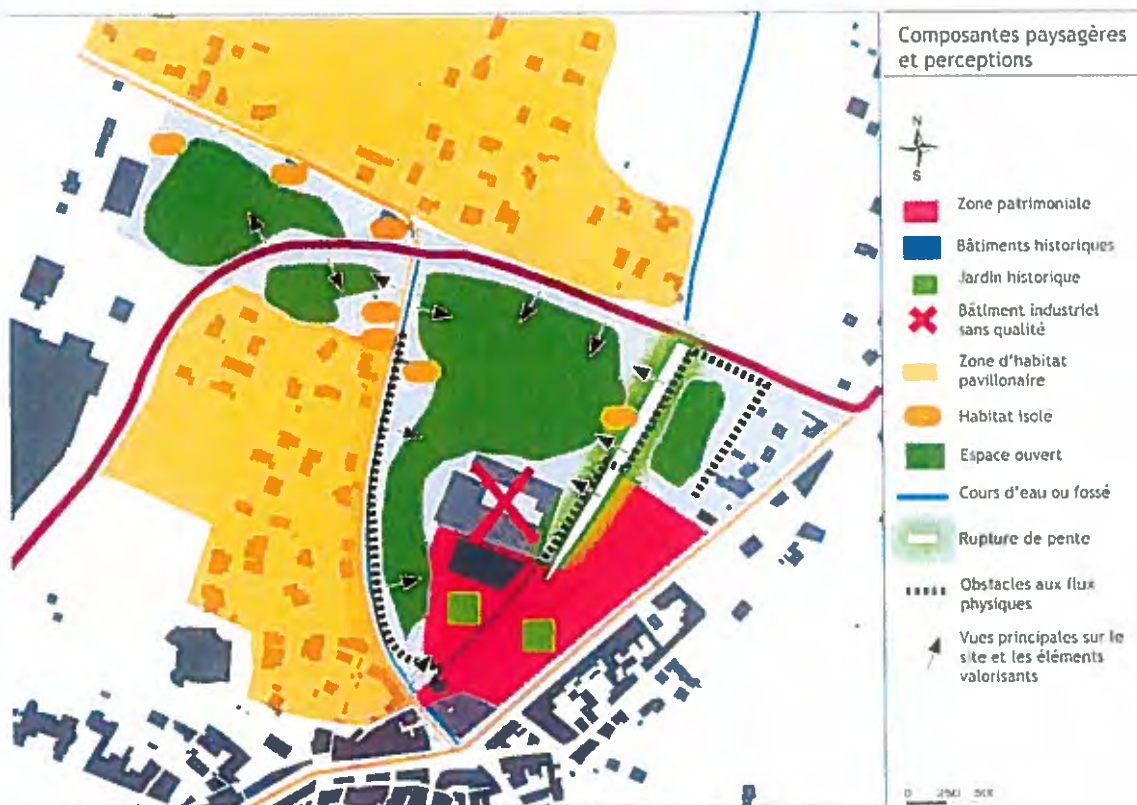
La voie mode doux existante peut servir d'appui à la composition du site à aménager.

1.1.5. Le paysage urbain élargit

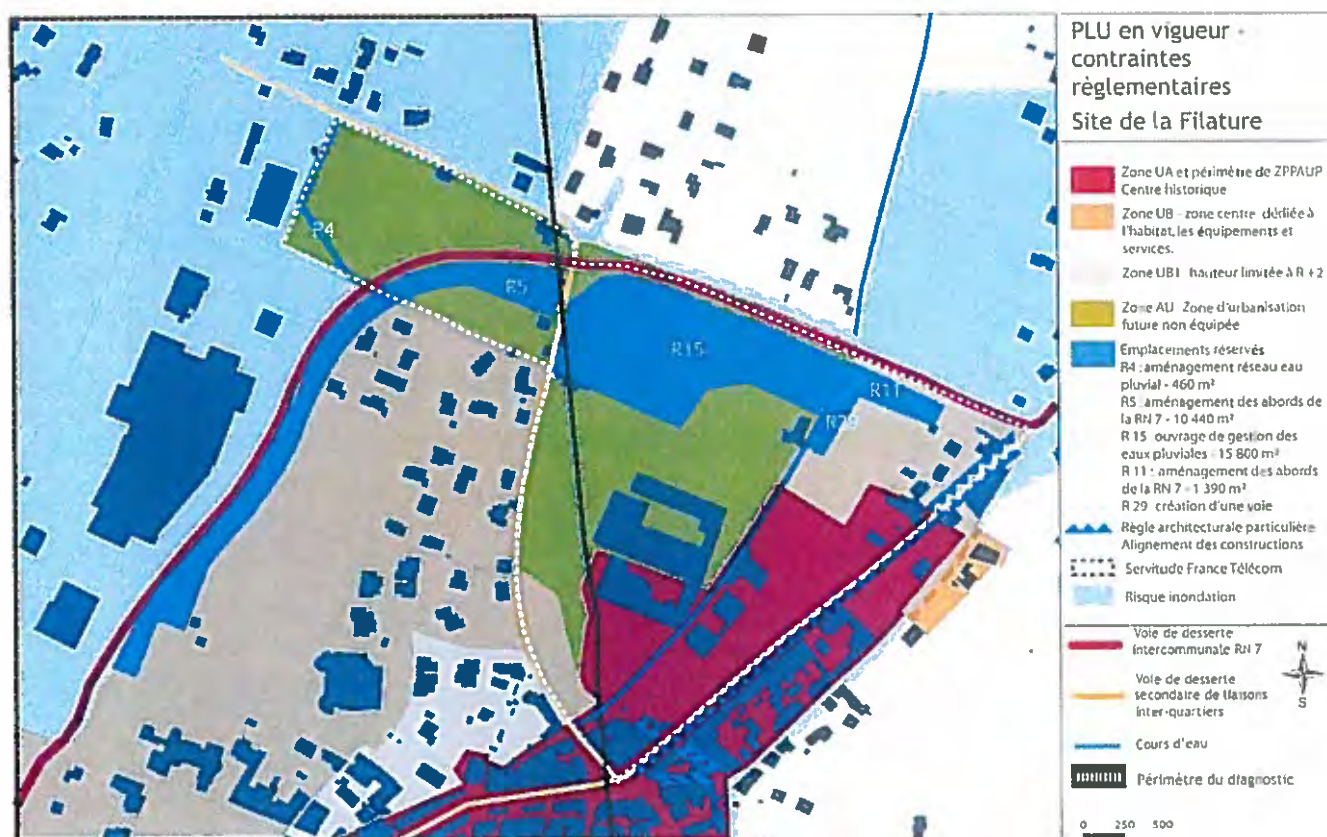
Le site s'inscrit dans un paysage ouvert et fractionné. Un patrimoine végétal et architectural contraste avec l'espace laissé en attente (centre de la zone d'étude).

Le site est refermé sur lui même (topographie contraignante/muret) qui limite les flux et les échanges, mais ouvert visuellement sur l'extérieur (co-visibilités/sensibilité).

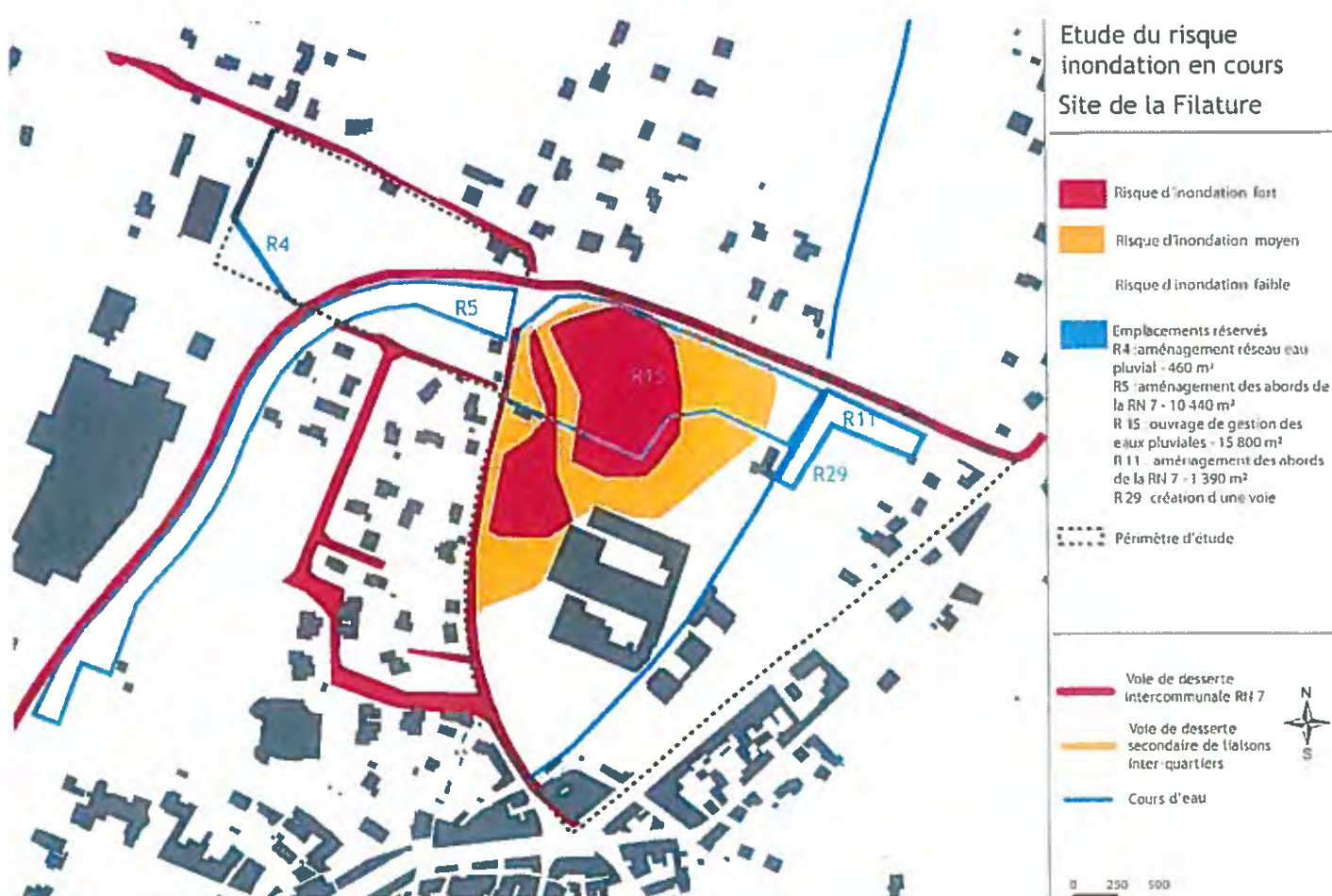
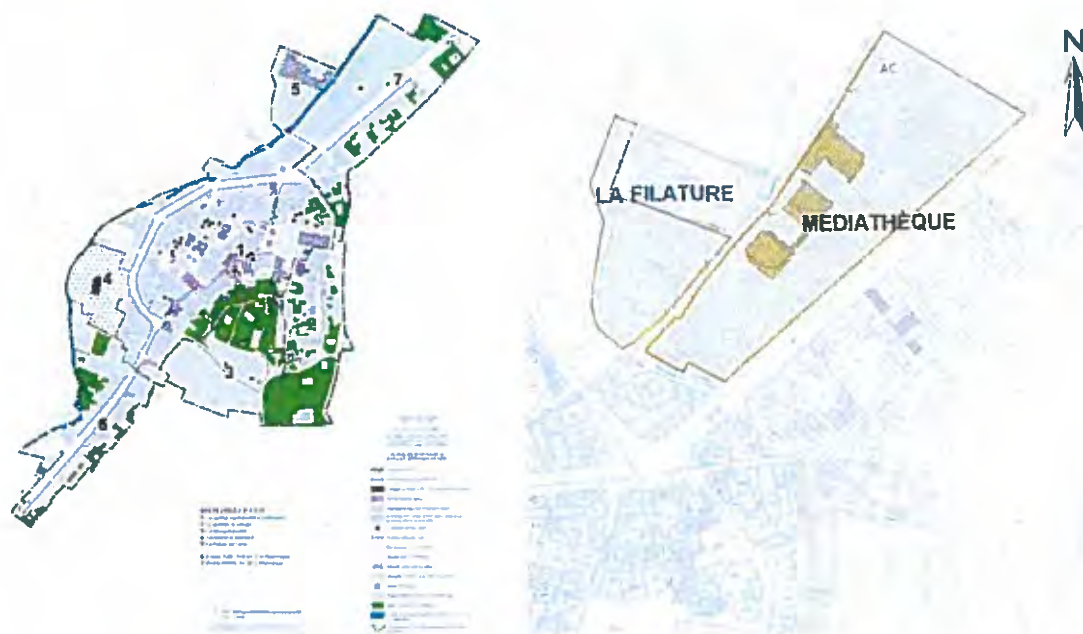
La présence de la RD morcelle le secteur d'étude et isole les différents secteurs. La présence de l'eau est une contrainte forte mais aussi un atout pour la mise en valeur.



1.1.6. Les contraintes réglementaires



La ZPPAUP



Le site de la Filature est classé en zone UA et AU. Il est fortement contraint par :

- la problématique hydraulique,
- la ZPPAUP qui couvre une partie du bâtiment et son parc qui doit être conservé. Il est directement lié au bâtiment remarquable de la Filature "le Claud". Ce parc délimité ci-contre doit être maintenu, en respectant des règles de conservation, la création d'espace non bâti, de jardins, d'alignements d'arbres.
- l'étude du risque inondation communiqué par l'Etat, qui conduit à centrer le projet autour de la requalification du bâtiment protégé et rebâtir sur l'emprise du bâtiment de type hangar à démolir. Le reste des emprises bâties peuvent être repensées au travers d'un parc, des solutions de gestion des eaux sont à rechercher puisque les emplacements réservés initiaux sont situés en zone inondables et ne peuvent à ce titre remplir leur fonction initiale.

1.1.7. Le niveau d'équipement du site

L'ensemble du site est raccordé au réseau ou raccordable.



Plan des réseaux d'assainissement des eaux usées

Ligando:



* **Source :** Les données sont issues de l'enquête des dépenses de consommation auprès des consommateurs de 1999 au 31-12-2001.

Echelle: 1/2500



Plan des réseaux d'assainissement des eaux pluviales

Keywords:

* Source : Les données sont issues de l'enquête des dépenses de consommation auprès des ménages réalisée en 1997 par l'INSEE.

Echelle: 1/2500

LORIOI SUR DRÔME - SITE DE LA FILATURE

Plan des réseaux ERDF



- Légende :
-  Réseau d'habitation existant
 -  Réseau enterré HTA existant
 -  Réseau aérien BTA existant
 -  Réseau enterré BTA existant
 -  Poste ERDF existant

* Réseau : Les réseaux sont tous en réseau de distribution de moyenne tension existant ou en construction en date du 1er janvier 2012.

Echelle: 1/2500



1.3. Contenu de la modification

1.3.1. Les objectifs poursuivis

La modification du PLU doit permettre l'urbanisation de ce secteur sur sa partie située hors zone inondable en ré-exploitant d'une part, le bâtiment historique pour y créer des logements et d'autre part, en démolissant les bâtiments industriels sans valeur patrimoniale pour organiser l'implantation de logements, stationnements, parc et voies mode-doux. Seule l'emprise imperméabilisée actuelle fait l'objet d'une urbanisation à vocation d'habitat, car elle ne nécessite pas de création de bassin de rétention des eaux de pluie, si cette condition est respectée (confère consultation de la MISE).



- Les objectifs sont donc ici de répondre à la demande en logements tout en requalifiant une friche industrielle organisée autour d'un parc maintenu et relié au centre ancien via des voies modes doux. L'urbanisation de ce secteur permet aussi de répondre à la demande en logements sur la commune en assurant la mixité sociale.

Pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation, classé en UB et AU, il convient ici de créer une orientation d'aménagement pour permettre une bonne insertion du projet dans son environnement urbain. Le site fait ainsi l'objet d'un classement en UB2, en se rapprochant des règles de densités de la zone UB à laquelle il est attenante.

1.3.2. Le parti d'aménagement et orientations

Le secteur doit se développer sous forme d'habitat en petits collectifs, en densité moyenne, en respectant les hauteurs présentes au sein de la zone urbaine dense :

Le parti d'aménagement retenu est de :

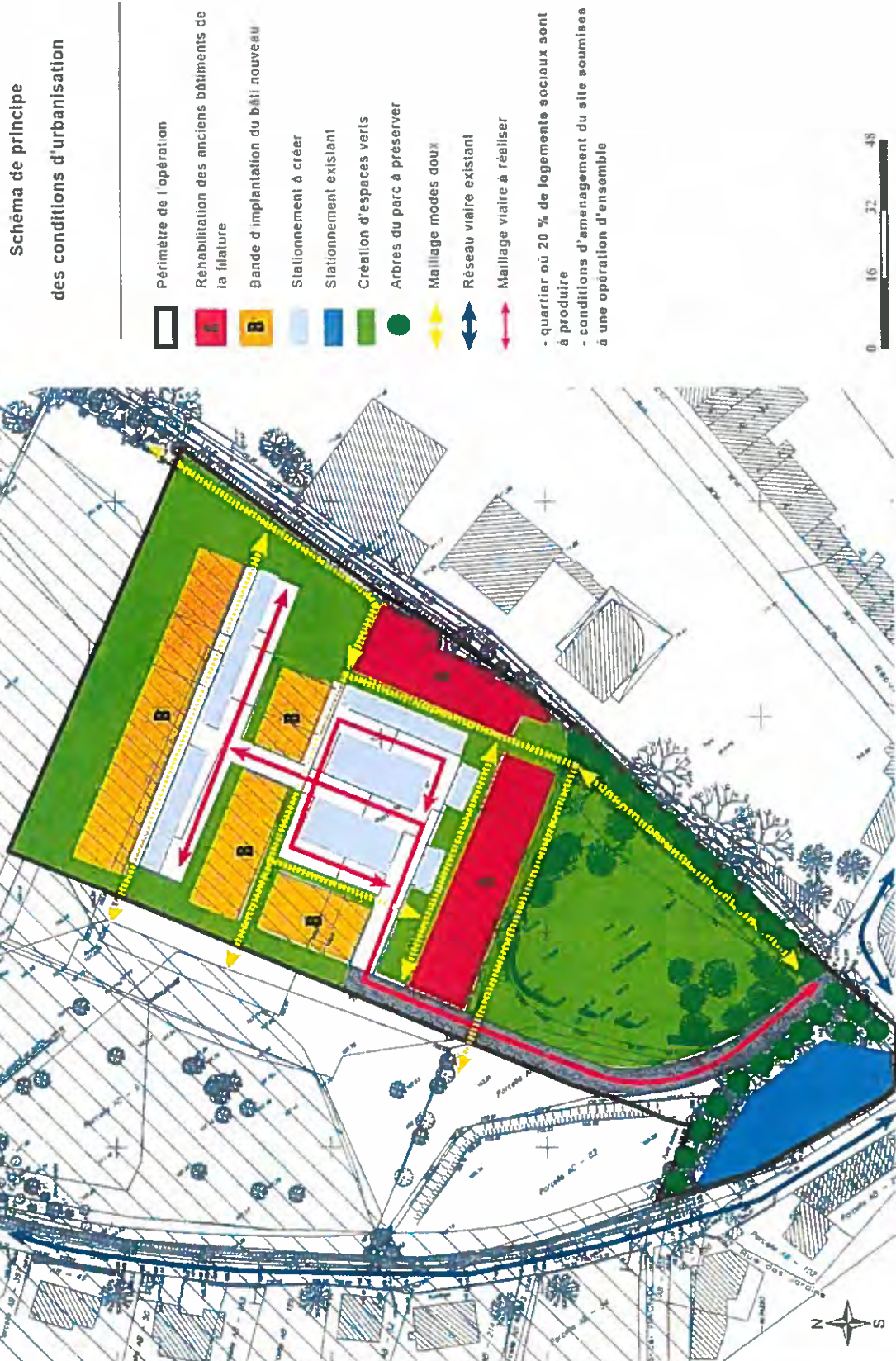
- conserver les bâtiments historiques anciens à reconvertir en logements qui par leur qualité architecturale et patrimoniale doivent être maintenus sur le site,
- démolir les anciens bâtiments d'activités ne présentant pas de qualité particulière pour libérer des emprises foncières qui seront utilisées pour la création de logements notamment, et de poche de stationnement,
- préserver le parc de la Filature situé en entrée du site protégé au titre de la ZPPAUP,
- limiter la hauteur du bâti ancien dans l'enveloppe existante de manière à permettre une bonne intégration de celui-ci au sein de cet espace foncier situé au contact de zone d'habitat dense,
- ajuster la hauteur des nouveaux bâtiments à construire sur celle des bâtiments historiques réhabilités de manière à créer une unité du bâti et une bonne intégration au site,
- de maintenir les poches de stationnements existantes en bordure du site,
- d'aménager des espaces verts de qualité sur les zones de stationnement,
- composer le quartier de voies mode-doux en compléments de la voirie principale,
- créer un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI).

1.3.3. L'organisation générale

La surface du quartier s'élève à environ 1,5 hectares. Un minimum de 75 logements sont prévus dont 20% de logements sociaux.

Le projet s'organise autour d'une voie partiellement existante reprise et recalibrée depuis la rue du Pontlillard. Le parking situé le long de la rue des Clots est maintenue. Deux espaces composent le projet :

- une zone A, dont l'emprise est d'environ 1 600 m², correspond au secteur de réhabilitation des anciens bâtiments de la filature ayant un intérêt patrimonial. Elle doit permettre la réalisation d'environ 28 logements au sein des bâtiments historiques conservés, en R+1 et R+2, au sein du volume existant. Les hauteurs actuelles restent ainsi inchangées. Le parc situé devant le bâtiment principal sera lui aussi maintenu et réaménagé (cheminements) pour une bonne intégration de l'ensemble. Les arbres seront à préserver sur ce périmètre.



Plan à l'échelle 1/800 ème

- une zone B, est dédiée à la création des logements collectifs en R+2 maximum, sans dépasser 10 mètres à l'égout de la toiture. Les logements doivent être implantés au sein des zones de constructibilité reportés sur le schéma de la présente orientation particulière d'aménagement sans jamais dépasser la hauteur des bâtiments historiques réhabilités. le nombre de logements prévus sur cette zone s'élève à 50 logements minimum.

Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un paysagement de qualité. Environ 80 places sont ainsi prévu au sein du quartier d'habitat, hors poches de stationnement publiques conservées aux abords du quartier. La voie de désenclavement du quartier doit également recevoir des espaces plantés. Des voies modes doux ponctuent l'ensemble du quartier en direction du parc, de la zone d'équipement et des quartiers d'habitat existant.

1.3.4. Le parti d'aménagement paysager

Le traitement paysager du secteur doit participer à l'intégration du projet dans le grand paysage. Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- les espaces extérieurs seront plantés, qu'ils soient publics ou privés,
- les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long de la voie indiquée sur le schéma seront fragmentées tous les 4 places de stationnement par une bande plantée d'arbustes en bosquets ou arbre de haute tige,
- les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies mono spécifiques sont proscrites. Les haies de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites.
- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les usages de proximité devront intégrer les espaces verts sous les formes les plus variées : aire de jeux, jardins partagées et/ou familiaux, zone de pique nique.

1.4. Les nouvelles dispositions

1.4.1. Les nouvelles dispositions et changements d'ordre général

Seule la zone d'urbanisation (déclassement d'une zone UB et AU vers une zone UB2) fait l'objet d'un classement en UB2; l'indice 2, correspond au périmètre d'application de l'orientation d'aménagement particulière. Le reste des terrains non ouverts à l'urbanisation reste classé en AU. La Commune choisit ainsi d'ouvrir une zone UB2 sur le site de l'ancienne activité industrielle uniquement (sans augmenter la surface imperméabilisée actuelle) avec une orientation d'aménagement spécifique. **Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU.**

1.4.2. Les nouvelles dispositions "l'orientation particulière d'aménagement"

Il s'agit d'une création au sein de la pièce 5. du PLU en vigueur qui traite des orientations d'aménagement particulières.

L'orientation d'aménagement conditionne l'urbanisation de ce secteur au respect de plusieurs principes :

- l'accessibilité et la desserte,
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 2 de l'OAP) et le nombre de logements minimum,
- le maintien d'éléments existants de type bâti ou paysager,
- la démolition du bâtiment d'activité en friche,
- la constitution d'espace vert et de réserve pour étendre les équipements existant.

Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier de la Filature figure en pages 29 et 30 de l'orientation d'aménagement particulière. Ce schéma est opposable dans son principe à tout aménageur privé ou public. En accompagnement de ce dernier, les principes d'ouverture à l'urbanisation sont précisés dans un tableau. Le schéma figurant en annexe a valeur d'illustration uniquement d'un aménagement possible. Il n'est donc pas opposable dans son contenu.

Ci- après, les schémas soumis à toute autorisation d'urbanisme.



Schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Périmètre de l'opération
- Démolition des bâtiments existants
- Anciens bâtiments de la filature à conserver pour réhabilitation
- Parc à protéger



Schéma de principe des conditions d'urbanisation

- Périmètre de l'opération
- Réhabilitation des anciens bâtiments de la filature
- Bande d'implantation du bâti nouveau
- Stationnement à créer
- Stationnement existant
- Création d'espaces verts
- Arbres du parc à préserver
- Maillage modes doux
- Réseau viaire existant
- Maillage viaire à réaliser

- quartier où 20 % de logements sociaux sont à produire
- conditions d'aménagement du site soumises à une opération d'ensemble

En synthèse, l'orientation particulière d'aménagement fixe les règles suivantes :

- 1,47 hectares à aménager,
- fourchette minimale de 75 logements avec une fourchette maximale de 85 logements, (28 logements environ dans la partie historique et 50 sur la partie nouvelle sur les anciens bâtiments démolis)
- hauteurs maximum de 10 mètres à l'égout pour les constructions nouvelles et inchangées sur la partie historique,
- 20 % de logements sociaux,
- 80 place de stationnement environ,
- des voies mode-doux.

1.4.3. Les nouvelles dispositions du règlement

Présentation du règlement avant modification

La zone UB avant modification ne comporte pas de zone UB2

Présentation du règlement après modification

La zone UB2

Cette zone urbaine comprend un sous secteur dénommé **UB1**, concerné par des règles de hauteur spécifiques et un sous-secteur **UB2**, qui correspond au quartier de la Filature.

Il s'agit d'une Zone urbaine périphérique du centre historique à vocation d'habitat, d'équipement, de commerce..

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble dont les conditions sont définies dans le document du présent PLU dénommé « Orientation particulière d'aménagement », pièce n°5, ainsi que le présent règlement (pièces écrites et graphiques).

La zone UB2 est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation au sein de l'article L 123-1 du CU. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sols doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation dans les conditions définies par l'article L 123-5 du CU.

Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- agricole
- Industriel
- Artisanal (sauf aménagement et extension des installations existantes)
- les carrières
- Les campings et les caravanes isolées

- les dépôts divers de véhicules
- le changement de destination de locaux commerciaux est interdit dans les rues suivantes : Avenue Charles de Gaule et Avenue de la République

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous-sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

Article 2 : autorisation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans la zone UB, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité artisanale sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. L'extension est limitée à une seule fois la surface pré existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- Les abris de jardins sont limités à 12 m²

En sous secteur UB2 :

Toutes les opérations et utilisation du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.

Sont admises sous conditions :

- la démolition des bâtiments tels que désignés dans l'orientation particulière d'aménagement,
- l'aménagement des constructions existantes à maintenir telles que définies dans l'orientation particulière d'aménagement, sont autorisés sous réserves de ne pas remettre en cause l'aménagement futur du secteur, en cohérence avec les choix portés dans l'orientation d'aménagement.

Éléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° du CU :

Le parc de la Filature fait l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage par application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. L'article 2 prévoit les modalités de maintien et préservation des boisements.

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente.

Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 3 : accès aux voies ouvertes au public et desserte des terrains par les voies publiques ou privées

En sous secteur UB2 :

La largeur des nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise de 10 mètres minimum et doivent permettre le passage ou la manœuvre de véhicules de services publics.

La largeur des voies modes doux doit être de 2,50 mètres minimum pour les cycles et piétons (espace partagé).

Article 10 : Hauteur des constructions

En sous secteur UB2 :

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 10 mètres de hauteur à l'égout. Les constructions existantes réhabilitées devront conserver les mêmes hauteurs.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En sous secteur UB2 :

Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Elles devront répondre à l'architecture des bâtiments existants par des gabarits qui n'excéderont pas la largeur et la hauteur de la partie longitudinale du bâtiment principal.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Pour les constructions neuves :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que l'acrotère ne dépasse pas la passe de toit du corps de bâtiment principal (partie la plus basse).

Les balcons et terrasses doivent être intégrés à la volumétrie des bâtiments.

Pour les constructions conservées :

Il sera nécessaire de restituer le découpage des menuiseries adaptées aux ouvertures d'origine.

Il sera nécessaire de composer un aménagement qui répond à l'adaptation d'un bâtiment industriel à des logements et à l'esprit des bâtiments anciens.

Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Article 12 : stationnement

En sous secteur UB2 :

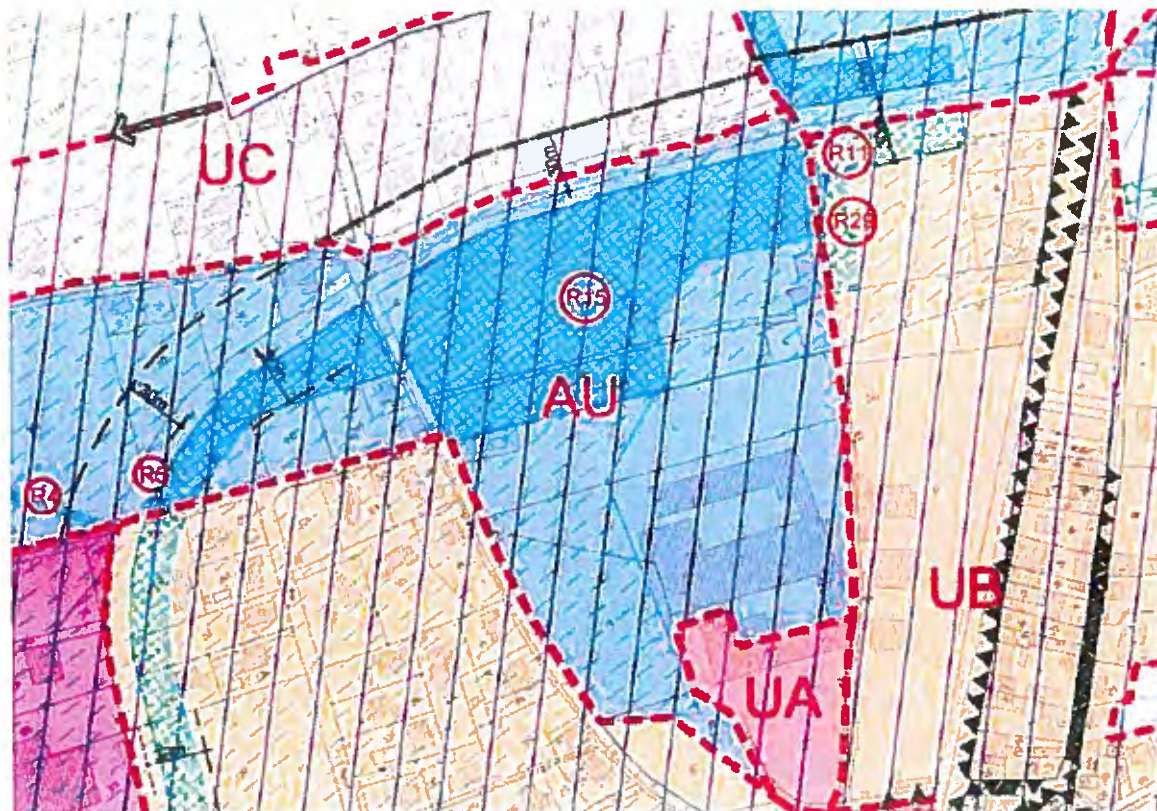
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les poches de stationnements identifiées sur l'orientation particulière d'aménagement doit être respectées et paysagers selon les principes définis à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur 1 place de stationnement logement.

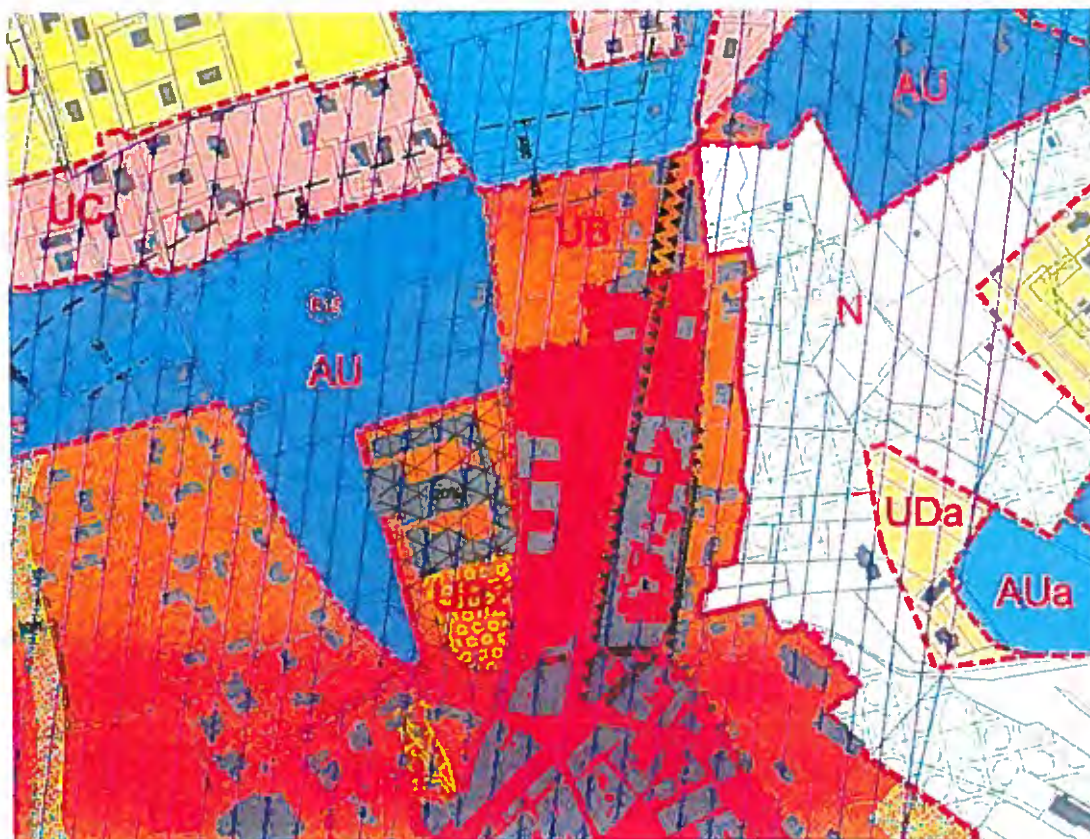
1.4.4. Les nouvelles dispositions du plan du plan de zonage

Le plan de zonage comporte une servitude pour la création de logements sociaux, soit 20 %.

Présentation du document graphique avant modification



Présentation du document graphique après modification



Objet n° 2 : modification de l'orientation d'aménagement Foch et suppression de la servitude L 123-2 du CU

2.1. Objet de la modification

2.1.1. Contenu

Le secteur concerné par l'orientation particulière d'aménagement Foch a fait l'objet de la mise en place d'une servitude de projet au titre de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme afin de garantir une urbanisation cohérente en attente d'un projet urbain défini.

La commune avait choisi à l'époque de la révision de faire valoir son droit à pondérer l'urbanisation des terrains situés à proximité de son projet d'ECO QUARTIER.

Elle avait pour cela utilisé l'article L123-2 du CU lui permettant de ne pas autoriser de construction sur ces terrains à moins qu'un projet ne soit établi et qu'il satisfasse aux objectifs généraux d'aménagement du secteur (orientation du bâti, densification du projet). En particulier, il était nécessaire qu'une jonction soit créée entre l'avenue de la République et l'avenue Foch.

Un tel projet a été présenté, et la commune l'a jugé satisfaisant au regard de ses objectifs sur le quartier. La règle peut donc être levée sur les terrains concernés. Les terrains en question redeviennent constructibles au titre de la zone UB.

Par ailleurs, quelques ajustements du réseau viaire et d'espaces verts ont été réalisés afin d'améliorer l'insertion initiale du projet. Il est donc nécessaire de modifier à la marge l'orientation d'aménagement pour permettre l'achèvement du quartier.

Ces ajustements ne modifient en rien le règlement de la zone UB.

Ces ajustements modifient le plan de zonage avec la levée de la servitude du L123-2 du CU.

2.2. Contenu de la modification

2.2.1. Les nouvelles dispositions de l'orientation particulière d'aménagement

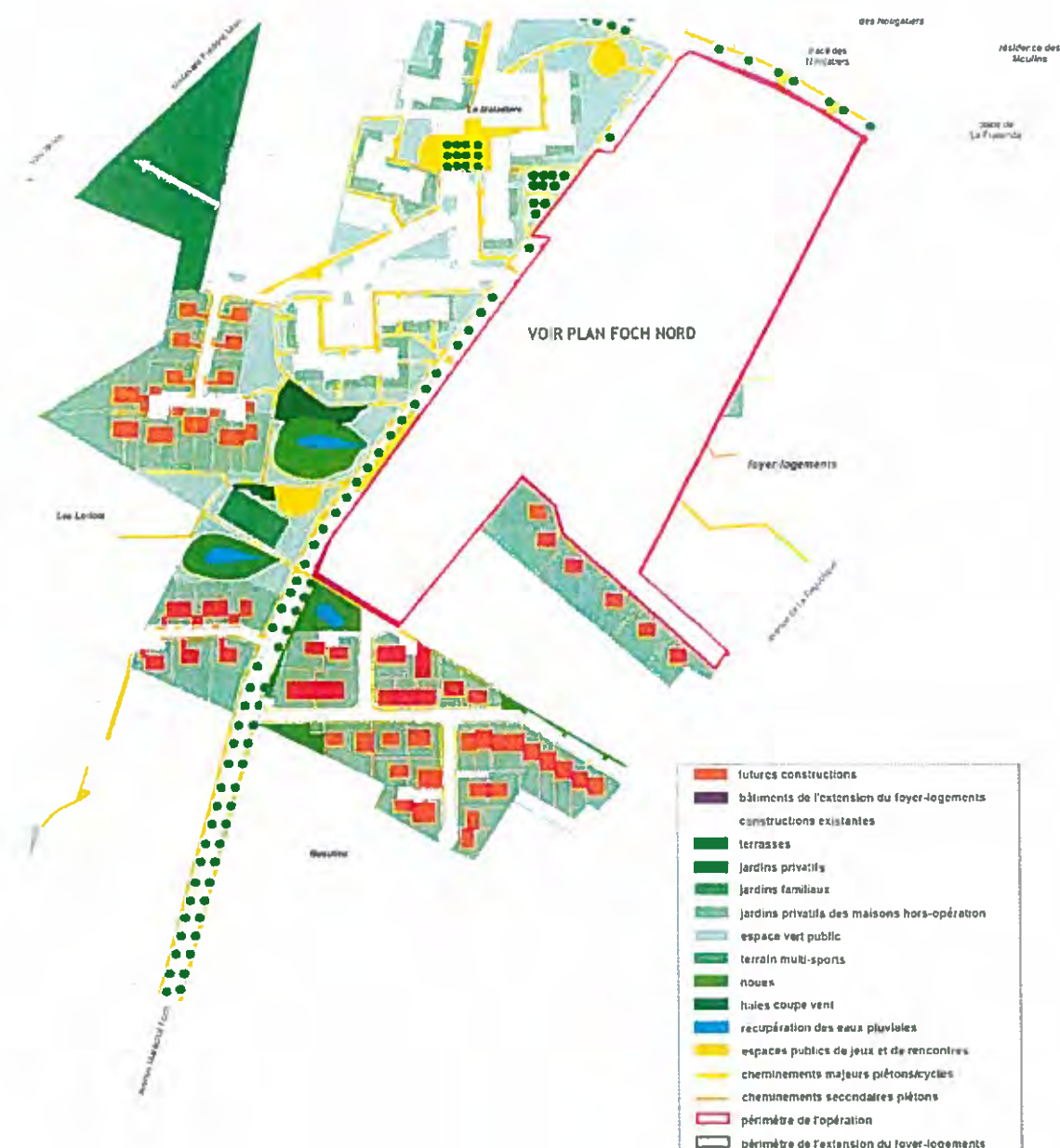
Sur la partie sud, le réseau viaire a été ajusté et les implantations du bâti modifiées, en autorisant davantage de densité dans un objectif de limitation de la consommation foncière. L'implantation est ainsi mieux adaptée et plus rationnelle. Des espaces verts ont été élargis au droit des bandes d'implantation du bâti sur la partie du quartier dénommée Foch Nord.

L'orientation d'aménagement Foch avant modification



L'orientation d'aménagement Foch après modification

Partie Sud



Au même titre que le quartier de la Filature, la partie sud du quartier FOCH/AVENUE DE LA REPUBLIQUE permettra à la collectivité d'atteindre les 240 logements supplémentaires entre 2009 et 2015 invoqué dans le programme local de l'habitat avec une opération de 32 logements en habitat individuel groupé.

Compte tenu du développement du nombre de logements entre 2007 et 2009 (environ 150), il était difficile pour la commune de Lorient de tenir un objectif de 250 logements supplémentaires d'ici à 2015 sans développement de zone à

urbaniser, qui plus est, desservis et à proximité du centre urbain. Cette zone correspond à cet objectif.

Partie Nord

Schéma de principe des conditions d'urbanisation FOCH NORD



Sur le secteur Nord, le principe d'aménagement initial a été maintenu en apportant les ajustements suivants :

- modification du schéma viaire,
- modification des bandes d'implantation du bâti pour les constructions futures,
- agrandissement des espaces verts et espaces libres,
- implantation de bassins de rétention pour permettre une meilleure gestion des eaux de pluie,
- création de zone de stationnements spécifiques.

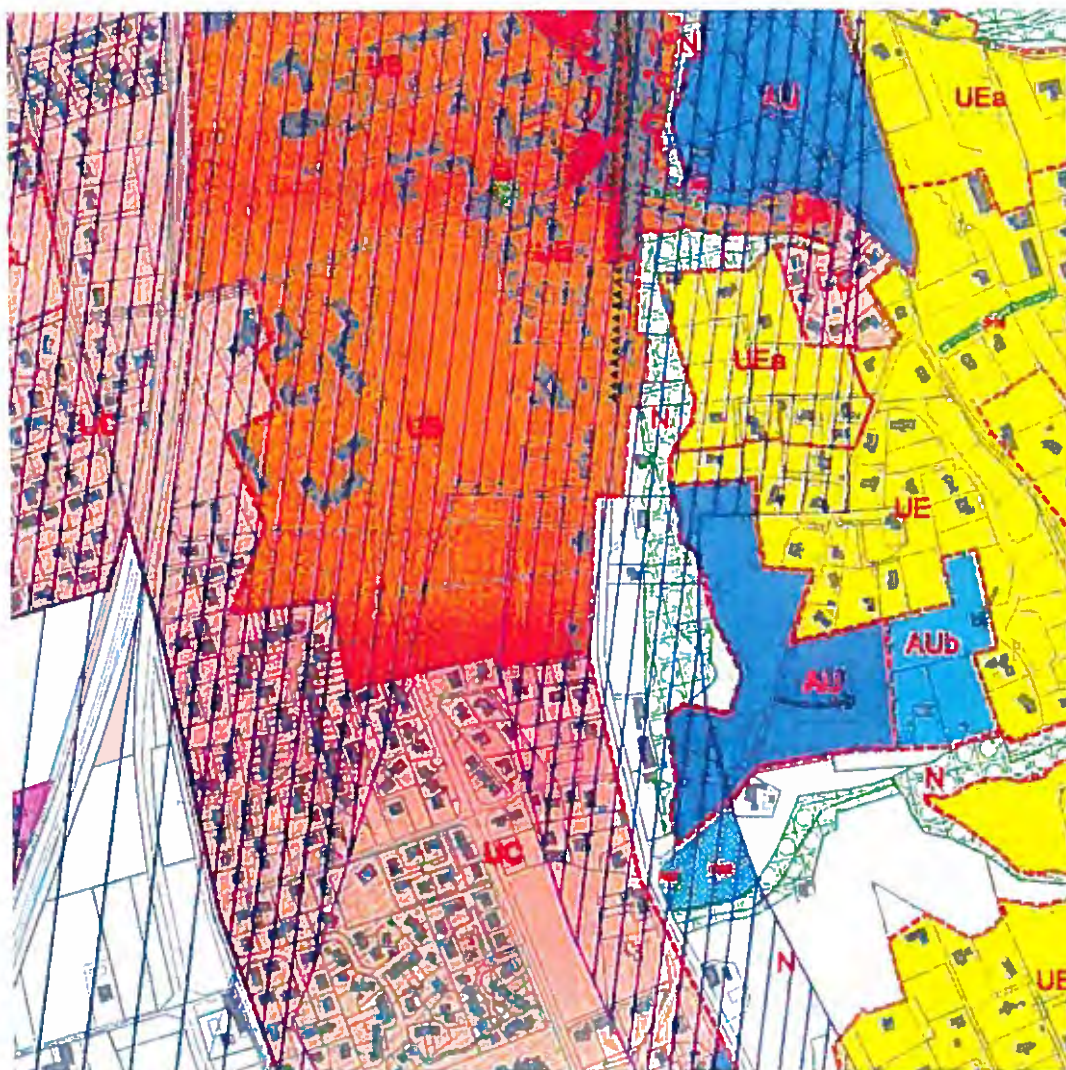
Un principe de schématisation du projet a été retenu.

2.2.2. Les nouvelles dispositions des documents graphiques

Document graphique avant modification



Tracé de trame violette de la servitude au titre de l'article L123-2 du CU.



3.1. Objet de la modification

3.1.1. Etat au PLU en vigueur

Plusieurs emplacements réservés pour voirie ou équipement publics de la Commune de Loriol-sur-Drôme figurent au PLU et ne sont plus adaptés. Il s'agit des emplacements suivants :

- **R10** : aménagement des abords de la RN7, canal des Moulins, au bénéfice de la Commune de Loriol-sur-Drôme, pour une surface de 3 000 m² environ,
- **R11** : aménagement des abords de la RN7, au bénéfice de la Commune de Loriol-sur-Drôme, pour une surface de 1 390 m² environ,
- **R23** : aménagement de parking, au bénéfice de la Commune de Loriol-sur-Drôme, pour une surface de 3 000 m² environ,
- **R29** : création d'une voie de circulation, au bénéfice de la Commune de Loriol-sur-Drôme, pour une surface de 800 m² environ.

3.1.2. Justification des suppressions et réductions

R10 : cet emplacement réservé est réduit. La partie située sur le canal des Moulins est supprimée, la Commune ayant acquis les terrains et réalisés les aménagements prévus sur environ 1 250 m². Le reste de l'emplacement réservé reste inscrit sur une surface de 1 750 m² environ pour sa destination initiale, qui consiste à aménager les abords de la RN7.

R 11 : cet emplacement réservé est supprimé car la Commune a réalisé les travaux prévus.

R 23 : cet emplacement réservé est supprimé car la Commune a réalisé les travaux prévus.

R 29 : cet emplacement réservé est supprimé car la Commune a réalisé les travaux prévus.

3.2. Contenu de la modification

3.2.1. Nouvelles dispositions et changements

Les emplacements réservés n° 11, 23, 29 sont donc supprimés entièrement. De ce fait, ils ne figurent plus aux documents graphiques (pièce n°3 du PLU en vigueur) ni sur la liste des emplacements réservés (pièce n°6 du PLU en vigueur).

L'emplacement réservé n°10 est conservé sur la partie située le long de la RN 7. Il figure au document graphique (pièce n°3 du PLU en vigueur) et sur la liste des emplacements réservés (pièce n°6 du PLU en vigueur).

3.2.2. Les nouvelles dispositions de l'annexe 6

Présentation des emplacements réservés avant modification

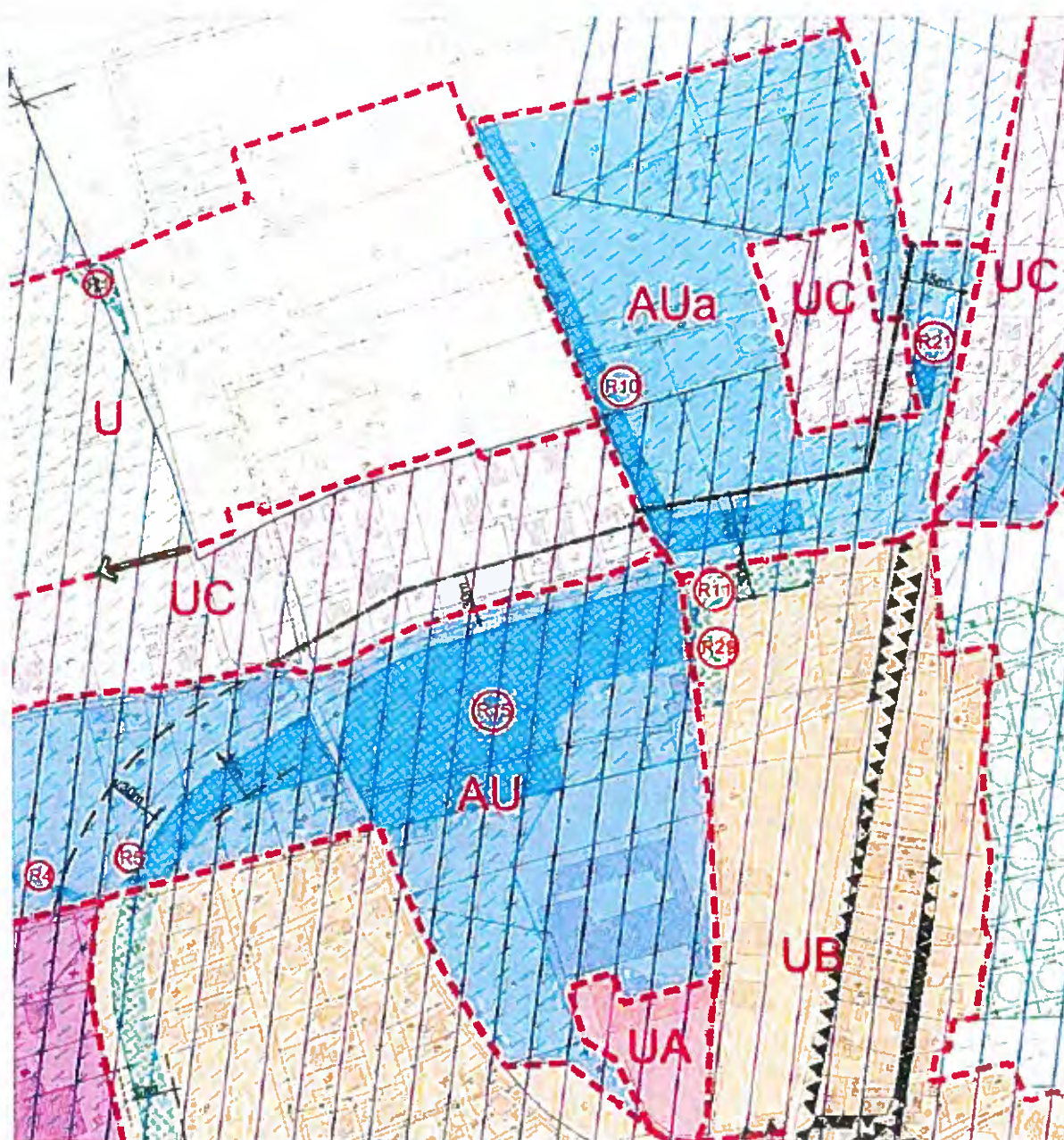
N° d'ordre	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative
R10	Aménagement des abords de la RN7 et canal des Moulins	Commune de LORIOL	3 000 m²
R11	Aménagement des abords de la RN7	Commune de LORIOL	1.390 m²
R23	Aménagement de parking	Commune de LORIOL	3.000 m²
R29	Création d'une voie de circulation	Commune de LORIOL	800 m²

Présentation des emplacements réservés après modification

N° d'ordre	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative
R10	Aménagement des abords de la RN7	Commune de LORIOLE	1 750 m ²

3.2.3. Les nouvelles dispositions du document graphique

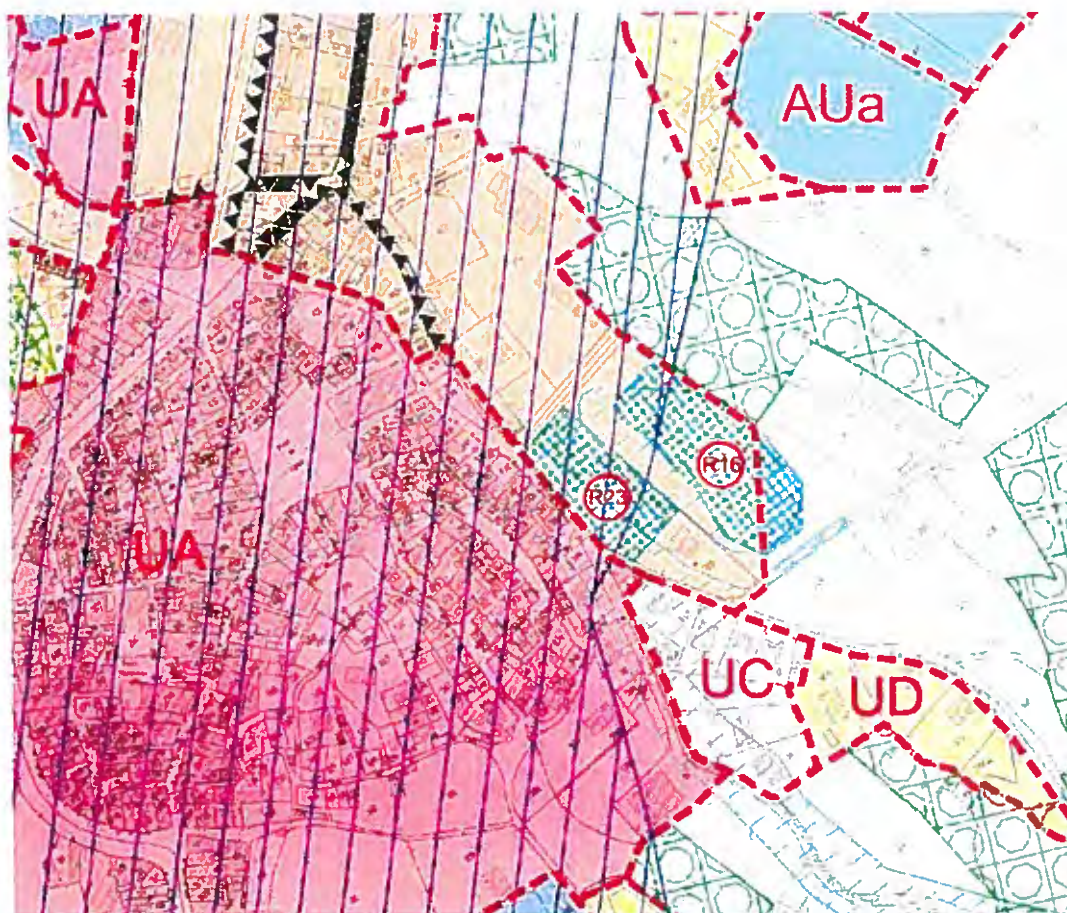
Ancien document graphique concernant les emplacements réservés n° 10, 11, 29,



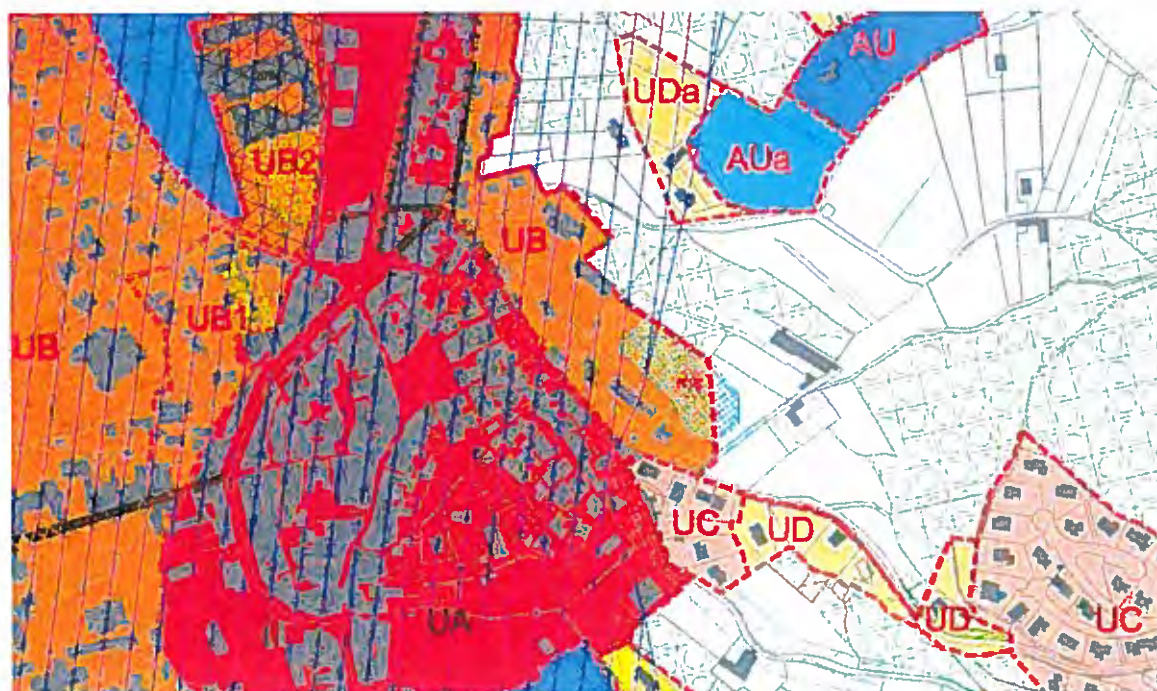
Modification n° 4 du PLU de Lorient sur Drôme

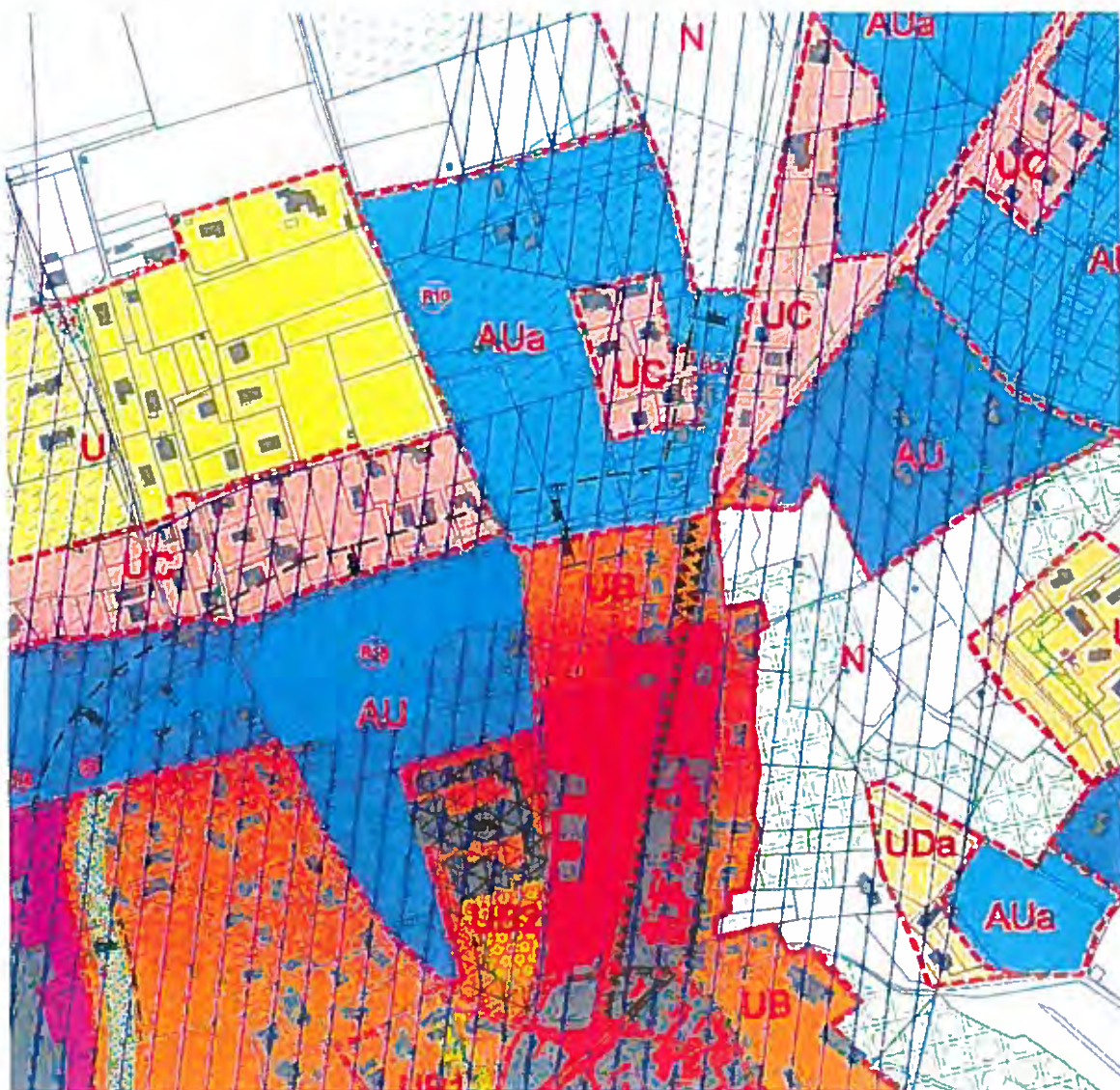
Rapport de présentation - juin 2012

Ancien document graphique concernant l'emplacement réservé n° 23



Nouveaux documents graphiques faisant état des suppressions et de la réduction





4.1. Objet de la modification

4.1.1. Contenu

Le PLU comporte une zone UD, ayant pour destination "zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, et de densité faible". Une zone UDa couvre un secteur de la commune pour le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'a pas été réalisé et pour lequel des règles spécifiques ont été édictées.

Le réseau d'assainissement collectif a depuis été mis en place sur ce sous secteur UDa. Ce classement doit ainsi faire l'objet d'une modification. Il est classé en UC, car raccordé entièrement au réseau d'assainissement collectif et à proximité de zones UC existantes, de formes urbaines similaires capables de connaître une densification.

4.2. Contenu de la modification

4.2.1. Nouvelles dispositions et changements

L'objectif est de déclasser le secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif de la zone UDa en zone UC. Le règlement de la zone UD reste inchangé. Le document graphique est modifié en conséquence de UDa en UC

4.2.2. Les nouvelles dispositions du document graphique

An aerial photograph of a coastal area in Gujarat, India. A yellow building with the letters 'UDa' in red is enclosed in a red dashed rectangular boundary. To the left of this building is a blue area with a red circle containing a small emblem. The map shows a coastline with various land parcels, some marked with numbers like 271, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000. The map also shows a road network and a body of water on the right side.

5.1. Objet de la modification

5.1.1. Contenu

Cette modification doit permettre aux entreprises installées en zone d'activités économiques de faire évoluer leur bâtiment. Les entreprises existantes sont contraintes par une hauteur de 12 mètres actuellement et ont un besoin d'extension.

Afin de répondre à la demande des entreprises et à la progression de l'emploi sur le territoire, la commune souhaite relever la règle de hauteur, dans la mesure où ce relèvement n'induit pas de conséquences sur le paysage urbain environnant et reste conforme aux orientations générales du PADD.

Les volumes à venir n'induiront pas de changements notables dans le paysage urbain. Un rehaussement de la taille des bâtiments d'activités a déjà été conduit par la Commune pour répondre à des besoins nouveaux sans consommer d'espaces supplémentaires.

5.2. Contenu de la modification

5.2.1. Nouvelles dispositions et changements

La hauteur des constructions en zone Ui à vocation industrielle et artisanale est limitée à 12 mètres. Cette hauteur s'avère insuffisante au regard des projets de constructions envisagés. Elle doit être portée à 16 mètres. L'article 10 du règlement de la zone UI est ainsi modifié.

Présentation du règlement avant modification

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (éoliennes, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

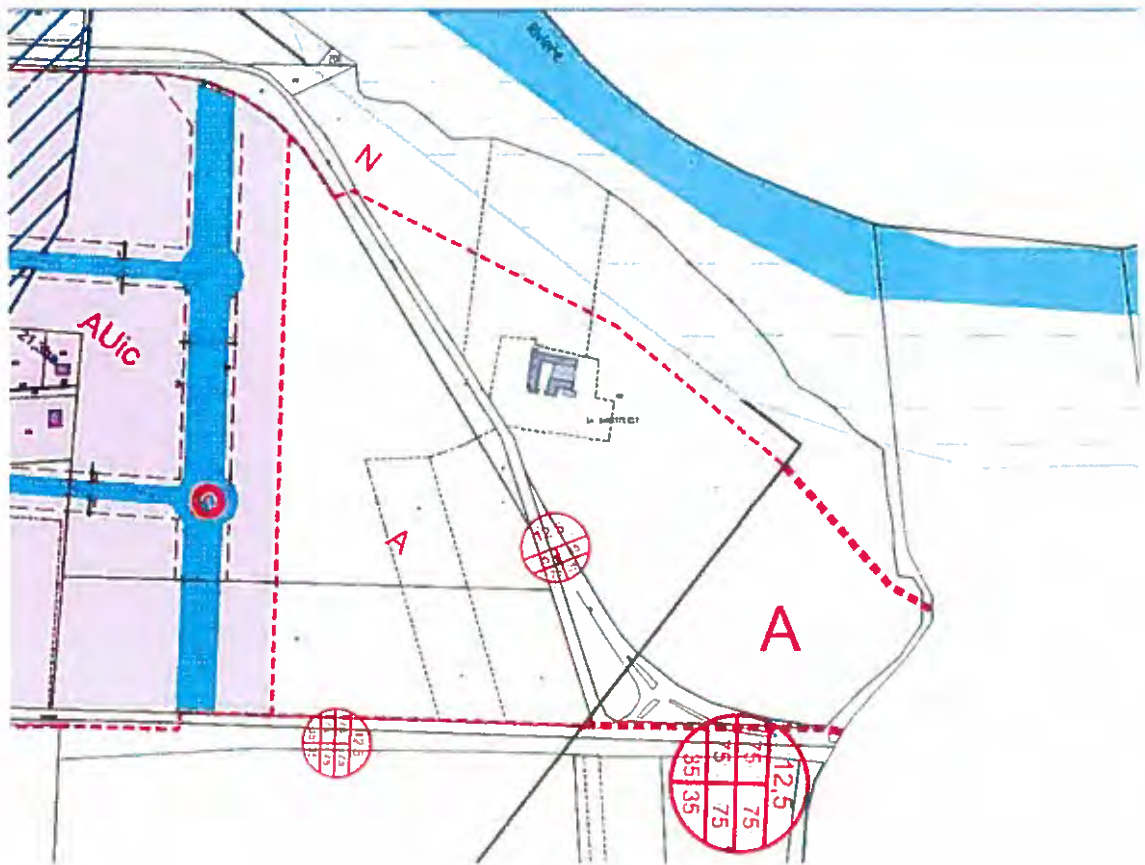
Présentation du règlement après modification

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 16 mètres.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (éoliennes, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

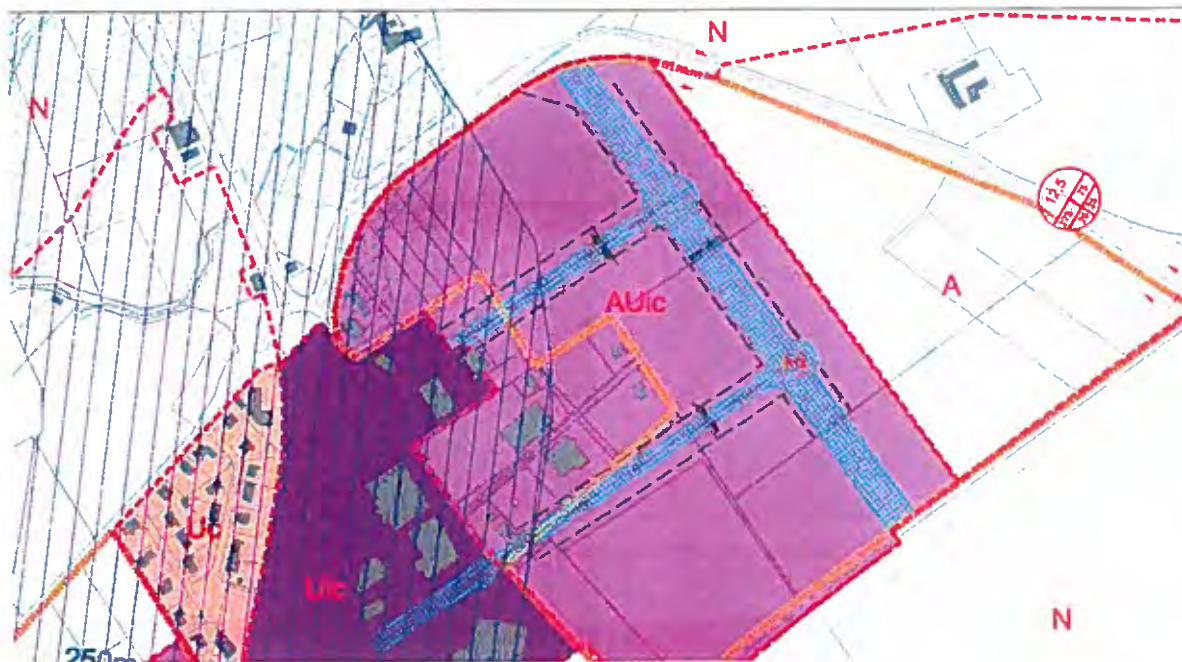
Objet n°6 : réparation d'une erreur matérielle sur les marges de recul

La RD104 est classée voie à grande circulation. Il y a donc nécessité d'avoir un recul à 75 mètres hors zone agglomérée. Une erreur a été remarquée à la sortie Est de la commune. Le plan de zonage est ainsi modifié :

Document graphique avant modification



Nouveau document graphique après modification



Sur les Crozes, une Orientation d'Aménagement a été établie qui autorise un recul à 8 mètres. Cette règle est reportée au sein de l'article 6 à 8 mètres afin d'être en cohérence.

L'article 6 est modifié de la manière suivante :

Ce recul est porté 8 mètres de l'alignement le long de la RD 104.

Pour le reste de la zone AUic, le règlement s'applique avec un recul à 10 m.

Nota : le nouveau plan des servitudes d'utilité publiques est annexé au PLU de la commune de Loriol-sur-Drôme.

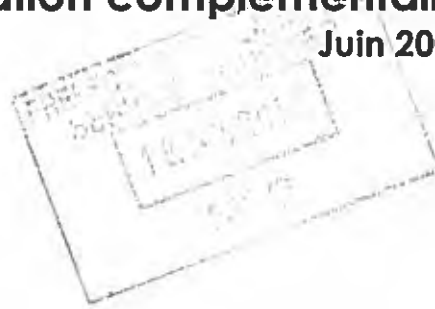
Département de la Drôme
Commune de Loriol

**Modification n°1, 2 et 3 du
Plan Local d'Urbanisme**



Rapport de présentation complémentaire

Juin 2009



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de Loriol est issu d'une révision approuvée le 30 Mars 2007.

Après quelques mois d'existence, le document d'urbanisme doit être amendé de façon à mettre à jour certaines dispositions réglementaires :

- Dans une optique de maîtrise de son urbanisation, et de maîtrise des investissements à réaliser, la commune souhaite aujourd'hui temporiser l'ouverture à l'urbanisation du quartier Saint Pierre, au nord Est de la commune.
- Une règle de report d'urbanisation est à supprimer le long de l'avenue de la République.
- Les emplacements réservés font l'objet d'une mise à jour.
- Un secteur Ui avait été créé à l'Ouest de l'autoroute A7 pour accueillir les installations existantes et à venir d'une entreprise de cycles. Les règles d'assainissement de cette zone empêchent de prévoir une extension des installations de cette entreprise.
- La commune a donc choisi d'autoriser l'assainissement autonome de ce secteur.
- La ZPPAUP du centre a été révisée. Le nouveau périmètre est reporté au plan de zonage.
- Le projet de lotissement communal sur les terrains dits « Chavat » est précisé. Les orientations d'aménagement sont intégrées au PLU.
- Les dispositions de la zone agricole sont précisées
- Les règles d'alignement du bâti sur l'ancienne RN7 sont légèrement modifiées
- Les règles de retrait du bâti sur le boulevard urbain d'entrée nord du centre sont modifiées.
- Quelques points réglementaires sont modifiés.

La commune a donc choisi de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour intégrer ces ajustements, dans le respect des objectifs de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le présent rapport complète celui du PLU.

Il présente l'argumentation sur laquelle repose la modification, ainsi que les éléments modifiés.

1 – les objectifs de la commune

1.1 Le quartier de Saint Pierre le Haut

Lors de la dernière révision, il a été inscrit au PLU de Lorient un nouveau quartier à urbaniser, au nord Est du centre, au lieu dit Saint Pierre le Haut. Ce nouveau quartier a pour vocation d'accueillir une urbanisation essentiellement tournée vers le logement, et présentant une certaine mixité du bâti ; La commune espère ainsi assurer une mixité sociale. Plusieurs petits secteurs AUa et AUb avaient donc été inscrits sur une surface cumulée d'environ 12 Ha.

Toutefois, l'urbanisation de ce secteur implique une mise à niveau des réseaux et voiries très importante. Les réseaux actuels, en particulier les réseaux d'assainissement, et les voiries d'accès, apparaissent parfois insuffisants au regard des capacités du site. S'il est indispensable que ce quartier s'urbanise selon une certaine densité, cela implique que les réseaux soient redimensionnés en conséquence.

En outre, la politique budgétaire de Lorient n'inscrit pas comme prioritaire l'aménagement des réseaux de ce secteur. D'autres quartiers, en particulier l'avenue Foch, et la périphérie immédiate du centre ville, sont en cours d'aménagement, et sont eux prioritaires.

En conséquence, la commune a choisi de reporter l'urbanisation de la partie la moins bien desservie du quartier de Saint Pierre le Haut. Il s'agit des terrains les plus à l'Ouest du chemin de Saint Pierre.

Cette volonté conduit donc à reclasser un secteur AUa et une partie d'un secteur AUb en secteur d'urbanisation en attente d'équipement AU. Une procédure de modification du PLU sera donc nécessaire pour à nouveau ouvrir ces secteurs à l'urbanisation.

**Déclassement des secteurs
AUa et AUb du quartier
Saint Pierre le Haut.**



1.2 Article L 123 2 du CU

Lors de la dernière révision, il a été inscrit au PLU de Lorient un nouveau quartier à urbaniser le long de l'avenue Foch. Ce quartier est en cours d'aménagement. Plusieurs terrains font l'objet de projets de division foncière et de construction.

La commune avait choisi à l'époque de la révision de faire valoir son droit à pondérer l'urbanisation des terrains situés entre son projet avenue Foch et l'avenue de la République. Elle avait pour cela utilisé l'article L123-2 du CU lui permettant de ne pas autoriser de construction sur ces terrains à moins qu'un projet ne soit établi et qu'il satisfasse aux objectifs généraux d'aménagement du secteur. En particulier, il était nécessaire qu'une jonction soit créée avec le quartier de l'avenue Foch. Un tel projet a été présenté, et la commune l'a jugé satisfaisant au regard de ses objectifs sur le quartier.

La règle peut donc être levée partiellement sur les terrains concernés. Les terrains en question redeviennent constructibles au titre de la zone UB.



1.3 Le quartier Ui à l'ouest de l'A7

Les dispositions de la zone Ui imposent que les bâtiments à construire soient reliés à un réseau collectif d'assainissement.

Hors ce secteur n'est pas relié au réseau communal.

L'entreprise de cycle qui souhaite agrandir ses installations présente aujourd'hui un système autonome d'assainissement parfaitement compatible avec les règles sanitaires en vigueur. La DRIRE a récemment donné un avis favorable, d'une part au maintien de ce système, mais aussi au projet d'extension des constructions.

La commune souhaite donc inscrire dans son PLU la possibilité, pour ce secteur spécifique, de faire usage d'un assainissement autonome, sous le contrôle de la DRIRE et du S.M.R.D.

1.4 Les emplacements réservés

La commune de Lorient a inscrit dans son PLU un certain nombre d'emplacements réservés. Ceux-ci ont pour vocation de créer des équipements publics liés à différents usages :

- équipements de gestion des eaux pluviales
- création ou extension d'équipements existants (cimetière, collège...)
- création d'espaces publics et de voiries

Certains de ces espaces ne sont plus adaptés aux besoins de la commune. Il s'agit donc de les supprimer ou de les modifier.

Les emplacements réservés concernés par ces modifications sont les suivants :

- ER n°10 : les parcelles n°219 et 233 sont ôtées de l'emplacement réservé.
- ER n°22 : extension des équipements sportifs du collège. Cet emplacement est à supprimer
- ER n°26 : création de stationnement supplémentaire pour le cimetière : Cet emplacement est à supprimer
- La commune avait prévu d'acquérir les terrains nécessaires à l'aménagement des accès au terrain du projet de l'avenue Foch par l'avenue de la République. Les accès sont prévus dans le cadre du projet précité. La commune est en cours d'acquisition de ce terrain.
De fait, l'emplacement réservé N°2 n'est plus nécessaire. Il est donc supprimé pour permettre les démarches d'aménagement de la zone au sud de la voie.

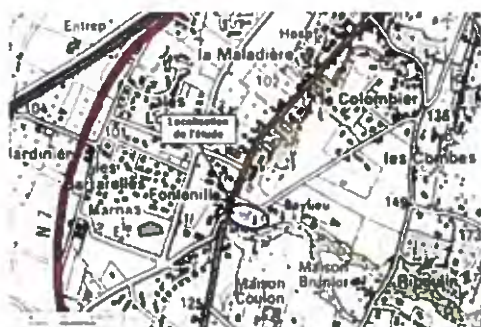
A l'inverse, un emplacement doit être réservé pour la création d'un ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales. Cette nécessité est dictée par le projet d'un secteur de logements et d'une voie communale. Une étude hydraulique commandée par la commune est rendue publique et annexée au PLU à l'occasion de la présente modification.

Ce bassin est prévu au sud du carrefour des rues Buffon et de la République.

La géométrie générale de ce bassin présentera les caractéristiques suivantes :

- profondeur 3 à 4 mètres
- digues 2 mètres maximum

On trouvera plus d'information dans l'étude jointe au présent rapport.



1.5 Le périmètre de la ZPPAUP

Au regard du patrimoine urbain, bâti et paysager qu'il recèle, le centre ville de Lorient a fait l'objet d'un classement en ZPPAUP.

Celle-ci a subi des ajustements de périmètre et règlementaires.

L'actuel règlement du PLU renvoie au règlement de la ZPPAUP. La modification de la ZPPAUP est donc sans effet sur le règlement du PLU.

En revanche, le périmètre de ZPPAUP étant reporté au plan de zonage du PLU sous l'appellation UA, celui-ci doit être modifié.



Le cabinet ÉO a établi un plan de composition pour l'organisation des terrains Chavat, situés au sud du centre ville.

Sur la base d'un diagnostic paysager, ces orientations précisent l'organisation du bâti et des espaces libres sur cet espace stratégique pour le développement de la commune. Ces orientations dépassent le strict périmètre des terrains maîtrisés par la commune. Par conséquent, celle-ci souhaite établir des règles d'organisation urbaine sur l'ensemble de la zone.



Un bâtiment situé dans l'actuelle zone AU stricte est appelé à changer de destination. (d'un bâtiment associatif à un logement). L'actuel règlement de la zone AU n'autorise pas un tel changement de destination.

La proximité immédiate du bâtiment et de la zone UB conduit à penser que la solution la plus simple est de modifier légèrement le périmètre de ces deux zones pour intégrer le bâtiment à la zone UB. Cette disposition est rendue possible par la présence des réseaux en limite du terrain. En outre, il est nécessaire de rappeler que ce terrain était classé en zone NA au précédent POS approuvé en 1999.

1.8 La zone agricole

Lors de la dernière révision du PLU, plusieurs bâtiments situés en zone agricole ont fait l'objet d'un repérage en raison de leur intérêt patrimonial. Au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme, il peut être opéré un changement de destination de ces constructions.

Chacun des bâtiments concernés par cette disposition a été recensé dans le rapport de présentation du PLU, puis repéré au plan de zonage.

En revanche, le règlement de la zone agricole ne prévoit pas de dispositions particulières pour préciser la réglementation générale du Code de l'Urbanisme. L'autorisation d'un changement de destination du bâti dans la limite de l'enveloppe bâtie existante sera donc précisée.

Enfin, des dispositions seront prises pour réglementer les clôtures en zone agricole.

1.9 Alignement obligatoire du bâti

Lors de la dernière révision du PLU, une règle d'alignement obligatoire a été établie le long de plusieurs voies. Cette disposition s'applique au droit du carrefour entre l'Avenue de la République et l'avenue du Général de Gaule. L'étroitesse de la parcelle qui subit cette disposition est incompatible avec un alignement du bâti sur la rue. Une portion de cette servitude doit être supprimée (environ 5 ml.)

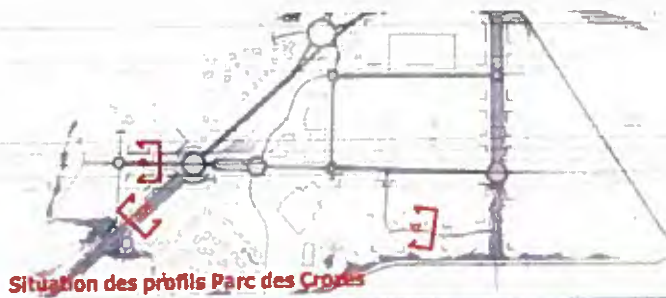
1.10 Amendement Dupont

Des retraits obligatoires des constructions s'appliquent le long des voies classées à grande circulation (Art L 111.1.4 du CU).

Une étude paysagère a été conduite par la commune pour définir les modalités de levée de cette servitude le long de l'ancienne RN7 dans la traversée des zones à urbaniser jusqu'en entrée de la zone historique.

Cette étude définit des règles d'implantation susceptibles d'assurer la qualité des paysages et la sécurité le long de cette voie. Elle figure dans le rapport de présentation de la dernière révision du PLU

Afin d'assurer la continuité de cet aménagement, et ainsi de la lecture d'une entrée homogène dans la ville, le retrait obligatoire de 75 mètres doit être réduit à 25 mètres sur les terrains situés en zone AUa, conformément au retrait imposé en zone AU sur d'autres portions de la voie. On pourra ainsi imaginer un aménagement continu de ce « boulevard urbain » de l'entrée de la zone des Crozes au seuil de la ville historique.



Situation des profils Parc des Croix



Profil 4 : voie secondaire " villas d'entreprise "

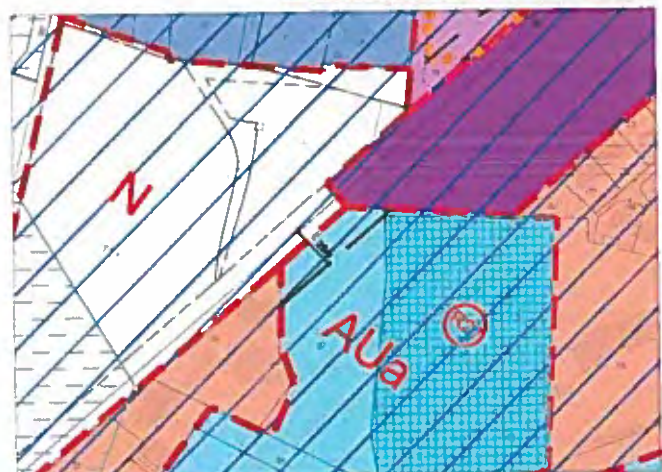
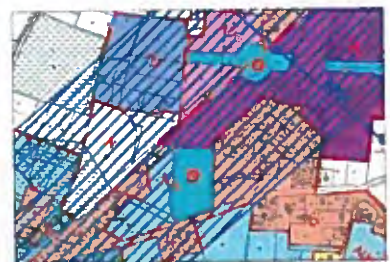


Profil 5 : mail RN 7/boulevard urbain coté Ouest



Profil 6 : le grand axe central

**«Entrée Nord : Requalifier l'entrée
de ville en boulevard urbain »**
Extrait de l'étude paysagère



Extrait du projet de
zonage

1.11 Hauteur des constructions en zone industrielle

La hauteur des constructions en zone AUi à vocation industrielle et artisanale est limitée à 12 mètres. Cette hauteur s'avère insuffisante au regard des projets de constructions envisagés. Elle doit être portée à 14 mètres.

1.12 Adaptations du règlement

Quelques points du règlement sont à modifier :

ZONE UB

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La commune souhaite autoriser les extensions et surélévations des constructions existantes à l'alignement de celles-ci, y compris pour les constructions existantes implantées selon un alignement différent de celui imposé dans la zone.

ZONE UC

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

La commune souhaite autoriser les implantations en limite séparative. L'article 7 de la zone UC sera donc identique à celui de la zone UB.

ZONE A

Article 2 Occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

Autoriser la réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123.3.1 du CU, à condition de rentrer dans une logique qualitative de sauvegarde du patrimoine.

NB : les bâtiments ont déjà été repérés lors de la révision du PLU, seules manquaient les dispositions réglementaires correspondantes.

2 – les éléments modifiés

Les éléments modifiés sont issus des objectifs de la commune énoncés au chapitre 1.
Les pièces suivantes subissent des modifications :

- le zonage
- le règlement qui s'y rattache
- les orientations d'aménagement
- la liste des emplacements réservés
- le tableau récapitulatif des surfaces
- le plan des servitudes joint en annexe du PLU (servitude AC4). Cette pièce sera mise à jour après l'approbation de la modification de la ZPPAUP.

2.1 Le zonage

2.1.1 Le secteur AUb et une partie de secteur AUa du quartier de Saint Pierre le Haut sont reclassés en secteur AU stricts. La surface concernée est d'environ 1 Ha

2.1.2 La règle de report d'urbanisation (Art L123-2 du CU) est supprimée sur la parcelle ZN 59 le long de l'Avenue de la République côté Ouest.

2.1.3 L'emplacement réservé N° 2 est supprimé

2.1.4 Un secteur spécifique est créé pour autoriser un assainissement autonome sur la zone Ui située à l'entrée de l'autoroute.



2.1.5 Un nouvel emplacement à réserver est inscrit dans le zonage sous le numéro R32.

2.1.6 Les emplacements N° 22 et 26 sont supprimés

2.1.7 Le périmètre de la ZPPAUP reporté au plan sous l'appellation UA est corrigé. Il en résulte l'agrandissement de la zone UA au nord et au sud du centre ville, le long de l'ancienne RN7, au dépend de la zone UB.

2.1.8 Le périmètre de la zone UB est élargi ou dépend de la zone AU sur une partie de la parcelle N°89.

2.1.9 Les règles d'alignement obligatoire des constructions sont supprimées sur une longueur de 5 mètres à l'angle de la rue de la Faurie et du chemin des Moulins

2.1.10 Les règles de retrait en zone AUa, quartier des Crozes sud, sont supprimées. Les constructions devront s'implanter selon un retrait identique au reste des constructions situées le long de la RN7 sur la zone d'activité des Crozes, conformément aux dispositions des orientations d'aménagement (retrait minimum : 25 mètres).

2.2 Le règlement

2.2.1 ZONE Ui

Le règlement de la zone Ui intègre désormais un secteur Uia autorisant l'assainissement autonome, à la condition de respecter les règles sanitaires en vigueur.
Il est désormais rédigé comme suit :

A l'exception des secteurs Uia :

les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs Uia :

Le recours à un système d'assainissement autonome est autorisé, à la condition que celui-ci présente les caractéristiques nécessaires pour en garantir un parfait fonctionnement et une parfaite compatibilité avec les milieux naturels environnants.

2.2.2 ZONE A

Le règlement de la zone agricole intègre désormais des règles relatives aux clôtures.

L'article A 10 qui régit les hauteurs intégrera les paragraphes suivants :

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en murs pleins sont interdites en zone inondable. Il faudra veiller dans ces secteurs à laisser libre l'écoulement des eaux de ruissellement.

2.2.3 ZONE AUi :

L'article AUi 10 qui règlemente les hauteurs sera rédigé comme suit:

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres.

2.2.4 ZONE UB

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Un alignement différent est autorisé

Pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées selon un alignement différent de celui imposé dans la zone. Ces extensions pourront se faire à l'alignement des constructions existantes.

2.2.5 ZONE UC

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres. Les piscines devront être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative.

La hauteur des bâtiments constituant des annexes aux logements, et édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

2.2.6 ZONE A

Article 2 Occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

Sont autorisées

La réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123.3.1 du CU, sont autorisés à condition de rentrer dans une logique qualitative de sauvegarde du patrimoine.

2.3 Les orientations d'aménagement

La zone UB, située à l'angle de la rue des Moulins et de l'Avenue Foch est assortie d'orientations d'aménagement.

Celles-ci prévoient une organisation spatiale des constructions et des espaces publics. Ces dispositions doivent être suivies dans leur principe dans le cadre des projets à venir.

Un chapitre est donc ajouté aux orientations d'aménagement.

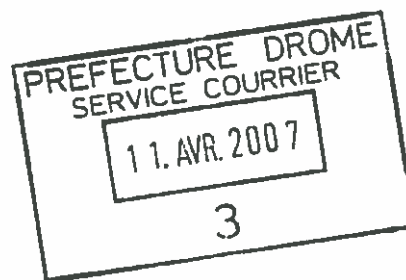
Il comporte les éléments suivants :

- un schéma d'organisation spatiale
- des principes d'aménagement

2.4 Mises à jour

La liste des emplacements réservés, ainsi que le tableau récapitulatif des surfaces sont mis à jour.

Les autres pièces du dossier de PLU, en particulier le PADD, ne sont pas modifiées.



DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE LORIOLE



Plan Local d'Urbanisme
Rapport de présentation



SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE I

ANALYSE DIAGNOSTIC

Présentation de la commune

1 LE TERRITOIRE

- 1.1 Situation géographique
- 1.2 L'organisation du territoire communal
- 1.3 L'évolution spatiale
- 1.4 Repères historiques
- 1.5 Etat initial de l'environnement
 - Environnement naturel
 - Hydrologie
 - Les protections de richesses naturelles
 - Les risques naturels
 - Les risques industriels
 - Le bruit
 - L'eau et l'assainissement
 - Le patrimoine
 - L'archéologie

2 LA POPULATION LORIOLAISE

- 2.1 Evolution de la population et pyramide des âges
- 2.2 Caractéristiques sociales de la population
- 2.3 Loriol sur Drôme : moteur de l'emploi sur le canton
- 2.4 Les transports et déplacements

3 LE LOGEMENT

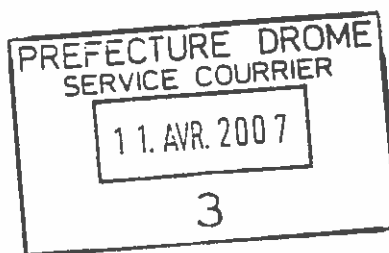
- 3.1 Le parc actuel de Loriol
- 3.2 L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- 3.3 Caractéristique du centre ancien
- 3.4 Les enjeux

4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- 4.1 Les activités commerciales, artisanales et industrielles
- 4.2 La concertation sur le thème économique
- 4.3 L'exploitation des ressources naturelles

5 LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

- 5.1 Les équipements existants
- 5.2 Les projets
- 5.3 Les réseaux
- 5.4 Les infrastructures



p.3

p.4

p.5

p.52

p.63

p.77

p.86

CHAPITRE II

LE PROJET

Thèmes et secteurs stratégiques - fabrication des paysages	p.90
1 LA DEMARCHE ET LES ENJEUX - Développement et équilibre du territoire	p.91
1.1 A l'échelle de l'agglomération	
1.2 A l'échelle de la commune	
1.3 A l'échelle du centre	
2 LES OBJECTIFS - Les choix du projet communal	p.93
2.1 La croissance démographique	
2.2 Le projet économique de Loriol	
3 BILAN DU POS DE 1999	p.95
1.1. Les objectifs du POS de 1999	
1.2. La valorisation des patrimoines naturels et urbains	
1.3. Le bilan foncier	
4 LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES	p.98
4.1. Les objectifs	
4.2. Croissance démographique et consommation foncière	
4.3. Sites stratégiques et capacités foncières et immobilières	
5 LES AMBITIONS ECONOMIQUES	p.106
5.1. L'activité industrielle et artisanale	
5.2. Le commerce de grande et moyenne surface – quartier des Crozes	
5.3. Le commerce de proximité	
5.4. L'agriculture	
6 LES PROJETS DE COMPOSITION DES ZONES ECONOMIQUES	p.110
6.1 Le quartier de Champgrand	
6.2 Le quartier des Crozes	
7 LA VALORISATION DES PATRIMOINES DE LORIOL	p.134
7.1 Le patrimoine naturel	
7.2 Le patrimoine urbain	
7.3 Le patrimoine bâti agricole	
8 LES DEPLACEMENTS	p.138
8.1 Diversification et regroupement urbain	
8.2 Des modes alternatifs de déplacement	
8.3 Sécurité routière et nuisances	
8.4 Les dessertes de quartiers nouveaux	
9 LE PROJET DE COMPOSITION DU BOULEVARD FREDERIC MISTRAL	p.140

CHAPITRE III

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE ET AU REGLEMENT

1 - Les modifications apportées au zonage	p.152
2 - Les modifications apportées au règlement	p.157

CHAPITRE IV

LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Tableau des surfaces	p.159
	p.166

PREAMBULE

La commune de Loriol, située au cœur du couloir Rhodanien, entre Drôme et Ardèche, couvre une superficie de 2.866 hectares, et compte quelques 6.000 habitants au dernier recensement de 2004.

Elle s'inscrit, au Sud de Valence et au Nord de Montélimar, dans un territoire de dynamique économique et démographique.

Avec cette révision, la commune entend mettre en place les conditions nécessaires au maintien de cette dynamique, tout en assurant, en accord avec les dispositions réglementaires en vigueur, le maintien des équilibres paysagers de son territoire.

Le rapport de présentation du PLU de Loriol a pour objectif de mettre en évidence, sur la base d'un diagnostic exhaustif, les enjeux et les grandes orientations que la commune entend adopter dans son projet.

CHAPITRE 1

ANALYSE DIAGNOSTIC

Présentation de la commune et des enjeux

1 LE TERRITOIRE

Paysages et environnement

1.1. Situation géographique

La commune de Loriol est située à la confluence entre le Val de Drôme en rive gauche et la vallée du Rhône.

Elle est chef-lieu d'un canton qui regroupe 5 communes, dont LIVRON. sise en face, en rive droite de la Drôme.

En rive droite, du Rhône, côté Ardèche, c'est la commune du POUZIN qui est son vis-à-vis (son territoire déborde d'ailleurs à l'Est du Rhône).

La commune de Loriol se caractérise par un territoire vaste, de 2.866 ha.

Le site se compose d'une vaste plaine agricole, limitée au Nord par la Drôme, à l'Ouest par le Rhône, à l'Est par les premiers contreforts de collines sur lesquelles s'adosse le bourg.

Elle est au carrefour géographique des infrastructures d'axe Nord-Sud et d'axe Est-Ouest.

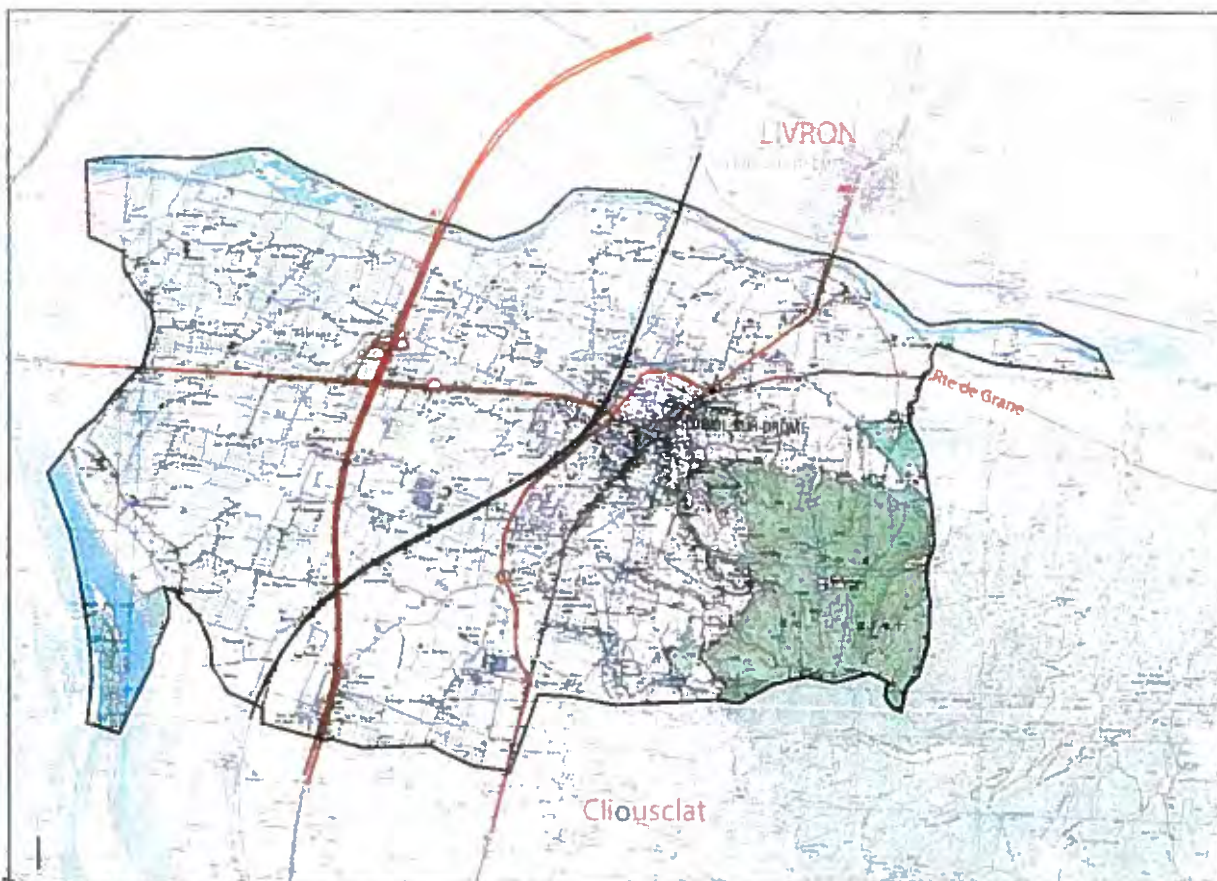
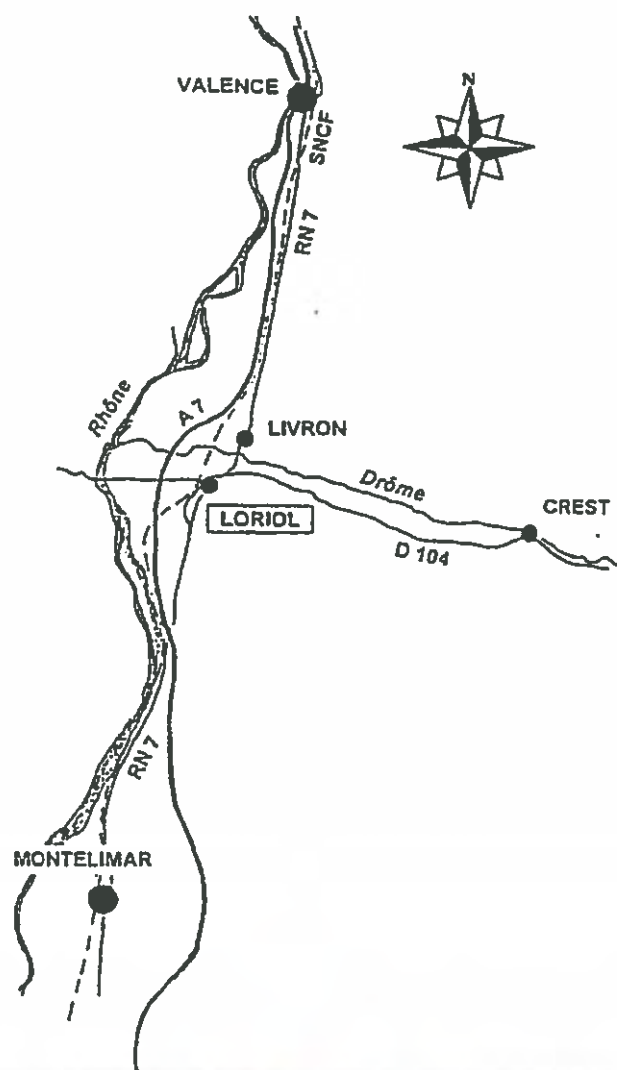
Ainsi, elle est traversée par la RN 7, l'autoroute A 7, la ligne SNCF Lyon-Marseille, la RN 304 qui relie l'Ardèche à la Drôme (liaison RN 86 / RN 7 notamment), la vallée du Rhône au Val de Drôme (Die).

Jusqu'au milieu des années 60, le développement du bourg s'effectue le long de la RN7 suivant une typologie de faubourg, d'abord au Sud jusqu'à la fin du siècle dernier, puis au Nord jusque dans les années 1960.

Entre 1966 et 1968 la politique urbaine de Loriol va être profondément modifiée : d'une extension sous forme de petits immeubles à proximité immédiate du bourg, entre RN7 et voie ferrée, l'urbanisation éclate sur le site à partir de 1968 et passe outre la voie ferrée à l'Ouest, se développant au Sud de façon majoritaire, sous forme de lotissements dans la plaine agricole.

Le premier document d'urbanisme réglementaire (P.O.S) datant de 1978 approuve cette tendance.

PLAN DE SITUATION



1.2. L'organisation du territoire communal

Le territoire communal est très lisiblement découpé en trois bandes, parallèlement au lit du Rhône.

- A -** Une première bande, en plaine, limitée à l'Ouest par le fleuve, puis le relief ardéchois et à l'Est par l'autoroute A7.

Ce vaste espace, très ouvert est très majoritairement occupé par l'agriculture.

- B -** Entre l'autoroute et la côtière boisée, la partie urbanisée de la commune s'organise autour d'un centre historique très homogène.

La voie ferrée et la RN7 constituent les deux axes structurants principaux de ce secteur.

Le centre historique regroupe la majeure partie des équipements.

Le noyau le plus ancien du centre est clairement lisible, encint par l'ancienne RN7 à l'Ouest et le relief à l'Est.

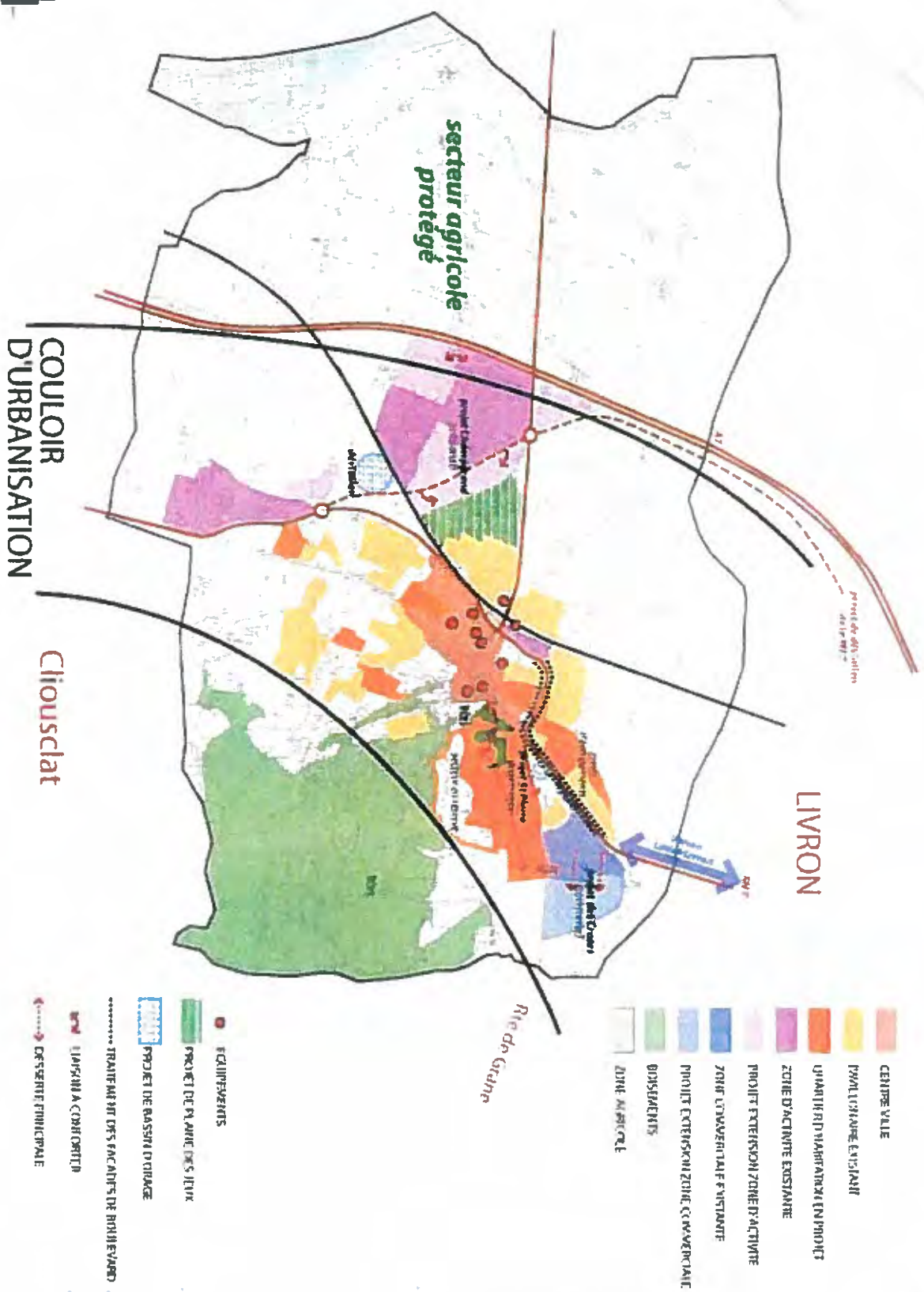
Le développement urbain des XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècle a légèrement étoffé le centre vers l'Ouest jusqu'à l'actuelle RN7 ; la gare constituant un nouveau point d'accroche du centre, ainsi que les équipements scolaires au Sud (qui se sont construits dans les années 50 / 60).

Les années d'après-guerre, jusqu'aux années 1970, ont vu se développer le Sud du centre, autour notamment des programmes de logements sociaux du quartier de la Maladière.

Enfin, depuis une trentaine d'années, le développement urbain de LORIOLE s'est fait sur trois modèles dominants :

2. Le logement individuel pavillonnaire.

Très consommateur d'espace, ce modèle d'urbanisation constitue la quasi exclusivité de l'offre récente. Les surfaces consommées sur moins de 50 ans représentent environ trois fois plus que la surface urbanisée sur toute l'histoire de Lorient jusqu'en 1950. Cette tendance semble s'être accélérée sur la période 1980-2000.



3. Les zones d'activités artisanales et industrielles de Champgrand et des Blaches.

Ces zones sont d'intérêt intercommunal

Le site des Blaches est arrivé à maturité.

Le site de Champgrand, quant à lui, fait l'objet d'un projet d'extension conséquent depuis le dernier POS de 1999.

Ce projet est associé à celui d'une déviation de la RN7, depuis l'entrée Sud de Loriol jusqu'à la RN304, en liaison directe avec l'échangeur de l'A7.

4. La zone commerciale des Crozes.

Cette zone d'intérêt intercommunal se situe exactement entre les centres de Loriol et de Livron.

Elle fait l'objet de projets d'extensions dans le présent P.L.U.

C - Enfin, la troisième bande du territoire de Loriol est constituée essentiellement du bois de Lagier enrobant le relief du Petit Brian.

Cet espace est vierge de toute urbanisation.

Il constitue, par le relief et les boisements associés, une limite naturelle contre laquelle la commune est installée.

1.3. L'évolution spatiale

La péri urbanisation produit particulièrement ses effets en terme de consommation et de déstructuration des espaces ruraux et en terme de perte de qualité de ceux-ci. En outre, certains des espaces ruraux sont exposés aux risques naturels, liés aux inondations, lesquels risques sont aggravés par l'urbanisation.

Dans le cas de la commune de Loriol, de vastes zones d'urbanisation diffuse ont étiré le développement urbain vers le sud, sans souci de maîtrise des déplacements et en laissant des espaces interstitiels vierges de toute urbanisation.

Le Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux approuvé par décret n°2002-560 du 18/04/2002 a retenu la maîtrise de la péri urbanisation parmi les enjeux stratégiques nationaux qui doivent orienter les politiques publiques. Cette maîtrise de la péri urbanisation s'inscrit dans une démarche globale visant à optimiser l'espace urbain existant, à économiser les espaces agricoles et naturels et à soutenir une agriculture stable et multifonctionnelle.

La loi sur l'air a par ailleurs reconnu à chacun le droit à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.

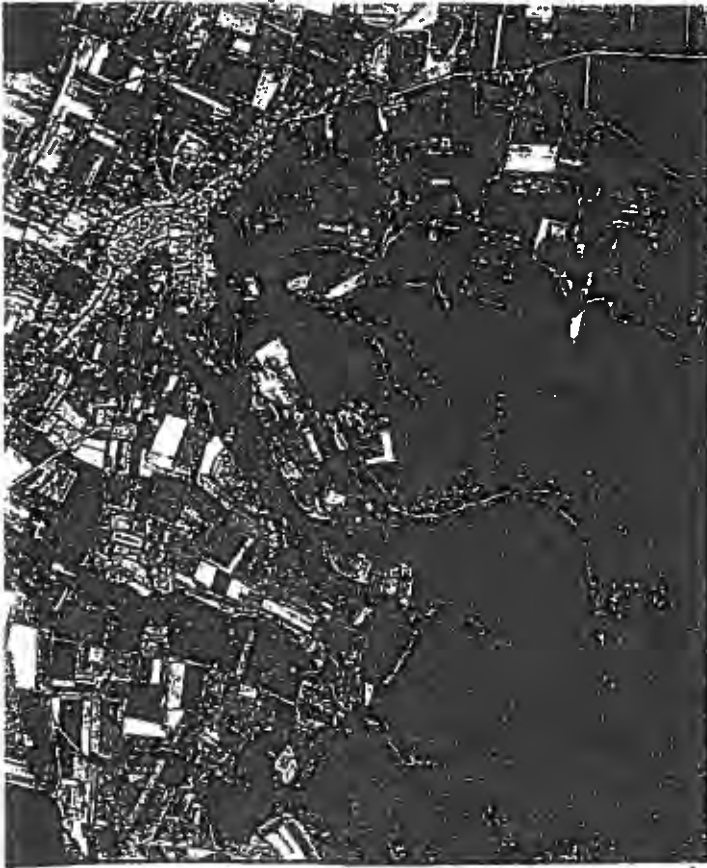
Enfin, la loi Solidarité Renouvellement Urbain a mis l'accent sur la nécessité de mettre en œuvre une politique de déplacement au service du développement durable.

Il s'agit donc de ne pas exercer une pression sur les espaces naturels incompatibles avec les impératifs du développement durable, en particulier la préservation des richesses naturelles, les déplacements et la mixité urbaine.

Extrait photo-aérienne de 1972 :

L'urbanisation reste contenue sur le village ancien

Avec un seul quartier nouveau à l'ouest, le secteur rural au sud n'est pas mité.



Extrait photo-aérienne de 1979 : quartiers nord

L'évolution de la tache urbaine est limitée, quelques opérations viennent cependant mitiger l'espace rural.

Extrait photo-aérienne de 1996 :

L'explosion de l'urbanisation est totale : au nord des opérations éparées déstructurent l'espace agricole, à l'ouest l'urbanisation franchit la voie ferrée et au sud le mitage par de l'habitat diffus gagne toute la zone agricole.

Au sud ouest, le développement économique est également très consommateur d'espace.



1.4. Repères historiques (source : étude ZPPAUP)

Implantée sur la voie domitienne, la grande voie d'Arles à Lyon, AUREOL fait partie de la province romaine de la Narbonnaise et se situe au sud, à deux kilomètres environ de l'actuel centre ville. La paix romaine permet à l'agglomération des Ségalaunes de se développer jusqu'au troisième siècle.

Les données historiques manquent pour étudier la situation de Loriol lors de l'invasion des Burgondes en 471, l'intégration à la monarchie franque en 613 et le rattachement à la Lotharingie à la suite du traité de Verdun.

En 1349, CASTRUM AUREOLI dont le nom apparaît en 1157 avec le donjon primitif du château, est rattaché à la province du Dauphiné. La guerre interne entre la maison de Poitiers et les évêques de Valence entre 1395 et 1453 va transformer AUREOLUM en une forteresse imposante dont l'enceinte, qui comporte 3 portes, à l'entrée Sud de la Grande Rue (l'arceau), à l'entrée Nord de la rue Marchande et à l'entrée Ouest de la rue de la Faurie et un fossé sous le trottoir côté centre de l'ex RN7, rejoint sur la colline le château de la Motte.

La protection de Charles VI et la paix civile sous Louis XI autorisent un développement économique qui ne sera guère perturbé par le pillage des troupes de Charles VIII lors de la Guerre d'Italie.

Un Prieuré dépendant de l'abbaye de Cluny s'installe contre l'église paroissiale Saint Romain, intra-muros, et perdurera jusqu'à la réforme. Le château primitif du XIIème siècle est modifié au XVIème à la veille des premiers troubles de la guerre de religion.

A partir de 1535, les quatre foires annuelles sont institutionnalisées. L'hôtel Dieu, essentiellement léproserie, est construit en 1540 hors les murs, dans le quartier Saint Antoine, à proximité de la grande fontaine.

En 1560 la prédominance protestante est très forte à Loriol et après la révocation de l'Edit de Nantes, la ville est le siège d'échauffourées entre les deux camps qui conduisent à une démolition partielle des fortifications en 1673 et à la destruction du château qui durera de 1581 à 1623. En 1629, Richelieu traverse la ville ; la même année, la peste décime une grande partie des habitants : sur les 300 maisons existantes à cette époque, 180 restent habitées.

L'enceinte avec les trois portes sera démolie en 1780, période de développement de la culture d'arbres fruitiers, de l'usine de drap du roulage et des auberges sur la route de Marseille à Lyon.

Les idées de la Révolution de 1789 sont accueillies avec enthousiasme d'autant qu'elle sont relayées localement par une figure locale formée à l'esprit des Lumières par les Encyclopédistes, Faujas de Saint-Fond, alors administrateur du jardin du roi puis géologue au Muséum d'Histoire Naturelle.

En 1792, 200 volontaires sur les 2145 habitants s'engagent dans les troupes de la République répondant à l'appel de la « Patrie en danger ».

A partir de 1830, l'économie de Loriol s'insérant dans la révolution industrielle et la réalisation de la ligne de chemin de fer, favorisent le début d'une urbanisation hors les murs.

La filature Sud, située contre le canal, est réalisée vers 1848, dans le même temps celle du Pontillard est bâtie vers 1866. L'électricité apparaît en 1895, produite par un ancien moulin à huile et à farine.

Les quartiers du Sud de la Grande Fontaine, à l'Est de Vaucourte et au Nord du canal se développent à partir de la fin du XIXème.

A l'intérieur de l'ancienne ligne de remparts, le tissu urbain se restructure en fonction des antagonismes idéologiques du moment ; le temple protestant édifié en 1805, s'insère discrètement dans le tissu existant. L'ancienne église située côté Nord-Ouest de la Place de l'Eglise est démolie et la construction de l'église actuelle utilisant l'espace libéré et jouant sur la perspective de la place, où se trouvait le cimetière initial déplacé en 1815, s'étalera de 1861 à 1863. L'école des filles, intra-muros avec la place Hannibal se réalisent en 1882. En 1905, existent encore des restes de remparts et de tours au quartier du Verger (ancien verger du château) dont l'habitat est misérable et fortement dégradé.

« Le centre ancien est l'image du XVIIIème », cette réflexion d'un historien amateur à la veille de la Grande Guerre peut résumer la sédimentation historique d'un bourg agricole, relais de poste sur la route du Midi.

Depuis 1970, on relève une croissance précipitée de l'agglomération de Loriol, sous les pressions socio-économiques du moment.

Spatialement, l'étendue de la partie urbanisée de la commune s'est multipliée par huit en 16 ans.

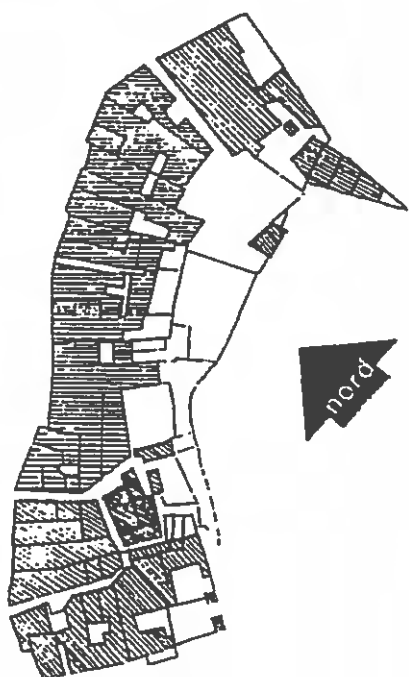
Les opérations successives de lotissements, de groupes d'habitations ou d'immeubles se sont réalisées dans la plaine, à la périphérie du bourg initial, sans liens organiques entre elles et encore moins avec le centre ancien. Par contre, les différentes études et enquêtes menées à ce jour auprès des ménages locaux démontrent un rejet des grands lotissements et une demande plus « urbaine », allant à l'encontre des motivations des populations qui se sont installées à Loriol dans la période 1970/1985 venant de Valence ou Montélimar.

Malgré un passé riche, un centre ancien dont la forme urbaine a été bien conservée d'une manière paradoxale par l'extension du domaine urbanisé et un patrimoine bâti relativement homogène, le bourg perd de son attirance et de son identité.

Le centre ancien, malgré une diminution de 15 % de sa population entre 1982 et 1986, reste cependant le cœur de l'agglomération avec mairie, poste, église, temple et marché hebdomadaire.

La mise en place d'une Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) en 1994 a pour vocation de préserver la qualité et le caractère du vieux bourg.

Les deux plans joints illustrent l'évolution urbaine depuis le Moyen-âge. Pour plus de détails, on se reportera en annexe 2 au rapport de la Z.P.P.A.U.P..



LA VILLE MEDIEVALE

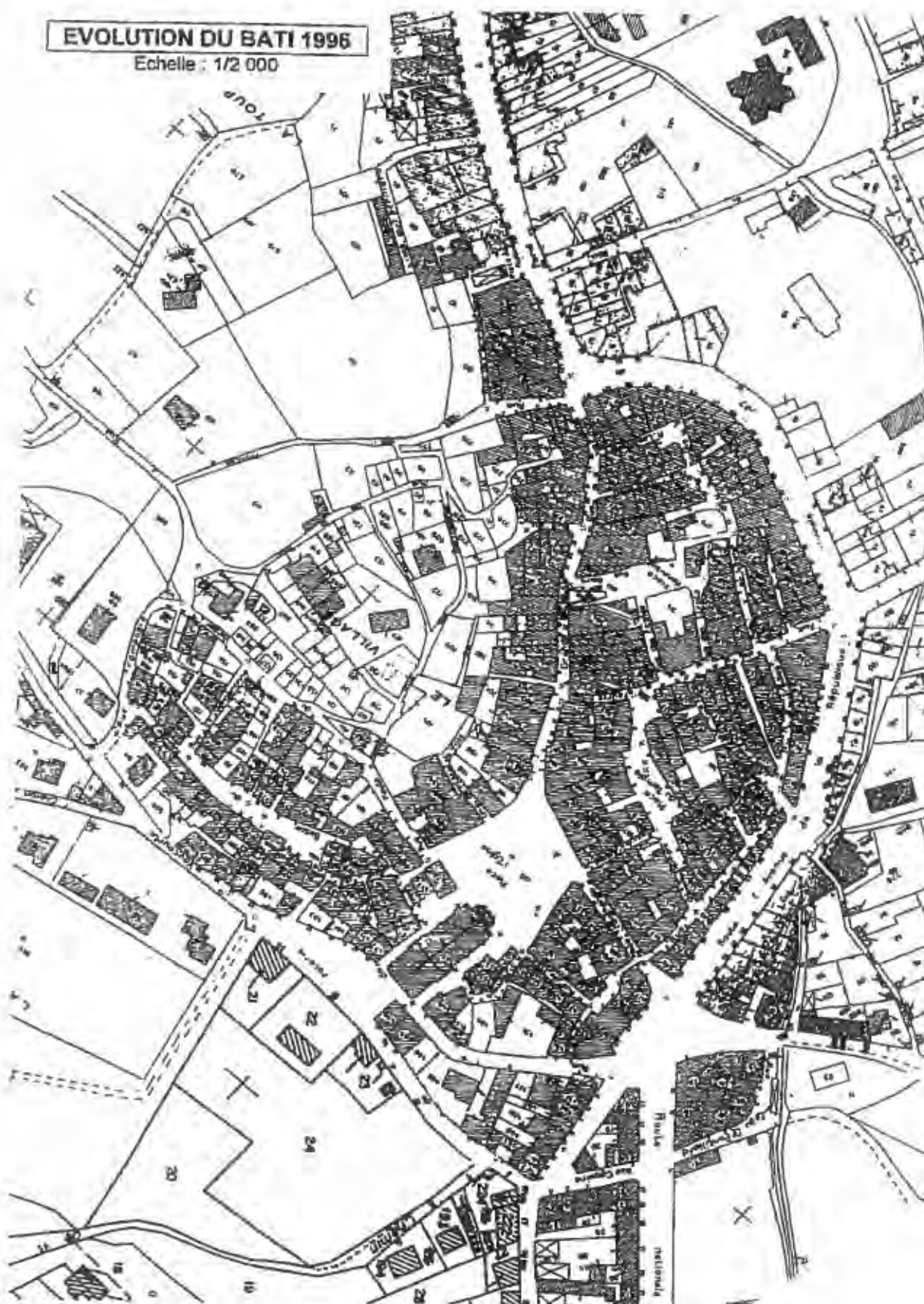
Echelle : 1/1 250



LA VILLE CLASSIQUE

Echelle : 1/1 250





Depuis 5 ans environ, la consommation foncière a fortement ralenti pour l'habitat et, à l'inverse, s'est accélérée pour les activités économiques.

La question de l'offre de logements neufs est complexe à Loriol. Elle dépend de paramètres étrangers à des considérations d'urbanisme, et se heurte à des procédures qui s'attaquent à nombre de projets soutenus par la collectivité.

Toutefois, une offre nouvelle et récente de logements collectifs sur le centre ville a permis d'élargir le parc immobilier sans étaler la tâche urbaine.

Au sujet des sites économiques, la vocation stratégique qui est attribuée à Loriol provoque un élargissement conséquent et rapide des zones d'activités, tant commerciales qu'artisanales ou industrielles.

Ce phénomène est toutefois pondéré par un travail d'organisation de ces quartiers que mène la commune, en particulier sur les questions de déplacement et de paysage.

1.5. Etat initial de l'environnement

1.5.1. Environnement naturel

Le territoire communal s'étend avant tout sur la plaine agricole, dans la vallée du Rhône et dans la vallée de la Drôme.

Il couvre également le Bois de Lagier, sur les collines.

On distingue deux unités géologiques :

- Alluvions de la vallée du Rhône et de la Drôme en terrasses successives ;
- Calcaires et mame de l'Hauterivien, qui forment les reliefs.

ESPACE AGRICOLE

Il s'étend sur la plaine. Tout comme l'ensemble de la vallée du Rhône, la vocation agricole de la plaine est très forte. L'arboriculture constitue, en outre, une production rémunératrice. Elle prédomine largement sur Loriol (73 % des terres labourables).

Les fruits produits sont la pomme et la pêche principalement, plus les poires.

Cette forte vocation agricole a entraîné la disparition de tout espace naturel sur la plaine à l'exception de quelques bosquets relictuels le long des lônes et de la Drôme en terrain humide.

ESPACE NATUREL

Il s'agit exclusivement du bois de Lagier, sur la colline qui domine la plaine à l'Est de la commune, prolongé linéairement le long des principaux talwegs qui descendent vers la vallée, l'un au Nord jusqu'au château de la Gardette, deux autres à l'Ouest, à Riboulin et à Signol.

La végétation en place est composée de bois de chênes pubescents, dont c'est l'aire de répartition naturelle. S'y mêlent le hêtre, le pin sylvestre et le chêne vert.

Cette diversité traduit la richesse biogéographique de la moyenne vallée du Rhône, où se mêlent une flore continentale, une flore méditerranéenne et une flore montagnarde.

C'est ainsi que le chêne vert est en limite Nord de son aire de répartition, le hêtre en « limite aval ». Quand au chêne pubescent, il est ici largement hybride au chêne sessile. implanté plus au nord.

La richesse de ce boisement est avant tout d'ordre quantitative, on n'y recense pas d'espèce, ou de milieu rare remarquable.

Les prolongements sur le bas des coteaux, dans les talwegs, présentent un enrichissement en espèces plus hydrophiles telles le frêne ou le peuplier.

En ce qui concerne les quelques espaces boisés le long du Rhône ou de la Drôme, ils présentent une richesse à la fois quantitative (dernières zones humides résiduelles) et qualitative (richesse ornithologique et en mammifères rares comme le castor).

Ces zones font d'ailleurs l'objet d'un classement parmi les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sur le site de Printegarde à la confluence Rhône-Drôme et de la création de la Réserve Naturelle des Ramières sur la Drôme.

L'espace naturel de Loriol, au fort potentiel agricole d'une part et aux grandes sensibilités écologiques d'autre part, mérite une protection attentive.

1.5.2. Hydrologie

1.5.2.1. Réseau hydrographique

Loriol est riche sur le plan hydrologique :

- **Le fleuve Rhône le longe à l'Ouest.**
Il est géré par la Compagnie Nationale du Rhône (notamment l'utilisation du sol et le contrôle des terrains inondables).
Le POS distingue ces terrains par un zonage spécifique NDf (terrains appartenant à la CNR) et NDr (terrains inondables de type A B ou C correspondant à des risques respectifs de, crue grand débit, débit complémentaire, ou zone de sécurité).
Ces secteurs NDf et zones inondables sont en outre des servitudes d'utilité publique.
- **La rivière Drôme** marque la limite Nord du territoire communal.
L'élaboration du schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de ce torrent est établi. Il aboutit à une prise en compte des ses sensibilités et à un équilibre entre les intérêts économiques et écologiques qui s'opposent.
L'extraction de matériaux notamment pourrait être strictement contrôlée et les espaces préservés mieux protégés.
- **Le torrent de Vaucourte**, qui traverse le bourg ; il inonde régulièrement les ruelles du centre ancien ainsi qu'en aval, le quartier des Clots.

- **Le ravin des Crozes**, au Nord, draine également activement les collines, avec des débordements en aval.
- à noter également le **canal du Moulin** au Nord du Bourg, ainsi que plusieurs lônes dans la partie Ouest de la commune .

Plusieurs de ces cours d'eau débordent en période de crue :

- **Le Rhône**, dont les zones inondables sont répertoriées en Servitudes d'Utilité Publique (zone C).
- **La Drôme**, bien qu'endiguée sur un important linéaire (au droit de la ville), sort de son lit en limite Nord-Est de la commune.
- **Le torrent de Vaucourte**, qui traverse la vieille ville, inonde régulièrement la rue du même nom, jusqu'au quartier des Clauds, au nord de la RN 7.
- **Le Quartier des Crozes**. depuis le lotissement du Carthaginois jusqu'à la zone commerciale est régulièrement inondé (résurgences et stagnation). Les travaux en cours sur la zone commerciale ont pour objet d'assainir ce secteur, ainsi que le quartier de Tournol, autre exutoire naturel des eaux de ruissellement de St Pierre.
- Enfin, au sud de la ville, les eaux de ruissellement des collines, partiellement canalisées dans des fossés, provoquent l'inondation du quartier de Mamas.

Des secteurs inondables ont été recensés par la MISE (Mission Interservice de l'Eau). Ils doivent être pris en compte. De même, les captages doivent être strictement protégés.

Les dispositions prises dans ce sens sont développées en 2^{ème} partie, chapitres E et F.

1.5.2.2. Contrat de rivière Drôme

Le contrat de rivière Drôme - Haut Roubion a été élaboré en 1997. Il a été mis en place en 1999 pour une durée de 7 années.

Ce contrat prolonge le premier contrat de rivière Drôme, mené de 1990 à 1997.

Son objectif est d'améliorer la qualité des eaux de la rivière et ainsi de permettre à la commune de bénéficier de subventions pour l'amélioration du réseau des eaux usées et la construction d'une nouvelle station d'épuration.

1.5.2.3. Loi sur l'Eau (1992)

Depuis 1992, la Loi sur l'Eau a établi une réglementation spécifique en ce qui concerne l'eau, sa protection, son exploitation, et tous les aménagements qui la concernent. Cette Loi est concrétisée par les principales disposition suivantes :

1) Elaboration d'un S.D.A.G.E. et d'un S.A.G.E. sur le bassin versant de la Drôme

Des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux des principaux bassins versants fixent « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ». Tous les travaux et aménagements envisagés devront respecter ces S.A.G.E..

- Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée-Corse a été approuvé le 20 décembre 1996.
- Le SAGE de la Drôme a été approuvé le 30 décembre 1997. Ses objectifs consistent à préserver le régime torrentiel de la Drôme à travers diverses actions :

Il prévoit de préserver le régime torrentiel de la Drôme, en contrôlant les extractions de matériaux, en préservant les lits majeurs, en réduisant au minimum l'enrochement des berges.

En effet, encore peu aménagée (surtout dans sa partie haute), elle est l'une des dernières rivières à conserver un régime torrentiel naturel, qui se caractérise principalement par des débits fluctuants, contrastés entre un étiage souvent sévère et des crues puissantes, un lit majeur large, qui permet les nécessaires divagations du torrent.

Mais la forte exploitation des gravières, les effets attendus du reboisement, les travaux d'endiguement mettent aujourd'hui en danger ce régime naturel, concourant à canaliser le torrent et notamment à aggraver la violence des crues en aval.

1.5.2.4. Richesse hydrogéologique

Les nappes alluviales du Rhône et de la Drôme, qui s'étendent dans les alluvions constituent des réserves largement exploitées, pour l'alimentation en eau potable et pour l'irrigation.

Ainsi deux captages d'eau sont implantés sur Loriol. Ils sont gérés par la S.D.E.I. Ils sont protégés par une servitude publique (périmètres de protection) et donnent lieu à un zonage spécifique (Nc).

1.5.3. Les protections de richesses naturelles

Les espaces naturels se caractérisent par la diversité et les dynamiques qui les transforment, mais la biodiversité est souvent menacée par la production monoculturelle et l'urbanisation. En même temps, nombre des espaces soumis à la pression résidentielle et/ou économique sont exposés à des risques naturels et en particulier au risque d'inondation.

Les espaces naturels et ruraux sont confrontés à trois transformations majeures :

- accélération de la progression de l'urbanisation,
- tendance à la déprise des zones rurales difficiles,
- intensification de la production agricole dans les zones les plus favorables à cette économie qui se traduit par un prélèvement croissant sur les ressources naturelles et une dégradation du milieu naturel.

La gestion à long terme des espaces naturels et ruraux doit arbitrer entre ces éléments contradictoires, préserver l'avenir et intégrer les préoccupations du développement durable.

Les ZNIEFF

La commune est concernée par deux espaces naturels remarquables :

- La ZNIEFF n° 2607-0000, de type 1, Ramières du Val de Drôme, espace repris sous le n° 62 « Confluent Rhône-Drôme » des Espaces Naturels Sensibles du département.
- La ZNIEFF n° 2660-4603, de type 1, Réserve de chasse de Printegarde, confluent Rhône-Drôme.

On distingue deux types de ZNIEFF :

La ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.

Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

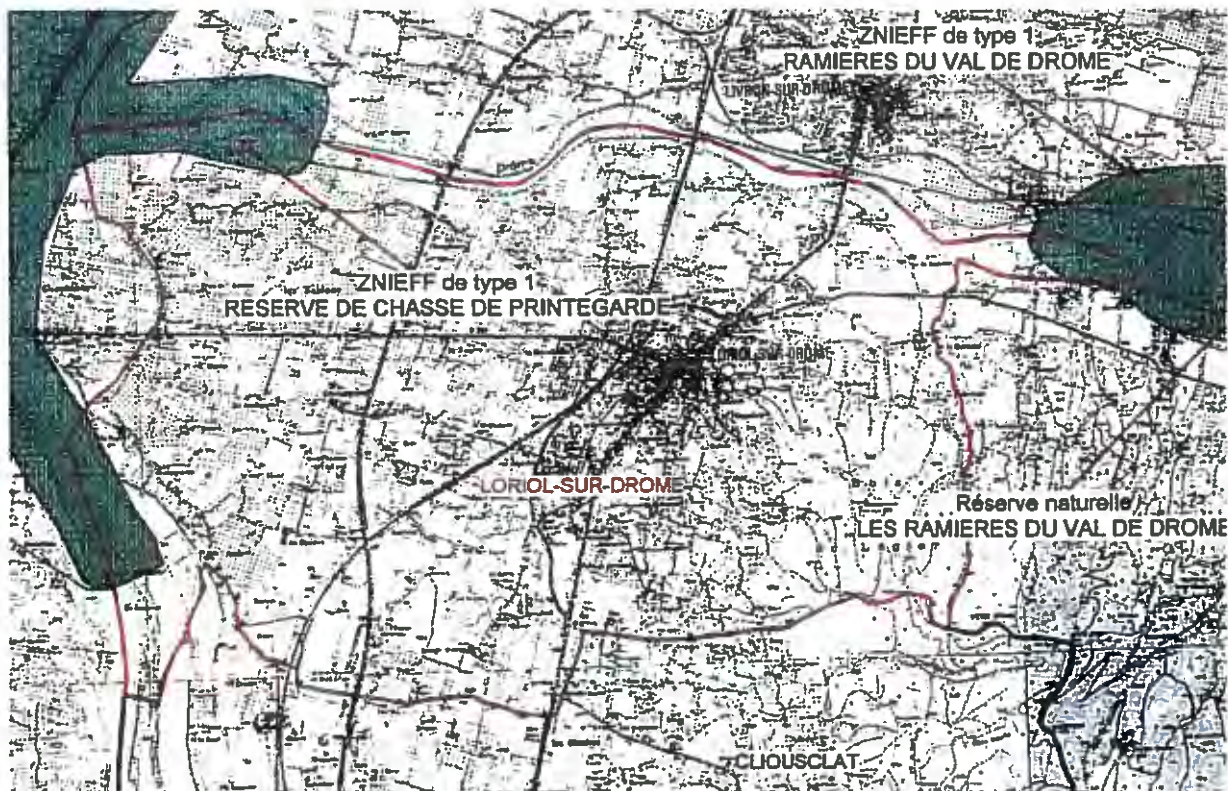
Chaque ensemble constitutif de la zone est un assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement.

Les ZNIEFF de type 2 sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type 1, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

La ZNIEFF de type 1 est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes.

Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

Les ZNIEFF de type 1 sont donc des sites particuliers généralement de taille réduite qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent donc à un enjeu de préservation des biotopes concernés.



L'inventaire réalisé s'appuie sur une cartographie régionale qui peut être considérée comme imprécise à l'échelle du PLU. Par ailleurs, des éléments nouveaux ont pu apparaître. Pour ces raisons, la délimitation précise des zones doit être examinée dans le cadre des études du Plan Local d'Urbanisme.

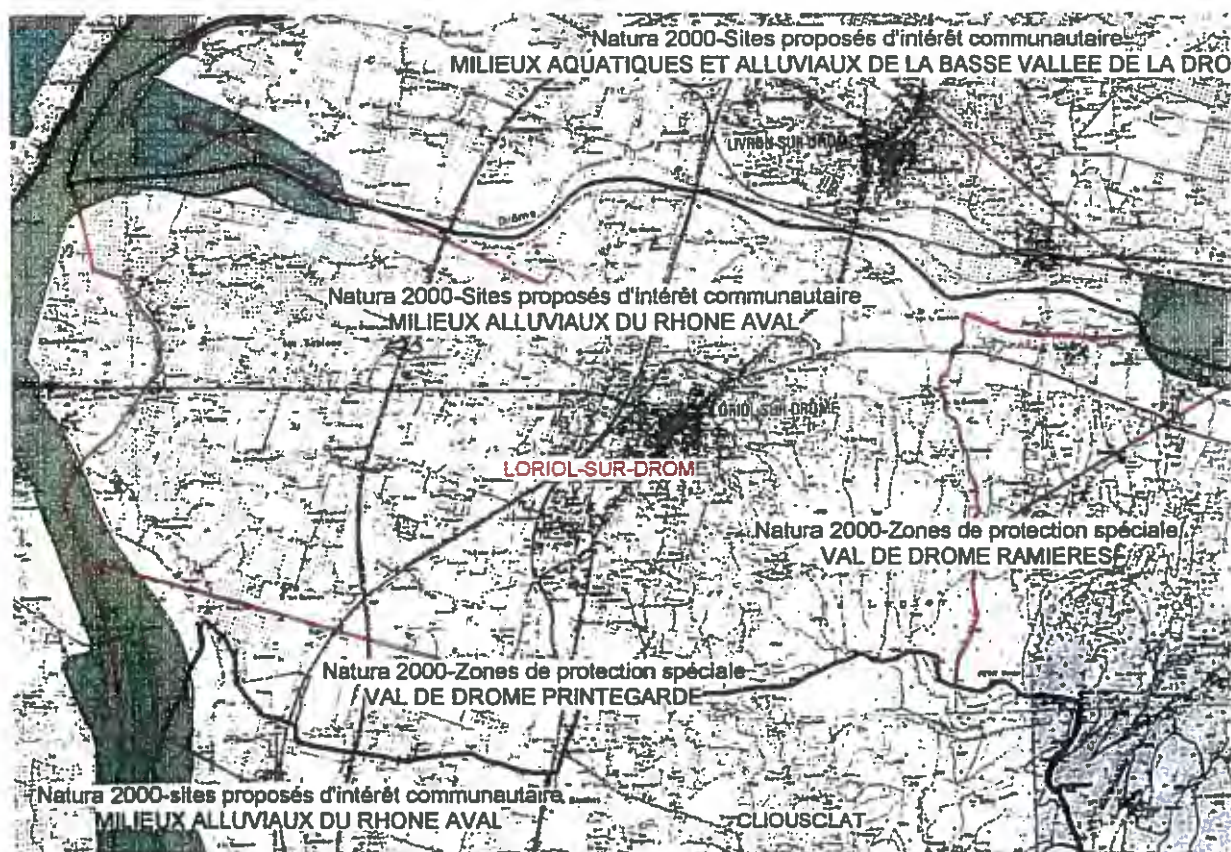
NATURA 2000: sites proposés d'intérêt communautaire

A la suite de l'adoption de la directive « Habitats », les Etats membres doivent constituer un réseau cohérent de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dénommées NATURA 2000.

Ce réseau intégrera également les Zones de Protection Spéciales (ZPS) désignées au titre de la directive « Oiseaux », d'où l'appellation commune "Site Natura 2000" qui sera donnée en France aux ZSC comme aux ZPS.

L'ordonnance du 11 avril 2001 achève la transposition en droit français des directives européennes dites "Oiseaux" et "Habitats" de 1979 et 1992, et donne un véritable cadre juridique à la gestion des sites Natura 2000.

La commune de Lorient est à ce titre concernée par le site dit « Milieux alluviaux du Rhône Aval » proposé au titre de la Directive Européenne Habitats.Naturels.



ZICO

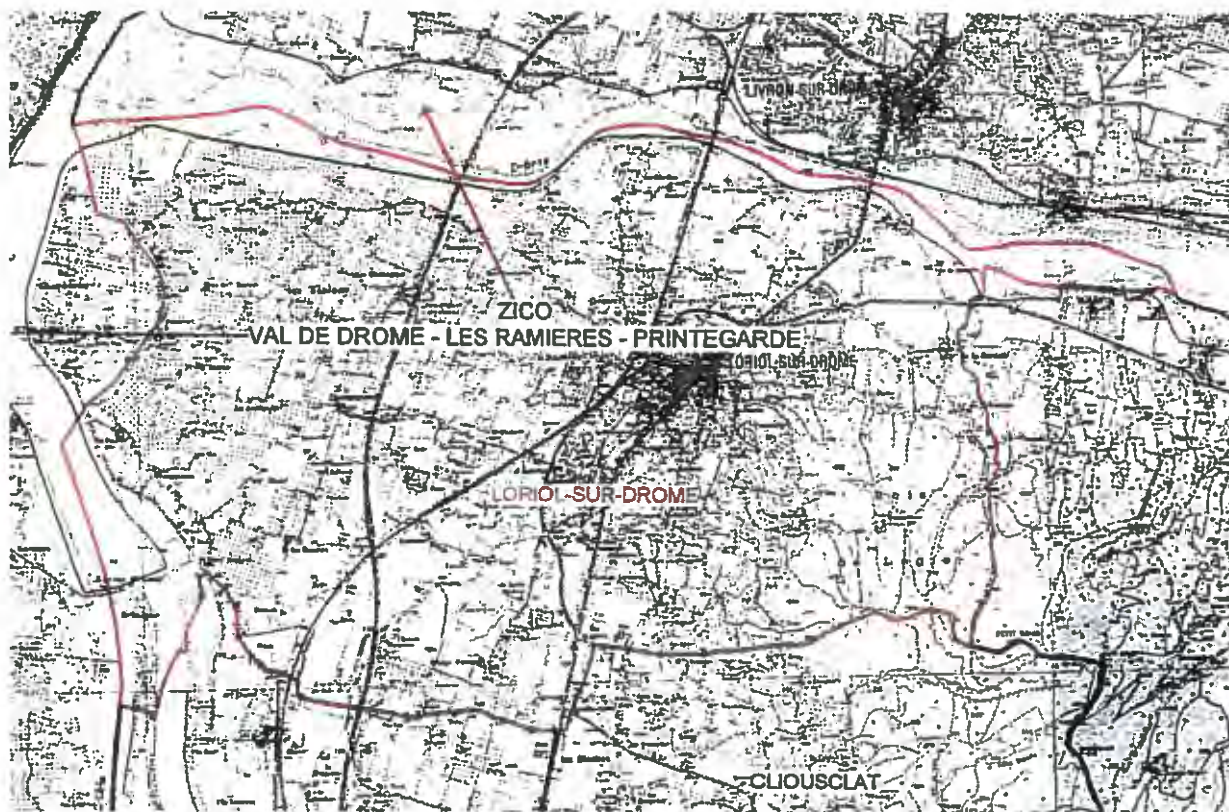
La directive du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » vise à assurer une protection de toutes les espèces d'Oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire Européen.

Elle impose aux Etats membres l'interdiction de les tuer ou de les capturer intentionnellement, de détruire ou d'endommager leurs nids, de ramasser leurs œufs dans la nature, de les perturber intentionnellement ou les détenir (exception faite des espèces dont la chasse est autorisée).

Chaque pays de l'Union Européenne a en charge d'inventorier sur son territoire les ZICO et d'y assurer la surveillance et le suivi des espèces.

En France, l'inventaire des ZICO a été conduit en 1990/1991 par la Ligue pour la Protection des Oiseaux et le service du Patrimoine Naturel du Muséum National d'Histoire Naturelle pour le compte du ministère de l'Environnement.

A ce titre, le territoire communal est concerné par la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux dite « Val-de-Drôme, les Ramières-Printagearde ».



Les autres milieux naturels

Un hêtre situé au château de La Gardette d'une hauteur de 17 mètres et d'une circonférence de 3,40 mètres a été recensé dans le cadre de l'inventaire des arbres remarquables mené par l'Association Universitaire d'Etudes Drômoises. Son âge est estimé à 300 ans.

1.5.4. Les risques naturels

La commune de Loriol est soumise à des risques importants d'inondation :

- du Rhône, crue de plaine avec montée des eaux relativement lente et durée de submersion assez longue qui affecte une zone d'expansion de sécurité,
- de la Drôme en cas de rupture des digues de protection,
- de quelques rus dont le plus important est le ruisseau de Vaucourte qui traverse la ville et qui peut provoquer des phénomènes de ruissellement torrentiel et périurbain avec montée des eaux rapides et durée de submersion assez courte,
- et enfin des ruissellements urbains qui parviennent à inonder certains quartiers tel que celui de Marnas.

L'ensemble de ces phénomènes affecte des zones agglomérées ou de constructions plus diffuses présentant des enjeux humains et économiques importants.

Les crues constatées en 1992, 1993, 1994, 1999, 2001 et 2003 ont également été accompagnées de coulées de boue.

La commune est également affectée par des mouvements de terrains, essentiellement sous forme de chutes de blocs et de pierres le long d'une falaise artificielle au sud de la commune.

La liste des arrêtés de catastrophes naturelles de la commune peut être consultée sur le site Internet « Prim.net » du ministère de l'écologie et du développement durable.

En matière de risques naturels, la commune répond aux deux priorités de l'Etat :

- la préservation des vies humaines,
- la réduction des coûts des dommages, engendrés par les catastrophes naturelles, qui sont in fine reportés sur la collectivité.

Pour atteindre ces deux priorités, dans le domaine de la prévention et de la gestion des inondations, le projet communal s'articule autour de quatre objectifs :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et réduire, si possible, le nombre de constructions existantes exposées au risque.
- Dans les autres zones, où les aléas sont moins importants, veiller à ce que les dispositions nécessaires soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions existantes ou qui pourraient éventuellement être autorisées.
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues, pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval, par un contrôle strict de l'extension de l'urbanisation dans les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés où la crue peut stocker un volume d'eau important.

Ces secteurs jouent en effet un rôle déterminant en réduisant momentanément le débit à l'aval et en allongeant la durée de l'écoulement. Il convient donc de veiller fermement à ce que les constructions qui pourront éventuellement être autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes et de l'écoulement des eaux. De même, dans ces secteurs, il faut éviter tout

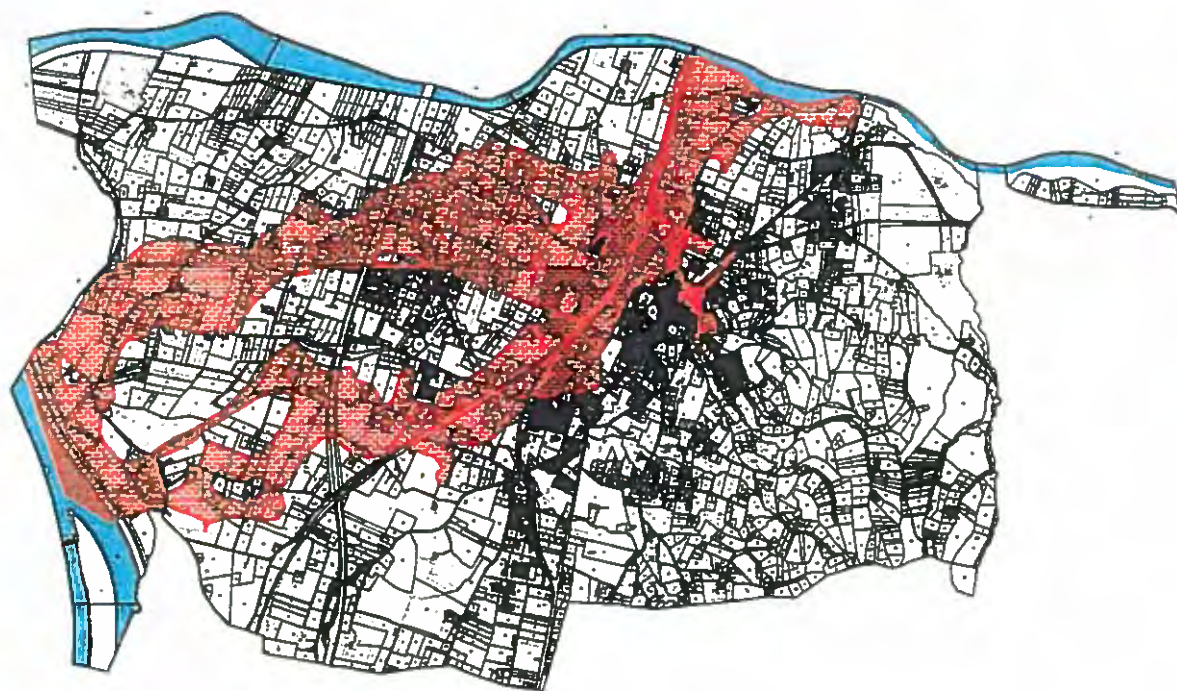
endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés. En effet, ces aménagements sont susceptibles d'aggraver les risques en amont et en aval.

- Ne pas considérer que les travaux d'aménagement des cours d'eau constituent des protections permettant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation ou bien de densifier des zones exposées aux risques. En effet les travaux d'aménagement sont destinés à protéger l'existant en diminuant l'intensité de l'aléa pouvant toucher un secteur, mais ils ne constituent pas une protection absolue. Ainsi la rupture ou la submersion d'une digue ou d'un bassin de rétention peut entraîner des inondations catastrophiques dont les conséquences seront amplifiées si de nouvelles constructions ont été exposées au risque.

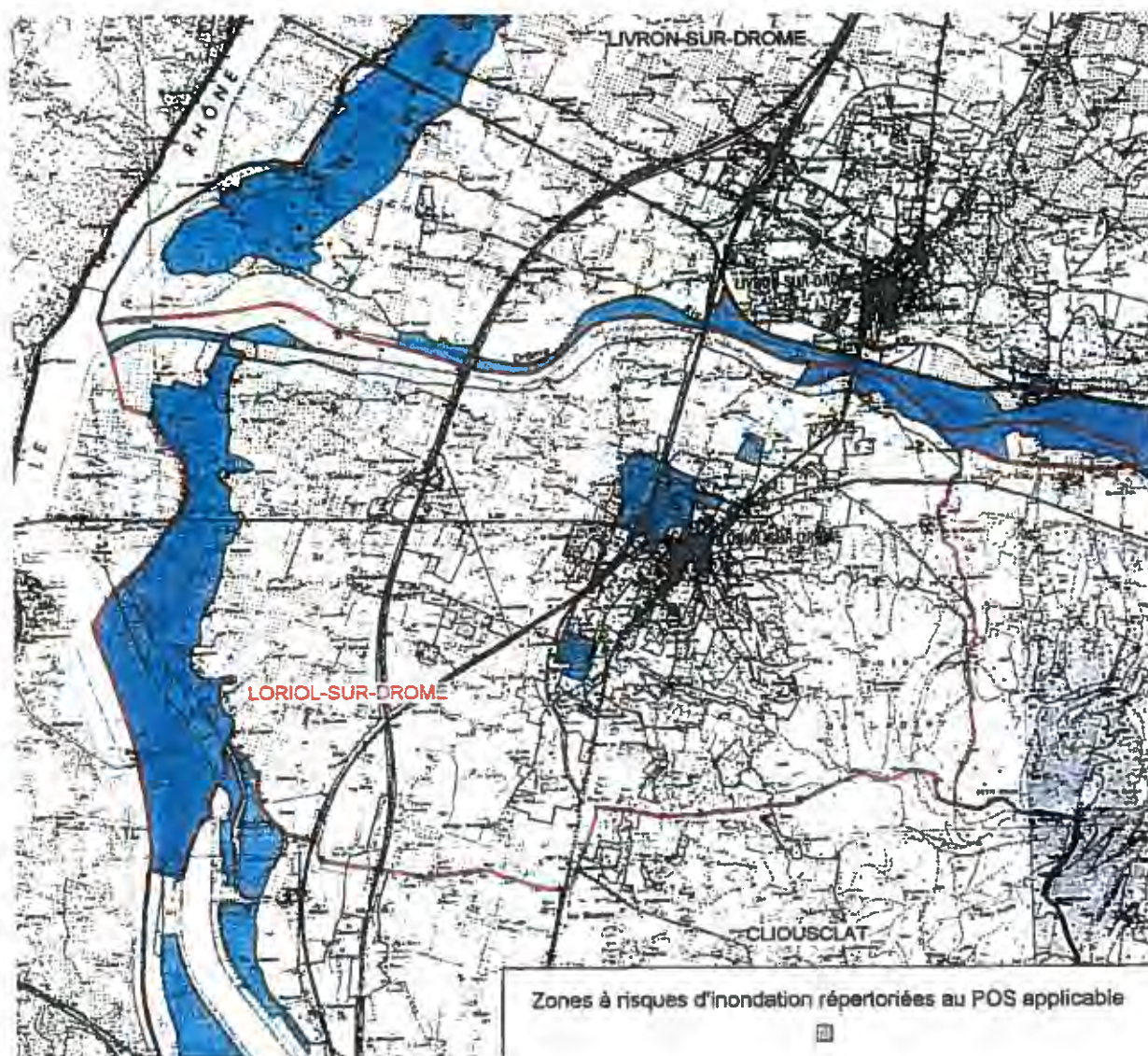
Une procédure PPR intégrant l'ensemble des aléas et notamment celui lié à une rupture de digue de la Drôme, devrait être initiée à moyen terme (c'est à dire, à partir de 2005, en fonction de la programmation départementale des PPR).

Dans l'attente de ce document, il est nécessaire, en continuité des dispositions adoptées dans le POS de 1999 de prendre en compte ces aléas dans le présent PLU. Pour cela, dans les secteurs inondables, il n'y aura pas d'urbanisation de nouvelles zones et pas de densification des zones déjà urbanisées.

Quant à la prise en compte des risques mouvements de terrains, ceux-ci sont localisés sur un seul secteur et cartographiés dans le Document Communal Synthétique. La zone en dessous de la falaise demeure inconstructible.



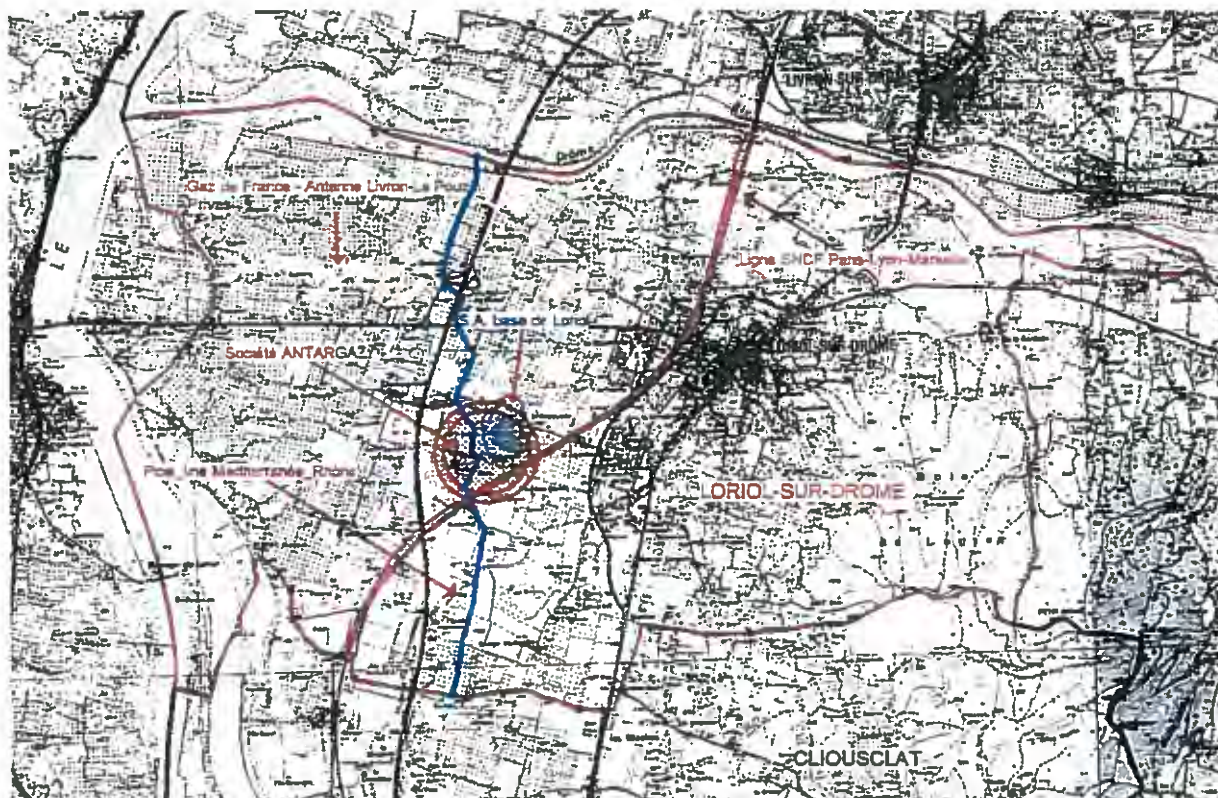
Zones inondées par la crue de 1954 – document non opposable



1.5.5. Les risques industriels

1) Installations classées

11 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont implantées sur la commune de Loriol.



En matière de risque technologique, les deux établissements suivants impliquent la mise en place d'action de maîtrise de l'urbanisation :

- Le dépôt de gaz exploité par la société Antargaz, classé SEVESO II, seuil bas. Dépôt constitué de deux réservoirs de 150 m³, soit 300 m³ (130 tonnes), une installation de remplissage et une installation de distribution de gaz inflammable liquéfié sur la commune au lieu-dit « Z.I. la Négociale ». Celui-ci a fait l'objet de calculs de risques qui ont conduit à déterminer deux zones en fonction des installations et scénarios d'incendie et d'explosion. Deux rayons ont été retenus par rapports aux différentes installations (plan joint) :

-Z1: effet létal (342 m)

-Z2 : zone plus éloignée aux atteintes irréversibles (414 m)

Sur le plan d'occupation des sols actuel, les constructions et utilisations du sol ont été soumises à des prescriptions spécifiques en raison de l'existence de ce risque technologique.

- La base d'approvisionnement de grandes surfaces SA base de Loriol (INTERMARCHE).

Le principal risque redouté sur la base est celui d'un incendie au niveau des zones de stockage de l'entrepôt, prenant en compte l'effet des flux thermiques (cf plan joint)

Les autres installations sont les suivantes :

- la coopérative fruitière LORIFRUIT
- la société de transformation de matériaux cellulaires (mousse de polyuréthane et polyéthylène) CARPENTER S.A.
- la société de réalisation de moules CORIMA MODELAGE
- la société de fabrication de produits d'étanchéité et de couverture SIPLAST
- l'élevage avicole de M. Roux
- la société de fabrication de mousses isolantes LAFARGE PLATRES
- d'une casse-automobile AUTO COMMERCE France
- d'une société de récupération de métaux SARL DUBOST

2) Friches commerciales

Il existe une friche à l'emplacement du magasin « Intermarché » au quartier du Tournol. La vocation de ce secteur est d'accueillir l'extension du centre, une fois reconquise l'actuelle RN 7 pour en faire un boulevard urbain.

3) Pipe-line

La commune de Loriol est traversée par le pipe-line Méditerranée-Rhône (SPMR) ainsi que par une canalisation de gaz naturel faisant l'objet de servitudes d'utilité publique reportées dans le POS actuel.

La servitude relative à la construction et à l'exploitation du pipe-line Méditerranée-Rhône (SPMR) résulte du décret du 8 mai 1967, celle relative à l'établissement de l'antenne Livron-Le Pouzin-Privas (diamètre 150 mm) du gazoduc a été instituée par l'arrêté ministériel du 16 août 1985.

1.5.6. Le bruit

Le territoire communal est traversé par les infrastructures de transports terrestres suivantes classées au titre de la loi 92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

- La voie ferrée « Vallée du Rhône » Paris-Marseille : classée en catégorie 1, en type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres ;
- L'autoroute A7 : classée en catégorie 1, en type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres ;
- La route nationale 7 :
 - . de la limite nord de la commune au PR 66.175 : classée en catégorie 2, en type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres ;
 - . du PR 66.175 à la limite sud de la commune : classée en catégorie 3, en type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres ;

- La route nationale 304 : du PR 0.00 au PR 4.000 : classée en catégorie 3, en type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres ;
- La route départementale 104 :
 - . du PR 16.820 au PR 18.00 : classée en catégorie 2, en type de tissu en « U », la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres ;
 - . du PR 18.00 au PR 19.813 : classée en catégorie 3, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres ;

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a pour objectifs de :

- prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement ;
- évaluer les travaux nécessaires à la résorption des points noirs et à la réduction des nuisances à un niveau sonore diurne moyen inférieur à soixante décibels ;
- déterminer les secteurs affectés par le bruit afin de classer les voies bruyantes ;
- créer de nouvelles obligations pour les aménageurs, constructeurs et promoteurs ;
- ouvrir aux collectivités locales un champ d'action étendu.

1.5.7. L'eau et l'assainissement

A. Eau potable

La commune dispose d'un réseau d'alimentation en eau potable, géré par le Syndicat Intercommunal des Eaux Drôme Rhône (SIEDR).

Deux captages sont implantés sur la commune de Loriol qui est alimentée en eau par le captage de la Négociale. Le second captage de Signol, bien qu'inexploité, reste protégé.

Le captage de la Négociale est protégé par une servitude d'utilité publique en date du 15 novembre 1988.

B. Assainissement

La commune de Loriol fait partie de l'agglomération assainissement de Loriol délimitée par l'arrêté préfectoral n° 4244 du 28 juillet 1998.

L'arrêté préfectoral fixant les objectifs de réduction des flux de substances polluantes est en phase de consultation à la commune. Il prévoit un rejet par temps sec uniquement dans la rivière de « La Gueule ».

La commune disposait d'une station d'épuration depuis 1976. Une nouvelle station d'une capacité de traitement de 12 000 équivalent/habitants, autorisée par l'arrêté préfectoral n° 2843 du 30 mai 2000, s'est substituée à celle-ci en 2001.

La capacité de la nouvelle station d'épuration est jugée très suffisante pour accueillir de nouveaux branchements.

Dans SGA, Un zonage a été réalisé en 1997 pour la partie assainissement collectif, non collectif et eaux pluviales pour lesquelles des secteurs sensibles ont été localisés.

Sur la carte de zonage de 1998 six zones avaient été répertoriées ouvrant ou non à l'urbanisation certains secteurs, en fonction de l'aptitude des sols à accueillir de l'assainissement non collectif.

Le schéma général d'assainissement de Lorient a été réalisé en 1997 et révisé en 1999. Une modification est menée en parallèle du présent PLU pour l'adapter aux nouveaux périmètres des zones urbaines à desservir.

1.5.8. Le patrimoine

Le constat

Outre la présence d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager approuvée par arrêté du 14 juin 1994 et qui constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au document d'urbanisme, certains éléments remarquables du patrimoine architectural et leurs abords méritent d'être relevés :

- une tour du XVIème siècle
- la porte de l'enceinte médiévale restaurée en 1989
- un ensemble de passages voûtés (les Arceaux)
- la maison La Guerimande au 80, rue de la République (MHIS 1992)
- la façade Renaissance rue St Romain
- l'Eglise St Romain (XIXème)
- la Chapelle St Joseph
- le temple (XIXème)
- la grande fontaine
- la Croix de mission de 1851 (rue des Pavillons)
- le bassin lavoir (1825)
- le canal des Moulins
- la filature du Pontillard
- l'ancienne usine de nougat et le portail d'entrée « Canard sauvage »
- les publicités peintes le long de l'ancienne RN7 suivantes : les deux murs « nougat du canard sauvage », à la sortie Sud de la commune mur peint Dr Gibaud, à l'entrée Nord près du parking reste de la publicité pour la foire de Nîmes.

Recensement du patrimoine architectural non protégé.



Photo 1



Photo 2



Photo 3

Impasse de L'Etrangle Chat



Photo 4

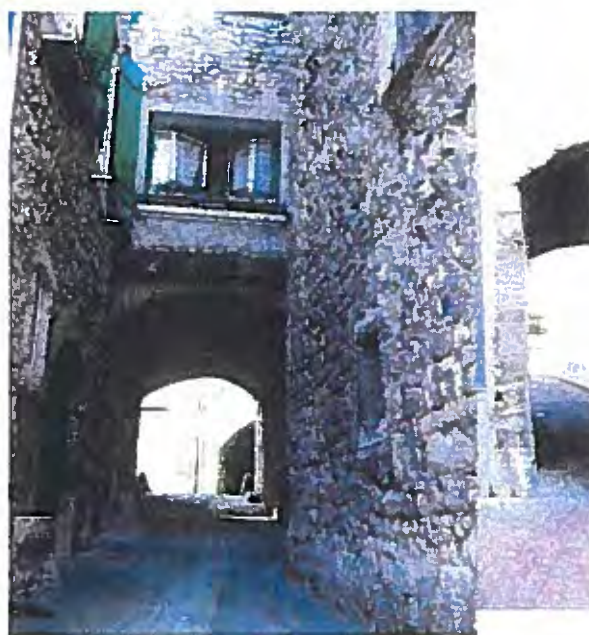


Photo 5

Rue Lesdiguère

Photographies patrimoine de Lorient
Juillet 2006



Photo 6



Photo 7

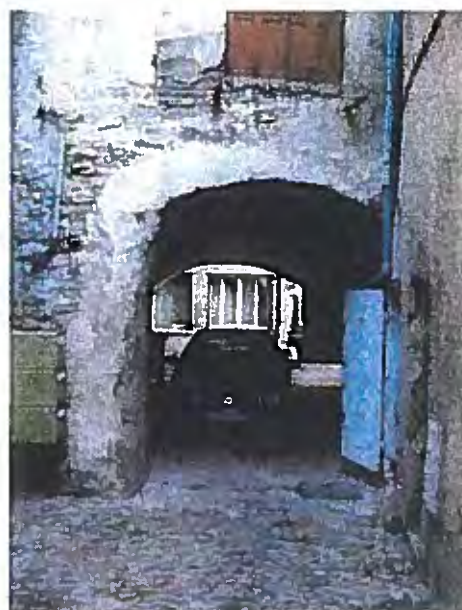


Photo 8

Rue du Château



Photo 9

Porte de l'enceinte médiévale – Grande Rue

Photographies patrimoine de Loriol
Juillet 2006



Photo 10



Photo 11



Photo 12

Passage rue de la République – Rue Lesdiguière



Photo 13

Rue Cour de Bonne : Passage fermé par une grille

Photographies patrimoine de Loriol
Juillet 2006



Photo 14



Photo 15

Passage Rue de la République – Rue Cour de Bonne



Photo 16

Photo 17

Photo 18

Impasse de la Poste

Photographies patrimoine de Lorient
Juillet 2006



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22

Passage rue des Mares – rue des Etroits



Photo 23



Photo 24



Photo 25

Rue de la Voûte



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29

Rue Couverte



Photo 30



Photo 31



Photo 32

Rue Faujas Saint Fons



Photo 33



Photo 34



Photo 35

Passage rue Faujas Saint Fons – Place du Temple



Photo 36



Photo 37



Photo 38

Le Temple



Photo 39



Photo 40



Photo 41

Passage impasse de l'Hôtel de Ville



Photo 42

Rue Saint Romain



Photo 43



Photo 44

Rue Basse du Verger



Photo 45

Rue du Trou



Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49

Rue Saint Romain : façade Renaissance

Anciennes publicités routières peintes sur les murs



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53

Ancienne usine de nougat et portail d'entrée « canard sauvage »



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58

Eglise Saint-Romain

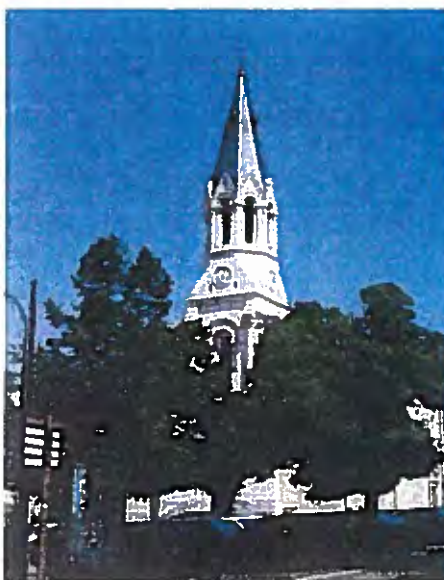


Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65

Chapelle Saint-Joseph



Photo 66

Photo 67

Photo 68



Photo 69

Photo 70

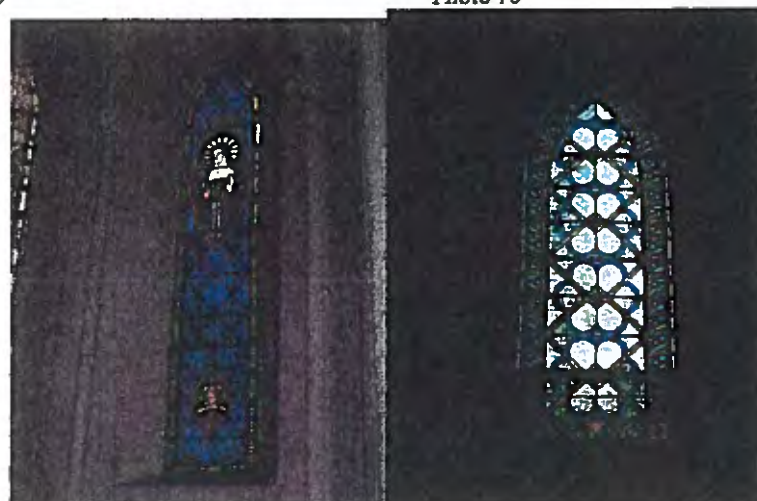


Photo 71

Photo 72

Grande Fontaine



Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78

Croix de la mission de 1851



Photo 79

Photo 80

Canal des Moulins



Photo 81

Photo 82

Photo 83



Photo 84

Motte du Château



Photo 85



Photo 86



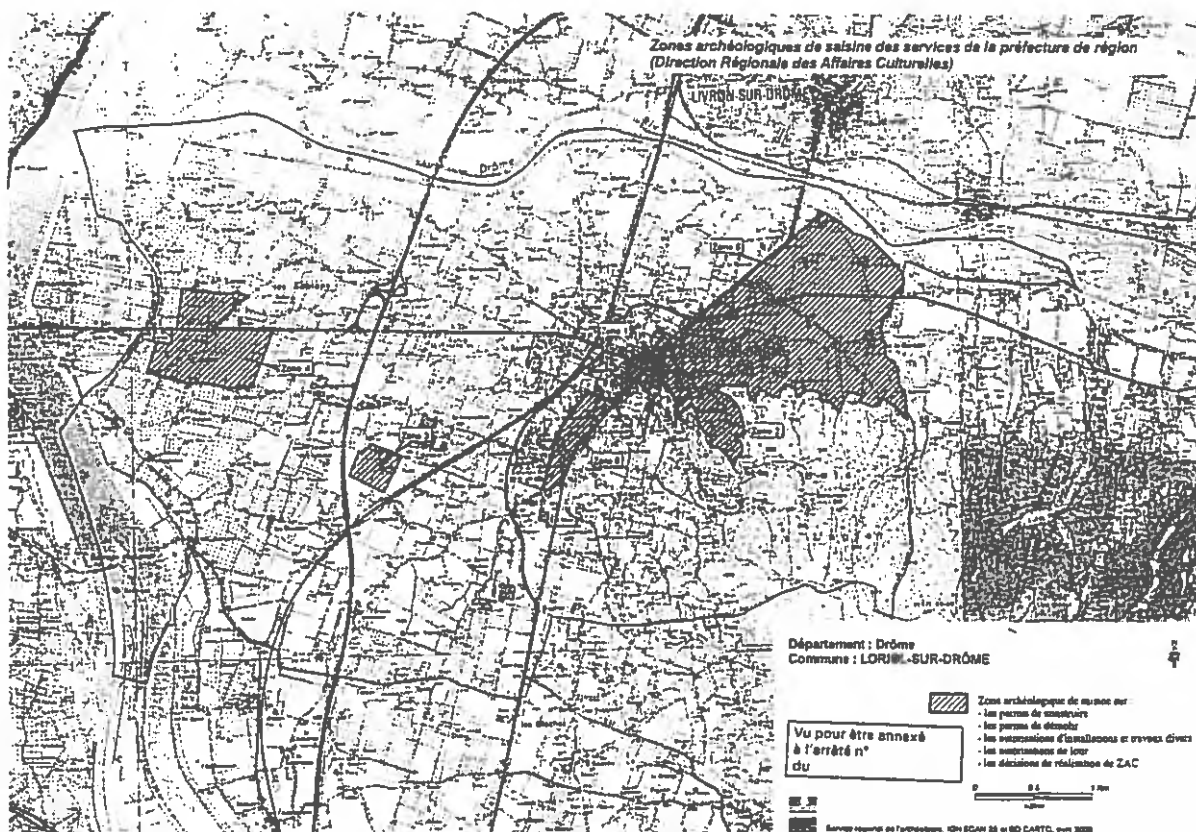
Photo 87



Photo 88



Photo 89



1.5.9. L'archéologie

Les éléments cités ci-après présentent l'état des connaissances en matières de sites archéologiques sur le territoire communal.

Loriol se situe à la confluence du Rhône et de la Drôme. L'emplacement est stratégique puisque c'est un passage obligé pour franchir la Drôme. Le territoire actuel de la commune de Loriol offre un riche potentiel archéologique. Son étude ne peut-être dissociée de celle de la commune qui lui fait face sur l'autre rive de la Drôme: Livron.

D'importantes découvertes d'objets attestent d'une occupation des époques paléolithiques (racloir trouvé au lieu dit Pampelonne) et néolithiques disque de serpentine percé, hache en basalte poli au quartier du Pont Bossu, 4 poignards de bronze gravés (dépôt de bronze du lieu-dit Bancia) aujourd'hui conservés aux Musées du Louvre et Carnavalet à Paris. Ces découvertes anciennes restent aujourd'hui mal localisées.

A l'époque protohistorique, un oppidum aurait été aménagé au sud-est de Loriol dans le bois de Lagier.

A l'époque antique, implanté sur la voie domitienne, Aureol fait partie de la province romaine de la Narbonnaise. La plaine de Loriol (basses terres), comme celle de Livron conserve les traces de la centuriation de la colonie romaine de Valence (v. 45 av. J.C.). De nombreux indices tendent à montrer qu'une petite agglomération antique, relevant de la cité des segalaunes, se serait développée au pied du village actuel. L'occupation est attestée jusqu'au III^e s.. Il est par ailleurs, couramment admis qu'un port gallo-romain, encore non localisé (Le Bac ?), devait en ces lieux desservir les sites de Livron et sur la rive droite du Rhône, du Pouzin. Enfin, au lieu-dit Marnas, des

vestiges, non datés et mal identifiés (un établissement thermal ?) ont été repérés par prospection aérienne.

Au Moyen Age, la terre de Loriol, était un domaine temporel des évêques de Valence à qui la possession de cette terre fut confirmée par l'Empereur Frédéric 1er, en 1157. Dans le centre ville actuel sont conservés les vestiges du village et château fort (XIIe s.). En 1349, le castrum aureoli est rattaché à la province du Dauphiné. La guerre entre la Maison de Poitiers et les évêques de Valence entre 1395 et 1453 va transformer Aureolum en une forteresse imposante dont l'enceinte, qui comporte 3 portes : entrée sud de la Grande Rue (l'arceau), entrée nord de la rue marchande, entrée ouest de la Rue de la Faurie, et un fossé repéré sous le trottoir (côté centre de l'ex RN7), rejoint sur la colline le château de la Motte. L'enceinte sera démolie en 1780 pour laisser la place au Boulevard de la République, l'ex RN. 7.

- La ville médiévale de Loriol est constituée de deux noyaux accolés:

Un castrum sur une motte, sur le rebord du plateau (Saint-Fons) dont la première mention connue, castrum Aureoli, est de 1573. Il est de nouveau mentionné en 1184 dans le Carlulaire de Saint-Chaffre, en 1238 (castrum Aurioli) et en 1397 (castrum Aurroli). Le château primitif est modifié au XVIe, à la veille des premiers troubles des Guerres de religion. Il est entouré d'un rempart dont seule subsiste aujourd'hui une tour (rue de la tour) mais dont on retrouve aisément le tracé (rue haute du verger, rue des remparts, rue de la tour...).

- A ses pieds, vers la plaine s'est développé le bourg castrai marqué par le tracé de la grande Rue. Il s'est redéployé avec l'implantation du prieuré Saint-Romain. La morphologie du parcellaire, façade étroite sur rue et parcelle allongée et traversante qui se répartit de long des rues Marchande et Grande Rue est d'origine médiévale.

- La paroisse relève du Diocèse de Valence. L'église mentionnée dans le Pouillé de Valence au XIVe s. (Capella Aureoli) deviendra paroissiale vers 1540 (Cura Aurioly). Dédiée à saint Romain, elle relève de l'Ordre de saint Benoît, filiation de Cluny. Sécularisée dès le XIVe s, elle est supprimée vers la fin du XVIe s., peut-être au profit de l'un des prieurés ruraux. Les dîmes appartenaient à l'évêque diocésain.

Ce bourg est lui-même ceint d'une nouvelle enceinte dont le tracé est aujourd'hui souligné par la route nationale et l'avenue de la République.

- Divers prieurés ont fixé la population hors des murs: au lieu dit Saint-Martin se situait un prieuré séculier, dépendant du chapitre cathédral de Valence, qui apparaît dans les textes au XIVe s. Au quartier Saint-Pierre, l'église (chapelle des Crozes), dont les vestiges visibles, au bord de la route actuelle, sont modernes, relevait également du chapitre cathédral de Valence. Ceux de l'ancien prieuré seraient conservés au sud de cette dernière, dans une grosse maison qui a fait l'objet de restaurations récentes. Aux cours de ces travaux, des ossements auraient été découverts. Sur la carte IGN, d'autres toponymes de lieux-dits évoquent une origine et une occupation de type religieuse: la ferme de Saint-Brancas, l'Ermite et la ferme dite Grange Vieille, dont l'histoire doit être assez importante pour avoir donné son appellation à un quartier.

Au XIVe s., une commanderie de l'ordre de Saint-Antoine, preceptoria sancti anthonii de Liberone s'implante au quartier qui portera son nom (Saint-Antoine). Elle est supprimée au XVIe s.. Dans ce même quartier Saint-Antoine, à proximité de la Grande Fontaine, le principal point d'approvisionnement en eau de la ville depuis sa création, au lieu-dit La Maladière, L'hôtel-Dieu, essentiellement léproserie, est construit en 1540.

A l'époque moderne, la ville est encore très active. A partir de 1535, quatre foires annuelles sont institutionnalisées. En 1560, la prédominance protestante est très forte à Lauriol et après la révocation de l'Edit de Nantes, la ville est le siège d'échauffourées entre les deux camps qui conduisent à une démolition partielle des fortifications en

1673, puis à la destruction du château qui durera de 1581 à 1623. De nouvelles constructions (façades percées de fenêtres à meneaux) s'alignent le long des anciennes rues Marchande et Grande Rue, et sur la place de l'église.

Le quartier central, autour du château, semble avoir été très remanié lors de la démolition de ce dernier au début XVII^e s. et en 1805 l'édification du Temple protestant a également profondément modifié la trame ancienne de la ville basse.

Au lieu-dit La Gardette, un château d'époque médiévale est transformé à l'époque moderne.

Sur la carte IGN, deux exploitations lui semblent liées (les fermes de la Gardette au nord et au sud).

2 LA POPULATION LORIOLAISE

2.1. Evolution de la population et pyramide des âges

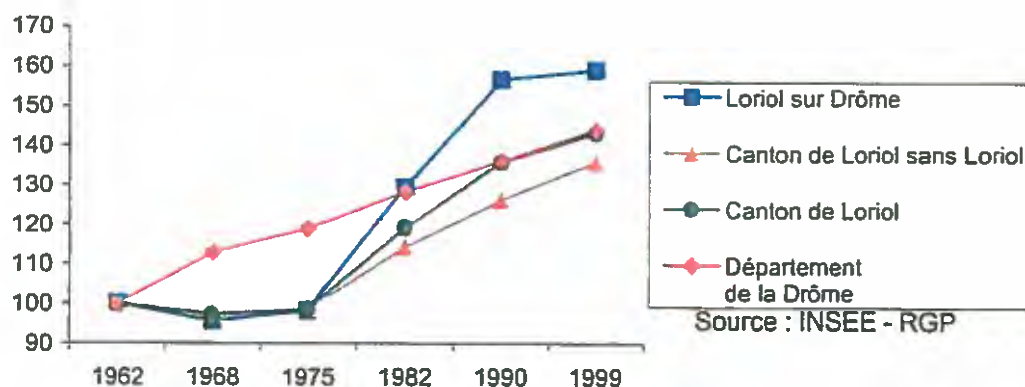
La commune de Lorient comptait 5.779 habitants au recensement en 2004.

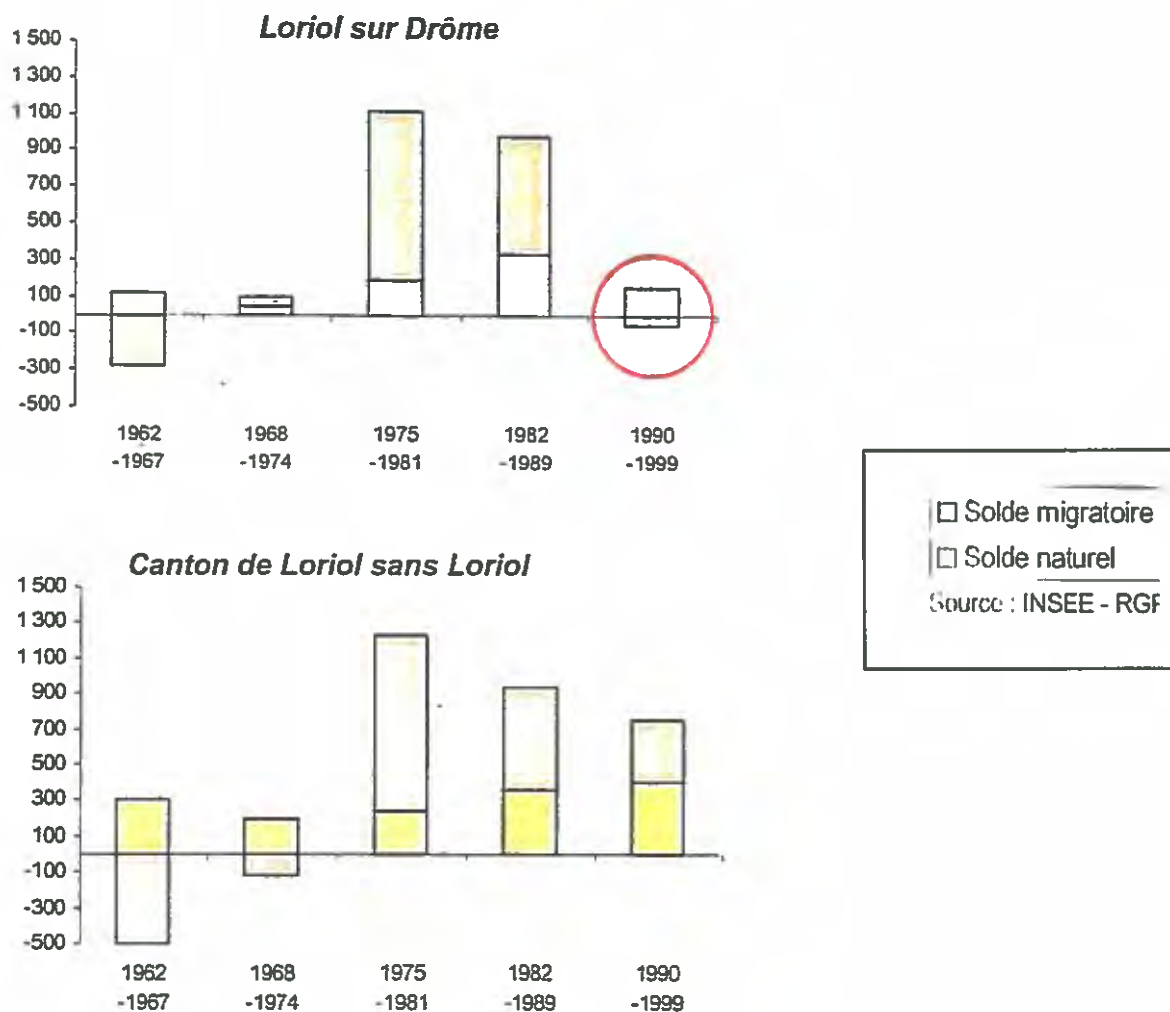
Une croissance quasi nulle depuis 1990 (0,2% par an) contraste fortement avec les décades précédentes (2,6% entre 1982 et 1990, 4,4% entre 1975 et 1982).

Plusieurs raisons expliquent ce phénomène :

- Une inversion du solde migratoire entre les deux périodes intercensitaires 82/90 et 90/99. On a donc assisté à un départ de population sur la deuxième période, à peine compensé par le solde naturel.
Le canton de Lorient, hors commune de Lorient, n'a pas connu ce phénomène, même si la croissance était moins forte qu'avant 1990.
- Corollaire à ce phénomène démographique, l'inadéquation de l'offre de logements avec la demande, en quantité comme en qualité, même si l'offre a augmenté en nombre absolu, elle a diminué en nombre relatif au nombre d'habitants par logement. D'autre part, la vacance est importante.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Lorient sur Drôme	3 583	3 421	3 514	4 635	5 609	5 698





La pyramide des âges est directement affectée par ce phénomène.

On constate ainsi un accroissement des plus de 50 ans, une perte des jeunes ménages et de jeunes enfants.

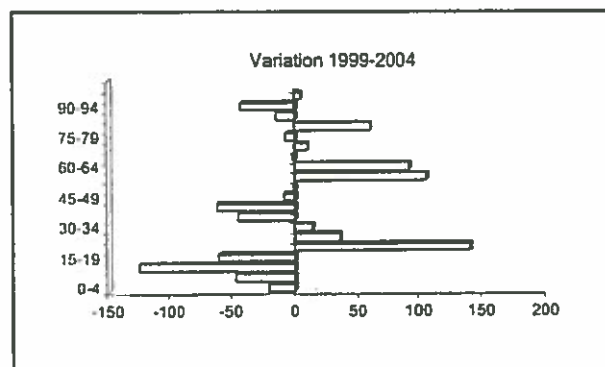
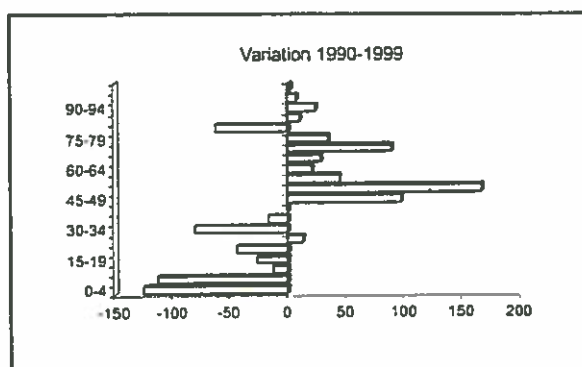
La perspective est donc :

- de glisser naturellement vers un non renouvellement des tranches d'âge inférieures à 20 ans,
- d'assister à l'avènement de classes d'âge nombreuses en âge de décohabiter,
- au non renouvellement des familles jeunes et moins jeunes,
- et bien sûr au vieillissement de la population.

Cette évolution naturelle met en évidence plusieurs enjeux forts pour la commune de Lorient :

- ⇒ faire face au déficit naturel des forces vives de 30 à 39 ans, accueillir les jeunes ménages sur Lorient,
- ⇒ accompagner l'émergence d'une nouvelle génération abondante qui amorce sa vie d'adulte sur Lorient (vie professionnelle, vie familiale, parcours résidentiel),
- ⇒ l'avènement d'une génération importante de "jeunes retraités".

Pour les deux premières catégories, la politique résidentielle de Lorient sera déterminante et permettra de préserver des équilibres socio-démographiques.



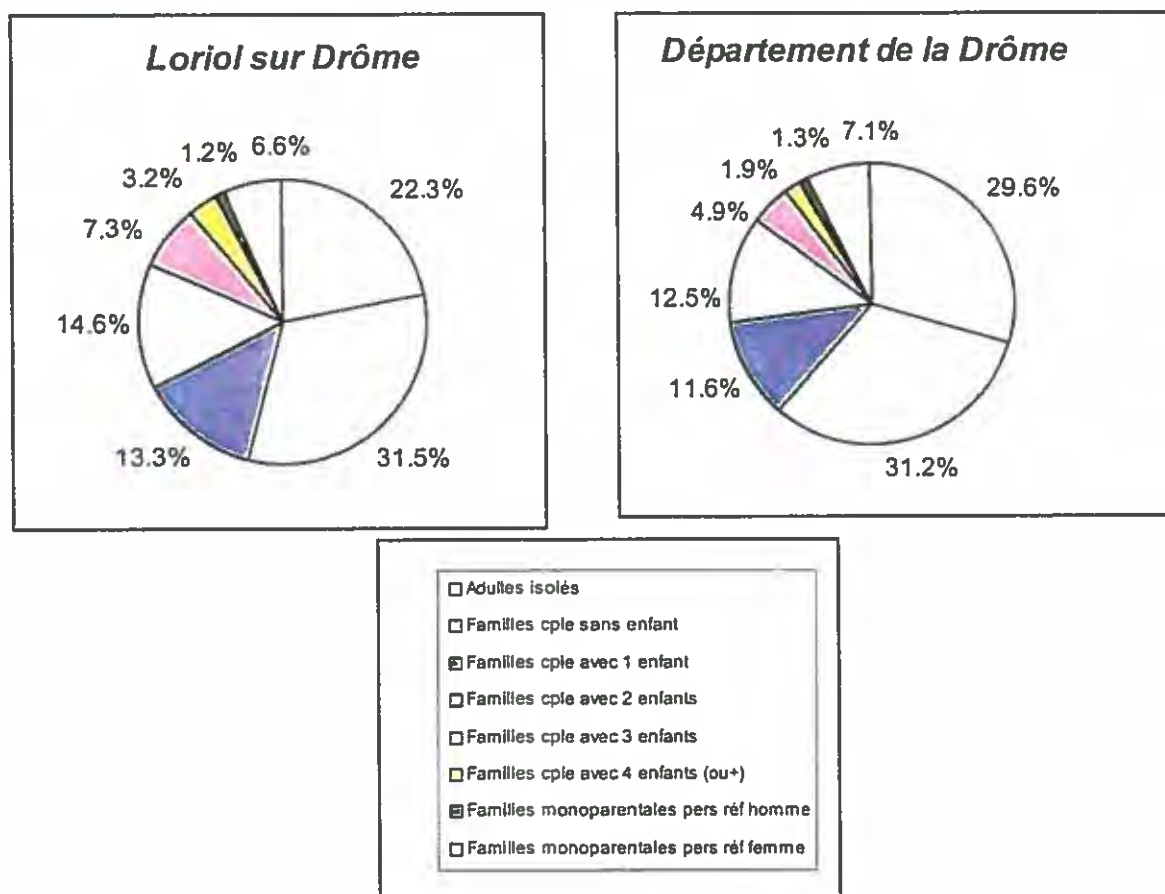
La commune souhaite donc assurer les conditions nécessaires au recouvrement d'équilibres démographiques.

Elle vise ainsi une croissance de 2% en moyenne par an qui doit conduire la population à un total d'environ 8.000 habitants en 2015. La quantité étant ainsi définie, il faudra s'assurer de mettre en place les conditions nécessaires à l'accueil de population "ciblée", susceptible de pondérer le vieillissement de la paupérisation de la population.

2.2. Caractéristiques sociales de la population

La population de Loriol est plutôt modeste et compte sur des revenus resserrés.

On note une forte représentation des famille nombreuses.



La population étrangère et immigrée est légèrement supérieure à la moyenne départementale ...

- population étrangère : 401 habitants -> 7,05% de la population loriolaise (6,27% en Drôme)
- population française par acquisition : 2,65% de la population loriolaise

... mais fortement concentrée sur des quartiers précis, en particulier "la Maladière"

- 440 habitants : 7,7% de la population loriolaise
- 227 étrangers : 57% de la population étrangère loriolaise

2.3. Loriol sur Drôme : moteur de l'emploi sur le canton

Loriol compte, en 1999, 2.215 emplois pour 2.056 actifs résidant sur la commune, soit un taux de couverture de 108 %.

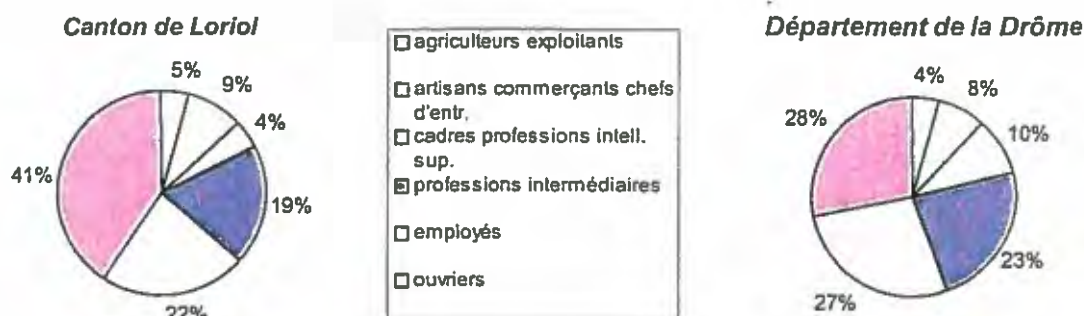
	1990	1999	évolution 1990/99
commune de Loriol	1 800	2 215	123%
canton de Loriol	4 964	5 373	108%
canton de Loriol sans Loriol	3 164	3 158	100%
part de Loriol dans le canton	36%	41%	

En outre la commune est intégrée à un bassin d'habitat et d'emploi très large.

- 1.266 entrées
- 57,2% des emplois loriolais sont occupés par des actifs ne résidant pas sur Loriol dont :
 - dont 29,5% venant de l'aire urbaine de Livron,
 - et 28% venant de l'Ardèche
- 1.107 sorties
- 52% des actifs loriolais travaillent à l'extérieur de la commune de Loriol dont :
 - 37% sur l'aire urbaine de Valence
 - et 20 % sur l'aire de Livron

S'agissant des répartitions socioprofessionnelles, on constate :

⇒ une forte représentation des ouvriers dans les emplois offerts par Loriol.



⇒ des emplois marqués par la faiblesse du secteur tertiaire hors commerce et transport.



2.4. Les transports et déplacements

Le constat

A) Les infrastructures

Le territoire de la commune de Loriol sur Drôme est traversé par :

- le Rhône et son franchissement par le pont du Pouzin,
- la rivière Drôme,
- la voie ferrée « Vallée du Rhône » Paris - Lyon - Marseille et la gare SNCF de Loriol,
- l'autoroute A7 avec un échangeur à l'est de l'agglomération et l'aire de repos de « Bras de Zil »,
- la route nationale 7,
- la route nationale 304
- quadrillé par les routes départementales n°57, 57a, 57b, 104, 104a, 104b, 204 et 248,
- le tracé de la véloroute - voie verte « du lac Léman à la mer » d'intérêt national à maîtrise d'ouvrage départementale, approuvé par délibération du Conseil Général en date du 14 janvier 2002, qui longe la rivière Drôme et utilise dans une de ses variantes le barrage de Loriol sur le Rhône.

Les infrastructures routières de niveau européen, national et départemental font de Loriol sur Drôme un lieu d'échanges important :

- ① Nord ⇌ Sud par le biais de l'autoroute A7(transit) et de la route nationale N7(interurbain),
- ② Ouest ⇌ Est vers Crest par la route départementale D104
- ③ Est ⇌ Ouest vers l'Ardèche par la route nationale 304.

B) Les trafics

Les trafics 2002, exprimés en M.J.A. (moyenne journalière annuelle) sont les suivants :

route	PR	Localisation	Trafic 2002	
A7		Valence Sud / Loriol	76262	dont 16.8 %de poids lourds
N7	65+100	Livron - RD104 Nord	18786	dont 6.8 %de poids lourds
	66+500	D104 Nord - N304 (déviatiion nord)	15997	dont 9.2 %de poids lourds
	67+500	N304 - D104	14892	dont 12.7 %de poids lourds
	75+000	D104 sud - Les Tourettes	13879	dont 11.4 %de poids lourds
N304	1+000	N7 Loriol-A7	7671	dont 16.3 %de poids lourds
	3+500	A7 Loriol - Ardèche	9688	dont 15.6 %de poids lourds
D57	1+000	Clionsclat	1295	
	10+500	Mirmande	245	
	16+000	Marsanne	510	
D57a	1+000	Marsanne	202	
D57b	0+100	Cléon d'Andran	1148	
D104	16+000	Loriol	2248	
	17+000	Loriol	5789	dont 2.4 %de poids lourds
D104a	1+000	Loriol	2091	
D104b	0+200	Loriol	3004	
D204	16+000	Saulce	267	
D248	3+000	Saulce	1678	

C) L'accidentologie

La période étudiée concerne les cinq années de janvier 1998 à décembre 2002

	Pour la période étudiée
Nombre d'accidents corporels	71
Nombre de victimes	127
dont tués	12
dont blessés graves	26
dont blessés légers	89

Les victimes se répartissent comme suit, pour les principales catégories d'usagers :

	Tués	Blessés Graves	Blessés Légers
Usagers piétons	7	3	3
Usagers bicyclistes	0	2	1
Usagers cyclomoteurs	0	3	9
Usagers motos	0	3	2
Usagers VL	5	14	63
Usagers PL	0	1	8
Usagers Autres	0	0	3

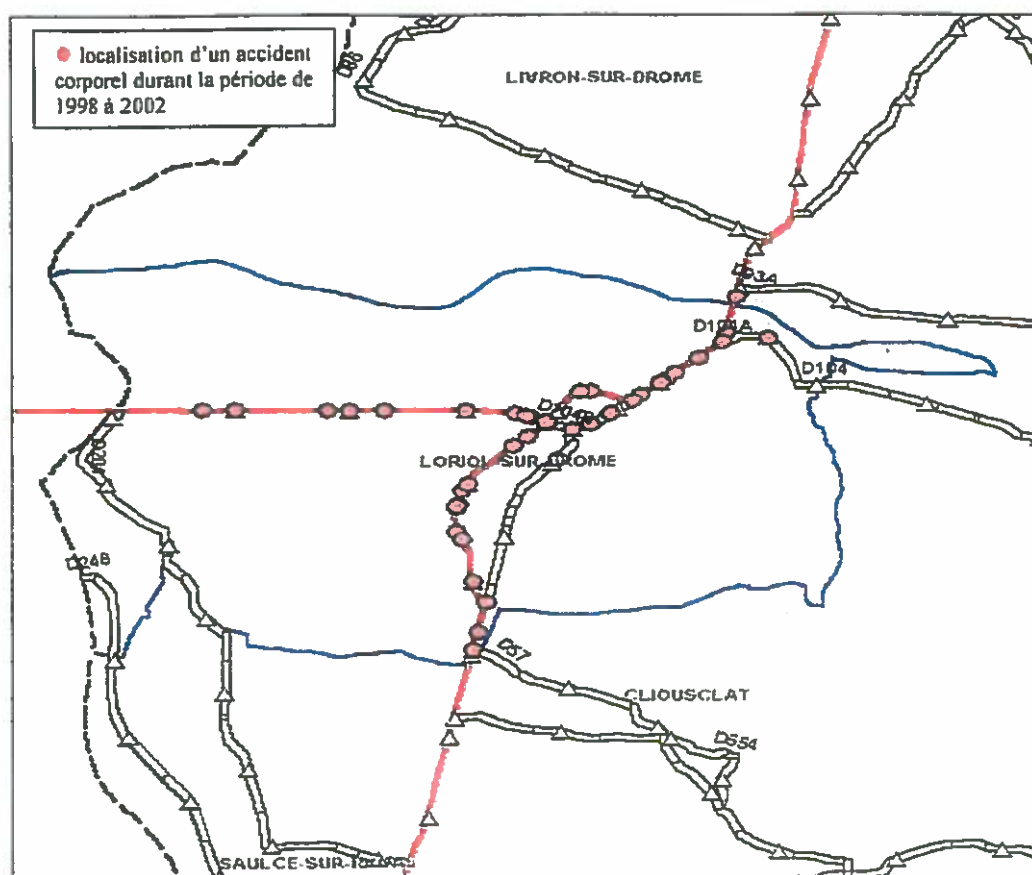
Les principales répartitions :

	Nombre d'accidents	nombre de tués
En intersection	24	1
Hors intersection	47	11
En agglomération	20	1
Hors agglomération	51	11
De jour	57	3
De nuit	14	9

Sur 71 accidents, pour la période étudiée, 20 se sont produits en agglomération avec 1 tué.

Sur 12 tués au total, 7 sont des piétons.

Un diagnostic de sécurité, avec une analyse plus fine des caractéristiques de chaque accident serait peut être à envisager.



D) Les déplacements

1 – Les migrations domicile-travail

Le nombre d'actifs occupés sur la commune de Lorient est de 2.501 (en 2004). Leurs migrations travail s'effectuent majoritairement vers Lorient principal pôle d'attraction.

Déplacements de :	Vers :	% (*)	
Lorient sur Drôme	A l'intérieur de la Drôme :	85	
	Valence	10	
	Livron sur Drôme	7	
	Montélimar	≤5 %	
	Portes les Valence		
	Saulce sur Rhône		
	Crest		
	Etoile sur Rhône		
	Bourg les Valence		
	Allex		
	Clionsclat		
	Grâne		
	Mirmande		
Lorient sur Drôme	A l'extérieur de la Drôme :	15	
	Ardèche dont notamment :	11	
	La Voulte sur Rhône	2	
	Le Pouzin	2	
	Privas	2	
	Cruas	1	
	Isère	1	

Loriol sur Drôme constitue un bassin de 187 emplois. Ses emplois sont occupés par :

Déplacements de :	Vers :	% (*)	Nbre	Part / au total des actifs de la commune d'origine
Habitants de la Drôme :	Loriol sur Drôme	82	1 814	
Loriol sur Drôme		43	949	45%
Livron sur Drôme		12	255	12%
Saulce sur Rhône		3	70	12%
Montélimar		2	53	
Valence		2	53	
Cliousclat		2	49	19%
Grâne		2	42	7%
Portes les Valence		1	28	5%
Crest		1	22	1%
Alex		1	21	3%
Les Tourettes		1	19	7%
Extérieurs venant d'autres départements	Loriol sur Drôme	18	401	
Ardèche dont notamment		17	385	
Le Pouzin		3	59	
La Voulte sur Rhône		2	49	
Privas		2	36	
Flaviac		1	20	
Chomérac		1	17	
Cruas		1	15	

(*) Source : INSEE 1999

2 – Les transports collectifs

⇒ lignes régulières interurbaines

Loriol sur Drôme est desservie par les lignes régulières n°26 Portes les Valence-Livron-Crest et n°30 Valence ville - Montélimar.

⇒ lignes scolaires

Loriol sur Drôme est le pôle d'attraction pour les scolaires venant des communes voisines suivantes :

- Alex) flux de scolaires compris dans une fourchette
- Saulce sur Rhône) de 50 à 200 élèves/jour
- Cliousclat) flux scolaire compris entre 30 et 50 élèves par jour

En outre, des scolaires résidents à Loriol sur Drôme se rendent à :

- Livron s Drôme) flux de scolaires compris dans une fourchette
- Valence) de 50 à 200 élèves/jour
- Crest) flux de scolaires compris dans une fourchette
- Montélimar) de 30 à 50 élèves/jour

⇒ lignes ferroviaires :

La gare de Loriol est desservie par les lignes régionales. Le matin, un train toute les demi-heures conduit les voyageurs à la gare de Valence-ville en 20 minutes pour 3,80 €uros. Le soir la même cadence est assurée.

Toutefois, la proximité de la gare avec le centre et la fréquence des trains aux heures de pointe ne suffisent pas à endiguer l'hégémonie de l'automobile. Un travail sur l'intégration urbaine de la gare (cheminements, publicité ...) et sur l'offre de services corollaires au train (stationnement, relais avec les transports en commun de Valence ...) doit être conduit en collaboration avec la région pour valoriser ce mode alternatif de déplacement.

3 – Les transports exceptionnels

La route nationale 7 est un itinéraire recommandé aux convois exceptionnels :

- de catégorie 1 (longueur<20m, largeur>3m, poids<45tonnes)
- de catégorie 2 (20m≤longueur<25m, 3m≤largeur<4m, 45t≤poids<70tonnes)
- de catégorie 3 (25m≤longueur, 4m≤largeur, 70tonnes≤poids).

La route nationale 304 est un itinéraire recommandé aux convois exceptionnels :

- de catégorie 1 (longueur<20m, largeur>3m, poids<45tonnes),
 - de catégorie 2 (20m≤longueur<25m, 3m≤largeur<4m, 45t≤poids<70tonnes),
 - de catégorie 3 (25m≤longueur, 4m≤largeur, 70tonnes≤poids,
- limité par l'ouvrage sous la voie SNCF « Paris Lyon Marseille » à 4,50 mètres de hauteur et par le pont sur le Rhône à 40 tonnes (si supérieur à 40 tonnes, soumis à consultation de le CNR Compagnie Nationale du Rhône).

3 LE LOGEMENT

3.1. Le parc actuel de Loriol

	Loriol (en 2004)	Canton	Département
Résidences principales	91.2%	89.6%	84.4%
Résidences secondaires	1.75%	3.4%	7.6%
Logements vacants	7%	6.2%	7.2%

L'accroissement du parc logement a atteint un taux de 9,7% entre 90 et 99, inférieur à la moyenne cantonale (11,1%) et départementale (10,9%).

En 2004, avec 2.237 logements, les résidences principales représentent 91,2% du parc total.

La proportion de résidence secondaires est faible avec 1,75% du parc.

Le taux de logements vacants (7%) est supérieur à la moyenne du canton et du département (4,2% en 2002).

Entre 1975 et 2003, les 1.041 logements commencés se répartissent ainsi :

- 775 logements individuels
- 286 logements collectifs

Le parc locatif social

Type	Nombre
ANAH	72
ANAH PST	5
FOYER	71
PALULOS COM (1)	9
PLAI (2)	10
PLALM (3)	3
PLATS (4)	5
Logements conventionnés	277
Total	452

(1) PALULOS : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale

(2) PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

(3) PLALM : prêt locatif aidé à loyer minoré

(4) PLATS : prêt locatif aidé très social

Le parc des logements sociaux représente 22,3% des résidences principales.

Deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) ont été réalisées sur le secteur du Val de Drôme : une première OPAH entre 1992 et 1995 puis une seconde entre 1997 et 1999. Les objectifs visaient à revitaliser les centres bourg, à améliorer et augmenter le parc locatif.

Une troisième OPAH a été lancée en 2004, et court jusqu'en 2009. Elle couvre le centre ancien.

Gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 12 juillet 2002 prévoit la création de deux terrains pour itinérants d'une capacité de 20 places chacun dans la vallée de la Drôme, constituée de trois communes de plus de 5 000 habitants.

Une aire de stationnement pour les gens du voyage itinérants est prévue actuellement sur un terrain situé au quartier des Blaches en zone agricole au POS. Ce terrain jouxte un terrain de sédentaires mais l'aménagement envisagé préserve l'intimité de ces deux terrains. Une zone spécifique est inscrite désormais au zonage du PLU de Loriol.

Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Val de Drôme approuvé en février 2003 formule les objectifs à mettre en œuvre :

- ⇒ Engager des actions dans le centre ancien afin de lutter contre la vacance, notamment des petits logements.
- ⇒ Mettre en œuvre une politique sociale par la programmation de logements d'insertion et de lutte contre l'insalubrité.
- ⇒ Résoudre le problème du logement des travailleurs saisonniers.

3.2. L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

L'engagement de la commune de Lorient dans une nouvelle OPAH s'inscrit dans un contexte socio-démographique fragile qui met en relation stagnation de la population et un fort ralentissement de la construction enregistrée au cours des années 1990.

Des tendances fortes auxquelles vient s'ajouter un taux de vacance global important concernant tant le quartier HLM de la Maladière que le centre ancien qui concentre de nombreux cas de logements indécents : des révélateurs qui mettent en avant une problématique sociale et de logement sur laquelle un outil comme l'OPAH doit contribuer à apporter des réponses par la réhabilitation et la revitalisation de son centre.

De par sa situation géographique, son bon niveau d'équipement et son dynamisme économique croissant, la ville de Lorient possède toutefois de nombreux atouts d'attractivité, aussi connaît-elle une forte demande en logements.

"Le diagnostic habitat, population, activité" réalisé par l'ADIL 26 début 2003 a permis de pointer les contraintes en présence et de dessiner des hypothèses de développement dans lesquelles pourront s'inscrire les projets et les réflexions de la ville en terme de politique urbaine et d'habitat, nécessaire pour relancer la dynamique démographique et rétablir les équilibres socio-économiques.

Parc de logements

⇒ **Un parc de résidences principales fortement marqué par la vacance.**

	1982	1990	1999	2004
Résidences principales	1510	1859	2028	2237
Résidences secondaires	102	57	39	43
Logements vacants	162	126	182	172
TOTAL	1774	2042	2249	2452

- forte diminution des résidences secondaires
- vacance : 8% du parc total dont 7,4% sur le centre ancien

⇒ **Les propriétaires occupants largement majoritaires.**

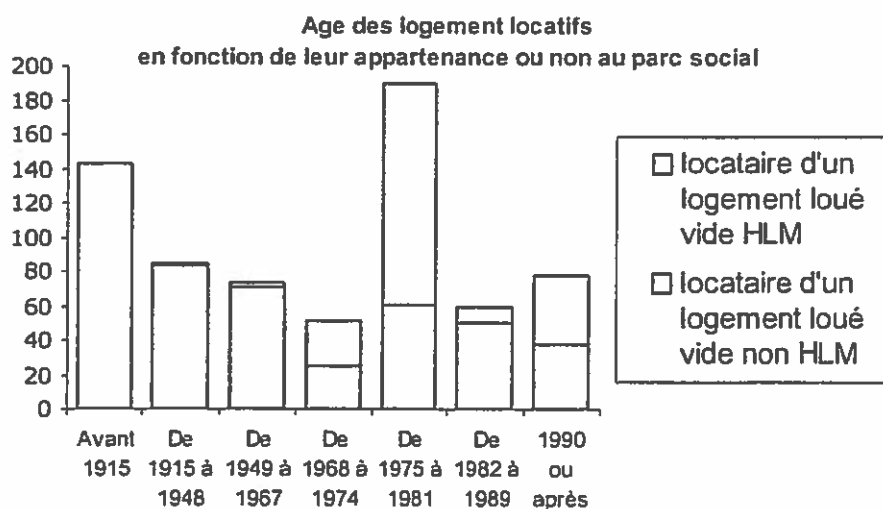
61,9% (en 2004) des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Cette proportion est stable depuis le dernier recensement, légèrement supérieure à la moyenne du département (58,3%) mais, par contre, inférieure au reste du canton (66%). La proportion de locataires est de 35,3% (en 2004).

⇒ Le parc locatif

- Le parc locatif privé est surtout développé dans l'ancien (antérieur à 1968), nourri par un mouvement de réaffectation du parc de logements anciennement vacants, occupés par leur propriétaire ou en résidence secondaire.
- Le parc social HLM :
A partir de 1968, plus de la moitié des logements locatifs créés le sont dans le parc HLM (205 logements HLM postérieurs à 1968) pour un ensemble de 689 logements locatifs dont 171 logements construits de 1975 à 1977 à la Maladière.

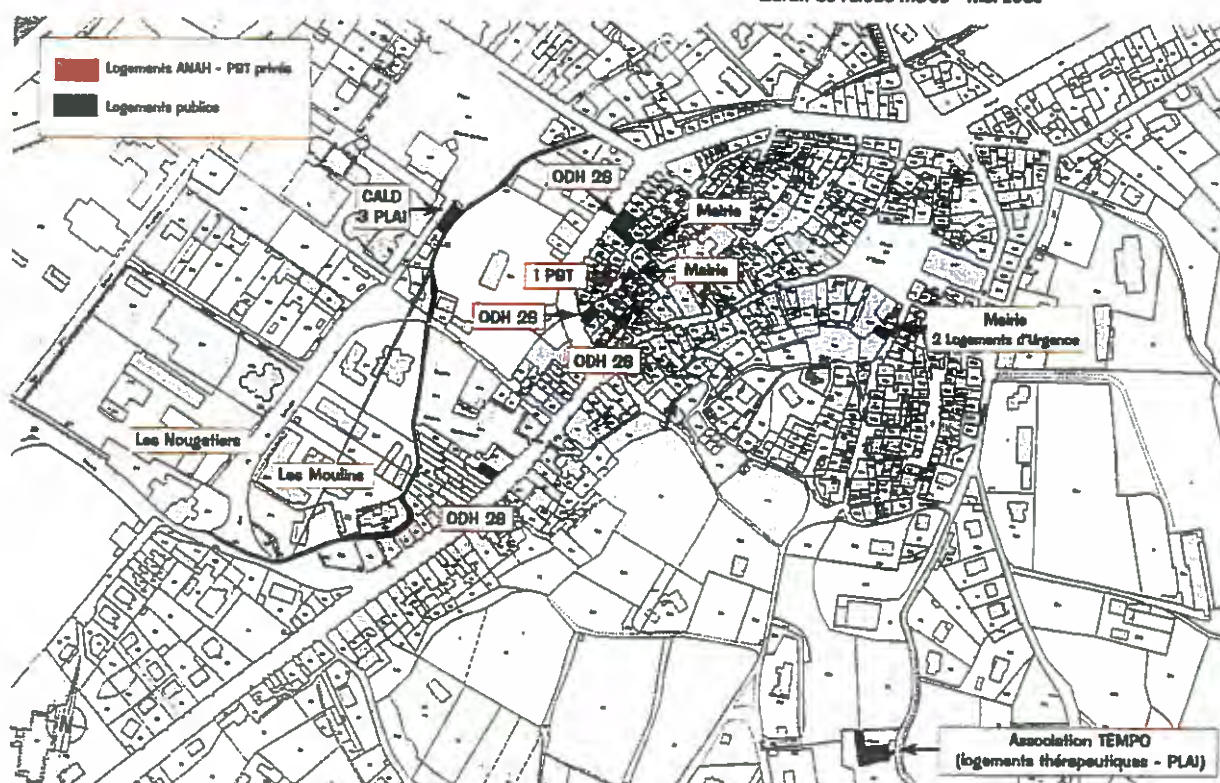
En rupture avec le reste de la ville, ce groupe présente une forte concentration urbaine malgré la démolition d'un bâtiment.

Il est marqué par le caractère très social de son occupation et connaît une vacance structurelle importante.



- Le parc social est essentiel dans la dynamique du logement locatif récent avec des opérations bien situées dans la première couronne urbaine :
 - . opération Les Moulins (40 logements construits en 1991)
 - . opération Les Nougatiers (16 logements construits en 2001).
 - A noter : on constate une concentration des opérations publiques sociales dans la partie Sud-Ouest du centre ancien. Il s'agit de veiller à une répartition plus diffuse de ce type d'opérations sur l'ensemble du centre ville.
 - Le parc HLM reste fortement marqué par la Maladière qui concentre les problèmes et produit une image négative pour Lorient : Il y a donc urgence dans la quête de solutions globales à cette situation complexe.
- Un impact non négligeable des OPAH passées sur le parc social :

Un logement social sur cinq a été produit dans le cadre de l'OPAH (ANAH convention et PST).



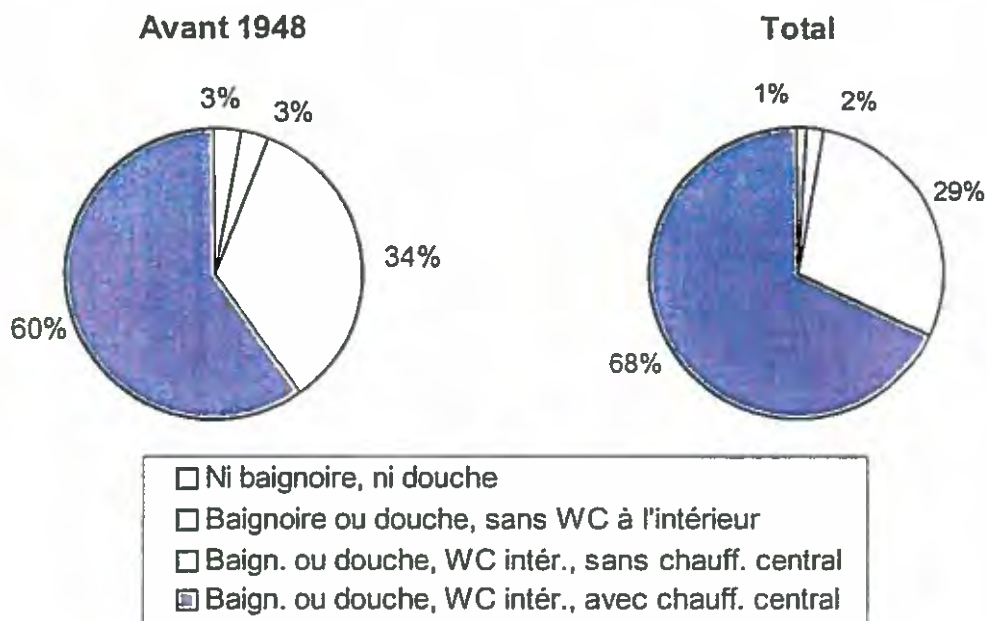
⇒ Le confort des logements

Parmi les 655 logements inconfortables, 592 (90,4%) le sont uniquement au titre d'une absence de chauffage central.

Les 63 autres logements pour lesquels il manque soit une saie d'eau soit des WC intérieurs, représentent néanmoins un enjeu car il logent 142 personnes, soit 2,6% de la population lorientaise (un lorientais sur 40).

La définition de l'inconfort au sens de l'INSEE n'est plus tout à fait adaptée car ne permettant pas de juger de la qualité des installations (anciennes, mauvais fonctionnement).

La plus grande partie des logements "très inconfortables" (60%) sont situés dans le parc ancien (antérieur à 1948). Par contre, les logements ne disposant pas d'un chauffage central sont répartis quelque soit l'âge du logement, du fait certainement de l'importance du chauffage électrique (35% seulement de ces logements datent d'avant 1948).



⇒ Les logements spécifiques

Hébergement pour personnes âgées :

- La maison de retraite St Joseph : un établissement privé médicalisé d'une capacité de 56 lits.
- La résidence du Parc, un foyer logement appartenant à la commune, compte 59 studios et un restaurant pour les pensionnaires et les personnes âgées de la ville.
A noter : les demandes toujours conséquentes, présupposent un besoin d'agrandissement de cet équipement.

Le demande en logement est importante,
elle est fortement alimentée par
l'évolution rapide de la structure des ménages

Les atouts de cette attractivité :

- ✓ la très bonne situation géographique,
- ✓ la dynamique économique réelle,
- ✓ le bénéfice d'une infrastructure de transports diversifiée,
- ✓ une très bonne structure d'équipements,
- ✓ une infrastructure commerciale performante.

Le marché de la production en logements neufs

Une production de logements individuels qui plafonne :

→ **Blocage des lotissements sur Loriol dû à l'existence d'un contentieux administratif** : un réel handicap pour Loriol qui présente pourtant de nombreuses possibilités de développement de l'habitat.

- Sur Loriol de 1988 à 2001 : 9 lots vendus, soit 0,6 lot par an,
- Sur le reste du canton de 1988 à 2001 : 156 lots vendus, soit 11,1 lots par an.

Résultats de OPAH précédentes


Nombre de logements aidés par l'ANAH dans les OPAH du VAL de DROME		Propriétaires Occupants	Moyenne/an	Propriétaires Bailleurs	Moyenne/an
N° 3	1993 - 1995	43	14 logts/an	78	26 logts/an
N°4	1997 - 1999	27	9 logts/an	48	16 logts/an

		Dernière OPAH 1997-1999		Dont périmètre d'étude	
		48	16 logts/an	40	13 logts/an
Dont conventionnés		12	4 logts/an	11	4 logts/an
Pourcentage		25%		28%	

Nota : L'OPAH n° 2 était une OPAH pour les seules communes rurales
L'OPAH n° 1 avait été réalisée hors DAVD et il n'existe pas de bilan


Caractéristiques urbaines et projet de développement (cf. carte page 49)

Dessertes principales :

 - **Centre ville** : RN7 / avenue de la République / avenue Général de Gaulle : depuis le centre ville, la liaison est simple et directe vers l'A7 et la gare ferroviaire, → des infrastructures diversifiées à proximité.

 - **Rocade Ouest** : le boulevard Frédéric Mistral (avec la voie ferrée) constitue une limite forte et un effet de coupure dommageable pour certains.

Dessertes secondaires et liaisons internes efficacement complétées par les liaisons piétonnes :

 A noter : dans la perspective du projet habitat sur les terrains Chavat, la rue des Moulins devient un axe déterminant qui devra structurer, par rapport au cœur de la ville, l'ensemble des liaisons de ce nouveau quartier et de celui de la Maladière aujourd'hui complètement isolé malgré sa proximité.

Voies piétonnes nombreuses et bien réparties offrant :

- • • - Des liaisons avec chaque secteur du centre ville
 - Un accès facile et convivial aux équipements publics et collectifs.
- La plupart de ces voies et liaisons piétonnes sont ou peuvent devenir accessibles sans travaux conséquents.



Un élément particulier de la ville : la filature "Le Claud", témoin de la première industrialisation de Lorient (1866). Sa situation à proximité du canal favorise la découverte de ce bâtiment imposant dont la façade Sud-Ouest est protégée dans le cadre de la ZPPAUP.



Un niveau d'équipements performant qu'ils soient culturels, sportifs, scolaires ou sociaux.

Aménagement des espaces publics :



- En cours de réalisation : aménagement des espaces extérieurs du quartier de la Maladière.



- En cours d'étude : l'aménagement de la place du Champs de Mars : doit intégrer la problématique du cumul des fonctions de ce type d'espace (zone d'accueil du collège / desserte bus scolaire / stationnement / place publique) et veiller à prendre en compte l'accessibilité de cet espace et des liaisons qui en découlent.



- Projet d'aménagement de l'entrée Sud : traitement des espaces publics / stationnement / accessibilité + vocation.



- Projet d'aménagement du carrefour Nord : amélioration de la desserte de l'entrée Nord.

Développement urbain



- Projet urbain sur les terrains Chavat (zone NA Sud) : une étude d'urbanisme a été réalisée afin de mettre au point un schéma d'aménagement d'ensemble de ce secteur, mettant en avant sa sensibilité compte tenu de la spécificité des éléments urbains qui l'entourent (l'ensemble des Nougatiers, la Maladière, le foyer logement, les lotissements Sud).

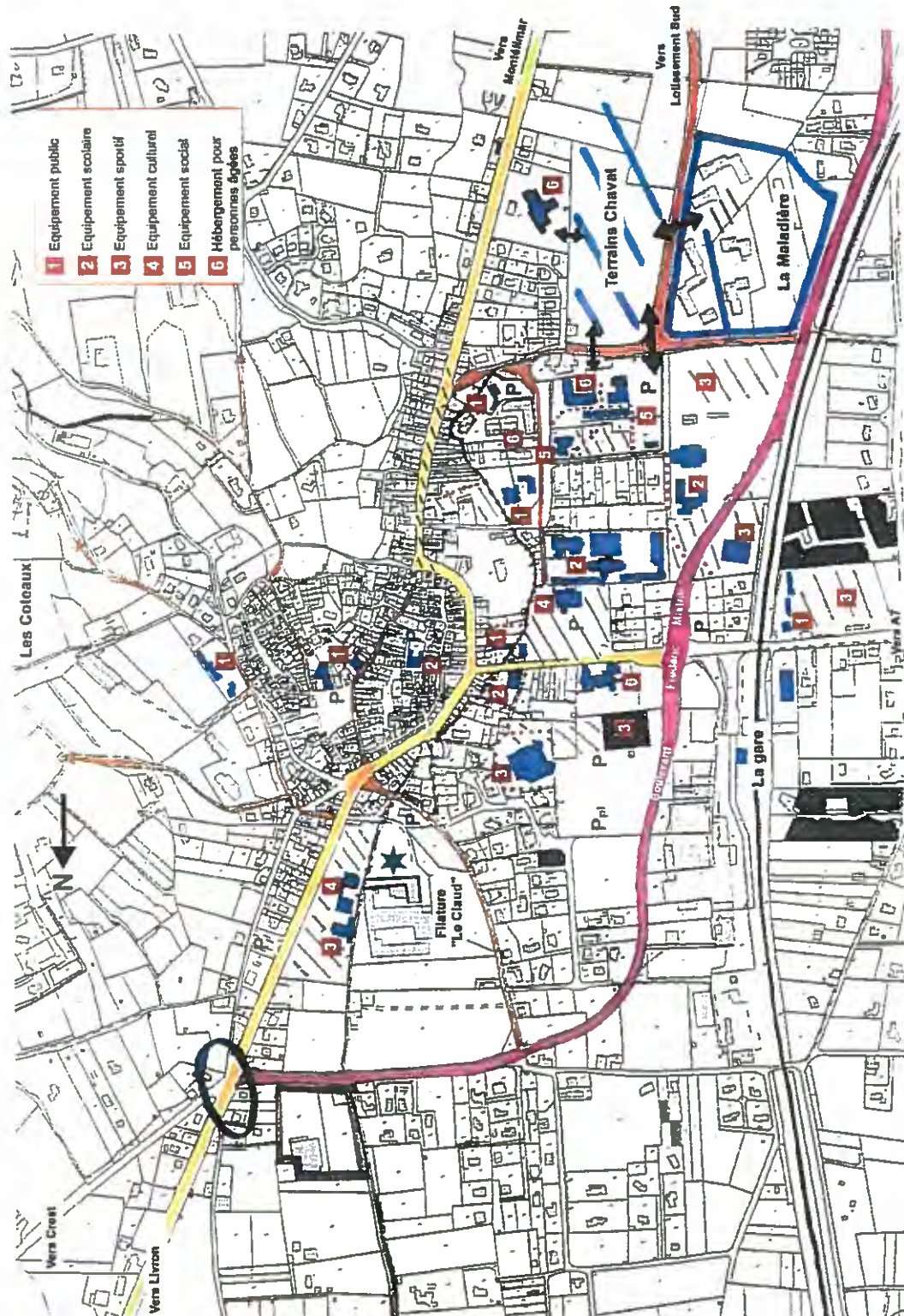


- Le quartier de la Maladière : souffre d'un urbanisme caractéristique des années 60, en situation de rupture par rapport à la trame urbaine existante. Le projet d'urbanisation des terrains Chavat apparaît comme une aubaine pour réintégrer ce quartier au centre bourg. Toutefois pour aboutir à une solution d'aménagement concertée, cela nécessite une appréhension globale des problèmes du quartier concernant le logement, la question sociale et l'image négative actuelle qui cependant doit être relativisée.



- Ancien "espace Intermarché" situé à l'entrée Nord : situation stratégique de cet espace. Aussi par rapport à ce potentiel, une approche foncière et de développement urbain devront être réalisés en parallèle au projet d'aménagement du carrefour Nord.

- Forte possibilité de développement urbain en plaine de part et d'autre de la rocade et sur les coteaux. Toutefois actuellement, plusieurs autorisations et projets de lotissement sont en suspens du fait de l'existence d'un contentieux administratif difficile à maîtriser.



3.3. Caractéristique du centre ancien (source OPAH)

📍 Avenue de la République / avenue Général de Gaulle : Axe commerçant et de desserte principale

- **Les espaces publics** : à partir de la place de la Liberté, toute la traverse du centre ville a été aménagée et rendue accessible : voirie, stationnement de rue, liaisons avec les rues adjacentes.
Dans un souci de cohérence, sur les projets d'aménagement à venir, il s'agira de prévoir tous les travaux d'accessibilité induits.
- **Spécificités des ensembles bâtis** :
 - L'entrée nord : l'aspect attractif du parc municipal et de sa végétation peu présente par ailleurs, met en valeur le rythme linéaire et continu de cet ensemble bâti des années 1930/50 (R+1/R+2) marqué par de nombreuses façades à reprendre. La plupart des parcelles constituant cet îlot, sont traversantes, donnant sur la rue des Pavillons. Possédant arrières cours et dépendances, elles renferment un potentiel intéressant.
 - La traversée centrale de la rue de la République :
 - . Le front bâti côté centre ancien se compose d'immeubles R+2+combles (dominant) à R+3 (situés surtout au niveau du carrefour central av. G. de Gaulle/rue de la Faurie). Issu de la transformation des anciens remparts, il existe un décalage de niveau entre la façade et l'arrière de l'immeuble : l'arrière des bâtiments donnant sur la rue des Treilles et l'impasse de la Poste se situent nettement en contre bas. Par ailleurs, l'étroitesse de ces rues, combinée à la hauteur importante des bâtiments, limite fortement la luminosité. Des difficultés sur la mise en œuvre de réhabilitations apparaissent évidentes pour tirer parti du potentiel existant ; par exemple pour effectuer des divisions de logement ou pour créer des accès aux logements (ex. : problème des logements en étage sans autre accès que le commerce en façade). En conséquence, cela risque de générer des surcoûts, le potentiel est cependant intéressant.
 - . Le front bâti côté Ouest (de construction postérieure) est en meilleure état et se compose d'immeubles R+2+ combles (dominant).
Sur la partie centrale de l'avenue de la République, l'arrière des bâtiments est accolé au canal qui n'est pas busé en totalité (les problèmes d'humidité seront à vérifier).
Certains bâtiments présentent une architecture pittoresque en surplomb au-dessus de l'eau, un élément du quartier valorisé par tout le cheminement qui longe le canal.
A noter : sur le côté de l'avenue, de nombreux bâtiments sont de plain pied, sans marche.
 - L'entrée sud présente un ensemble bâti continu (R+2). Associé aux espaces publics non traités et à la présence forte de stationnement, cet ensemble offre un aspect relativement terne, accentué par la longueur de cet axe linéaire sans végétation et aux façades grisâtres qui ne s'anime qu'à partir de la place de la

Fontaine et à l'amorce du centre ancien marqué par les voûtes imposantes (soustets de la Grande Rue et de la rue des Princes dont les façades sont très dégradées), mais en cours de réhabilitation pour la rue des Princes.

Là aussi des arrières cours et jardins, situés en pied de coteaux ou en bordure du canal valorisent les réhabilitations potentielles.

- **Stationnement** : peu de garages sur la partie centrale de l'avenue d'où l'importance du stationnement de rue et des multiples liaisons permettant l'accès facile aux parkings à proximité. Par contre de nombreux garages sont présents sur l'entrée sud, auxquels vient s'ajouter le stationnement de rue relativement conséquent.

↳ **Rue Marchande/place de l'Eglise/Grande Rue** : axe transversal commerçant, de desserte et de liaisons internes

- **Les espaces publics** : Aménagés il y a déjà plusieurs années.

La place de l'église joue un rôle central, draine tous les flux internes et constitue le parking principal du centre ancien.

Les commerces sont essentiellement concentrés au niveau de la place de l'église et de la rue Marchande dont les anciennes devantures fermées témoignent de l'activité passée. C'est de la Grande Rue que débutent les cheminements piétons vers la colline de l'ancien château, qui méritent d'être valorisés par un meilleur traitement de ces espaces publics.

- **Spécificités des ensembles bâtis** :

- La rue Marchande est caractérisée par son étroitesse et la hauteur des immeubles R+3. Les liaisons latérales vers les îlots denses, s'effectue à partir de passages sous voûtes, soustets qui renforcent le sentiment de confinement sur tout le parcours de cette rue. Elle débouche cependant rapidement sur la place de l'église dont l'envergure et la présence de l'église atténue l'effet de masse des bâtiments.
- La Grande Rue plus large, se caractérise dans la continuité de cet axe, par la hauteur du bâti (R+2 et R+3) mais aussi par sa longueur, rythmée par quelques sinuosités et par sa porte d'entrée côté sud, intéressante par l'enchevêtrement des soustets. C'est sur cet axe de la Grande Rue que l'on trouve les parcelles les plus grandes offrant un potentiel intéressant.
- A noter : le petit îlot dense situé entre la rue Marchande, l'église est limité au nord par la rue Vaucourte et marqué par ces ruelles tortueuses.
Il renferme un élément fort du quartier : une façade avec fenêtres à meneaux et autres détails architecturaux (patrimoine communal à valoriser).
- **Stationnement** : la fonction principale de toutes les places du centre ancien compte tenu du manque d'espace et de l'impossibilité de stationner dans la rue Marchande et la Grande Rue.

↳ **Ilots denses du centre ancien** : situé entre l'axe de la Grande Rue et le front bâti de l'avenue de la République

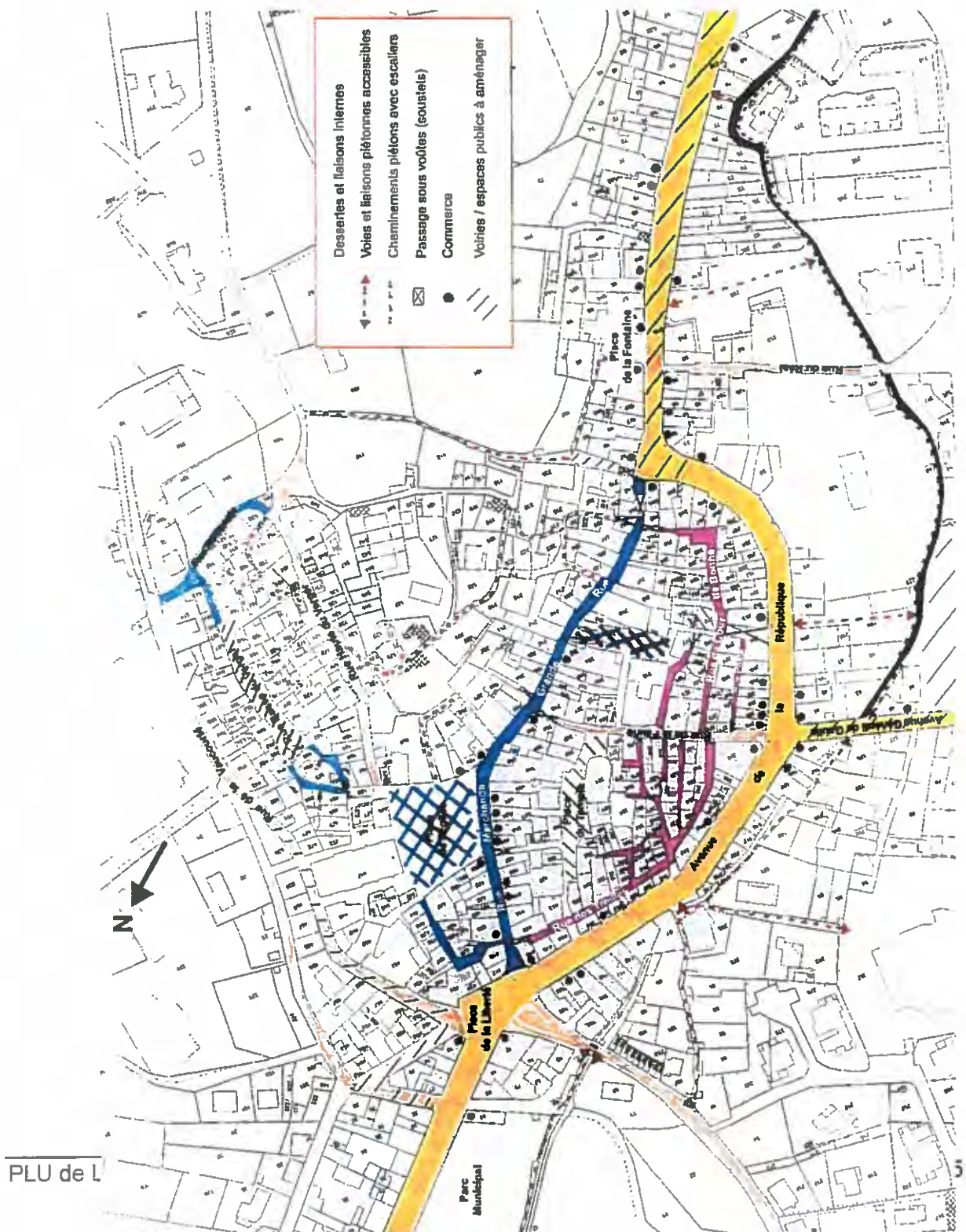
Délimitée à l'extrémité de chaque rue de desserte principale par un passe sous voûtes (rue des Treilles, rue Cour de Bonne, rue de la Faurie), cet ensemble forme une entité propre. Il est séparé en 2 îlots par la rue de la Faurie qui assure la fonction de liaison avec les autres espaces du centre ancien. Les revêtements de sols ont été repris quasiment sur l'ensemble de ce secteur.

- **Spécificité du bâti** : cet ensemble est marqué par une forte densité du bâti, où se juxtaposent de toutes petites et de grandes parcelles, la plupart du temps de 2 niveaux. Il comporte de réelles contraintes en terme d'habitat liées à l'accès difficile dans ces rues étroites, au manque de luminosité et d'ensoleillement, ainsi qu'à la configuration des logements qui n'est pas basique dans ce bâti ancien de type médiéval. Aussi, les difficultés concernant les réhabilitations potentielles se posent ici en terme de qualité des logements et en conséquence de coût. Compte tenu de ces éléments, l'aménagement de logements adaptés apparaît difficile dans ce quartier. Il ne comporte toutefois pas d'îlots, à proprement parlé insalubres ; le bâti vétuste est relativement dispersé d'où la difficulté d'agir sur la trame existante.
- **L'îlot nord** se singularise par la complexité de sa trame qui est ponctuée par de nombreux passages sous voûtes, aux allures de traboules pour certaines, faisant ainsi le charme des lieux que certains habitants se sont appropriés. Des marques très personnalisées sont présentes sur certaines façades et renforcent le caractère pittoresque du quartier. Les placettes aux formes non conventionnelles (place du Temple, rue des Mares et Cour de Bonne) sont les poumons de ce quartier, apportant espace, respiration et quelques éléments de végétations rares au sein de cette ambiance minérale.
- **Stationnement insuffisant** : à l'instar de la configuration du bâti, de nombreux garages sont présents sur ce secteur et compensent les difficultés de stationnement.

↳ **La rue Basse du Verger** : une rue à la configuration de placette/sa vocation principale est l'habitat

- **Espace public aménagé récemment** : Verrouillée dans sa partie basse par 2 étroits passages sous voûtes et par des ruelles en escaliers dans sa partie haute ; cette rue a l'allure d'une placette. Les dessertes se font de fait par l'extrémité Est de la rue (rue Rampante/rue de Vaucourte).
- **Spécificités du bâti** : le bâti est constitué de petits immeubles plus bas (R+1+combles) que dans le reste du centre ancien. Sa situation à l'écart du centre et le type de bâti plus aéré avec la présence de jardins, lui confère un fonctionnement et une ambiance de village.

- Des parkings périphériques au centre, importants, sont bien répartis. Faciles d'accès, ils compensent les difficultés rencontrées dans le centre ancien. On notera que la commune s'est dotée d'un outil pour améliorer le dispositif de stationnement de la ville. Aussi, lorsqu'il y a impossibilité de créer les places de stationnements requises par la réglementation en vigueur, une participation est demandée à l'opérateur sauf dans le cas de production de logements sociaux.



3.4. Les enjeux

La croissance de l'offre trop faible pour répondre à la demande, le nombre d'habitants par logement diminuant, la vacance importante, contribuent, même en l'absence d'une croissance démographique forte, à favoriser l'étalement urbain de Lorient.

L'offre récente est majoritairement sous forme pavillonnaire (à l'exception de deux opérations remarquables en centre ville).

En outre, les 30 % de logements locatifs dont un tiers de logements sociaux, procurent, malgré les problèmes posés par le quartier de la Maladière, un équilibre que l'ADIL (Agence Départementale d'Information Logement) préconise de maintenir.

Elle indique que l'offre à venir doit être à 50% tournée vers le locatif pour répondre à la demande exogène et endogène.

Toutefois, pour assurer une bonne répartition des populations sur le territoire, selon le principe de la mixité, il faudra diversifier l'offre sur chaque opération d'aménagement et de construction en associant plusieurs montages et plusieurs typologies.

Pour assurer l'équilibre social du centre, des connexions lisibles et confortables doivent être créées entre les espaces de logement et le centre ville. Il faut pour cela s'assurer de ne pas disperser les quartiers de logement, et de les disposer de façon à les intégrer dans la dynamique, urbaine, commerciale et sociale.

En cela, les limites fortes que constituent la voie ferrée et le relief du Bois Lagier ne seront pas franchies pour l'extension de la création de logements.

Enfin, la nécessaire reconquête du bâti existant doit être combinée avec le maintien en centre ville d'une offre commerciale alternative.

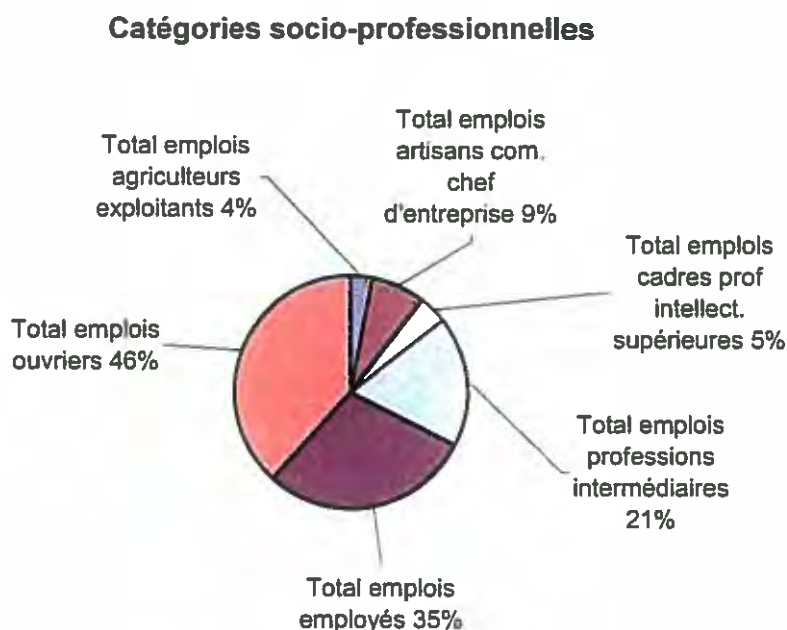
Le commerce de proximité constituant une animation essentielle de la vie Lorientaise, les alignements commerciaux devront être maintenus.

4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

4.1. Les activités commerciales, artisanales et industrielles

La commune de Loriol compte, parmi ses quelques 5.700 habitants, une population active de 2.500 personnes. Le taux de chômage était de 13,9 % en 2004. Il est en baisse constante.

Les actifs sont répartis comme suit :



Le territoire communal de Loriol compte 4 pôles économiques :

- Du Sud au Nord :
- Les Blaches
 - Champgrand
 - Le centre
 - Les Crozes

L'ensemble des entreprises locales offre 3.000 emplois. Le rapport entre nombre d'emplois et population active locale est donc de l'ordre de 120 %.

Cette donnée importante conduit à deux observations :

1. La bonne santé économique de la commune laisse penser qu'une offre foncière supplémentaire serait probablement rapidement absorbée par des activités nouvelles.

2. Le rapport de 120 % (actifs/emplois) sur Loriol indique que l'offre de logement est insuffisante. La santé économique de la commune ne se traduit donc pas (suffisamment) par une croissance urbaine.

LES BLACHES

Zone d'activité artisanale située au Sud de la commune, en limite de Cliousclat, sur la RN 7. Elle compte 34 hectares occupés à 95 %.

Elle emploie, pour moitié environ, du personnel local et extérieur à la commune. Environ 250 personnes y travaillent dans une vingtaine d'entreprises.

CHAMPGRAND

Il s'agit de la plus grande zone économique de la commune. Située entre l'autoroute A7, le projet de déviation et la voie ferrée, elle compte 85 hectares. Elle a été confiée à l'intercommunalité.

Vingt cinq entreprises y emploient aujourd'hui presque 500 personnes. Un tiers des personnes y travaillant sont habitants de Loriol. Une large majorité vient donc de l'extérieur de la commune et majoritairement en voiture malgré la présence d'une gare sur la commune. On pourra imaginer une meilleure optimisation de cet équipement.

Un projet d'extension de la zone est en cours de réalisation sur des terrains réservés à cet effet dans le POS actuel.

La zone est occupée à 80 %.

Les principales entreprises sont la base logistique d'Intermarché et Lafarge. Elles occupent à elles seules quasiment 10 ha.

Une partie de la zone de Champgrand est coupée du reste par la RN 304.

Ce secteur d'une douzaine d'hectares est peu occupé, contraint par le manque d'équipement, l'incertitude sur les projets routiers ou les risques d'inondation.

Ce territoire est à intégrer à la réflexion d'ensemble portant sur les abords de la déviation de la RN 7 et au projet économique de Champgrand.

LE CENTRE

Les commerces du centre constituent un bassin d'emploi et de vie de première importance.

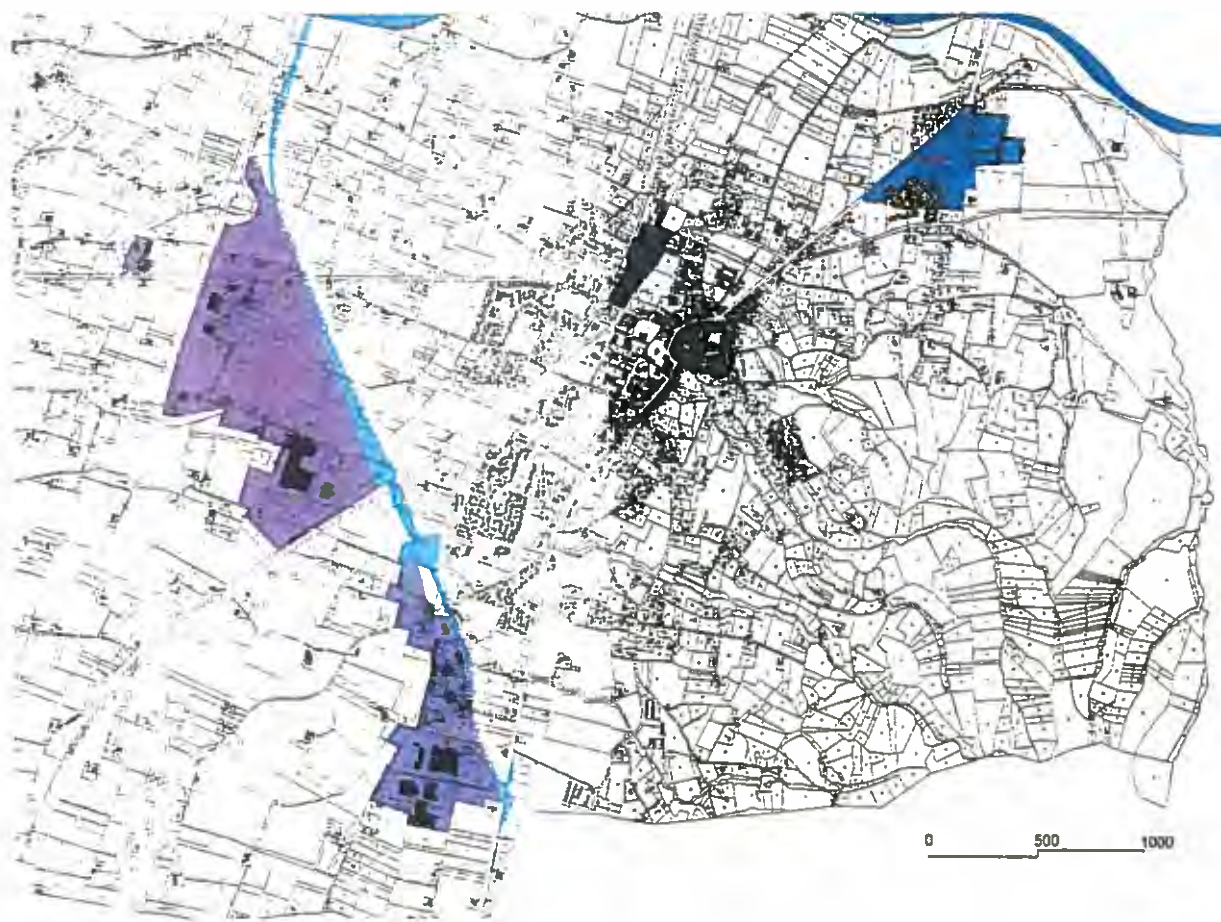
Les enjeux sont bien spécifiques : la notion de centralité intègre la nécessité de commerces de proximité. Ainsi, maintenir et renforcer l'offre commerciale permet de renforcer la centralité et donc un lien social fort de Lorient.

La coopérative agricole : elle emploie 200 saisonniers.

LA ZONE COMMERCIALE DES CROZES

Les 16,20 hectares de la zone sont entièrement occupés. Une vingtaine d'enseignes s'organisent dans un cadre paysager. Le plus grand commerce est l'Intermarché situé au cœur du secteur. La zone est bordée par le RN 7 à l'Ouest et la route de Grane à l'Est.

Le quartier des Crozes est en outre idéalement placé pour drainer une clientèle plus large que les seuls Lorientais. Livron, notamment, constitue une chalandise importante.



4.2. La concertation sur le thème économique

Plusieurs points ont été évoqués et débattus lors d'une réunion à laquelle avait été invité la plupart des acteurs économiques de la commune.

1. Le projet communal

La commune envisage un élargissement de ses activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales.

Elle prévoit pour cela un agrandissement des zones des Crozes et de Champgrand.

Les périmètres de ces zones restent à définir.

En outre, elle intègre le commerce de proximité dans sa démarche sur la centralité.

2. L'effet de vitrine

Le projet de PLU cherchera à valoriser l'effet de vitrine des activités commerciales notamment.

La zone des Crozes, qui s'organise entre Loriol et Linon, doit rentrer dans cette logique.

Les façades sur la RN7 doivent être soignées et traitées de façon homogène.

Il en va de même pour les façades de Champgrand sur la future déviation.

3. La complémentarité des secteurs

La zone des Crozes est située aux portes du centre de Loriol.

L'extension des zones d'habitat contribuera encore à rapprocher les Crozes du centre.

Ainsi, il faudra aménager des liens lisibles et urbains entre ces deux secteurs de vie.

➔ Le centre doit valoriser ses atouts de convivialité, de patrimoine, de services publics. On pourra en outre imaginer des aménagements d'espaces publics stratégiques, notamment des parcours piétons entre les quartiers Sud et le centre village.

➔ La zone des Crozes présente d'autres atouts, principalement l'offre de stationnement.

4. La question du logement

L'offre de logement progresse peu sur Loriol.

Il faudra assurer dans le cadre du PLU, les capacités foncières nécessaires à l'accueil de populations nouvelles.

Dans ce cadre, il faudra mixer plusieurs types de logements de façon à répondre à une demande variée.

5. Une association des acteurs économiques

Afin de favoriser le dialogue entre les acteurs économiques et la commune, il serait efficace de créer une association représentative des commerçants et des artisans.

4.3. L'exploitation des ressources naturelles

A – L'activité agricole

Le Recensement Général de l'Agriculture réalisé au cours de l'année 2000 a permis de dénombrier 88 exploitations dont 49 professionnelles.

Le nombre des exploitations professionnelles a baissé de près de 49% depuis 1979. Cette diminution est très supérieure à la moyenne départementales : -32% pour les exploitations. Parallèlement la surface agricole utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune est passée de 1.712 ha à 1.287 ha (-25%).

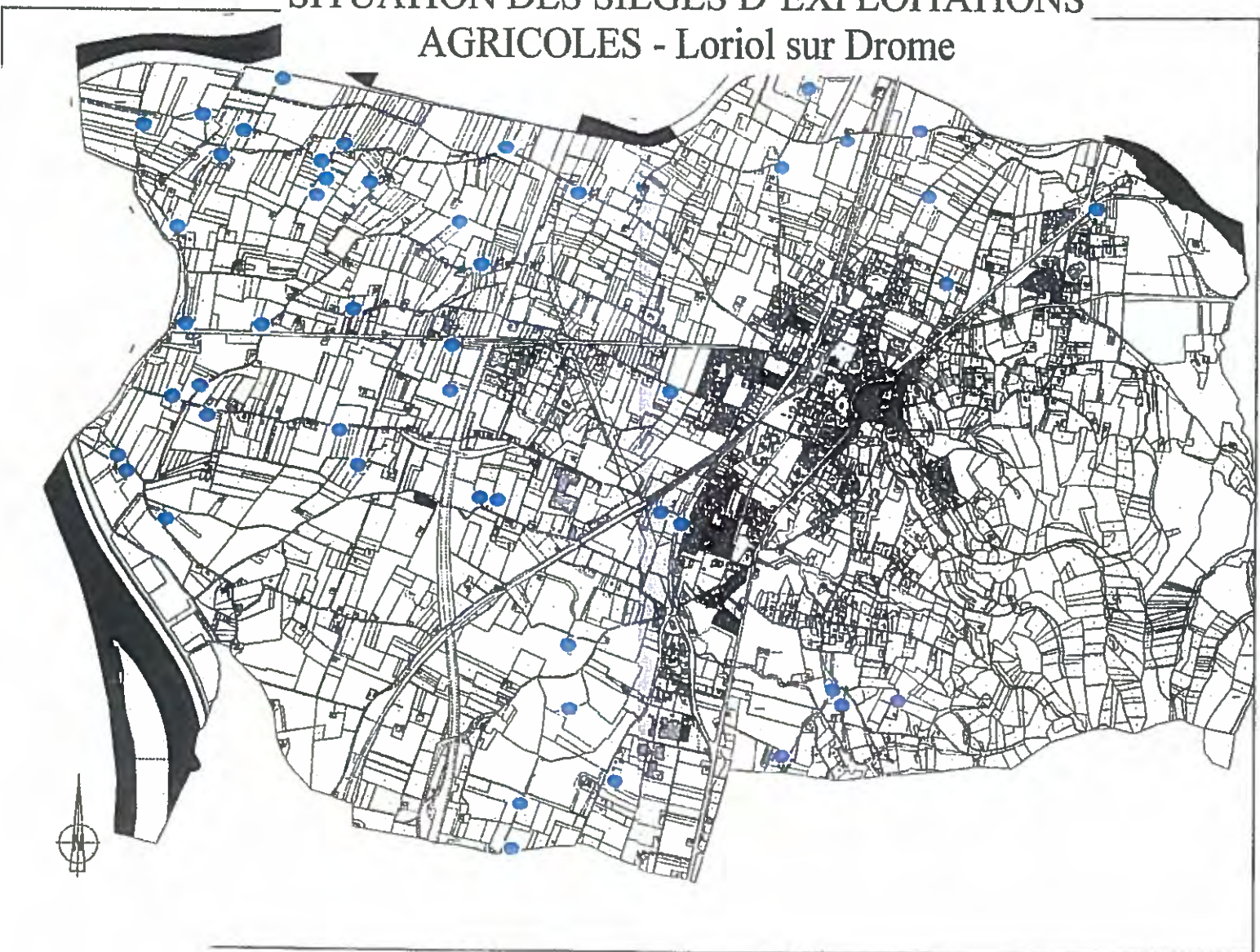
Les productions agricoles végétales sont caractérisées par les céréales (1.334 ha), les oléagineux (146 ha) et les vergers (1.955 ha) du fait d'un parcellaire remembré et irrigué. Cependant la surface du verger de pêcheurs a très fortement diminué depuis quelques années à cause des mesures d'arrachage liées aux tentatives d'éradication de la maladie de la Sharka. Les terrains libérés ont été en grandes parties réaffectés aux grandes cultures.

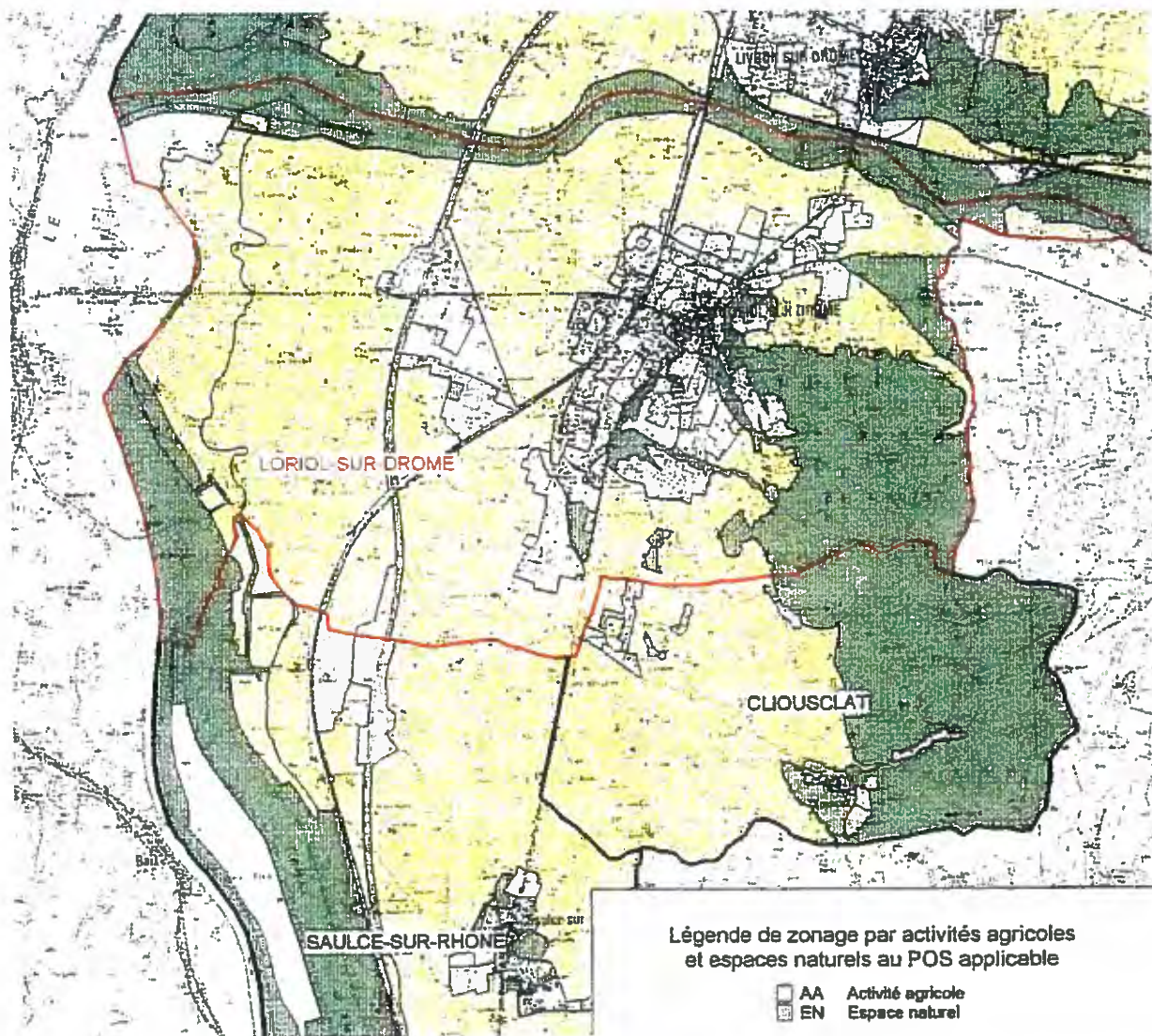
Les productions animales très importantes sur ce territoire sont concentrées principalement dans des bâtiments d'élevage de volailles relevant de la réglementation sur les ICPE auxquels s'applique l'article L 112.3 du Code Rural.

La commune est couverte par un réseau d'irrigation appartenant au Syndicat d'irrigation Lorient Clouscat qui n'a pas fait l'objet de servitudes de passage.

Comme dans tout le territoire agricole drômois, la zone NC du POS actuel comporte des sièges d'exploitation, d'anciens corps de ferme qui sont devenus pour la plupart des résidences principales non agricoles et de simples maisons d'habitation qui ont été édifiées avant l'élaboration du document d'urbanisme.

SITUATION DES SIEGES D'EXPLOITATIONS
AGRICOLLES - Loriol sur Drome





Il convient enfin de souligner qu'il n'existe pas, dans le département de la Drôme, de document de gestion de l'espace agricole et forestier établi au titre de l'article L 112.1 du Code Rural.

La commune de Lorient compte environ 80 agriculteurs qui représentent 3% des actifs. Ils étaient 3 fois plus nombreux il y a 15 ans et représentaient 11% des actifs.

Sur les 2866 ha de la commune, l'agriculture occupe 75%.

Le territoire agricole est composé des riches terrains de la plaine, en bordure de la Drôme et du Rhône, jusqu'à l'autoroute A7.

L'activité principale est la culture des vergers (40%), puis la céréale et la polyculture. Très peu d'élevage, à l'exception de quelques chèvres et deux vaches.

Les projets de la commune suivent un impératif de gestion économe et raisonnable du foncier, et notamment de limitation de l'étalement de l'urbanisation sur des terres agricoles homogènes.

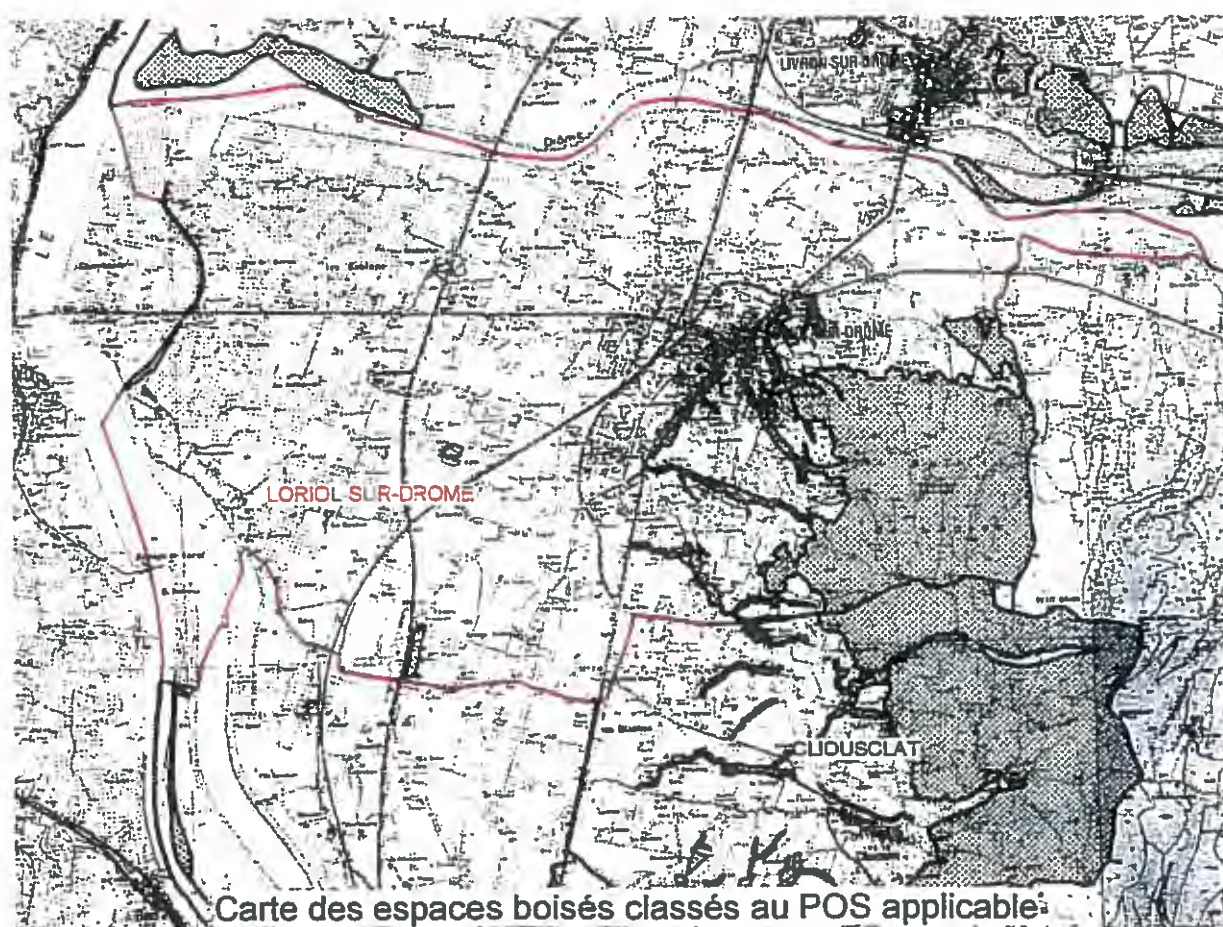
Ainsi, la plaine du Rhône, à l'ouest de l'A7 sera vraisemblablement maintenue en zone agricole, vierge de toute emprise urbaine nouvelle.

De plus, les projets d'extension des zones des Crozes et de Champgrand devront se faire en évitant de laisser des friches inutilisables pour les agriculteurs. Ces terrains, en frange des zones d'activités notamment, devront être traités de façon à améliorer la cohabitation entre artisanat et habitat (espaces boisés ou paysagés par exemple)

Enfin, les extensions des zones d'habitat et les éventuels projets d'équipements seront programmés en continuité des zones déjà urbanisées, en particulier au nord du centre ville, quartier de Saint Pierre et frange ouest de la RN 7.

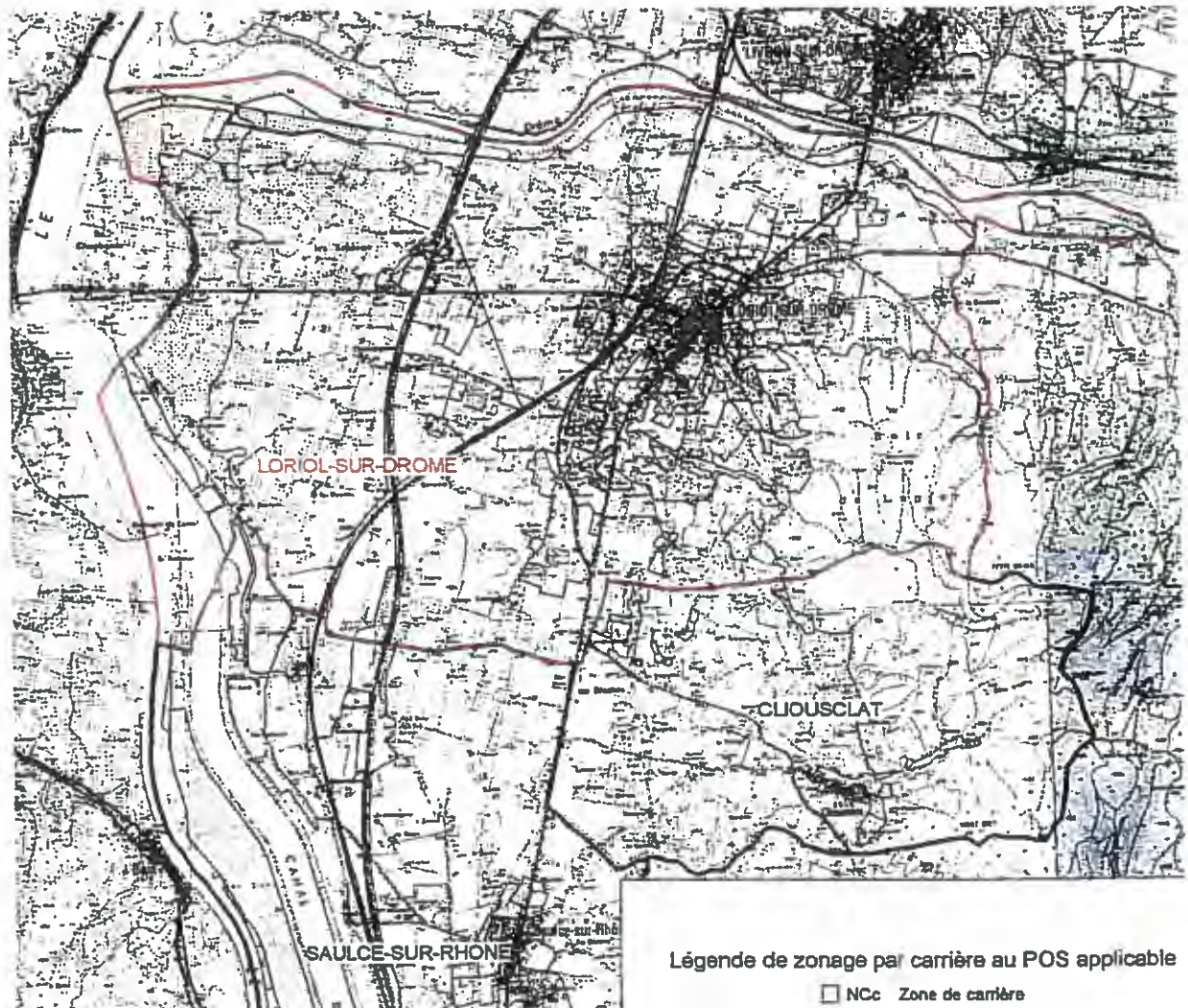
B – La forêt

Des massifs boisés importants existent sur la commune à l'Est du village et ont un impact fort sur le paysage. Quelques bosquets subsistent dans la plaine agricole ainsi que les ripisylves qui bordent les cours d'eau.



C – Les carrières

Il existe une seule carrière en activité sur la commune de Loriol : la carrière des Ramières Est et Ouest exploitée sur le territoire de Loriol par la société Granulats Rhône Alpes.



Cette carrière de sables et graviers à ciel ouvert autorisée initialement par arrêté préfectoral du 16 avril 1985, pour une durée de 8 ans sur une superficie totale de près de 4 ha, a fait l'objet d'un premier changement d'exploitant en 1988. Par arrêté préfectoral du 19 mai 1993, la société des carrières de la Roche de Glun a obtenu l'autorisation d'exploiter la carrière pour une durée de 10 ans. Un second changement d'exploitant ainsi qu'une extension (environ 32 ha au total) ont été autorisés, par arrêt préfectoral du 7 juillet 1999, pour une durée de 20 ans aux Ramières Est et Ouest.

5. LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

Au regard des objectifs de croissance de la commune (+ 1.500 à 2.000 habitants sur 15 ans), le niveau d'équipements doit faire l'objet d'un diagnostic et éventuellement d'une adaptation.

5.1. Les équipements existants

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

- La commune compte aujourd'hui 3 écoles :

- . Jules Ferry,
- . J.J. Rousseau
- . Saint-François

qui représentent 12 classes de maternelle, soit 269 élèves et 18 classes de primaire, soit 376 élèves.

- En outre, le collège accueille 500 élèves (pour une capacité de 700).

Au total, on compte donc environ 1.150 enfants scolarisés sur Loriol.

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

La commune compte de nombreuses installations sportives :

- . Un terrain de rugby situé à l'entrée Ouest
- . Un terrain de foot, angle RN7 / Maladière
- . Une piscine
- . Deux gymnases (des écoles et Jean Clément)
- . Des terrains de tennis
- . Une salle des fêtes place du Champ de Mars
- . Deux musées
- . Un cinéma

5.2. Les projets

Les projets, en matière d'équipements, sont à imaginer en conséquence des hypothèses de croissance d'une part et de l'organisation de territoire communal d'autre part.

- Un projet de site sportif était jusqu'à présent situé à l'Ouest de la voie ferrée, quartier du Peyrou.

Toutefois, ce secteur se prête mal à ce projet. La zone de Champgrand sera agrandie, le projet de déviation va contraindre l'espace, le projet est en marge des autres quartiers urbains de Lorient, etc...

L'espace qui sera maintenu entre l'extension de la zone de Champgrand et le centre présente une configuration, une dimension et une proximité intéressantes pour en faire un espace paysager de sports et de loisirs. Une vocation de " plaine des jeux " est donc arrêtée pour cet espace de 12 hectares environ.

- Un équipement scolaire complémentaire est envisagé par la commune en vue de la création d'une dizaine de classes supplémentaires.

Ce projet pourra, soit être pensé en extension des sites scolaires existants, soit en création d'un site nouveau. Il est encore trop tôt pour arrêter un emplacement précis. Ce projet devra faire l'objet d'une réflexion spécifique en temps utile.

- L'ancienne usine à nougat, située face au quartier de la Maladière, rue des Moulins, fait l'objet d'un projet de réhabilitation en vue de la création d'une bibliothèque ou d'une médiathèque.

Il sera intéressant de lier ce projet à la réflexion sur l'ensemble du site, le lien avec le nouveau quartier de la Maladière, le cheminement vers le Champs de Mars et le centre.

- La gare pourrait aussi faire l'objet d'une attention particulière :

Amélioration des abords, des liens avec le centre, de l'offre de stationnement

5.3. Les réseaux

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) a été approuvé en 1997.

EAU POTABLE

La commune dispose d'un réseau d'alimentation en eau potable, géré par le S.I.E.D.R.

L'ensemble des maisons sont raccordées à l'Est de l'A7. Le captage de La Négociale, situé contre la zone d'activités du même nom, exige d'être protégé strictement. Il fait l'objet d'un périmètre de protection officiel. Compte-tenu de sa position géographique mitoyenne de la zone d'activités de Champgrand, la S.I.E.D.R. a décidé d'engager, dès à présent, des études de prospection pour rechercher une autre source d'alimentation.

D'autre part, le captage de Signol, s'il n'est plus exploité, reste protégé.

ASSAINISSEMENT

La commune est dotée d'une station d'épuration pour 12.000 équivalents habitants et d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales irriguant la majeure partie du territoire urbanisé.

Un schéma général d'assainissement a été réalisé en 1997 sur Lorient.

Son objectif était d'envisager une réfection et une extension du réseau existant et un zonage des terrains aptes à l'assainissement autonome.

Une adaptation de ce document est mise en place en parallèle du présent PLU.

IRRIGATION

Un réseau collectif d'irrigation couvre la majeure partie du territoire communal. Le plan est annexé au dossier en pièce complémentaire, pour information.

5.4. Les infrastructures

VOIRIE

Lorient est traversé par la RN7 et l'autoroute A7 (dont l'échangeur Lorient - Le Pouzin), deux infrastructures importantes.

La RD104 de liaison Ouest-Est est un itinéraire structurant sur le département.

Un réseau de chemins communaux et ruraux assure la desserte des fermes dispersées sur la plaine et sur les collines. L'ensemble du réseau est en bon état.

Dans les années à venir, le réseau national et départemental va probablement connaître un renforcement sur Lorient, avec le projet de deux déviations :

Déviation du trafic Est-Ouest RD104 / RN304

Déviation de la RN7 de Livron et Loriol par l'Ouest

RESEAU FERRE

La ligne SNCF Lyon - Marseille traverse Loriol du Nord au Sud. Elle forme une limite forte à l'extension urbaine Ouest de la ville.

L'ensemble de ces infrastructures nationales fait l'objet d'un classement par arrêté préfectoral en tant qu'infrastructures bruyantes.

Cet arrêté, pris en application de la loi sur le bruit et ses décrets d'application, vise à classer, suivant 5 catégories, les différentes voies de transport terrestre en fonction de leur niveau de nuisance sonore. Les bâtiments à construire à proximité de ces voies devront être dotés de certaines protections acoustiques.

Le classement renvoie à une largeur de fuseau, à l'intérieur duquel ces protections acoustiques devront être prises en compte, qui varie de 30 mètres à 300 mètres de large.

En ce qui concerne la commune de LORIOL, les voies suivantes sont concernées :

A7	Fuseau de 300 mètres (catégorie 1)
RN7	Fuseau de 250 mètres au Nord puis 100 mètres au Sud (catégories 2 puis 3)
RN304	Fuseau de 100 mètres (catégorie 3)
RD104	Fuseau de 250 mètres puis 100 mètres (catégories 2 et 3)
Ligne SNCF	Fuseau de 300 mètres (catégorie 1)

Ces fuseaux sont reportés sur les plans de zonage à titre indicatif.
Le contenu de l'arrêté est joint en pièce complémentaire au dossier de PLU.

CHAPITRE 2

LE PROJET

Thèmes et secteurs stratégiques fabrication des paysages

1 LA DEMARCHE ET LES ENJEUX

Développement et équilibre du territoire

La démarche de projet de Loriol se décline à plusieurs échelles. Chacune présente des enjeux forts qui constituent la trame du projet communal.

- 1.1. A l'échelle de l'agglomération** du Sud Valentinois, Loriol ne peut ignorer sa position stratégique, tant géographique qu'économique. La commune se place donc dans une logique de développement qui trouve son équilibre grâce à la synergie avec le territoire sur lequel elle se trouve. Créer une offre supplémentaire de foncier à l'égard d'activités économiques s'impose à Loriol qui se place comme un pôle d'emploi d'agglomération. Cette logique économique vaut également pour le commerce qui draine une chalandise sur un large territoire Drôme-Ardèche.

Enfin, sur l'échelle territoriale, la question des déplacements s'impose comme essentielle dans la réflexion communale.

Le projet de déviation de la RN7, la valorisation de la voie ferrée, l'intégration de l'autoroute sont autant d'éléments qui dictent l'organisation du territoire Loriolais.

- 1.2. A l'échelle de la commune**, l'équilibre de Loriol tient à son organisation spatiale regroupée autour d'un centre et permettant une distinction franche entre les zones urbaines, équipées et animées, les secteurs résidentiels, certes largement étalés mais bien repérables, un territoire agricole significatif du paysage Drômois et enfin des espaces naturels variés de bord de cours d'eau et de boisements collinaires.

Il convient pour la collectivité d'assurer le maintien de cet équilibre, voire d'en ralentir certains effets (étalement urbain).

Ainsi, le développement urbain, nécessaire à l'accueil de population et d'activités nouvelles doit se faire dans le respect des équilibres spatiaux de Loriol.

- 1.3. A l'échelle du centre enfin**, Loriol présente des visages contrastés. Des périodes successives d'urbanisation (du cœur historique aux zones économiques, en passant par des zones résidentielles et des espaces de périphérie urbaine) sont bien lisibles et parfois disconnectées. Des liens sont à créer entre ces différents espaces et en particulier sur les sites en devenir qui assureront l'accueil de l'urbanisation à court et moyen terme.

Outre le patrimoine que constitue le paysage environnant du centre, l'homogénéité du tissu urbain du cœur de Loriol est un élément remarquable protégé par une

démarche de ZPPAUP. Le P.L.U. s'incline devant cette procédure de projet/protection.

Toutefois, Il faudra assurer la pérennité de certains modèles urbains et la création de nouveaux pour permettre un développement qui certes consomme de l'espace, mais le fait de façon économe et respectueuse des équilibres en place.

Les trois principaux facteurs de développement urbain de Loriol pour les années à venir sont l'habitat, le commerce et l'activité.

Chacun des trois, et en particulier les deux derniers sont très consommateurs d'espace dans la logique urbaine des 30 dernières années.

Le projet tel qu'il a été élaboré propose de mener ce développement en continuité des zones urbaines existantes, sans bouleversement, mais selon une logique de connexion.

Les projets menés dans le cadre de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme en sont l'illustration dans le domaine des activités économiques.

Dans le domaine de l'habitat, les zones ouvertes à l'urbanisation, dans le cadre du présent P.L.U., sont situées au cœur de la commune (quartier Maladière, canal des Moulins) ou en connexion entre le centre et le quartier commercial des Crozes (quartier St Pierre).

2 LES OBJECTIFS

Les choix du projet communal

Le projet de Loriol repose sur trois ambitions :

- ✓ *un développement démographique*
- ✓ *une croissance économique locale*
- ✓ *la protection des richesses communes*

2.1. La croissance démographique

Le solde naturel positif des dernières années n'a pas suffi à palier le solde migratoire négatif. La commune entend enrayer ce phénomène par une offre foncière adaptée.

L'accueil de quelques 2.000 habitants supplémentaires impose la création de 60 à 80 unités de logements par an. Cette promotion impliquera la consommation d'environ 45 à 55 hectares pour peu que l'on adopte une démarche de mixité entre des logements collectifs, semi-collectifs et individuels.

Ainsi, une approche quantitative (60 à 80 logements par an) associée à une démarche qualitative (mixité des formes d'habitat) doit conduire à un développement économe de l'urbanisation de Loriol.

2.2. Le projet économique de Loriol

L'économie de Loriol repose sur quatre secteurs d'activité : l'industrie et l'artisanat, le commerce de grande et moyenne surface, le commerce de proximité et l'agriculture.

L'ACTIVITE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

Principalement regroupées sur l'Ouest du centre, zone de Champgrand et des Blaches, ces installations constituent le gisement principal d'emploi sur Loriol. L'accueil de 30 à 40 entreprises supplémentaires pour les 10 ans à venir conduit à réserver environ 25 hectares à cet effet. Réparties entre les deux zones, ces réserves font l'objet d'une démarche de projet urbain, en particulier dans le cadre de l'insertion paysagère de part et d'autre du projet de déviation de la RN 7.

L'ACTIVITE COMMERCIALE DE MOYENNE ET DE GRANDE SURFACE s'organise sur le quartier des Crozes, en limite Nord de Loriol, aux portes Sud de Livron.

Là aussi, l'enjeu économique dicte la démarche communale dans une logique de développement. Les capacités de la zone des Crozes sont donc doublées dans le cadre du présent PLU.

Une approche paysagère spécifique est également menée sur ce secteur dans le cadre de l'amendement Dupont de façon à assurer l'intégration d'une urbanisation à venir aux abords des deux axes routiers de la zone, la RN 7 et la RD 104.

OUTRE CETTE OFFRE COMMERCIALE QUI REPRESENTE L'ESSENTIEL DE LA CHALANDISE SUR LORIOLE, L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE située au centre ville porte l'enjeu de la centralité, plus que celui de l'équilibre économique de Loriol. Ce type de commerce contribue largement à l'animation du centre et au service à la personne, essentiels au lien social d'une commune. La municipalité entend bien protéger cette offre commerciale en instituant en particulier une règle empêchant la transformation en logements des espaces commerciaux en rez de chaussée.

Enfin, un travail sur les espaces publics du centre (offre de stationnement, aménagement d'espaces piétons le long des rues commerçantes, réaménagement de la place du Champ de Mars, création d'un parcours piéton continu du Nord au Sud du centre ...) doit également constituer à améliorer la viabilité du commerce de centralité.

4.1. Les objectifs du POS de 1999

La municipalité souhaitait alors organiser le développement sur des thèmes équivalents aux objectifs de la présente révision (source POS 1999) :

- ↳ renforcer les zones constructibles au Nord pour rééquilibrer le village du Nord au Sud, avec la création du quartier économique des Crozes.
- ↳ Accueillir des entreprises sur les sites de Champgrand conséquemment élargi.
- ↳ Accueillir une population nouvelle de catégorie socioprofessionnelle variée, en assurant une offre diversifiée de logements : collectif et petit individuel sur le centre, plus lâche en périphérie et résidentiel sur les collines.

4.2. La valorisation des patrimoines naturels et urbains

Les grandes entités naturelles et agricoles de Loriol doivent faire l'objet d'une protection stricte pour en protéger l'intégrité.

Ainsi, le site de la plaine du Rhône, des rives du fleuve jusqu'à l'autoroute A 7 doit être maintenu en zone agricole protégée.

Les reliefs boisés du massif du Giers sont également à protéger au titre des espaces naturels.

Outre cette protection "passive", une action sur le développement urbain est nécessaire. Ainsi l'accueil de population et d'activités nouvelles doit être l'occasion d'une urbanisation raisonnable et économe. L'organisation spatiale des sites d'accueil de l'urbanisation doit satisfaire cet objectif.

Enfin, l'impact environnemental, en particulier sur les risques d'inondation, doit être minimisé par une démarche de gestion des eaux pluviales à mener lors de chaque projet d'aménagement et de constructions.

Outre le patrimoine naturel de Loriol, le patrimoine urbain constitue une richesse collective précieuse. Le centre historique est protégé par une ZPPAUP depuis 1994. Celle-ci s'attèle à maintenir une silhouette urbaine homogène héritée de l'histoire de Loriol. Dans le cadre du PLU, on s'attache à assurer non pas la protection mais la fabrication d'un patrimoine, en particulier urbain et paysager. La composition spatiale de Loriol et des quartiers qui le constituent vise cet objectif. L'utilisation des références historiques locales doit permettre également de valoriser le patrimoine.

Les deux premiers objectifs ont ainsi donné lieu à un large agrandissement des zones économiques de Champgrand et des Crozes (respectivement 35 ha et 8 ha). Ces zones se sont rapidement urbanisées au point qu'elles sont aujourd'hui devenues insuffisantes au regard des objectifs communaux.

Le troisième objectif a conduit à étirer largement la commune au Sud, contrairement à l'objectif de rééquilibrage Nord-Sud que la commune s'était fixé. Le PLU doit permettre de reconsidérer cet équilibre Nord/Sud comme un objectif essentiel à l'harmonie fonctionnelle et spatiale de Loriol.

Enfin, plusieurs sites ont été maintenus en zone NB, faute de projet d'assainissement collectif. Ces secteurs sont désormais intégrés dans des zones urbaines ou à urbaniser réglementées de façon à, soit les figer en l'état, soit en prévoir l'équipement à terme.

Des secteurs centraux avaient fait l'objet d'un classement NA strict permettant de figer leur devenir en attendant des réflexions plus abouties.

LA MALADIERE

L'objectif était déjà de faire de ce secteur un trait d'union urbanisé entre les quartiers sud et le centre-ville. En dépit de cet objectif majeur et faute de projet précis, le quartier avait été classé NA strict. Aujourd'hui, un projet s'est fait jour et conduit la commune à rendre le site urbanisable. La collectivité se constitue d'ailleurs maître d'ouvrage de ce projet.

LE CLAUD

Ce site artisanal placé en centre-ville, entre le cœur historique et le quartier du Canal des Moulins, constituait lui aussi le support de grands espoirs urbains. Toutefois, peu de précision pourrait aujourd'hui conduire à définir mieux le projet d'urbanisation de ce site, en particulier quant au devenir de l'usine. Son classement permettra cependant une urbanisation à long terme, moyennant un projet global assurant la cohérence de la zone.

LES COMBES

Ce secteur situé au Sud du centre a constitué ces dernières années le gisement foncier principal de Loriol pour la création de quartiers pavillonnaires. Des projets en cours vont conduire à une occupation des zones constructibles à hauteur d'environ 70 %. Un objectif majeur du POS de 1999 était de créer une liaison entre l'Est et l'Ouest de ce quartier, via les nouveaux quartiers. Cet objectif est partiellement atteint grâce à une voie traversant une opération récente. Il convient, dans le présent document, d'assurer le bouclage de cette voie jusqu'à la rue Buffon puis à la RN7.

En revanche, le niveau d'équipement de certains de ces secteurs des Combes demeurant insuffisant, ils sont maintenus en réserve à long terme, nécessitent, outre les travaux d'adduction de réseau, d'aménagement de voies, etc. ..., une modification ou une révision du document d'urbanisme.

Enfin, un objectif de protection contre les risques d'inondation prévalait au document de 1999. Il demeure bien sûr au présent PLU.

Les quartiers soumis aux risques d'inondation sont nombreux à Lorient. Le présent document propose donc plusieurs modalités, en fonction de l'état d'urbanisation de ces secteurs.

Soit ils sont très urbanisés, et on préférera figer ce développement, soit ils ne le sont pas, et leur urbanisation n'est pas souhaitable au regard d'autres critères (démographiques, paysagers, agricoles ...), ils sont alors maintenus en zone naturelle ou agricole, soit enfin leur urbanisation pourrait être intéressante si le risque s'avérait compatible avec une urbanisation, et ils sont maintenus là aussi en zone non constructible, mais indiqués comme sites stratégiques au P.A.D.D. (L'exemple le plus évident est le quartier du Canal des Moulins). Un PPRi permettrait d'éclairer sensiblement la situation. Il a été demandé par la commune et devrait être amorcé dans un proche avenir.

4.3. Le bilan foncier

On dénombre environ 80 ha "disponibles" au POS actuel. Nombreux sont les terrains qui font aujourd'hui l'objet de projet (les Combes). En outre, plusieurs sites sont impropres à une urbanisation à court terme (manque d'équipement, éloignement, enjeux agricoles ou paysagers ...).

On peut donc estimer que 30 ha sont réellement et opportunément urbanisables. Ils seront donc maintenus dans le présent PLU, mais il faut pondérer les capacités foncières réelles.

Ainsi, pour atteindre les 45 à 55 ha nécessaires, il faudra imaginer une offre foncière nouvelle. Celle-ci devra contribuer à atteindre le rééquilibrage du territoire urbain au Nord, ainsi qu'une liaison avec le quartier des Crozes.

Le site de St Pierre se prête parfaitement à cet objectif.

Enfin, une hiérarchisation et une ventilation des typologies d'habitat par zone permettra d'assurer un développement équilibré à chaque échelle du territoire.

4.4. Les objectifs

La commune se fixe pour objectif une croissance annuelle de l'ordre de 2 %.

Loriol compte aujourd'hui un peu moins de 6000 habitants. La population sera donc de l'ordre de 8000 habitants en 2015.

A cet aspect comptable des choses, il faut ajouter que la population que Loriol souhaite accueillir devra idéalement représenter un panel varié, tant du point de vue socioprofessionnel que de l'âge des ménages, du nombre d'enfants, etc. ...

Il est bien difficile de "prévoir" cette variété, mais l'on peut toutefois créer une offre de logement suffisamment variée et surtout adaptée à une demande multifacette, de façon à assurer cette mixité.

Loriol se place là dans la droite ligne tracée par la Loi *Solidarité et Renouvellement Urbain*.

Enfin, l'essor économique de Loriol implique des déplacements pendulaires importants. Une offre immobilière nouvelle doit contribuer à mieux sédentariser la population active. Là aussi, la diversité de l'offre doit permettre de répondre à une demande variée et aujourd'hui souvent insatisfaite.

4.5. Croissance démographique et consommation foncière

Le tableau ci-dessus représente l'impact d'une variation de répartition de typologie de logements sur la consommation foncière.

L'étude de l'ADIL menée en 2003 confirme ces besoins (cette étude rapporte les 40 logements nécessaires par an à un besoin foncier de l'ordre de 3 à 4 ha par an sur 5 ans).

La rétention foncière est forte sur Loriol. Elle est liée à des phénomènes peu maîtrisables par la commune dont il ne faut pas compter qu'ils s'amenuisent dans le court terme.

Il s'agira donc d'être prudent quant aux réserves constituées dans le cadre du PLU de façon à ne pas bloquer les choses.

Ainsi, sur le moyen terme, la commune choisit d'ouvrir environ 39 ha en plus des disponibilités actuelles en zones urbaines.

Elle maintient en outre en réserve pour le moyen et long terme environ 35 ha dans lesquels elle pourra puiser, en cas de nécessité, au moyen d'une modification.

A terme, en accord avec le P.A.D.D., d'autres secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation au moyen d'une révision simplifiée. Ils sont aujourd'hui maintenus en zone naturelle.

COMMUNE DE LORIOL

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET CONSOMMATION FONCIERE

NB: hors réhabilitation et réaffectation du bâti existant

hyp.de répartition par type de logement	1	2	3	4
collectif et groupés	450 m²			
habitat individuel	30 m²			
locatifs sociaux	3 %	30 %	30 %	30 %
groupés et collectifs	50 %	80 %	70 %	60 %
individuels	50 %	20 %	30 %	40 %
répartition foncière	5 %			
population 1999	5700			

hyp.1 2.00 %

population totale 2015	7709	1509 habitants sup.
nvx logements à construire	503	39 par an
dont locatifs sociaux	30 %	151 logements

REPARTITION

groupés et collectifs	50 %	251 logements	11,3 ha
individuels	50 %	251 logements	30,2 ha

Total consommé à prévoir **41,5 ha**
83,0 ha

hyp.2 2.00 %

population totale 2015	7709	1509 habitants sup.
nvx logements à construire	503	39 par an
dont locatifs sociaux	30 %	151 logements

REPARTITION

groupés et collectifs	80 %	402 logements	18,1 ha
individuels	20 %	101 logements	12,1 ha

Total consommé à prévoir **30,2 ha**
60,4 ha

hyp.3 2.00 %

population totale 2015	7709	1509 habitants sup.
nvx logements à construire	503	39 par an
dont locatifs sociaux	30 %	151 logements

REPARTITION

groupés et collectifs	70 %	352 logements	15,8 ha
individuels	30 %	151 logements	18,1 ha

Total consommé à prévoir **34,0 ha**
67,9 ha

hyp.4 2.00 %

population totale 2015	7709	1509 habitants sup.
nvx logements à construire	503	39 par an
dont locatifs sociaux	30 %	151 logements

REPARTITION

groupés et collectifs	60 %	302 logements	13,6 ha
individuels	40 %	201 logements	24,1 ha

Total consommé à prévoir **37,7 ha**
75,4 ha

4.6. Sites stratégiques et capacités foncières et immobilières

La carte et le tableau ci-joints détaillent les périmètres et les capacités des secteurs qui, au regard de plusieurs critères, sont ouverts à l'urbanisation en vue de la création de logements.

Les critères de sélection des sites ont été les suivants :

- qualité du site (environnement, risques, nuisances ...)
- niveau d'équipement (assainissement, voirie ...)
- proximité et continuité de l'urbanisation existante
- mixité foncière pour une mixité de l'offre immobilière (petits terrains proches du centre, grands terrains plus éloignés).

L'organisation spatiale, la densité de l'urbanisation des zones sélectionnées, dépendent elles aussi de plusieurs critères (ces éléments sont détaillés dans les orientations d'aménagement, ainsi que dans le tableau détaillant les densités par secteur).

- Mixité entre les formes de logement et diversification sociale et urbaine de l'offre. Pour cela, la commune inscrit dans les orientations d'aménagement des secteurs d'urbanisation future situés dans la zone urbaine, l'obligation de ventiler les logements de la façon suivante : 50% d logements locatifs, parmi lesquels 2 logement sur 5 devra être un logement social, et 50% de logements en accession.
- Ouverture des quartiers d'habitat sur d'autres quartiers (commerce, centre-ville, équipement ...). Pour cela, des connexions de réseau de voirie et des cheminements piétons sont à créer. Un maillage est donc à imaginer entre les éléments de centralité et les quartiers d'habitat, mais aussi entre les quartiers eux mêmes.
- Intégration paysagère des opérations immobilières. La composition de ces espaces urbains devra respecter l'environnement bâti et naturel dans lequel elles s'intègrent.

LORIOI Capacités foncières et immobilières

Capacités court terme

secteur 1 Canal des Moulins				
	surface	11,00 ha		
	surface disponible	8,80 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		2 %	6 %
individuel	1000 m²		10 %	19 %
groupés	600 m²		28 %	31 %
groupés+collectif	400 m²		60 %	44 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv.1500 m²	4	0,53		
indiv.1000 m²	17	1,67		
groupés 600 m²	45	2,73		
group+coll 400 m²	97	3,87		
TOTAL	163	8,80 ha		
densité	18,5 logmt/ha			

secteur 3 St Pierre Est				
	surface	4,50 ha		
	surface disponible	4,14 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		5 %	10 %
individuel	1000 m²		30 %	50 %
groupés	600 m²		38 %	30 %
groupés+collectif	400 m²		19 %	10 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv.1500 m²	3	0,41		
indiv.1000 m²	21	2,07		
groupés 600 m²	21	1,24		
group+coll 400 m²	10	0,41		
TOTAL	55	4,14 ha		
densité	13,2 logmt/ha			

secteur 2 Arbaletier Ouest				
	surface	3,20 ha		
	surface disponible	1,92 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		7 %	18 %
individuel	1000 m²		7 %	12 %
groupés	600 m²		40 %	40 %
groupés+collectif	400 m²		45 %	30 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv.1500 m²	2	0,35		
indiv.1000 m²	2	0,23		
groupés 600 m²	13	0,77		
group+coll 400 m²	14	0,58		
TOTAL	32	1,92 ha		
densité	16,6 logmt/ha			

secteur 4 St Pierre centre				
	surface	8,48 ha		
	surface disponible	7,56 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		23 %	40 %
individuel	1000 m²		26 %	30 %
groupés	600 m²		29 %	20 %
groupés+collectif	400 m²		22 %	10 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv.1500 m²	20	3,02		
indiv.1000 m²	23	2,27		
groupés 600 m²	25	1,51		
group+coll 400 m²	19	0,76		
TOTAL	87	7,56 ha		
densité	11,5 logmt/ha			

secteur 5 St Pierre le haut				
	surface	2,80 ha		
	surface disponible	1,80 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		10 %	20 %
individuel	1000 m²		35 %	45 %
groupés	600 m²		26 %	20 %
groupés+collectif	400 m²		29 %	15 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv.1500 m²	2	0,36		
indiv.1000 m²	6	0,81		
groupés 600 m²	6	0,36		
group+coll 400 m²	7	0,27		
TOTAL	23	1,80 ha		
densité	12,9 logmt/ha			

secteur 7 Combes				
	surface	11,30 ha		
	surface disponible	9,04 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		28 %	40 %
individuel	1000 m²		65 %	52 %
groupés	600 m²		6 %	3 %
groupés+collectif	400 m²		1 %	1 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv.1500 m²	24	3,62		
indiv.1000 m²	47	4,70		
groupés 600 m²	8	0,45		
group+coll 400 m²	7	0,27		
TOTAL	86	9,04 ha		
densité	9,5 logmt/ha			

secteur 6 Maladière				
	surface	6,70 ha		
	surface disponible	6,03 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		0 %	0 %
individuel	1000 m²		0 %	0 %
groupés	600 m²		40 %	50 %
groupés+collectif	400 m²		60 %	50 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv.1500 m²	0	0,00		
indiv.1000 m²	0	0,00		
groupés 600 m²	50	3,02		
group+coll 400 m²	75	3,02		
TOTAL	125	6,03 ha		
densité	20,8 logmt/ha			

TOTAL capacités court terme

SURFACE	39,29 ha	
indiv.1500 m²	55	10 %
indiv.1000 m²	118	21 %
groupés 600 m²	168	29 %
group+coll 400 m²	229	40 %

total **570 logements**
habitants (2,3/logmt) **1311 habitants**

Capacités long terme

secteur 1 République Est				
	surface	4,80 ha		
	surface disponible	4,32 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		16 %	30 %
individuel	1000 m²		24 %	30 %
groupés	600 m²		40 %	30 %
groupés+collectif	400 m²		20 %	10 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv 1500 m²	9	1,30		
indiv 1000 m²	13	1,30		
groupés 600 m²	22	1,30		
group+coll 400 m²	11	0,43		
TOTAL	55	4,32 ha		
déensité	12,5 lgmt/ha			

secteur 3 Canal des Moulins Nord				
	surface	4,20 ha		
	surface disponible	3,78 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		5 %	10 %
individuel	1000 m²		21 %	30 %
groupés	600 m²		57 %	50 %
groupés+collectif	400 m²		17 %	10 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv 1500 m²	3	0,38		
indiv 1000 m²	11	1,13		
groupés 600 m²	32	1,89		
group+coll 400 m²	9	0,36		
TOTAL	55	3,78 ha		
déensité	14,5 lgmt/ha			

secteur 2 Combes Ouest				
	surface	4,20 ha		
	surface disponible	3,78 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		0 %	0 %
individuel	1000 m²		18 %	30 %
groupés	600 m²		51 %	50 %
groupés+collectif	400 m²		31 %	20 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv 1500 m²	0	0,00		
indiv 1000 m²	11	1,13		
groupés 600 m²	37	1,89		
group+coll 400 m²	19	0,76		
TOTAL	67	3,78 ha		
déensité	16,3 lgmt/ha			

secteur 4 Combes Est				
	surface	9,30 ha		
	surface disponible	8,37 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		47 %	62 %
individuel	1000 m²		34 %	30 %
groupés	600 m²		10 %	5 %
groupés+collectif	400 m²		9 %	3 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv 1500 m²	35	5,19		
indiv 1000 m²	25	2,51		
groupés 600 m²	7	0,42		
group+coll 400 m²	6	0,25		
TOTAL	73	8,37 ha		
déensité	8,7 lgmt/ha			

secteur 5 République Sud				
	surface	18,50 ha		
	surface disponible	9,45 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		10 %	20 %
individuel	1000 m²		35 %	45 %
groupés	600 m²		26 %	20 %
groupés+collectif	400 m²		29 %	15 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv 1500 m²	13	1,89		
indiv 1000 m²	43	4,25		
groupés 600 m²	32	1,89		
group+coll 400 m²	26	1,42		
TOTAL	122	9,45 ha		
déensité	12,9 lgmt/ha			

secteur 6 Saint Pierre Ouest				
	surface	3,80 ha		
	surface disponible	2,10 ha		
	surface/logmt		proportion logements	proportion foncier
individuel	1500 m²		0 %	0 %
individuel	1000 m²		10 %	20 %
groupés	600 m²		26 %	30 %
groupés+collectif	400 m²		64 %	50 %
TOTAL			100 %	100 %
	nb logmt	surf		
indiv 1500 m²	0	0,00		
indiv 1000 m²	4	0,42		
groupés 600 m²	11	0,63		
group+coll 400 m²	26	1,05		
TOTAL	41	2,10 ha		
déensité	19,5 lgmt/ha			

TOTAL capacités long terme

SURFACE	35,00	ha
Indiv.1500 m²	58	14 %
Indiv.1000 m²	107	26 %
groupés 600 m²	134	33 %
group+coll 400 m²	107	26 %

total
habitants (2,3/1gmt) 407 logements
935 habitants

4.6.1. Le quartier St Pierre

Ce quartier, encore peu occupé, est situé entre le centre-ville de Loriol et le quartier commercial des Crozes.

Il est limité à l'Ouest par la RN 7, au Nord par le quartier des Crozes, au Sud par le centre et à l'Est par le bois de Lagier.

La commune envisage sur ce quartier, un développement urbain à court terme, lié essentiellement au logement.

Plusieurs enjeux sont à prendre en compte dans la définition du projet sur le quartier St Pierre :

- ↳ La capacité de population (environ 200 logements possibles sur la zone).
- ↳ Le rythme de croissance induit sur l'ensemble de la commune.
- ↳ L'équilibrage entre les typologies de logements (maison de village, pavillonnaire, petits collectifs ...).
- ↳ La mixité sociale, directement liée aux typologies des constructions.
- ↳ L'organisation spatiale et fonctionnelle du site, en particulier une liaison forte avec le centre-ville et le quartier des Crozes (liaisons piétonnes et automobiles).

4.6.2. Le quartier du Canal des Moulins

Ce quartier encore peu occupé propose une connexion directe avec le centre-ville via le site de l'ancien Intermarché.

Il est également connectable au quartier commercial des Crozes via une voie à créer dans le cadre de l'aménagement spécifique des Crozes et en particulier de la frange Ouest de la RN 7.

Le Canal des Moulins lui-même constitue un atout paysager précieux pour l'agrément du site.

Un parc paysager en long pourrait être aménagé depuis le centre-ville jusqu'aux rives de la Drôme le long du canal. Les logements créés sur le site de l'ancien Intermarché pourraient ouvrir à l'Ouest sur ce parc.

A terme, la restructuration de l'usine de la filature présentera une capacité intéressante pour relier le centre historique.

Au Nord, lorsqu'un PPRI précisera les dispositions à mettre en œuvre et en parallèle de la requalification de la RN 7, le quartier pourra s'étendre et accueillir de nouveaux logements, un équipement, des espaces paysagers ...

La capacité à court terme du quartier du Canal des Moulins peut être estimée à 160 logements environ.

4.6.3. Les Combes

Des projets d'aménagement et de création de logements sont en cours pour ce secteur. Il restera à terme assez peu de terrain disponible sur les parties équipées du secteur.

Si la capacité actuelle est de l'ordre de 80 logements, elle sera ramenée de 20 à 30 logements lorsque ces projets auront aboutis.

Ce secteur a vocation à accueillir une majorité de logements pavillonnaires. Toutefois, dans une optique de mixité urbaine et sociale, on pourra imaginer sur certains secteurs bien spécifiques (croisée de voies de dessertes, placettes publiques) des programmes plus denses d'habitat groupé.

4.6.4. La Maladière

Ce secteur, situé entre un quartier pavillonnaire au Sud et le centre-ville de Lorient au Nord, présente plusieurs enjeux :

- ↳ Créer un trait d'union entre les éléments urbains qui le bordent : La Maladière à l'Ouest, le pavillonnaire au Sud et le centre-ville au Nord.
- ↳ Assurer sur une opération d'urbanisation et de création de logements une mixité sociale des logements. Sur ce secteur, il est donc souhaité par la commune de promouvoir 50% de logements locatifs (20% de locatifs sociaux et 30% de locatifs privés), et 50% de logements en accession.
- ↳ Donner à ce nouveau quartier, une configuration très urbaine au Nord (côté centre-ville) et à l'Ouest (sur l'avenue Foch). A l'intérieur, une configuration plus pavillonnaire.
- ↳ Dessiner l'entrée de ville par la rue des Moulins.
La place récemment aménagée sera limitée au Sud par de nouveaux bâtiments R + 2 implantés de manière à créer une perspective depuis l'Ouest, en association avec les bâtiments existants au Nord de la rue.
- ↳ Une circulation piétonne majeure sera créée pour drainer les parcours vers la place en question (rue des Moulins), puis vers le Champs de Mars.
- ↳ La façade avenue Foch sera très urbaine au Nord (angle rue des Moulins) ; on peut imaginer que le bâtiment R + 2 sur la place se retourne sur l'avenue et amorce l'alignement des futures constructions, ou un alignement végétal...
Plus au Sud, une première tranche R + 1 / R + 2, alignée sur la rue ou selon un retrait homogène.
Enfin, la partie la plus méridionale pourra être conçue pour faire la transition avec le quartier résidentiel.
- ↳ Une attention particulière sera apportée au traitement de l'avenue Foch (façades, plantations, parcours, organisation des stationnements, des entrées ...).

A terme, il s'agira d'initier une opération de requalification urbaine sur le quartier social de la Maladière, rive Ouest de l'avenue Foch.

Enfin, un espace sera réservé à l'extension de la résidence pour personnes âgées. Un projet de logements semi-autonomes est à l'étude.

La commune n'imposera pas de dispositions réglementaires pour imposer du logement social.

Un partenariat est mis en place avec les bailleurs sociaux locaux pour favoriser la mixité sociales (quartier Maladière et St Pierre).

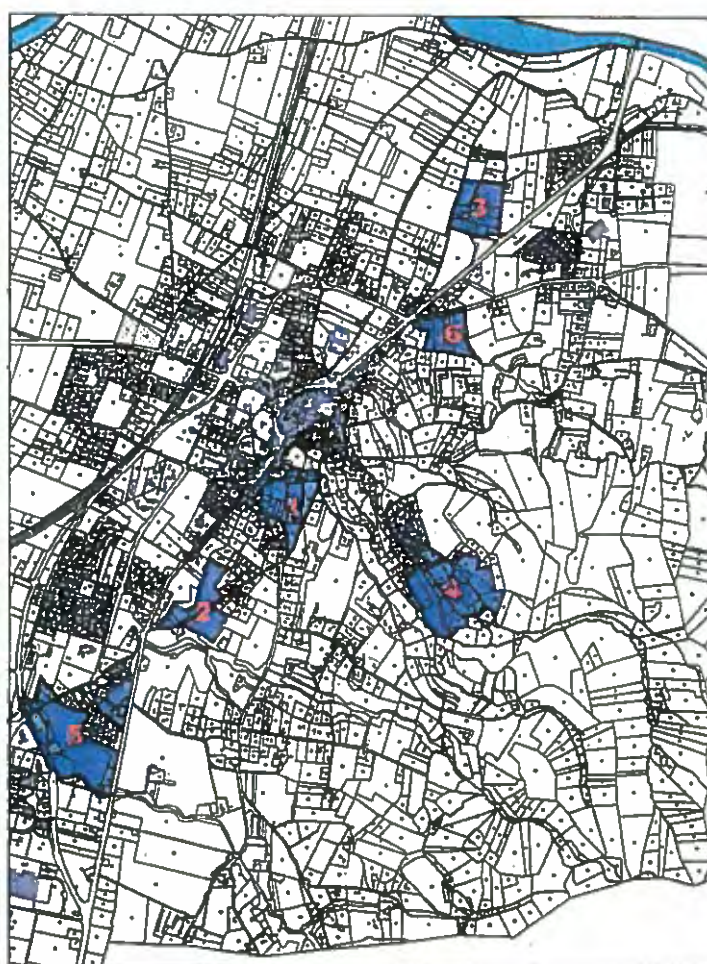
LES RESERVES POUR L'HABITAT



RESERVES HABITAT URBANISABLES
(surfaces disponibles)

1	8,80 ha		Canal des Moulins
2	1,92 ha		
3	4,14 ha		
4	7,56 ha		Saint Pierre
5	1,80 ha		
6	6,03 ha		Maladière
7	9,04 ha		Les Combes

Total 39,29 ha



RESERVES HABITAT LONG TERME

1	4,80 ha
2	4,20 ha
3	4,20 ha
4	9,30 ha
5	10,50 ha
6	3 ha

Total 36 ha

5 LES AMBITIONS ECONOMIQUES

La commune de Loriol propose un vaste territoire à vocation économique qui draine une population active jusqu'au département de l'Ardèche.

Le pôle économique s'oriente sur quatre types d'activités.

Les activités industrielles et artisanales, centrées sur les sites de Champgrand et des Blaches, couvrent 135 ha et emploient environ 450 personnes.

Le commerce de grande et moyenne surface, centré sur le quartier des Crozes, couvre environ 10 ha. Le commerce de proximité est en centre-ville

Et enfin l'agriculture qui emploie 80 permanents plus les saisonniers.

La commune entend maintenir et développer ses pôles économiques en proposant une offre foncière nouvelle pour les activités de commerce et d'activité, en préservant les rez de chaussée commerciaux dans le centre, et en préservant un vaste territoire agricole protégé.

5.5. L'activité industrielle et artisanale Zone de Champgrand et des Blaches

C'est le projet économique majeur de la commune.

Cette zone d'activités constitue également un des sites économiques majeurs de la Communauté de Communes du Val de Drôme.

Elle est située en vitrine entre la voie ferrée, l'A7 et la RN 304.

La zone compte aujourd'hui 350 emplois et couvre 100 hectares environ.

Une extension est en cours pour l'accueil d'une dizaine d'enseignes supplémentaires.

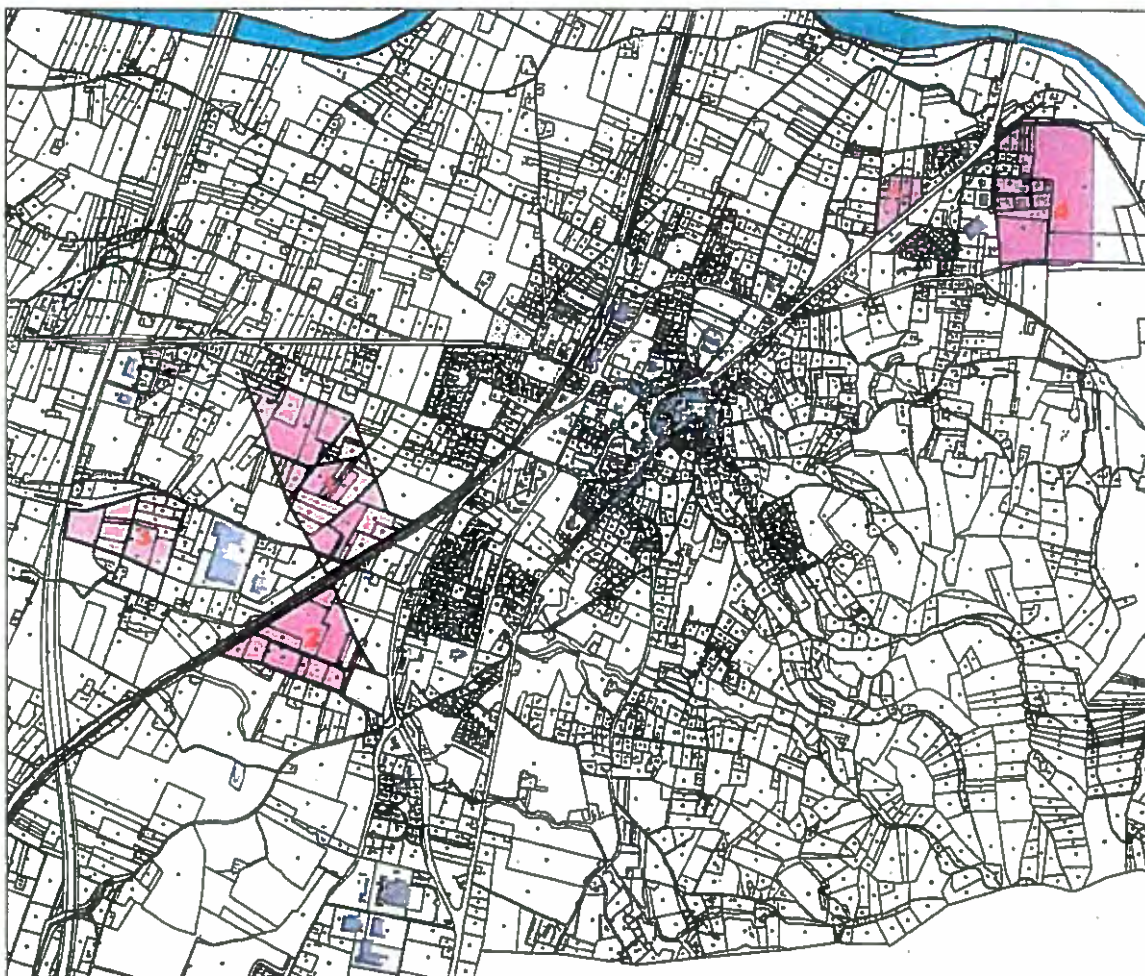
A moyen terme, un second projet d'extension est donc prévu pour accueillir une quarantaine d'entreprises supplémentaires.

Cette extension conduira à "traverser" la déviation de la RN 7.

La capacité foncière de cette extension est portée à environ 50 ha.

L'organisation de cette zone fait l'objet d'un travail spécifique mené en parallèle du PLU, dans le cadre de l'amendement Dupont (Art. L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme). Cette étude est jointe en annexe du présent dossier.

LES RESERVES POUR L'ECONOMIE



RESERVES ECONOMIQUES

Champgrand

1	26 ha
2	14 ha
3	10 ha

Crozes

4	21 ha
5	3 ha

Total 74 ha

5.6. Le commerce de grande et moyenne surface – quartier des Crozes

Par sa situation, il s'agit naturellement d'une zone d'intérêt intercommunal, partagée entre Loriol et Livron.

Des projets sont en cours de construction ou d'extension (sur RN 7, extension Intermarché, centre de tri de la poste ...).

A court terme, cette zone couvrira une surface d'environ 15 hectares (dont 6 pour Intermarché).

Une extension importante de la zone est envisagée par la commune (20 hectares supplémentaires).

L'essor socio-économique d'un tel pôle d'emploi est la principale motivation de la collectivité pour favoriser son extension.

L'approche de ce quartier implique d'intégrer à la réflexion des projets connexes :

- ✓ *La proximité de Livron*
- ✓ *L'aménagement nécessaire de la RN 7 (à imaginer comme une voie urbaine)*
- ✓ *La frange Ouest de la RN 7*
- ✓ *Les projets de logements et d'équipements envisagés à long terme par la commune*
- ✓ *Le quartier St Pierre au Sud*
- ✓ *La Drôme et ses enjeux paysagers*

L'agrandissement de la zone des Crozes se fera sur deux sites interdépendants.

En premier lieu, une extension à l'Est, entre la route d'Arbalestier et la route de Gap. Cette extension devra laisser une large bande verte agricole en entrée de ville.

Second site d'extension, la frange Ouest de l'actuelle RN 7. Ce secteur permettra d'obtenir un effet de "porte" urbaine en entrée Nord de Loriol.

La composition urbaine de ces secteurs et leurs capacités sont également étudiées dans le cadre d'une étude L.111.1.4. annexée au présent dossier.

En parallèle de ces réserves foncières importantes, la commune souhaite valoriser les points suivants pour accompagner les commerces de proximité :

- Opération cœur de pays
- Démarche ORC menée avec CCI et la Chambre des Métiers
- Protection des rez de chaussées
- Rapprochement des zones d'habitat
- Effet locomotive.

5.7. Le commerce de proximité

Les commerces qui occupent les rez-de-chaussée d'immeuble participent à l'animation du village. Ils sont des éléments fondateurs du lien social de la centralité de Loriol.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en centre-ville impacte négativement sur l'animation des rues. Ainsi, afin de maintenir cet élément de centralité, ce changement de destination sera interdit par le règlement du PLU dans les rues Marchande, Grande Rue, rue de la Faurie et avenue de la République (du Pont de Bois à la rue des Moulins).

5.8. L'agriculture

La Loi S.R.U. énonce des principes stricts sur l'occupation des secteurs agricoles et la protection des terres exploitées, ainsi que des installations en activité.

Ces principes donnent lieu sur Loriol aux actions suivantes :

- Maintien en zone agricole de la très large majorité des terres exploitées, à l'exception des secteurs d'urbanisation future, des sites naturels à protéger (rives de rivière, boisements ...), et de quelques "pastilles" de zone N couvrant les constructions existantes qui ne sont plus affectées à l'agriculture.

Les principaux secteurs agricoles sont situés à l'Ouest de l'autoroute A7 au Nord et au Sud du centre-ville et des zones économiques de Champgrand et Blaches.

- Dans la plaine, les constructions existantes n'ayant plus de vocation agricole pourront évoluer (aménagement des bâtiments d'activités à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux ...) sans être agrandies. Toutefois, ces aménagements sont limités en surface de façon à ne pas favoriser l'éparpillement des populations ni le mitage de la zone agricole (cf. Règlement).
- Sur les coteaux, les constructions de ce type pourront évoluer dans des proportions légèrement supérieures (agrandissements possibles).

LES PROJETS DE COMPOSITION DES ZONES ECONOMIQUES

Projets urbains élaborés par le cabinet Paysages - Cordeil

6.1 Le quartier de Champgrand

GÉNÉRALITÉS



LA LOI

L' article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est issu de la loi Barnier Article 52 de la loi 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

L' objectif de cette loi est d' inciter les communes à engager une réflexion préalable et globale sur la pertinence à urbaniser les abords des grandes voies de circulation.

Cette réflexion préalable a pour objet de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des espaces riverains de ces voies en proposant "un Projet Urbain". Ce projet, qui définit un parti d'aménagement de l'espace prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère engage à donner la priorité à la qualité du cadre de vie.

Ce " Projet Urbain" traduit des règles en urbanisme, des règles architecturales et paysagères transcrites dans les documents réglementaires.

APPLICATION

Son application porte sur la bande des 100 mètres (autoroutes, routes express & déviation) ou 75 mètres (routes classées à grandes circulation), de part et d'autre de l'axe de la voie et s'applique uniquement en dehors des espaces urbanisés

Voies à grande circulation concernées:

Autoroute A7

RN 304

Future déviation Livron / Loriol

Territoires concernés par l'étude:

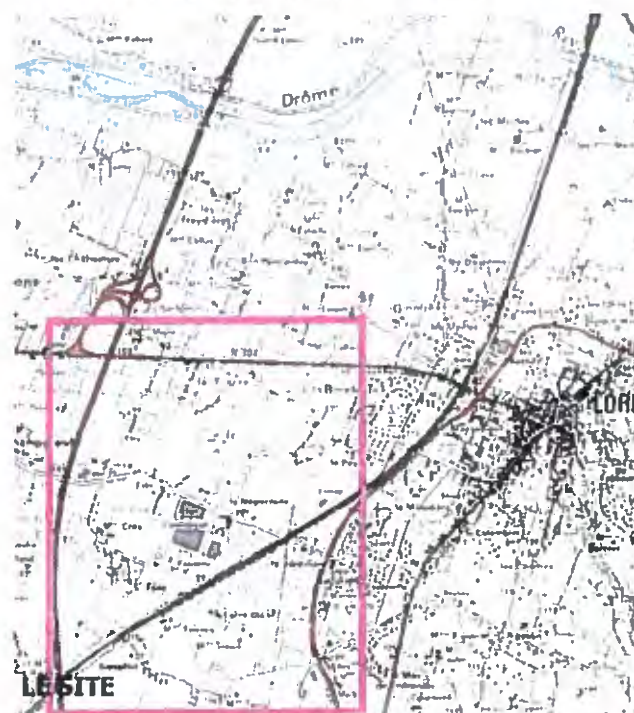
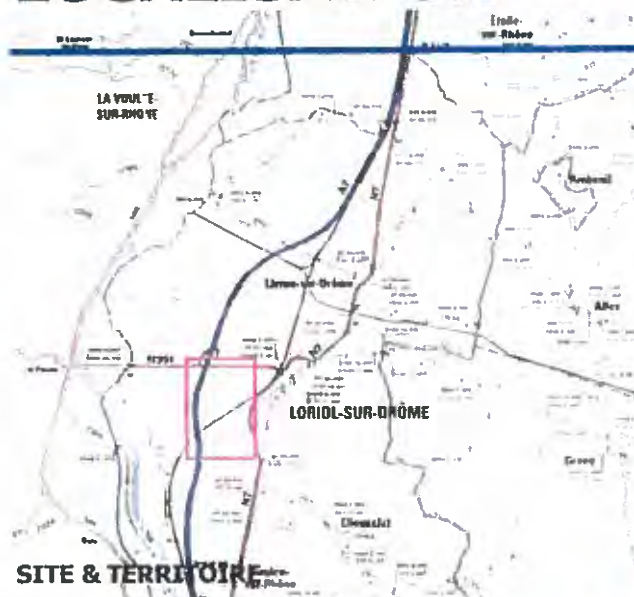
Extension zone d'activités de Champgrand

Extension zone d'activités des Blaches



Rue Berlioz

LOCALISATION



1.1 GENERALITES

La commune de LORIENT a engagé une révision du POS en PLU et lancé des réflexions sur différentes zones à enjeux dans la commune.

Les territoires liés à l'extension de la zone d'activités de Champgrand et de celle des Blaches s'inscrivent dans cette démarche.

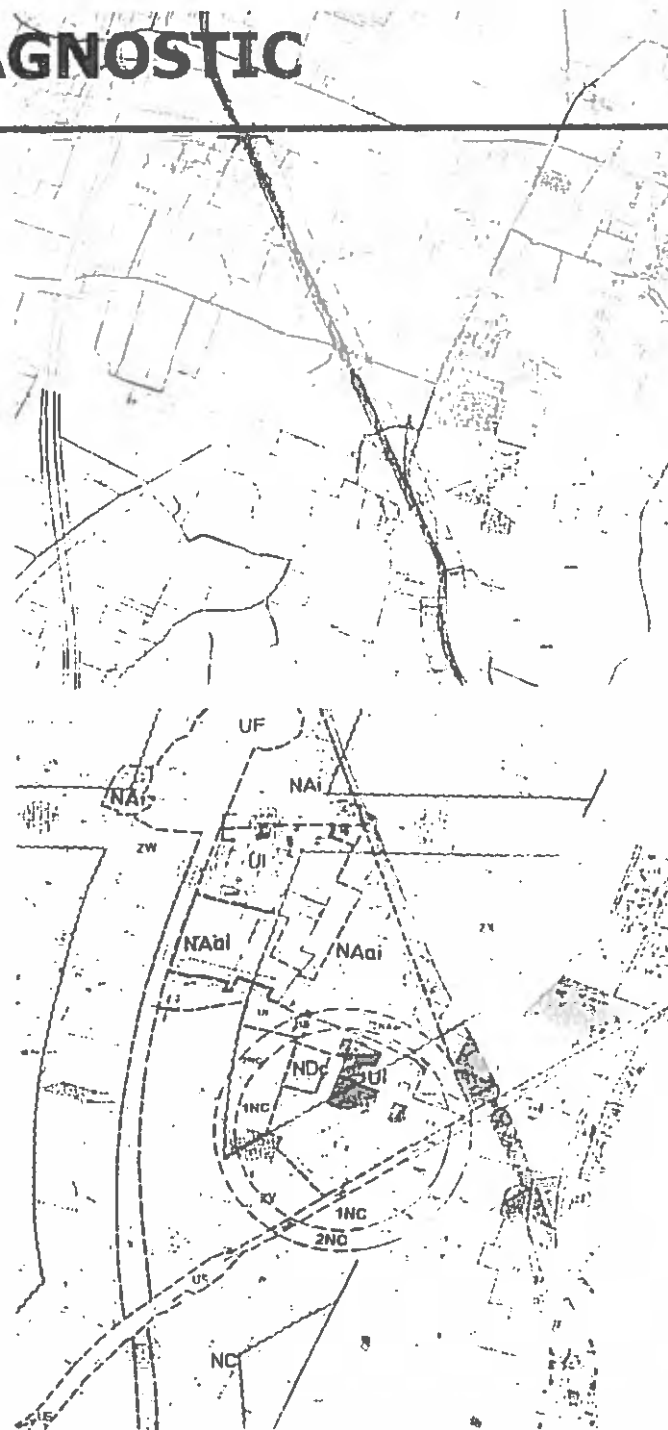
1.2 SITUATION ET LOCALISATION

Situé à l'ouest de la commune de Lorient, le site concerné par l'étude couvre un large territoire limité au Nord par la RN 304, à l'Ouest par l'autoroute A7 et à l'Est par le boulevard Frédéric mistral. Le site est traversé par la voie SNCF et la future déviation Livron / Lorient.

La réalisation de la zone d'activités de Champgrand a fait l'objet d'une étude paysagère en 1999, son développement se poursuit actuellement occupant la majeure partie du site. La proximité de l'échangeur avec l'autoroute A7 est favorable à son développement et l'opportunité d'une extension de cette zone semble cohérente au regard du territoire déjà investi.

VUE AERIENNE

DIAGNOSTIC



2.1 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

SITUATION

La situation du site concerné par l'étude fait parti intégrante de la commune de Loriol.

Les terrains sont situés sur un territoire étendu à l'Ouest de la ville, en prise directe avec l'échangeur de l'autoroute A7, la future déviation Livron/Loriol et la RN 304.

La proximité de l'échange autoroutier confère au site une attractivité certaine et son développement dans le sillon économique de la Vallée du Rhône est inéluctable.

Il s'agit de créer une zone d'activités complémentaire au regard d'une opportunité de situation et d'orienter le projet vers une composition de qualité en cohérence avec l'aménagement du territoire et de ses enjeux liés au développement urbain à proximité de la ville.

LE POS EXISTANT / TERRAINS CONCERNES & PROPRIETE FONCIERE

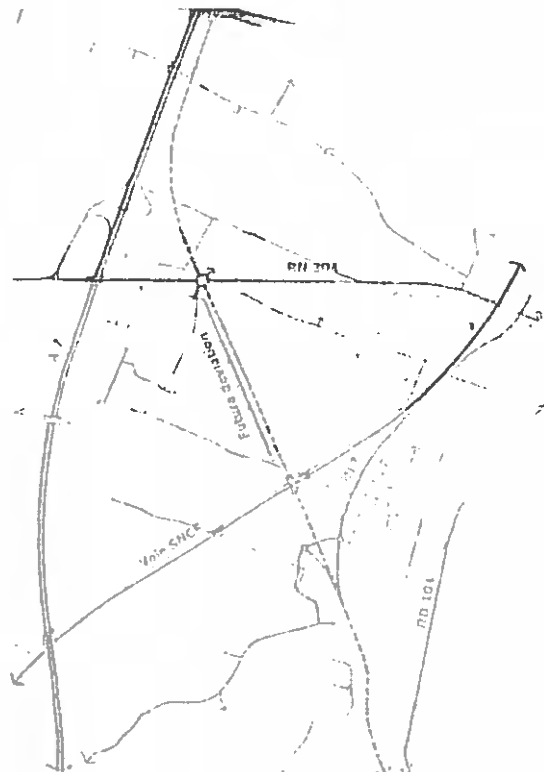
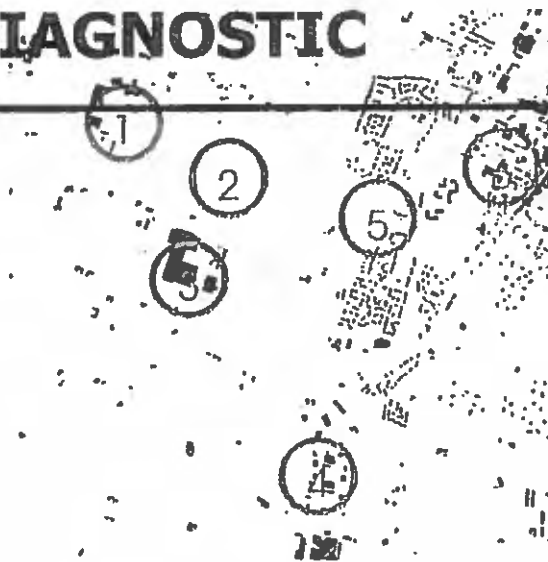
Le territoire étendu de l'étude paysagère est limitée par l'autoroute A7, la RN 304, le bd Frédéric Mistral. Il porte sur l'aménagement des Zones NC, 1NC et 2NC.

En majeure partie, le territoire est détenu par propriété privée.

Le développement des zones d'activités est de la compétence de la communauté de Communes du Val de Drôme dont la commune fait partie.

L'étude paysagère, a engagé une réflexion qui s'étend au delà des secteurs directement concernés pour s'inscrire dans un schéma global d'aménagement afin de proposer une composition urbaine à l'échelle des enjeux d'aménagements et de développement, des enjeux paysagers du territoire de la commune.

DIAGNOSTIC



2.2 ANALYSE DU SITE

TOPOGRAPHIE

Topographie plane de plaine agricole, située à l'Ouest de la commune et appartenant à «la plaine alluviale du Rhône» élargie par l'arrivée de la rivière Drôme. Cette situation de confluence dominée par les collines à l'Est détermine également une zone de convergence des eaux pluviales en provenance des bassins versants dominants, la présence de ruisseaux identifiés en témoigne.

BATI

- 1— Le bâti qui domine le territoire est essentiellement voué à l'activité commerciale, zone d'activités des Crozes
- 2— Bâti isolé lié à la plaine agricole
- 4— Bâti spécifique de la base commerciale « Intermarché »
- 4— Bâti zone d'activités des Blanches
- 5— Bâti significatif des lotissements en frange urbaine
- 6— Urbanisation dense du centre urbain

RESEAU VIAIRE

L'axe de la vallée du Rhône, l'autoroute A7, est déterminant dans le cadre de la desserte du territoire, c'est la voie majeure de liaison drainant tout le trafic lié aux relations Nord Sud. La RN 304 est celle des relations transversales Est Ouest, franchissant le Rhône et reliant les Alpes au massif Central. Le constat de cette situation particulièrement favorable au regard de la stratégie du développement économique du territoire de Loriol, sera conforté par l'implantation de la future déviation Livron/Loriol. Cette déviation de la RN7 qui modifiera le trafic en centre urbain et le statut du Bd Frédéric Mistral, va offrir de nouvelles perspectives pour et sur la commune...

Les autres voies de circulation sont des dessertes fonctionnelles liées au statut des zones concernées. Le maillage avec les différentes voies reste peu lisible, rendu difficile avec la présence de la voie SNCF qui traverse le territoire et celle de l'autoroute qui coupe le territoire.

HYDROLOGIE

Au Nord la rivière Drôme et ses berges, à l'Ouest le Rhône et sur le site deux ruisseaux majeurs avec de nombreux fossés de drainage. D'une part, le territoire est particulièrement sensible aux précipitations, la nappe aquifère peut atteindre le niveau -1,00m/terrain naturel, d'autre part la commune de Loriol, a du faire face à de nombreux problèmes d'inondations liés à ses bassins versants en terme hydraulique, les études en cours montrent la nécessité de réaliser des bassins de stockage pour gérer les eaux pluviales. En conséquence les terrains à urbaniser devront faire obligatoirement l'objet d'études préalables permettant de dimensionner les ouvrages à créer pour palier aux risques encourus et ne pas saturer les réseaux exutoires existants.

DIAGNOSTIC

2.3 ANALYSE VISUELLE

UNITES PAYSAGERES

Le territoire élargi de l'étude est composé des unités paysagères suivantes:

- 1 La plaine agricole et arboricole dominante avec ses nombreux vergers
- 2 Paysage autoroutier de l'A7
- 3 Paysage de la RD 304 et son alignement de platanes
- 4 La voie ferrée
- 5 Paysage " Industriel " des zones d'activités
- 6 Paysage d'habitat pavillonnaire et de lotissement
- 7 Paysage de la future de la déviation



DIAGNOSTIC



PERCEPTIONS DU PAYSAGE ET VUES

Le paysage dans sa globalité reste assez largement ouvert malgré la présence de la voie SNCF.

Les points de vue et les perspectives majeures portent sur les vues lointaines correspondant au paysages des collines boisées bordant la Vallée du Rhône. A l'Ouest, les collines d'Ardèche, à l'Est les versants boisés dominants la commune.

Les relations avec la ville de Loriol sont inexistantes, hormis une vue spécifique sur l'église à partir des terrains Sud, vue éphémère qui ne sont pas un enjeu majeur dans le développement du territoire. Cette réalité actuelle sera fausse demain: le passage de la future déviation se fera au dessus de la voie SNCF, aussi des vues dominantes sur le paysage et la ville vont apparaître et être significatives dans la perception environnementale et la rétroactivité également...

A partir de l'autoroute, les séquences visuelles sur le site sont courtes et l'approche de l'échangeur autoroutier ne favorise pas une lecture du site autre que celui d'un paysage autoroutier linéaire.

A partir de la RN 304, les ouvertures visuelles n'existent qu'à partir du passage supérieur sur l'A7, la forte présence de l'alignement de platanes le long de la voie occulte les vues vers le Sud et protège les terrains à investir.

La déviation va changer la perception générale du site, la topographie plane de la zone et celle dominante de la déviation vont en faire un élément largement perceptible à partir du site et le site largement perçu à partir de la déviation.

En conséquence ce futur projet impose un traitement particulier pour le traitement de la frange urbanisée le long de cette voie qui demain sera un promontoire identitaire et stratégique de la vitrine économique de la commune.



Vue sur les lointains " Montagnes d'Ardèche "



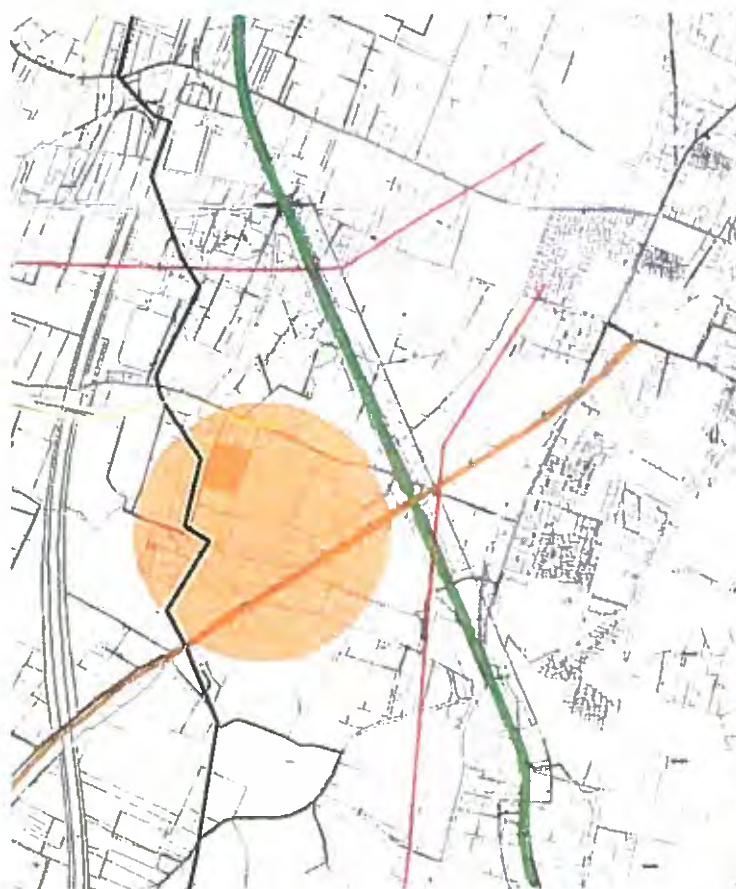
Vue sur les collines boisées

DIAGNOSTIC

2.4 ELEMENTS PAYSAGERS DE REFERENCE



2.5 CONTRAINTES DU SITE



2.6 PROJETS FUTURS

Projet de déviation de la RN 7 LIVRON LORL, Requalification du Boulevard Frédéric Mistral en Boulevard urbain (Etude paysagère), Développement de la zone d'activités de Champgrand, Requalification de l'avenue de la république.

2.7 URBANISATION DU SITE ET INTENTIONS DE DEVELOPPEMENT

Extension de la zone d'activités de Champgrand, Extension de la zone d'activités des Blaches, Création d'une zone d'activités Industrielles et commerciales en façade de part et d'autre de la future déviation, Création d'une zone verte à vocation sportive.

Légende :

-  Périmètre de protection des eaux potables
-  Seveso 2 Antarctic
-  Hydrocarbure liquide
-  Future déviation de Lorient
-  Voie prévue
-  Réseau électrique
-  Réseau France Telecom

ENJEUX URBAINS & PAYSAGERS

ENJEUX

Les enjeux paysagers face à l'évolution de ces territoires à l'Ouest de la commune de Loriol, liés à la création de zones d'activités, se déclinent en quatre types :

LES ENJEUX DE PRESERVATION
LES ENJEUX DE MISE EN VALEUR
LES ENJEUX DE REQUALIFICATION
LES ENJEUX DE RESTRUCTURATION



3 1-ENJEUX DE PRESERVATION :

Il s'agit de maintenir une valeur paysagère sur un lieu, une composante, une caractéristique pour laquelle l'évolution de l'affectation des sols constitue un risque.

Paysage de la plaine agricole et des haies brise vent comme valeur paysagère identitaire.
Perspectives sur les lointains à l'Est et à l'Ouest.
Alignement de platane le long de la RN 304.

3 2-ENJEUX DE MISE EN VALEUR :

Il s'agit de révéler ou de confirmer une valeur paysagère qui existe dans la composition actuelle du paysage.

Perspective linéaire le long de la future déviation.
Vues sur le village et les zones d'activités.
Entrée sud de la commune.

3 3-ENJEUX DE REQUALIFICATION :

Il s'agit de reconquérir une valeur paysagère altérée ou de donner de la valeur à un lieu qui en est dépourvu dans sa configuration actuelle.

Plaine agricole et habitat.
Zone verte à vocation sportive.

3 4-ENJEUX DE RESTRUCTURATION :

Il s'agit de réorganiser une trame paysagère ou urbaine existante afin de restituer une image structurelle identitaire à un lieu qui l'a perdue dans sa composition actuelle.

Le boulevard urbain Frédéric Mistral.
La RN 304.

MOTIVATIONS & ORIENTATIONS

4 1-MOTIVATIONS

Faire de l'enjeu de développement lié au site existant et à l'implantation de la future déviation, qu'il serve les enjeux de paysage identifiés.
Composer avec les acteurs économiques et leur faire partager l'enjeu de requalification de la zone et de son développement en cohérence avec la future déviation par une application anticipée de la loi.
Définir une configuration de l'espace susceptible de concilier tous les besoins liés à l'activité économique.
Maintenir le caractère attractif du lieu tout en développant un urbanisme et un paysage de qualité qui sont des éléments de valorisation pour la commune et les entreprises.

FABRIQUER UNE IMAGE VALORISANTE DE LA ZONE D'ACTIVITES, VITRINE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE A PARTIR DE LA FUTURE DEVIATION.

MAINTENIR UNE ZONE VERTE REQUALIFIEE EN ESPACE SPORTIF POUR LIMITER L'EXPENSION DES ZONES D'ACTIVITES ET PRESERVER L'IMAGE DE LA COMMUNE.

REQUALIFIER L'ENTREE DE VILLE OUEST.

RESTRUCTURER L'ENTREE SUD DE LA VILLE ET LE BOULEVARD URBAIN FREDERIC MISTRAL.

4 2-ORIENTATIONS

Elles sont les réponses formelles aux enjeux paysagers identifiés au travers du Projet Urbain qui détermine les :

- Prescriptions pour l'affectation des sols,
- Définition de limite d'urbanisation,
- Modalités de mise en valeur ou de préservation du paysage,
- Principes de composition paysagères et urbaines,
- Prescriptions d'implantation, de définitions architecturales et paysagères,

Ces orientations sont reprises en terme réglementaire dans le PLU et sous forme de schémas d'aménagement.

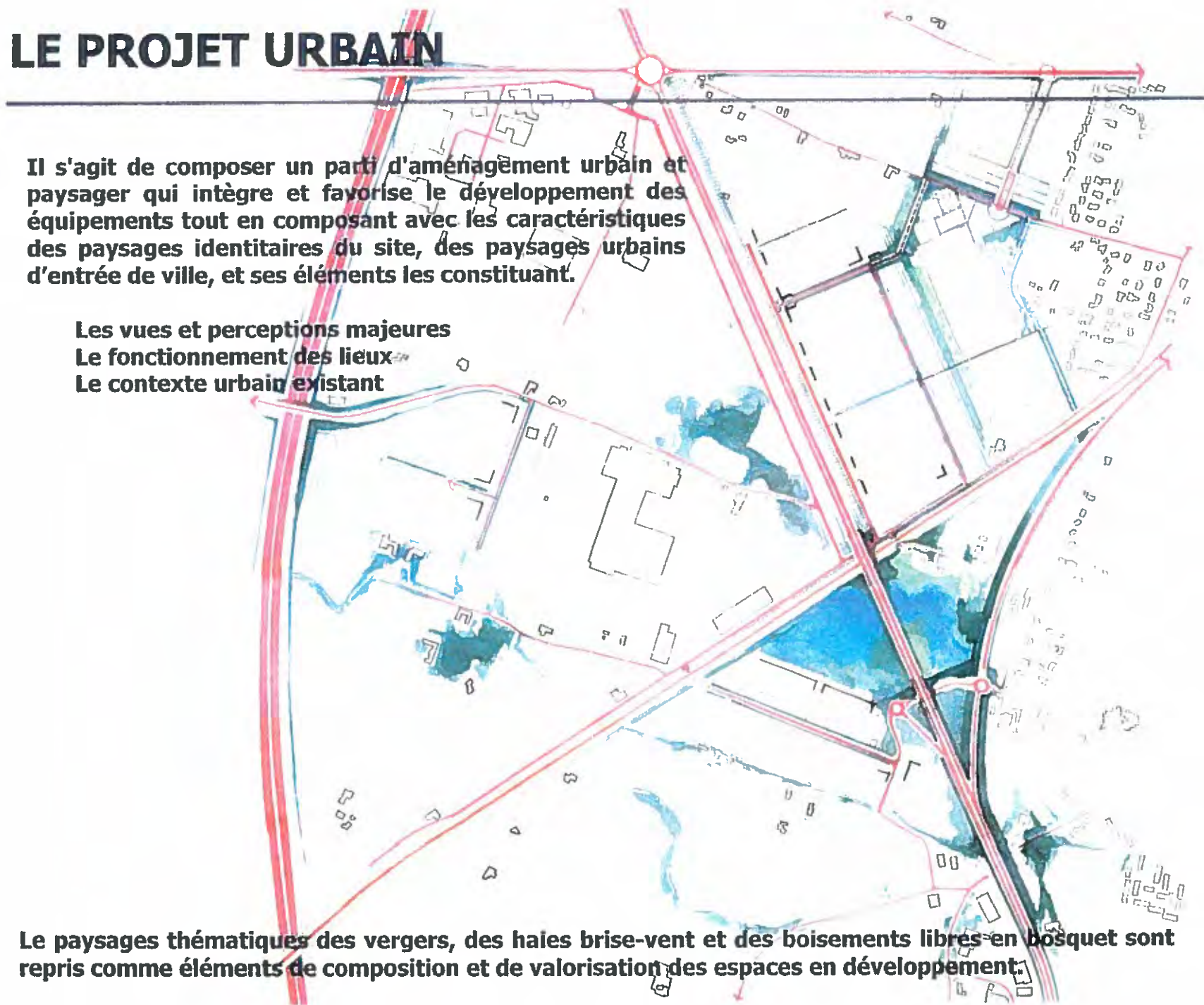


LE PROJET URBAIN

Il s'agit de composer un parti d'aménagement urbain et paysager qui intègre et favorise le développement des équipements tout en composant avec les caractéristiques des paysages identitaires du site, des paysages urbains d'entrée de ville, et ses éléments les constituant.

**Les vues et perceptions majeures
Le fonctionnement des lieux
Le contexte urbain existant**

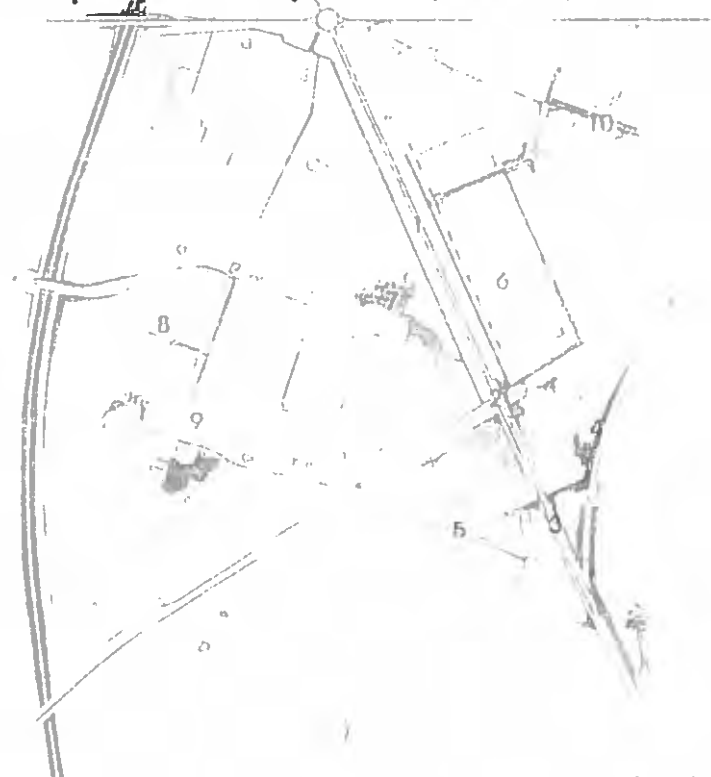
Le paysages thématiques des vergers, des haies brise-vent et des boisements libres en bosquet sont repris comme éléments de composition et de valorisation des espaces en développement.



COMPOSANTES DU PROJET URBAIN

La situation de ce vaste territoire en limite des zones industrielles et commerciales existantes de Champgrand et des Blaches offrent la possibilité d'ouvrir les terrains classés actuellement en zones NC, 1NC et 2NC à une urbanisation hors du cadre des limites imposées par le POS actuel, en permettant de maîtriser son développement et la composition du bâti qui participent à l'urbanisation du territoire.

Axes principaux de composition du projet urbain:



1 Autour de la future déviation, développer un projet urbain identitaire et de qualité, fédérateur de l'espace traversé en cohérence avec la composition de la zone de Champgrand existante.

2 Point haut du projet de déviation, découverte du territoire et de la perspective linéaire de la déviation. Marquage d'un seuil végétal qui identifie l'entrée vers le site en développement tout en atténuant l'impact du passage supérieur de la voie.

3 Création d'un seuil végétal qui ouvre les perspectives sur les façades commerciales de l'extension de la zone des Blaches, qui préserve la perspective de découverte vers la ville. En amont de ce seuil, la déviation est intégrée dans un espace largement boisé pour « gommer » l'échange et la connexion avec le bd Frédéric Mistral. Par opposition à la séquence urbaine plus au nord, la déviation traverse un espace largement paysagé qui intègre les bassins d'orage nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

4 Requalification du Bd Frédéric Mistral en boulevard urbain d'entrée de ville délesté de la circulation de transit grâce à la déviation. Cette restructuration est la poursuite de celle engagée pour l'ensemble du boulevard qui définit la ceinture verte de l'agglomération.

5 Extension de la zone d'activités des Blaches: sa composition respecte et s'intègre dans le réseau viarie existant dans l'axe du passage sous la voie ferrée. La particularité de cette zone est d'offrir une façade commerciale vue de la déviation particulièrement soignée en limite parcellaire des bassins d'orage paysagés.

6 Extension de la zone d'activités de Champgrand à l'est de la déviation. Cette extension en « symétrie » de la zone existante sera développée selon les mêmes prescriptions pour composer une entité cohérente et unitaire autour de la future déviation. L'accès principal à cette zone emprunte la contre-allée existante à partir du giratoire RN 304, la liaison des deux zones s'effectue au droit et en parallèle à la voie SNCF dans le prolongement du VC10. Une contre-allée similaire à celle existante desservira alors l'ensemble de cette nouvelle zone. Une liaison sera établie vers les terrains de sports pour rejoindre la RN 304, liaison de maillage vers la ville et les zones urbanisées.

7 Préservation du massif boisé existant qui intègre les aires de stationnement de la base commerciale.

8 Dans le prolongement de la zone d'activités de Champgrand, en limite du VC10, développement d'une zone d'activités complémentaire. Sa réalisation en limite des terres agricoles nécessitera une attention particulière dans le traitement des espaces de transition et les limites avec le domaine agricole.

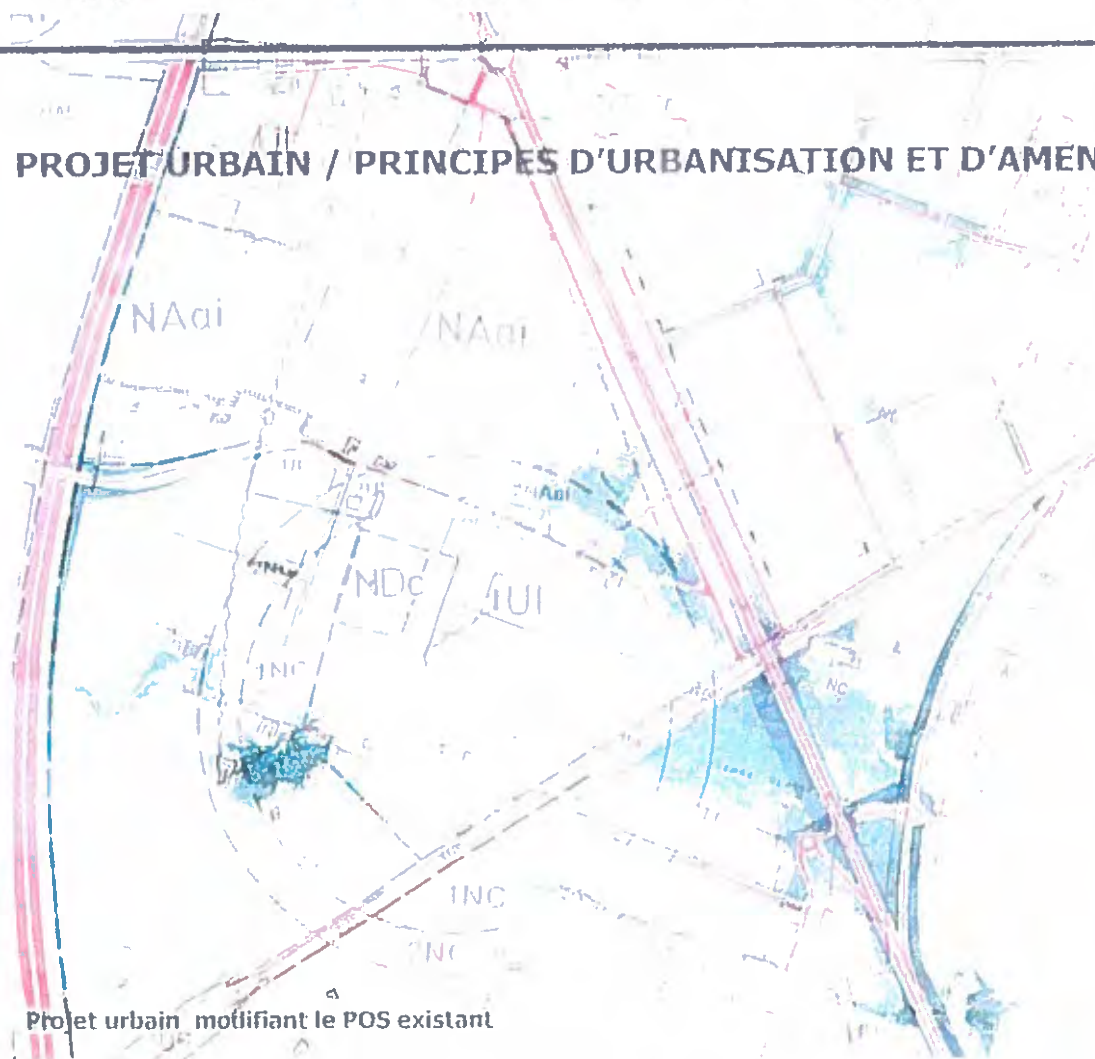
9 Préservation des espaces agricoles et des boisements existants le long des ruisseaux.

10 La nécessité de limiter l'extension des zones d'activités, de préserver la frange urbaine impose de définir un espace tampon utile à vocation sportive. Cet espace composé en terrains de sports, infrastructures attenantes et zones de stationnement permet également le maillage « routier » entre Champgrand et la RN304. ce maillage implique la réalisation d'un giratoire urbain qui définira le nouveau seuil identitaire d'entrée ville à l'ouest de Lorient.

**Un Projet Urbain qui met en évidence,
L'enjeu de l'anticipation du développement des zones d'activités en adéquation avec l'implantation de la future déviation.**

TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

PROJET URBAIN / PRINCIPES D'URBANISATION ET D'AMENAGEMENT



Au travers du Projet Urbain, ces règles déterminent :

- Définitions des limites,
- Prescriptions pour l'affectation et les conditions d'occupation des sols,
- Principes de fonctionnement des zones et de composition urbaine et paysagère,
- Prescriptions d'implantation, de définitions architecturales et paysagères,
- Modalités de mise en valeur ou de préservation du paysage.

Plus particulièrement, la partie transcriptions réglementaires de cette étude porte sur les secteurs concernés par la modification du POS en PLU.

TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

PROJET URBAIN / PRINCIPES D'URBANISATION ET D'AMENAGEMENT

6.1 LIMITES, AFFECTATIONS ET CONDITIONS

Terrains classés au POS en zones NC, 1NC et 2NC

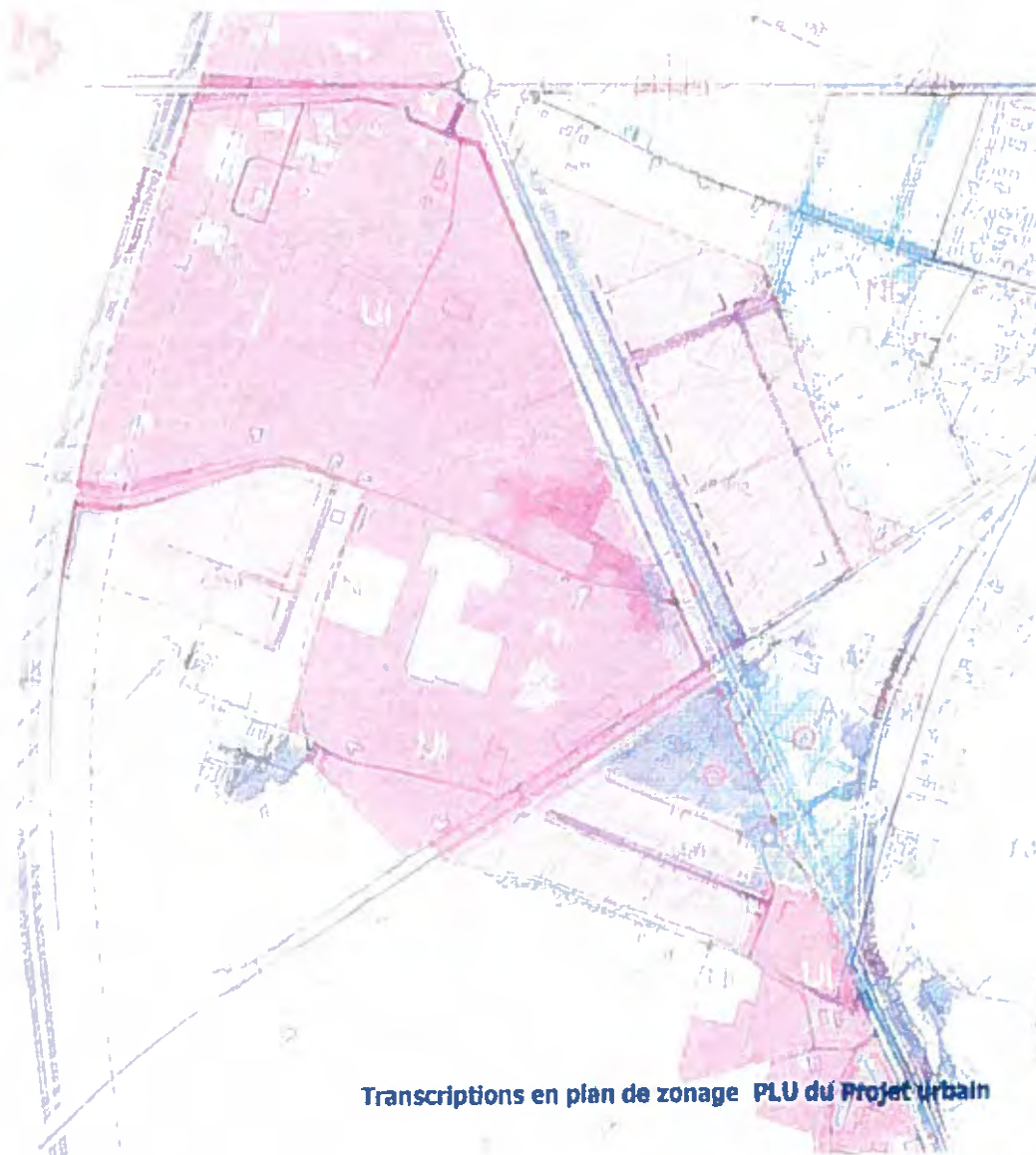
Limitée au Nord par la RN 304, à l'Ouest par l'autoroute A7, à l'est par le boulevard Frédéric Mistral et la zone urbanisée des lotissements, au Sud par la zone des Blaches et les terres agricoles.

L'urbanisation du site porte sur les terrains situés de part et d'autre de la future déviation Livron/Lorient. Ces zones en limite et proche de la RN 304, du VC10, de la contre-allée de la zone de Champgrand et de son giratoire, du boulevard Frédéric Mistral comporte un réseau d'infrastructures suffisant qui autorise l'urbanisation du site.

Cependant le développement urbain nécessitera l'implantation d'échanges complémentaires pour gérer les flux nouveaux et sécuriser les accès aux différentes zones.

L'urbanisation sera effectuée par des projets d'ensemble opérationnels avec une surface minimale par opération en référence au règlement de la zone, amendé des prescriptions édictées par l'étude paysagère et conformément au PLU.

Les affectations du P.O.S. sont modifiées conformément au projet urbain, notamment en ce qui concerne les voiries de desserte, l'implantation du bâti, et les prescriptions paysagères de restructuration de l'espace.



Transcriptions en plan de zonage PLU du Projet urbain

GÉNÉRALITÉS



LA LOI

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est issu de la loi Barnier Article 52 de la loi 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

L'objectif de cette loi est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable et globale sur la pertinence à urbaniser les abords des grandes voies de circulation.

Cette réflexion préalable a pour objet de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des espaces riverains de ces voies en proposant "un Projet Urbain". Ce projet, qui définit un parti d'aménagement de l'espace prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère engage à donner la priorité à la qualité du cadre de vie.

Ce "Projet Urbain" traduit des règles en urbanisme, des règles architecturales et paysagères transcrites dans les documents réglementaires.

APPLICATION

Son application porte sur la bande des 100 mètres (autoroutes, routes express & déviation) ou 75 mètres (routes classées à grandes circulations), de part et d'autre de l'axe de la voie et s'applique uniquement en dehors des espaces urbanisés

Voies à grande circulation concernées:

Route Nationale 7 & RD 104 (75 mètres)

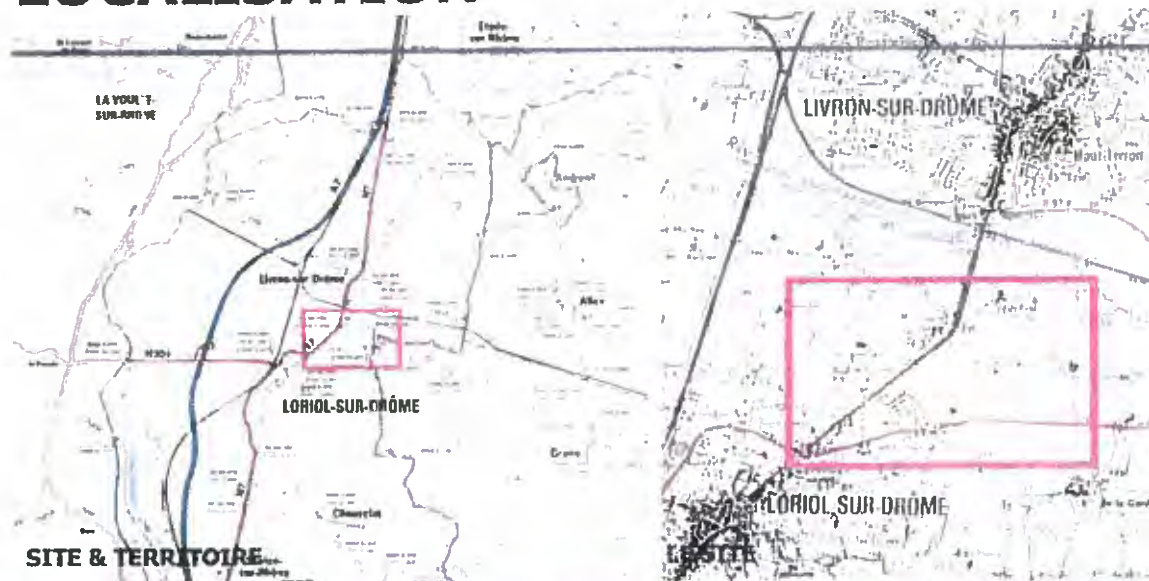
Territoires concernés par l'étude:

Parc des Crozes

Zones II Uic, NCr, NC & NA



LOCALISATION



1.1 SITUATION ET LOCALISATION

Le territoire concerné par l'étude est situé à l'entrée Nord de la ville de Loriol.

Les terrains s'étendent :

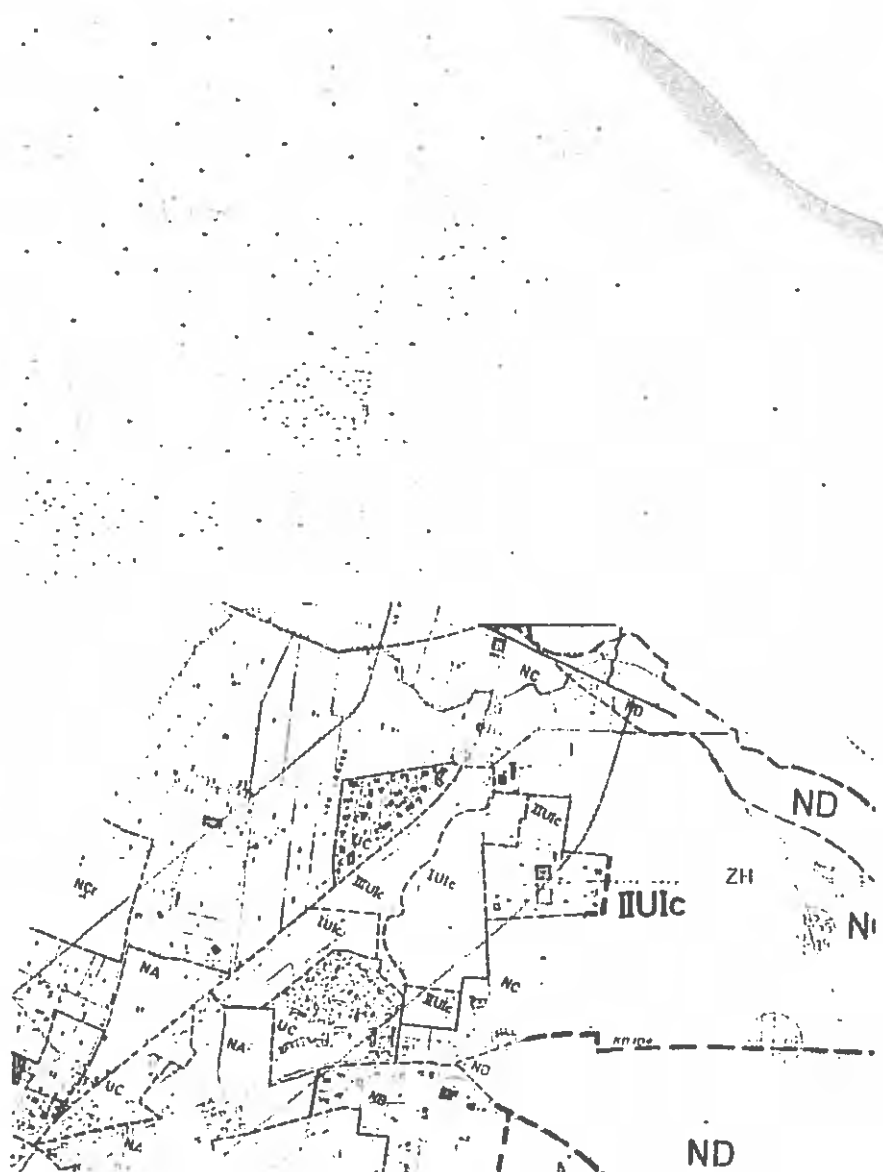
côté Est de la RN7, contenus entre la RD 104 et la rue de l'Arbalestier, quartier les Crozes
côté Ouest de la RN 7 entre le canal des Moulins et le Bd Frédéric Mistral, quartier le Tournol.

Ce territoire est partiellement urbanisé avec la création de la zone d'activités commerciale des Crozes.

Les enjeux de développement de ce quartier sont étroitement liés à cette zone qui relève de l'intercommunalité de part sa situation et d'un rayonnement élargi par son attractivité

En limite de futures zones d'urbanisation, son développement devra non seulement offrir une image commerciale homogène, mais également s'inscrire dans un schéma de circulations et de liaisons cohérents.

DIAGNOSTIC



2.1 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

SITUATION

La situation du site concerné par l'étude fait parti intégrante de la commune de Loriol.

Ces terrains situés à l'entrée Nord de la ville, en prise directe avec la RN 7 et la déviation RD 104, sont porteurs d'enjeux.

Il ne s'agit pas de créer une zone d'activités supplémentaire au regard d'une opportunité de situation, (compte tenu de l'importance des zones d'activités existantes ou en cours de création), mais bien d'orienter le projet vers une composition urbaine de qualité en cohérence avec l'aménagement du territoire et de ses enjeux liés aux entrées de ville.

En conséquence, la commune de LORIOL qui a engagé une révision du POS en PLU a lancé des réflexions sur différentes zones à enjeux dans la commune.

L'étude paysagère étant un des éléments de synthèse en adéquation avec l'ensemble.

LE POS EXISTANT / TERRAINS CONCERNES & PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

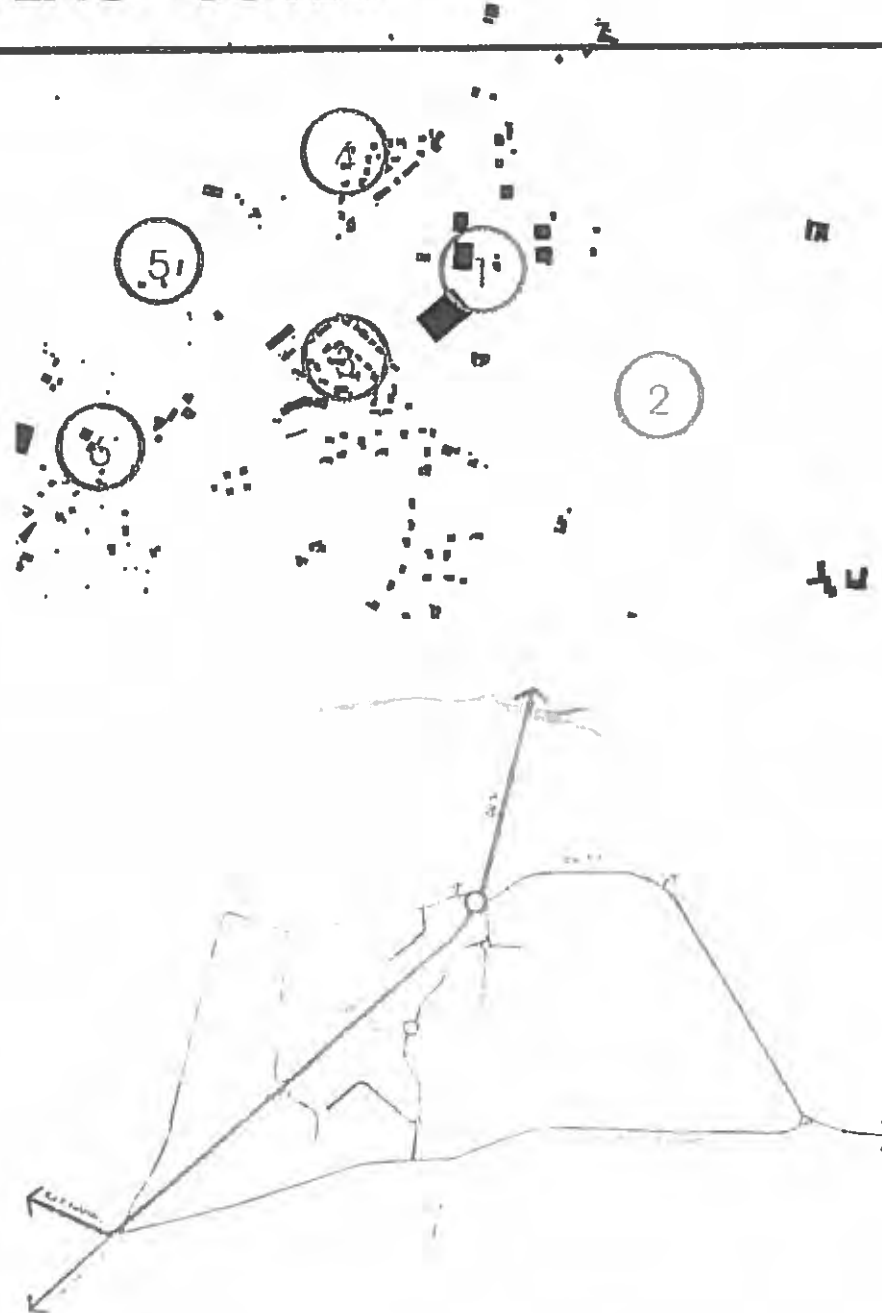
L'étude paysagère autour de la RN 7 et limitée par la RD 104, la rue de l'Arbalestier, le bd Frédéric Mistral et le canal des Moulins porte sur l'aménagement des Zones NA, NC et NCr.

En majeure partie, le territoire est détenu par propriété privée.

Le développement des zones d'activités est de la compétence de la communauté de Communes du Val de Drôme dont la commune fait partie.

L'étude paysagère, a engagé une réflexion qui s'étend au delà des secteurs directement concernés pour s'inscrire dans un schéma global d'aménagement afin de proposer une composition urbaine à l'échelle des enjeux d'aménagements du territoire de la commune.

DIAGNOSTIC



2.2 ANALYSE DU SITE

TOPOGRAPHIE

Topographie plane de plaine agricole, située au sud de la rivière Drôme plus encaissée et des quartiers de l'Haye et de St pierre qui s'étendent sur les versants Nord de la colline des bois de Lagier dominant la ville.

BATI

- 1— Le bâti qui domine le territoire est essentiellement voué à l'activité commerciale,
- 2— la plaine agricole exempte de construction hormis en limite de territoire avec la présence « identitaire » du Château de la Gardette et de la ferme de la Gardette,
- 3— Bâti significatif du lotissement Le Carthaginois,
- 4— Bâti significatif du lotissement excentré Le Tournol,
- 5— Zone peu urbanisée, maisons individuelles et présence d'une activité « garage / casse de voiture »,
- 6— L'urbanisation se densifie à l'entrée de l'agglomération.

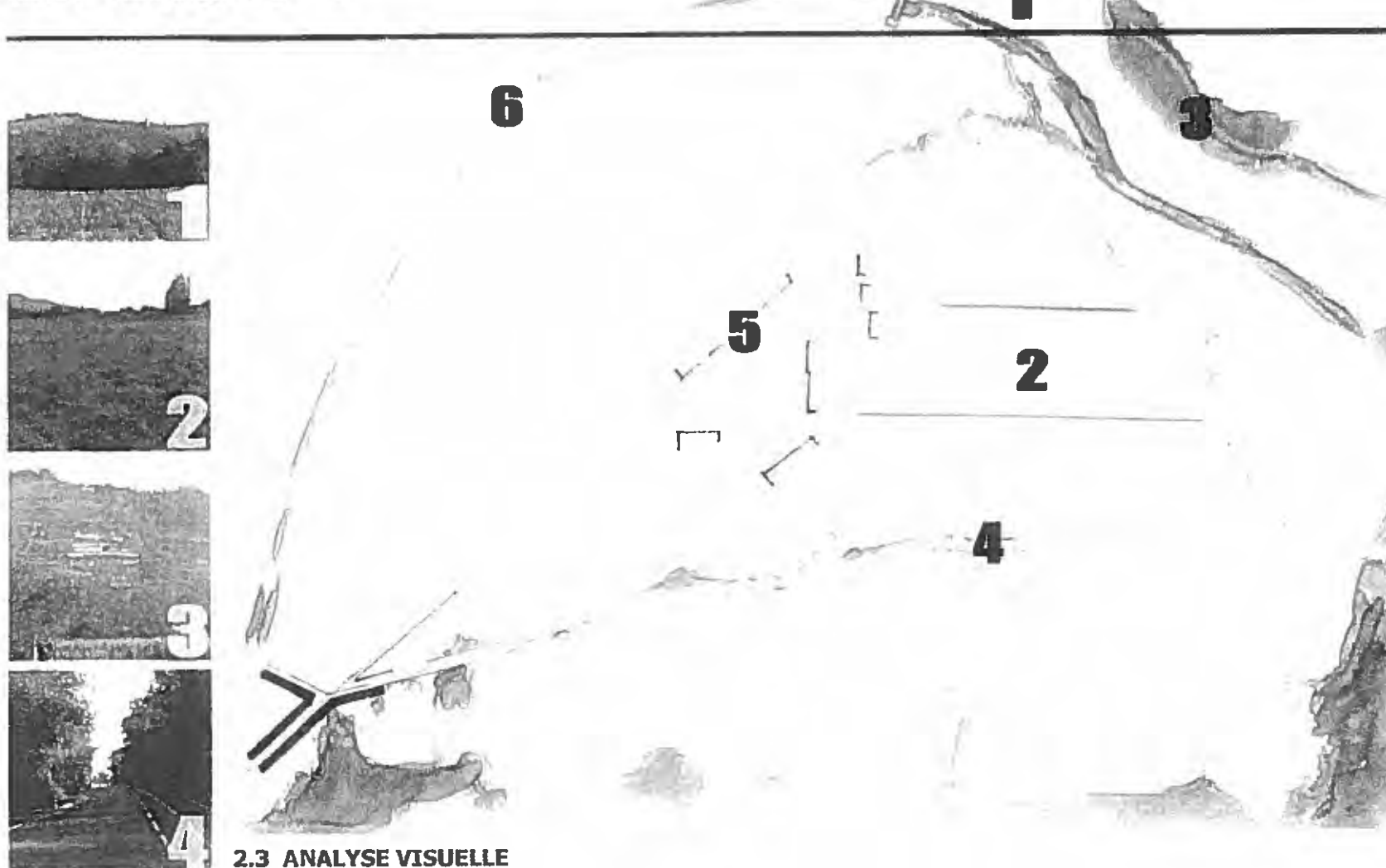
RESEAU VIAIRE

Le réseau viaire s'organise autour de la RN 7. La RD 104 (déviation récente) en provenance de l'arrière pays rejoint l'axe majeur de la vallée du Rhône par le giratoire des Crozes créé pour la desserte de la zone commerciale. L'ancienne RD 104 aujourd'hui rue de l'Arbaletier, récemment aménagée prend un statut de voie urbaine de desserte de quartiers et de liaison « touristique » vers l'arrière pays. Les autres voies de circulation sont des dessertes fonctionnelles liées à l'activité des zones concernées sans maillage véritable avec les quartiers ou la ville.

HYDROLOGIE

Au Nord la rivière Drôme et ses berges.
Plus à l'ouest, l'ancien canal des Moulins qui rejoint la Drôme. Délaissé actuellement, son réaménagement en liaison piétonne de promenade vers la rivière fait partie des idées émergentes dans le cadre de différents projets de développement urbain.
La commune de Lorient, a du faire face à de nombreux problèmes d'inondations liés à ses bassins versants en terme hydraulique, les études en cours montrent la nécessité de réaliser des bassins de stockage pour gérer les eaux pluviales. En conséquence les terrains à urbaniser devront faire l'objet d'études préalables permettant de dimensionner les ouvrages à créer pour palier aux risques encourus.

DIAGNOSTIC



2.3 ANALYSE VISUELLE

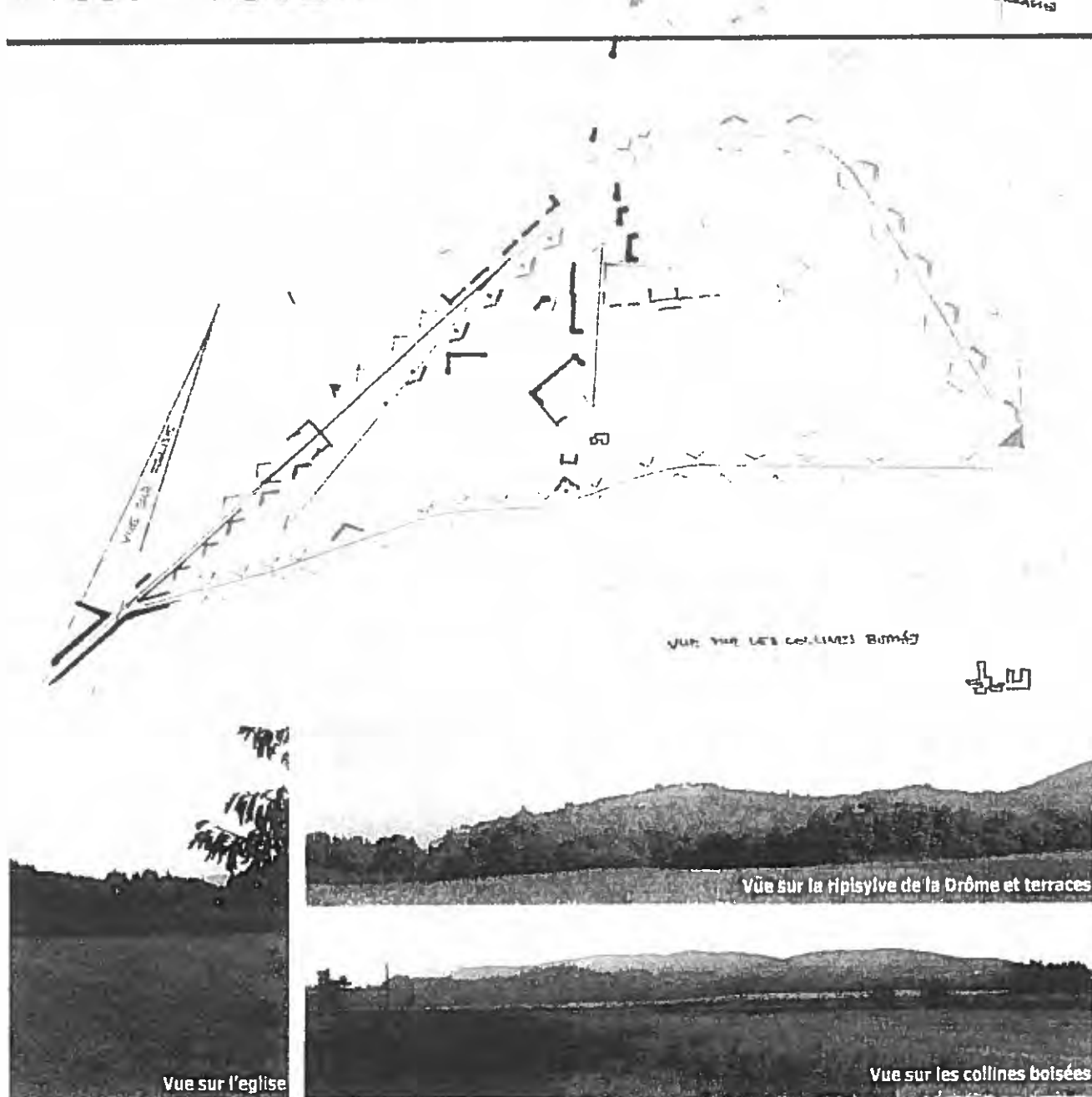
UNITES PAYSAGERES

Le territoire élargi de l'étude est composé des unités paysagères suivantes:

- 1 Paysage de la rivière Drôme et sa ripsylve,
- 2 La plaine agricole et arboricole dominée par les vergers,
- 3 Les collines bolsées et les versants Sud viticoles de Brézème,
- 4 La rue de l'Arbalestier, typologie verte d'une voie « touristique » urbaine à l'image de l'arrière pays et de sa ruralité,
- 5 La RN 7 zone commerciale, entrée nord urbanisée de la ville,
- 6 Le canal des moulins qui limite et circonscrit le quartier Nord d'entrée de ville.



DIAGNOSTIC



PERCEPTIONS DU PAYSAGE ET VUES

Le paysage dans sa globalité reste assez largement ouvert.

A partir de la RN7, du Nord au Sud, ce n'est qu'à partir du giratoire des Crozes que l'on découvre l'ensemble du paysage concerné par l'étude.

La zone commerciale s'étend largement dans la plaine sur fond de colline boisée. Perspective latérale largement ouverte ou domine la RN7.

Dans sa deuxième partie, l'orée de la ville se devine à partir d'un seuil dominant et marqué sur le trajet qui marque la limite réelle de ce « boulevard d'entrée urbaine » qui borde les terrains agricoles Ouest.

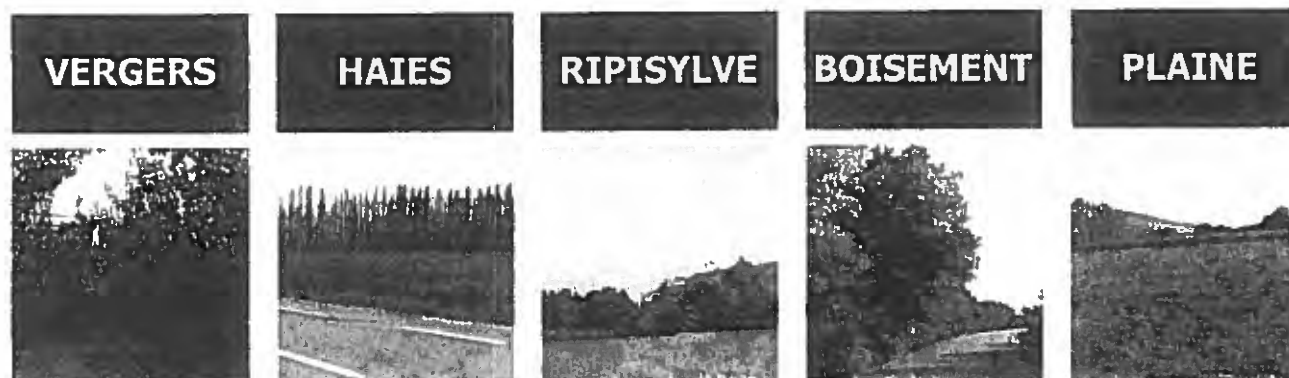
A partir de la RD 104, les vues sont larges, ouvertes sur les vergers, la ripisylve de la Drôme et sur les versants de Brézème, ce n'est qu'à l'approche du giratoire que l'on découvre les façades arrières de la zone commerciale.

A partir de la rue de l'Arbalestrier située en pied de colline, les vues sont fermées, la perspective est linéaire cadrée par les boisements, seules quelques fenêtres s'ouvrent sur le paysage de la plaine.

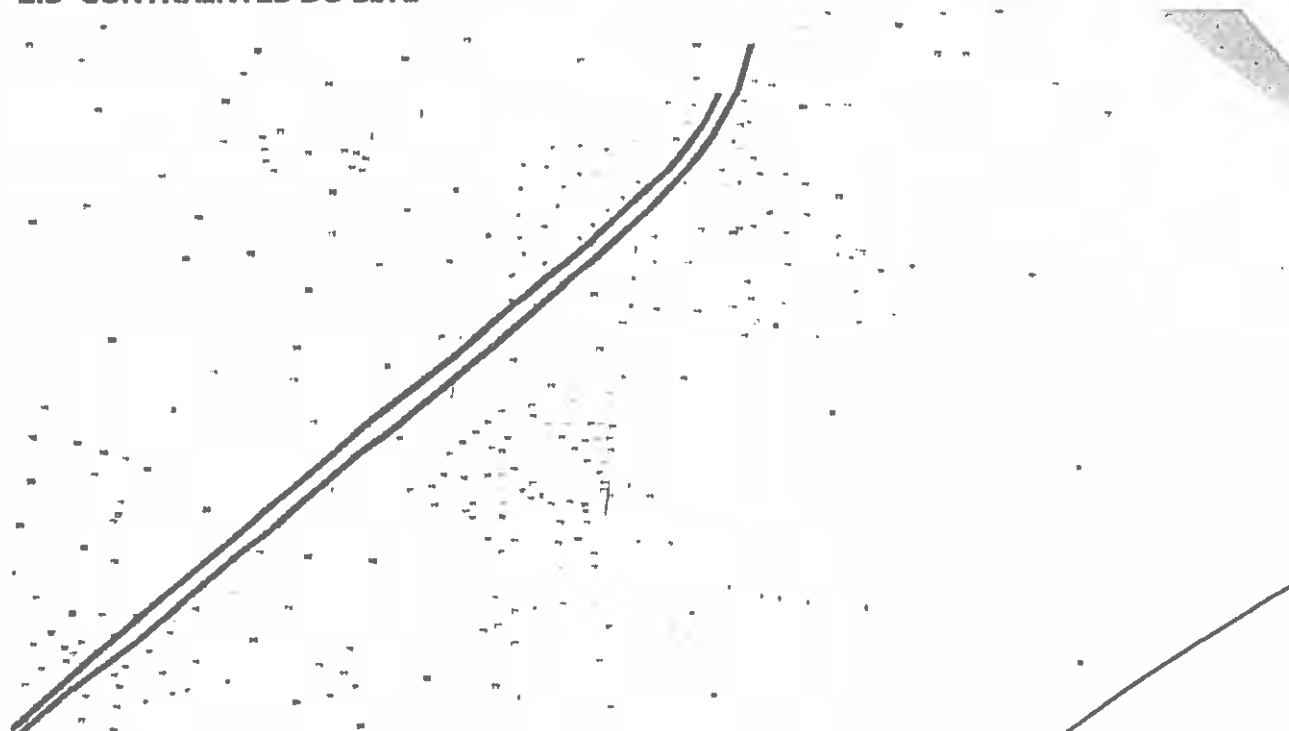
A partir du site, le territoire en développement est dominé par les paysages boisés du nord, surplombant la rivière et ceux au sud de la colline des bois de Lagier.

DIAGNOSTIC


2.4 ELEMENTS PAYSAGERS DE REFERENCE



2.5 CONTRAINTES DU SITE



Légende :

 Transmission radioélectriques pour la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

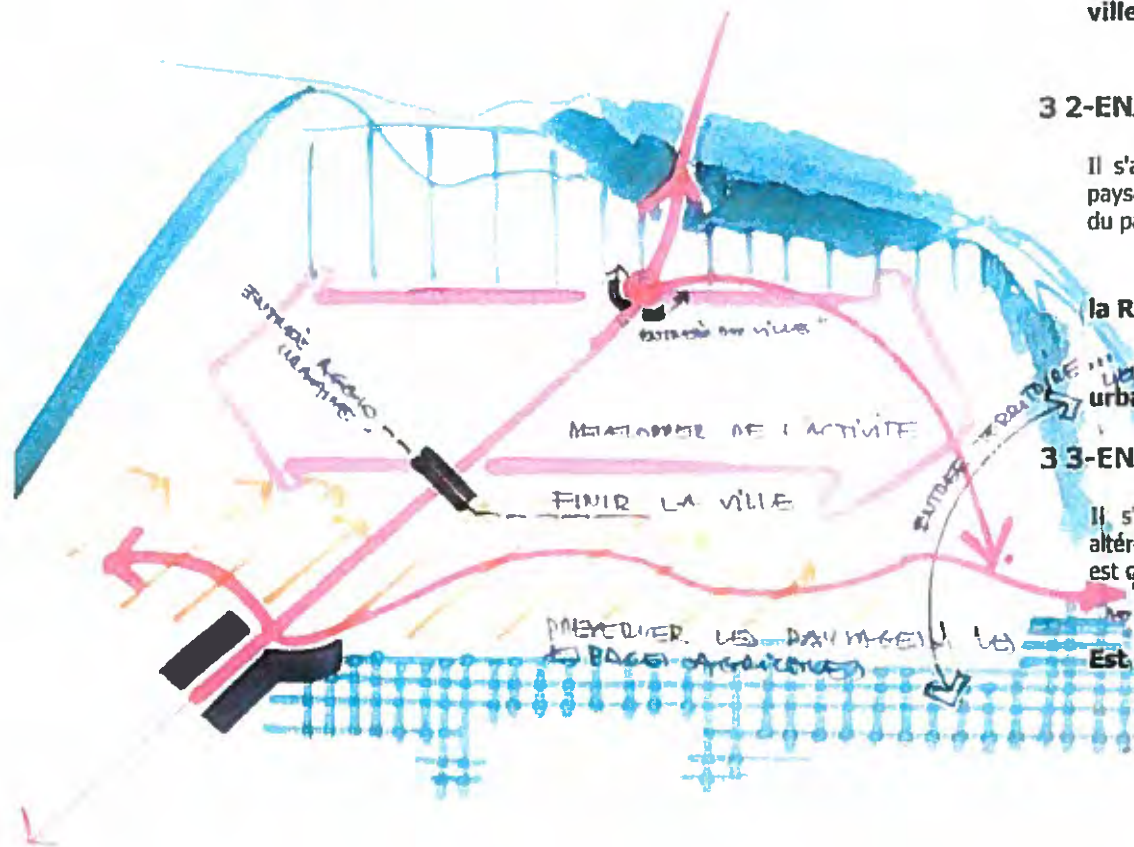
 Réseau France télécom

ENJEUX

LES ENJEUX DE REQUALIFICATION

Paysage de la rivière Drôme

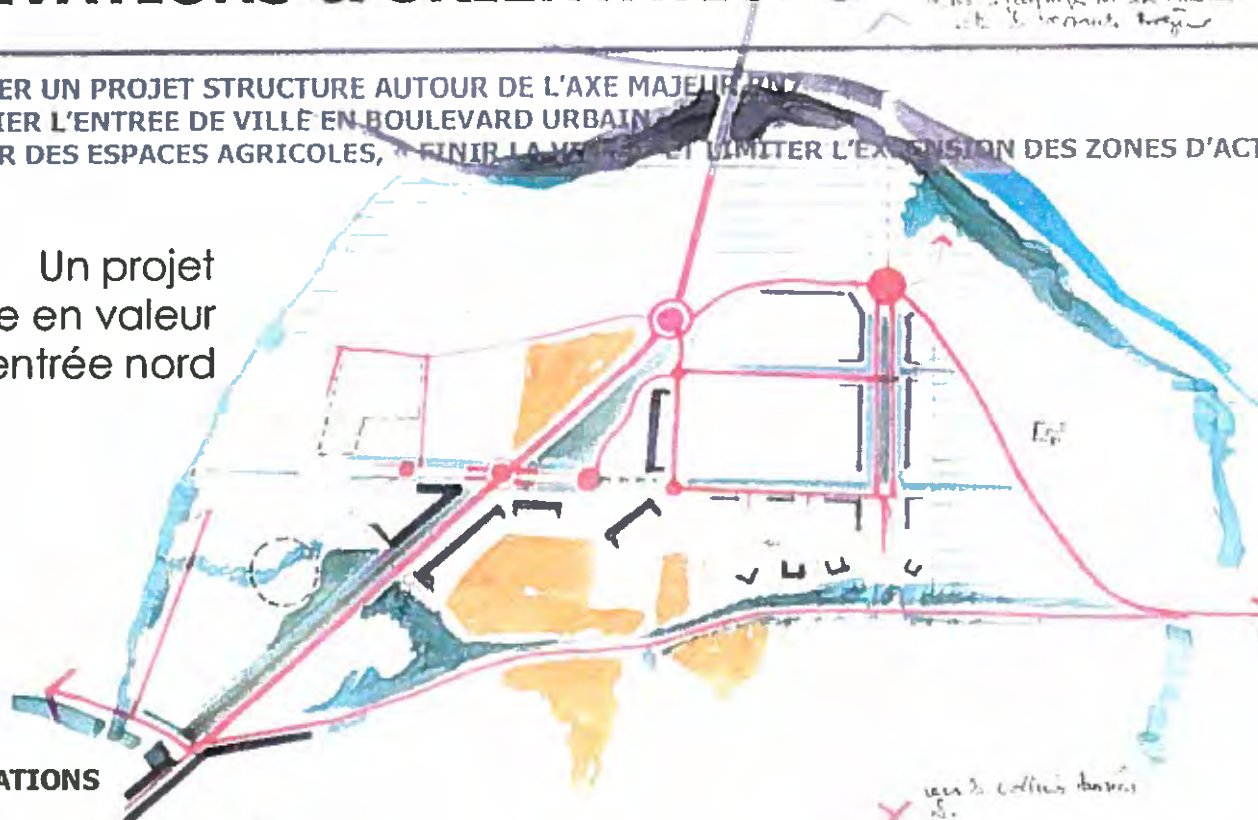
Est Ouest
La RN 7 en boulevard urbain



MOTIVATIONS & ORIENTATIONS

DEVELOPPER UN PROJET STRUCTURE AUTOUR DE L'AXE MAJEUR RD7
 REQUALIFIER L'ENTREE DE VILLE EN BOULEVARD URBAIN
 MAINTENIR DES ESPACES AGRICOLES, « FINIR LA VILLE » ET LIMITER L'EXTENSION DES ZONES D'ACTIVITES

Un projet
 de mise en valeur
 de l'entrée nord



4 1-MOTIVATIONS

Faire des enjeux de développement, liés à la potentialité du territoire Nord de la commune qu'ils servent les enjeux paysagers identifiés.
 Composer avec les acteurs économiques et leur faire partager l'enjeu de requalification des différentes zones et de leur développement en cohérence avec l'image identitaire de la commune dans des paysages urbains et d'entrées de ville particulièrement sensibles.
 Définir une configuration de l'espace susceptible de concilier tous les besoins liés à l'activité économique, commerciale, à l'habitat, au maintien de l'activité agricole et au contexte existant, en adéquation avec le développement d'un urbanisme d'entrée de ville au regard des enjeux identifiés.
 Maintenir le caractère attractif des lieux tout en développant un urbanisme et un paysage de qualité qui sont des éléments de valorisation pour l'ensemble de la Commune ou de maintien d'un « patrimoine urbain et paysager » fragile au regard des opportunités diverses.

4 2-ORIENTATIONS

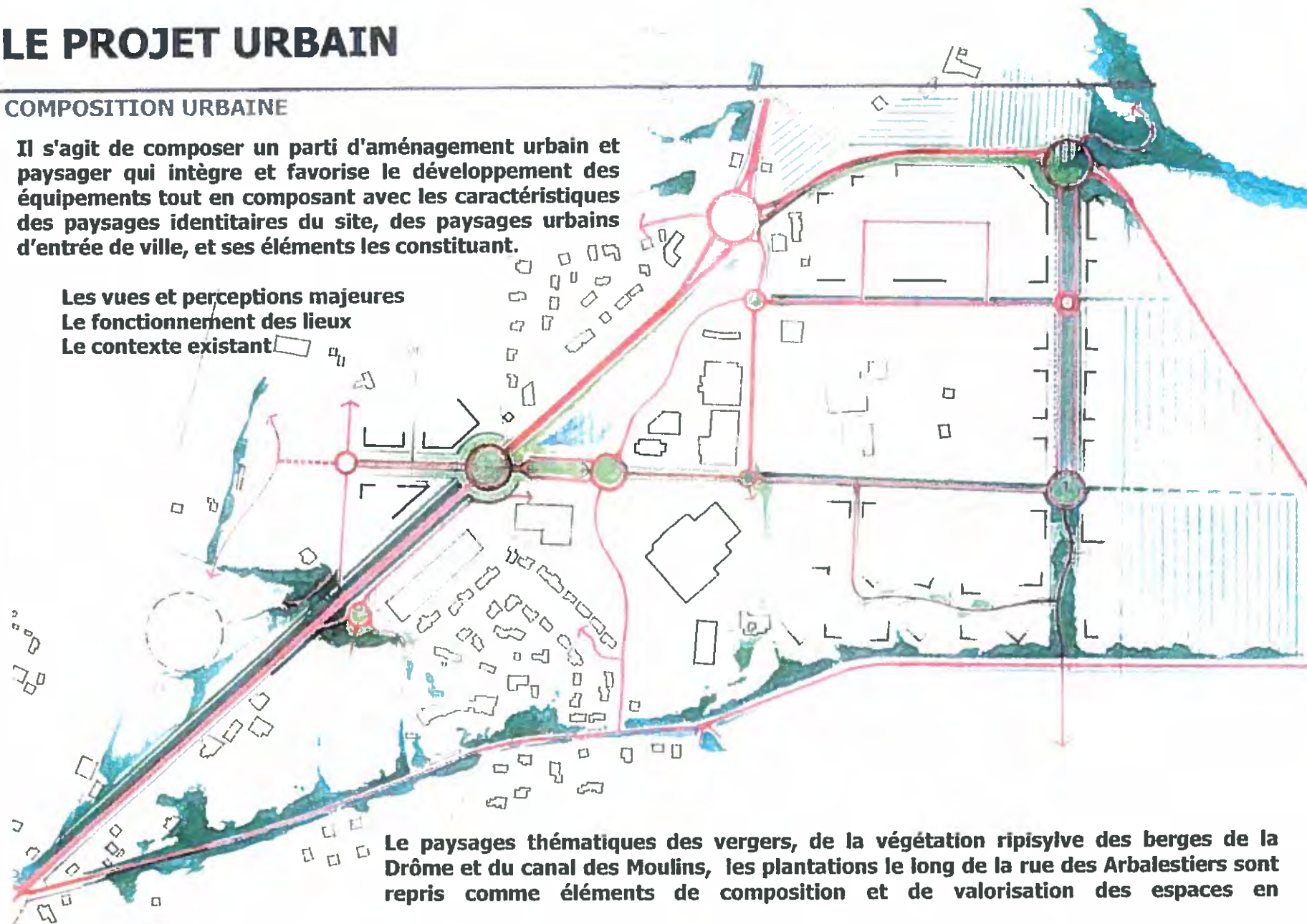
Elles sont les réponses formelles aux enjeux paysagers et urbains identifiés au travers du Projet Urbain qui détermine les
 Prescriptions pour l'affectation des sols,
 Définitions de limites d'urbanisation,
 Modalités de mise en valeur ou de préservation du paysage,
 Principes de compositions paysagères et urbaines,
 Prescriptions d'implantation, de définitions architecturales et paysagères,
 Ces orientations seront reprises en termes réglementaires figurant dans les orientations d'aménagement du projet P.L.U.

LE PROJET URBAIN

COMPOSITION URBAINE

Il s'agit de composer un parti d'aménagement urbain et paysager qui intègre et favorise le développement des équipements tout en composant avec les caractéristiques des paysages identitaires du site, des paysages urbains d'entrée de ville, et ses éléments les constituant.

Les vues et perceptions majeures
Le fonctionnement des lieux
Le contexte existant

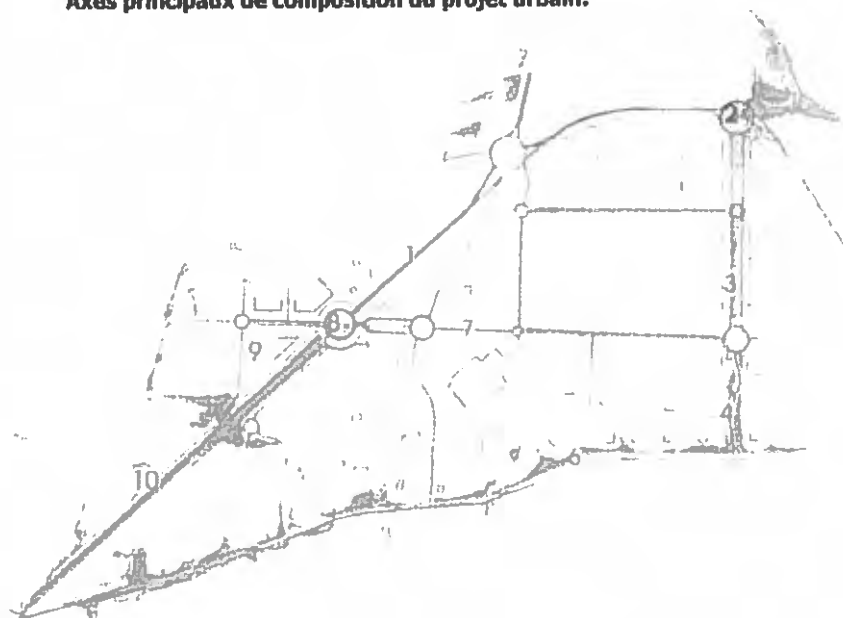


Le paysages thématiques des vergers, de la végétation ripisylve des berges de la Drôme et du canal des Moulins, les plantations le long de la rue des Arbalestiers sont repris comme éléments de composition et de valorisation des espaces en

COMPOSANTES DU PROJET URBAIN

La situation de ce territoire en limite des zones urbanisées existantes offre la possibilité d'ouvrir les terrains classés actuellement en zone NA, NC et NCr à une urbanisation hors du cadre des limites imposées par le POS actuel, en permettant de maîtriser la composition du bâti qui participe à l'urbanisation d'entrée de ville.

Axes principaux de composition du projet urbain:



1 La requalification de l'axe majeur RN 7 en boulevard d'entrée de ville pour développer une image urbaine nouvelle fédératrice des espaces traversés.

2 La création d'un seuil qui marque l'entrée urbaine de la ville coté Est, lieu identifié à la croisée des paysages de la Drome, des vergers et de la zone d'activités commerciale en création.

3 La création d'un axe Nord Sud structurant la nouvelle zone d'activités commerciale, axe majeur reliant les paysages spécifiques de la ripsylve de la Drome, des versants viticoles des coteaux de brézème à ceux des collines boisées dominant la ville. Le développement d'une image forte de bâti autour de cet axe « vert » pénétrant identitaire de la nouvelle zone commerciale. Ce nouvel axe de circulation est créé en cohérence avec les voies transversales qui relient la zone existante.

4 La création d'une liaison avec la rue de l'Arbalestier et par extension avec l'urbanisation des quartiers de St Pierre afin de développer un lien fédérateur entre les quartiers d'habitats et ceux à vocation commerciale.

5 Le maintien et la préservation du paysage agricole et arboricole de l'entrée Est de la commune, paysage dominé par le château des Gardettes et les boisements des collines. Définir une limite urbaine et un paysage de transition à l'orée des paysages du Val de Drôme.

6 La rue de l'Arbalestier aménagée en voie urbaine qui lie les deux quartiers tout en gardant sa spécificité paysagère de voie rurale caractéristique de l'itinéraire « touristique » du val de Drôme. La déclinaison le long de cette voie d'une urbanisation « commerciale » de transition entre habitat et entreprise d'activités commerciales.

7 La création d'une liaison transversale Est Ouest structurante des zones en devenir au travers de l'existant: axe de composition majeur qui fédère le territoire « commercial » des Crozes en réduisant l'impact linéaire de la RN 7.

8 L'implantation d'un giratoire pour gérer les nouveaux flux de circulation, pour identifier l'entrée des zones commerciales, pour définir le début du boulevard urbain qui requalifie la RN 7.

9 La structuration d'une urbanisation en façade de la RN 7, dans une composition linéaire et symétrique de part et d'autre du futur boulevard urbain.

10 La composition d'un boulevard urbain d'entrée de ville qui relie la ville à son nouveau quartier au travers d'un paysage largement ouvert dominé par un projet public fédérateur des espaces existants.

Un Projet Urbain qui met en évidence

L'enjeu de restructuration de la RN7 en «Boulevard urbain » pour requalifier l'entrée de ville, la création de l'axe Est Ouest structurant pour fédérer le territoire, la composition de l'axe Nord Sud pour identifier la nouvelle zone commerciale et la création d'une liaison vers la rue de l'Arbalestier pour relier les nouveaux quartiers

7 LA VALORISATION DES PATRIMOINES DE LORIOI

Le patrimoine de Lorient se décline à plusieurs échelles et sur plusieurs thématiques.

7.1 Le patrimoine naturel

Des entités paysagères homogènes, telles que les rives de la Drôme ou du Rhône, ou les boisements sur les reliefs à l'Est de la commune, sont à protéger en tant que tel. Il font l'objet d'un classement en zone naturelle qui permet leur maintien et leur protection stricte contre le mitage urbain.

A une moindre échelle, les vallons boisés qui rentrent dans le centre-ville, d'Est en Ouest, sont maintenus également en espace protégé (EBC). Ces espaces assurent, outre la qualité des paysages, le drainage des eaux de ruissellement. A ce titre aucune urbanisation ne doit venir contrarier cet écoulement.

7.2 Le patrimoine urbain

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager assure la protection du centre-ville de Lorient. Son règlement s'impose au PLU au titre des servitudes. Le règlement du PLU renvoie à ce document ou le complète sur certains points (stationnement par exemple).

Toutefois, le PLU est un outil de projet et à ce titre, il serait opportun, dans les opérations à venir, de valoriser le patrimoine bâti de Lorient en l'utilisant comme référent architectural et urbain.

Les typologies de rue (implantation des constructions, hauteur de façades ...) donnent lieu à une réglementation qui doit permettre une homogénéité des paysages urbains, selon les secteurs de développement. Les dispositions de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions reprennent des éléments de la typologie locale.

Toutefois, il ne s'agit pas d'imposer un plagia de constructions traditionnelles dont la qualité émane souvent de la patine du temps. L'architecture contemporaine a sa place à Lorient, à condition d'être respectueuse de l'esprit du lieu.

7.3 Le patrimoine bâti agricole

Bâtiments agricoles relevant de l'article L.123.3.1. du Code de l'Urbanisme.

N° 84

Maison St-Fons

Quartier : Les Daumes-Est

- Ensemble de bâtiments en U
- Année de construction estimée :
après 1800
- ♦ Emprise au sol des bâtiments 645 m²
- Bon état
En cours de rénovation



Les bâtiments :

Construction atypique de la campagne loriolaise, de style beaucoup moins méridional.

Composée d'un corps principal d'habitation et de deux ailes annexes.

Murs en pierres disparates et briques, crépi.
Toiture recouverte de tuiles mécaniques.

Extérieurs :

Construite dans l'ancien parc du château de St-Fons, la maison est encore au milieu des arbres et en bordure de champs.

Guyline MICHEL LEFEVRE

Inventaire de novembre 1999

N° 153

La Serre

(Maison Laserre)

Quartier : L'Hermitte

Nord

- ♦ Ensemble de bâtiments
- ♦ Année de construction estimée : 1700
- ♦ Emprise au sol des bâtiments: 1190 m²
- ♦ Très bon état

Les bâtiments :

Ensemble de deux bâtiments disposés en parallèle : l'un, rénové en habitation, et l'autre consacré à l'exploitation.

Les murs sont en galets et moellons appareillés irrégulièrement. Les maçonneries sont en crépi ou laissées à nu. Toiture recouverte de tuiles mécaniques ourlées de génoise.

On remarquera la naissance d'une tour sur le pignon au levant.

Extérieurs :

La ferme est au centre de ses arbres fruitiers.

Il y a en création une terrasse « moderne » et la plantation d'arbres décoratifs.



8.1 Diversification et regroupement urbain

Le présent document expose les modalités d'une urbanisation respectueuse des objectifs de regroupement autour des pôles urbains existants, sans dispersion outrancière.

Ainsi, on peut espérer que les distances diminuées entre les pôles urbains contribueront à minimiser les déplacements pendulaires, en particulier la fréquentation des commerces du centre-ville, ou les dessertes scolaires.

Les déplacements pendulaires professionnels dépendent, en revanche, peu de ces dispositions dans la mesure où les logements et les zones d'emplois sont rarement regroupés. Toutefois, deux actions sont mises en place pour favoriser une diminution des déplacements automobiles : une nécessaire valorisation de la gare de chemin de fer, en collaboration avec la Région en charge des TER, en second lieu, une offre diversifiée de logements, propres à satisfaire une demande forte, liée essentiellement au pôle économique que constitue Loriol.

8.2 Des modes alternatifs de déplacement

La valorisation de la gare peut constituer le premier objectif d'une politique de diversification des modes de déplacement.

Plusieurs actions peuvent être menées, toutes dépendantes de la Région en charge des TER :

- ↳ augmentation des fréquences,
- ↳ augmentation du confort
- ↳ diminution des prix
- ↳ mise en place de système de déplacements combinés (voiture/parc relais/train/transports en commun urbains/vélos/marche à pied) en particulier pour les scolaires ou les actifs travaillant sur Valence,
- ↳ amélioration des abords de la gare et connexion avec les espaces publics du centre.

Outre l'usage du train, on peut imaginer sur Loriol des modes alternatifs pour les déplacements quotidiens ou ludiques. La marche à pied en premier lieu, peut être favorisée pour des déplacements courts, en particulier dans le centre-ville. On peut également imaginer que la position du quartier commercial des Crozes, en limite du quartier de St Pierre, favorise sa fréquentation par le piéton. Des connexions piétonnes peuvent également être mises en place entre les quartiers de la Maladière et le quartier des écoles, le centre ville, le quartier de la gare, la plaine des jeux, le quartier des Crozes...

Le vélo, plus ludique, pourrait être favorisé par l'aménagement de pistes cyclables le long du futur boulevard, en lieu et place de la RN 7, pour les déplacements scolaires par exemple.

Une liaison piétonne entre le quartier St Pierre et le centre se fait par le bas du quartier, via la rue des Pavillons, et par le haut via le chemin de Laye. Ces espaces devront être valorisés pour favoriser leur fréquentation.

8.3 Sécurité routière et nuisances

Le projet de déviation de la RN 7 constitue un élément fort de la politique des déplacements sur Livron/Loriol. Cette déviation permet d'envisager une vocation urbaine pour l'actuelle RN7. Les études paysagères jointes au présent dossier constituent un canevas d'actions à mener sur le traitement de cette voie, avec pour objectif d'en faire un boulevard urbain.

Les nuisances et les risques s'en trouveront fortement diminués mais cet objectif ne suffit pas. Il faut réellement utiliser cet espace en long du nord au sud du centre comme un élément de liaison forte entre les pôles de vie de Loriol : zone commerciale des Crozes, frange du quartier St Pierre et du canal des Moulins, entrée nord du centre historique, la gare et le collège, le quartier de la Maladière. Tous ces éléments constituent des séquences urbaines stratégiques à raccrocher au moyen du boulevard qui sera aménagé.

8.4 Les dessertes de quartiers nouveaux

Les orientations d'aménagement indiquent les principes d'organisation des dessertes des quartiers urbanisés : quartier St Pierre, quartier des Crozes Est, zone de Champgrand, quartier du canal des Moulins.

Ces indications permettent de favoriser une organisation cohérente de l'ensemble, même si les opérations se font par tranches successives.

GÉNÉRALITÉS



Boulevard Frédéric Mistral

LA LOI

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme est issu de la loi Barnier Article 52 de la loi 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

L'objectif de cette loi est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable et globale sur la pertinence à urbaniser les abords des grandes voies de circulation.

Cette réflexion préalable a pour objet de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des espaces riverains de ces voies en proposant "un Projet Urbain". Ce projet, qui définit un parti d'aménagement de l'espace prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère engage à donner la priorité à la qualité du cadre de vie.

Ce "Projet Urbain" traduit des règles en urbanisme, des règles architecturales et paysagères transcrites dans les documents réglementaires.

APPLICATION

Son application porte sur la bande des 100 mètres (autoroutes, routes express & déviation) ou 75 mètres (routes classées à grandes circulation), de part et d'autre de l'axe de la voie et s'applique uniquement en dehors des espaces urbanisés

Voies à grande circulation concernées:

Ancienne Route Nationale 7 (75 mètres)

Territoires concernés par l'étude:

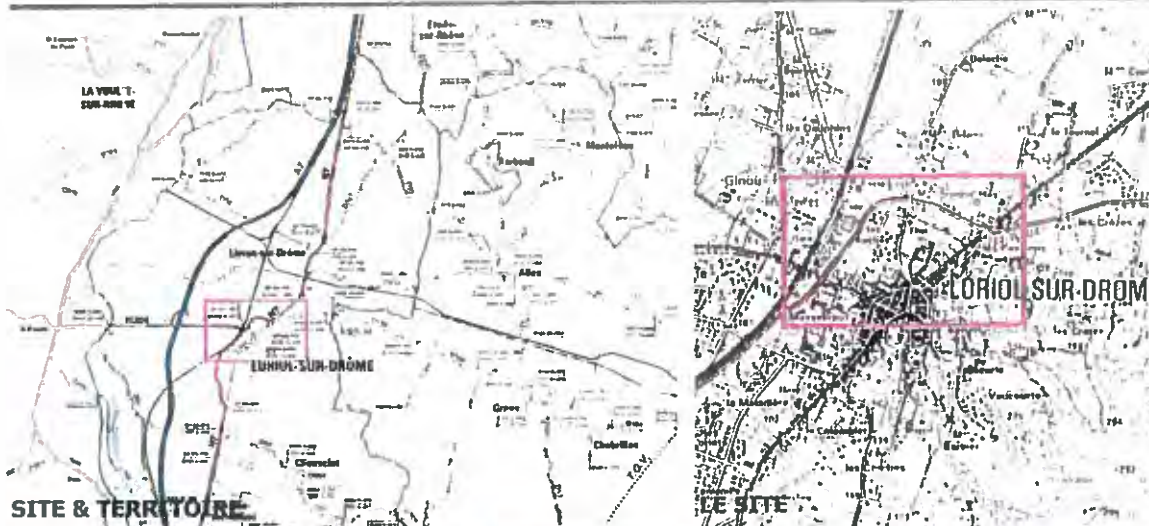
Boulevard Frédéric Mistral (ancienne RN7)

Zones NA & NAr



Boulevard Frédéric Mistral

LOCALISATION



1.1 GENERALITES

La commune de LORIENT a engagé une révision du POS en PLU et lancé des réflexions sur différentes zones à enjeux dans la commune.

1.2 SITUATION ET LOCALISATION

Le boulevard Frédéric Mistral, ancienne déviation RN7 qui contourne la ville de Lorient est une voie de transit majeure du trafic Nord Sud. Cette voie « périphérique » au bourg ancien reliant les différentes entrées de la ville garde, malgré sa proximité avec le centre urbain, un caractère très routier.

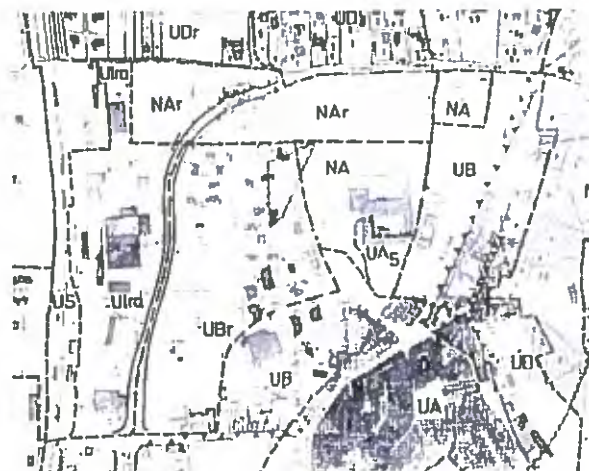
La constitution du tissu urbain bordant ce boulevard est très hétérogène d'une part de larges vides urbains demeurent et d'autre part la présence de l'usine de filature génère des nuisances de circulation lourde au cœur de la ville. De plus l'occupation majeure de l'espace avec ses bâtiments imposants est inadaptées au contexte urbain du bourg.

La rue des Clots qui prolonge la rue de Vaucourte, aboutit sur le boulevard, drainant les bassins versants de Vaucourte et de l'Haye. Cette rue est le « canal exutoire naturel » des eaux pluviales amonts. La commune de Lorient a du faire face à des crues importantes qui se concentrent à la jonction de la rue et du Bd F. Mistral.

Les différentes études menées démontrent la nécessité d'implanter un bassin de laminage et d'infiltration sur des terrains urbanisables en limite du Bd F. Mistral.

L'étude paysagère va définir l'intégration de ce bassin tout en développant un projet urbain adapté aux « portes de la ville ».

DIAGNOSTIC



2.1 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

SITUATION

La situation du site concerné par l'étude fait parti intégrante de la commune de Lorient.

Les terrains urbanisables le long du Bd Frédéric Mistral situés au Nord et à l'Est de la ville sont porteurs d'enjeux urbains et paysagers.

Au regard des conclusions des études hydrauliques, il s'agit de définir un « Projet urbain » qui intègre les contraintes qu'impose un bassin écrêteur en site urbain tout en développant une composition urbaine autorisant l'urbanisation des vides urbains.

En conséquence, la commune de LORIENT qui a engagé une révision du POS en PLU a lancé des réflexions sur différentes zones à enjeux dans la commune dont celle du Bd F Mistral qui revêt un intérêt dépassant le seul objectif de l'urbanisation du site: la lutte contre les inondations dues aux crues et le cadre de vie au cœur de la commune est l'axe majeur du « projet urbain »

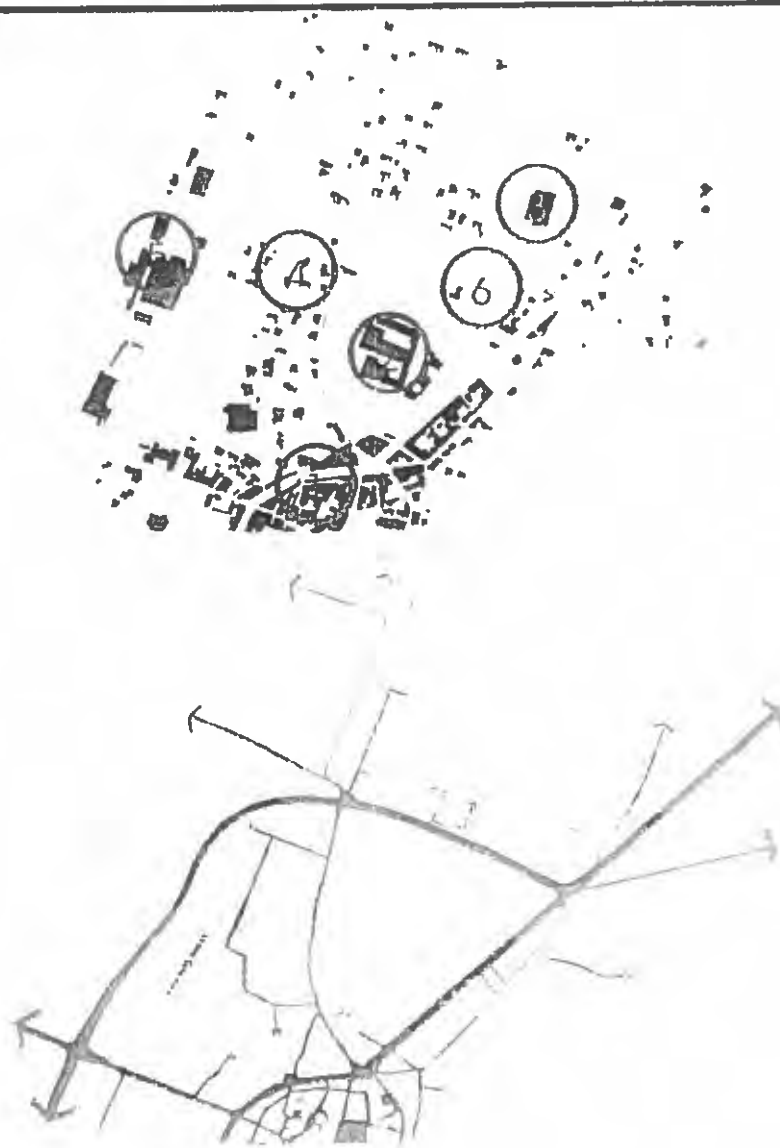
LE POS EXISTANT / TERRAINS CONCERNES & PROPRIETE FONCIERE

L'étude paysagère du bd Frédéric Mistral et le canal des Moulins porte sur l'aménagement des Zones NA et NAr du POS.

En majeure partie, le territoire est détenu par propriété privée. Les terrains liés à la réalisation du bassin ont été acquis par la commune.

L'étude paysagère, a engagé une réflexion qui s'étend au delà des secteurs directement concernés pour s'inscrire dans un schéma global d'aménagement afin de proposer une composition urbaine à l'échelle des enjeux d'aménagements du territoire de la commune.

DIAGNOSTIC



2.2 ANALYSE DU SITE

BATI

- 1— Bâti typique du centre bourg ancien,
- 2— L'usine de filature au cœur du centre bourg, son bâtiment principal revêt un intérêt architectural affirmé,
- 3— Bâti délaissé d'une ancienne activité commerciale... aujourd'hui « friche industrielle »,
- 4— Bâti significatif de lotissement,
- 5— Zone affectée à l'industrie, bâti massif,
- 6— Terrain agricole, fruitiers.

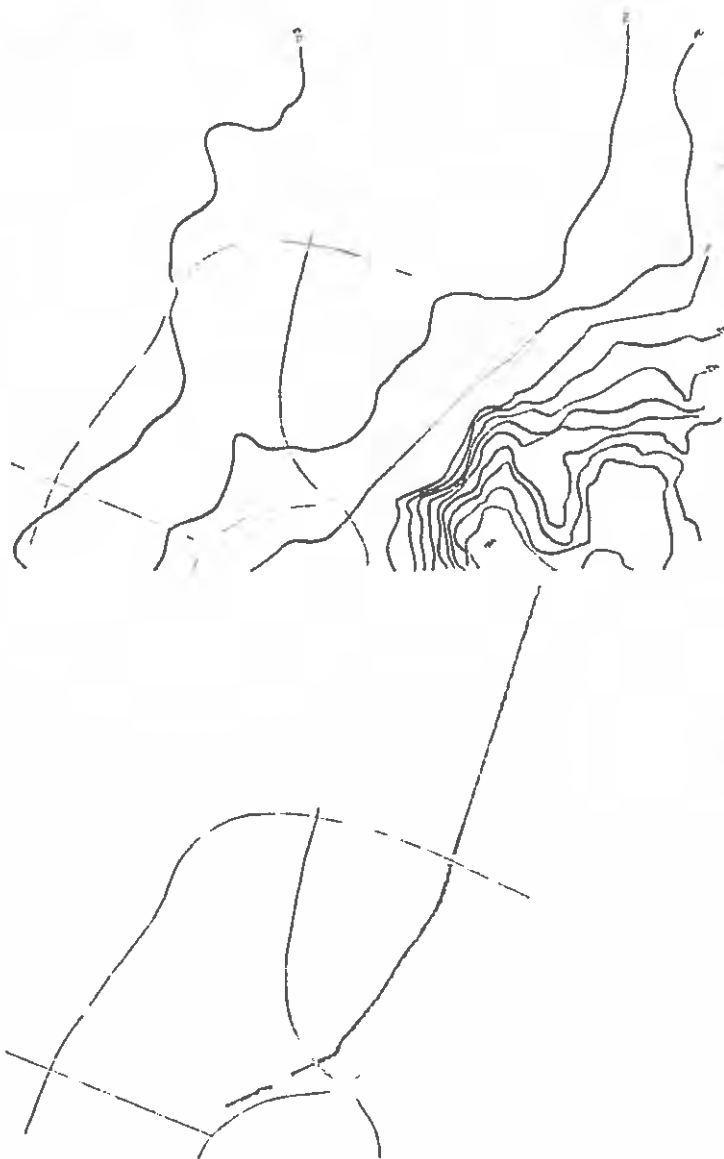
RESEAU VIAIRE

Le réseau viaire majeur est d'une part le contournement urbain avec le bd F Mistral et la pénétrante urbaine au cœur de la ville avec l'avenue de la République.

Les voies secondaires rayonnent du centre vers le boulevard avec principalement l'avenue du général De Gaulle et la rue des Clots. Les autres voies correspondent à des voies de dessertes, le plus souvent en impasses.

La trame piétonne desservant le centre ancien est particulièrement développée et d'une grande richesse patrimoniale notamment en parcourant « la trace » du canal des Moulins.

DIAGNOSTIC



TOPOGRAPHIE

Topographie plane de plaine agricole et arboricole, située au pied des versants boisés qui dominent la commune (Vaucourte, l'Haye, bois de Lagier).

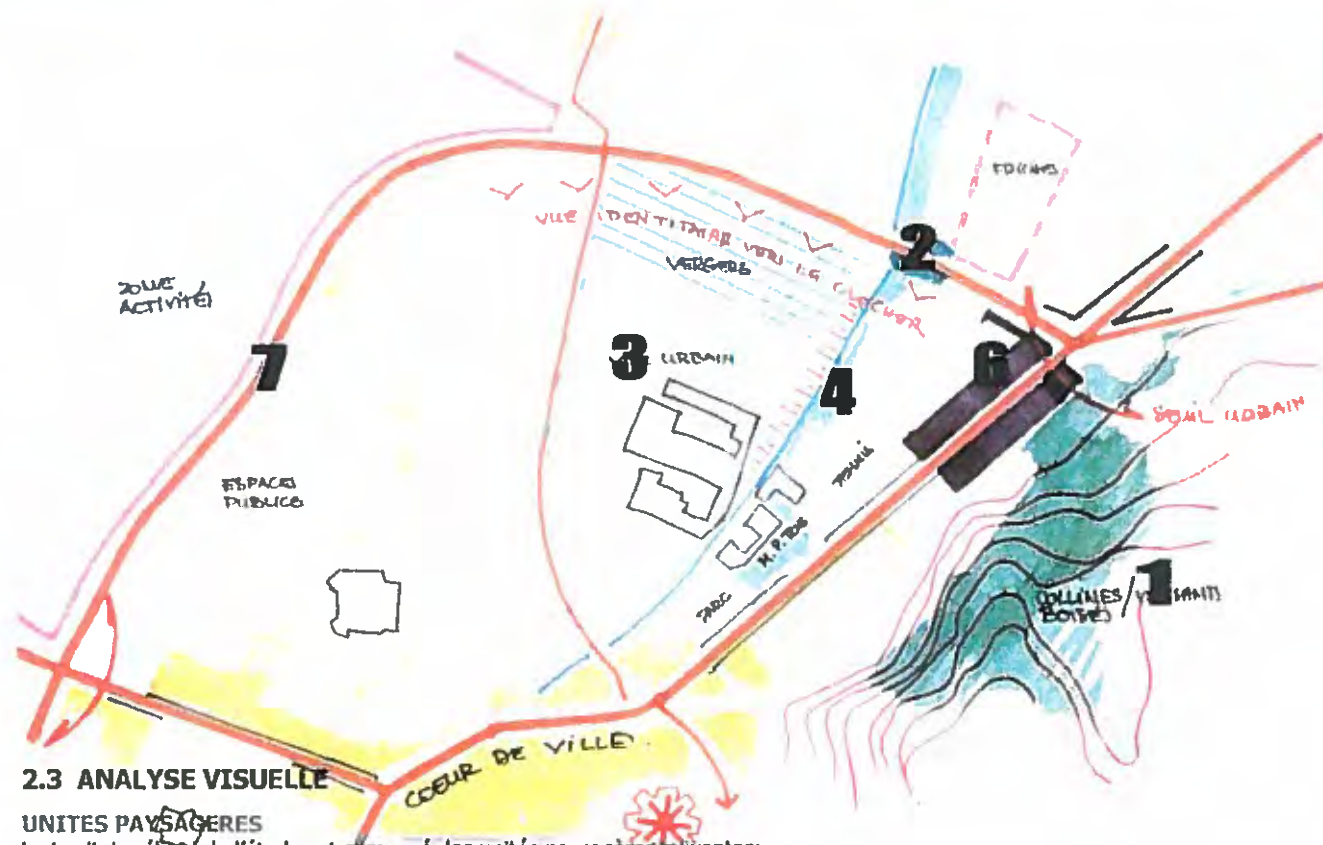
HYDROLOGIE

Le canal des moulins ancien est conservé dans le centre bourg. Il fonctionne pour la partie urbaine et récolte notamment certaines eaux pluviales. Il constitue une valeur patrimoniale évidente et sa trace qui se poursuit au nord de la commune pourrait être réhabilitée en promenade jusqu'au berges de la Drôme... une manière de relier la ville à sa rivière.

La commune de Loriol, a du faire face à de nombreux problèmes d'inondations liés à ses bassins versants en terme hydraulique (Vaucourte , l'Haye), les études montrent la nécessité de réaliser des bassins de stockage pour gérer les eaux pluviales.

En conséquence et au regard de la sensibilité du site, les terrains à urbaniser devront faire l'objet d'études préalables permettant de dimensionner les ouvrages à créer pour pallier aux risques encourus.

DIAGNOSTIC



2.3 ANALYSE VISUELLE

UNITES PAYSAGERES

Le territoire élargi de l'étude est composé des unités paysagères suivantes:

- 1 Les collines boisées et les versants dominants la ville,
- 2 La plaine agricole et arboricole dominée par les vergers,
- 3 Paysage de lotissement,
- 4 Le site spécifique de l'usine de filature,
- 5 Entrée nord de la ville et sa friche commerciale,
- 6 Le canal des moulins qui limite et circonclt le quartier Nord d'entrée de ville,
- 7 Paysage Industriel.

DIAGNOSTIC



PERCEPTIONS DU PAYSAGE ET VUES

A partir du boulevard Frédéric Mistral

Le tracé décompose des séquences visuelles très marquées:
Séquence d'entrée de ville à partir de la RN7 jusqu'au seuil urbain marqué par le début de l'avenue de la République; perspective linéaire conduite par les bâtis latéraux qui conduisent au centre ville.

Séquence courte du seuil urbain jusqu'au canal des moulins: les vues sont fermées, seule l'ouverture visuelle sur la friche Industrielle subsiste (à ce jour le bâtiment existant a été détruit). La perception dominante est cependant la végétation ripisylve du canal des Moulins.

Séquence du canal des Moulins à la rue des Clots : Les vergers existants ont été entièrement « défrichés » à ce jour révélant une belle perspective sur le clocher de la ville, mais également sur le bâti d'accompagnement de l'usine de filature. Cette « révélation » permet d'évaluer le vide urbain autour de cette activité et l'enjeu urbain qui s'en trouve confirmé.

Séquence de la rue des Clots à l'avenue du Général De Gaulle: Séquence hétérogène en ce qui concerne les vues et perspectives très liées à la typologie du bâti et des espaces bordant la voie.

A partir du site

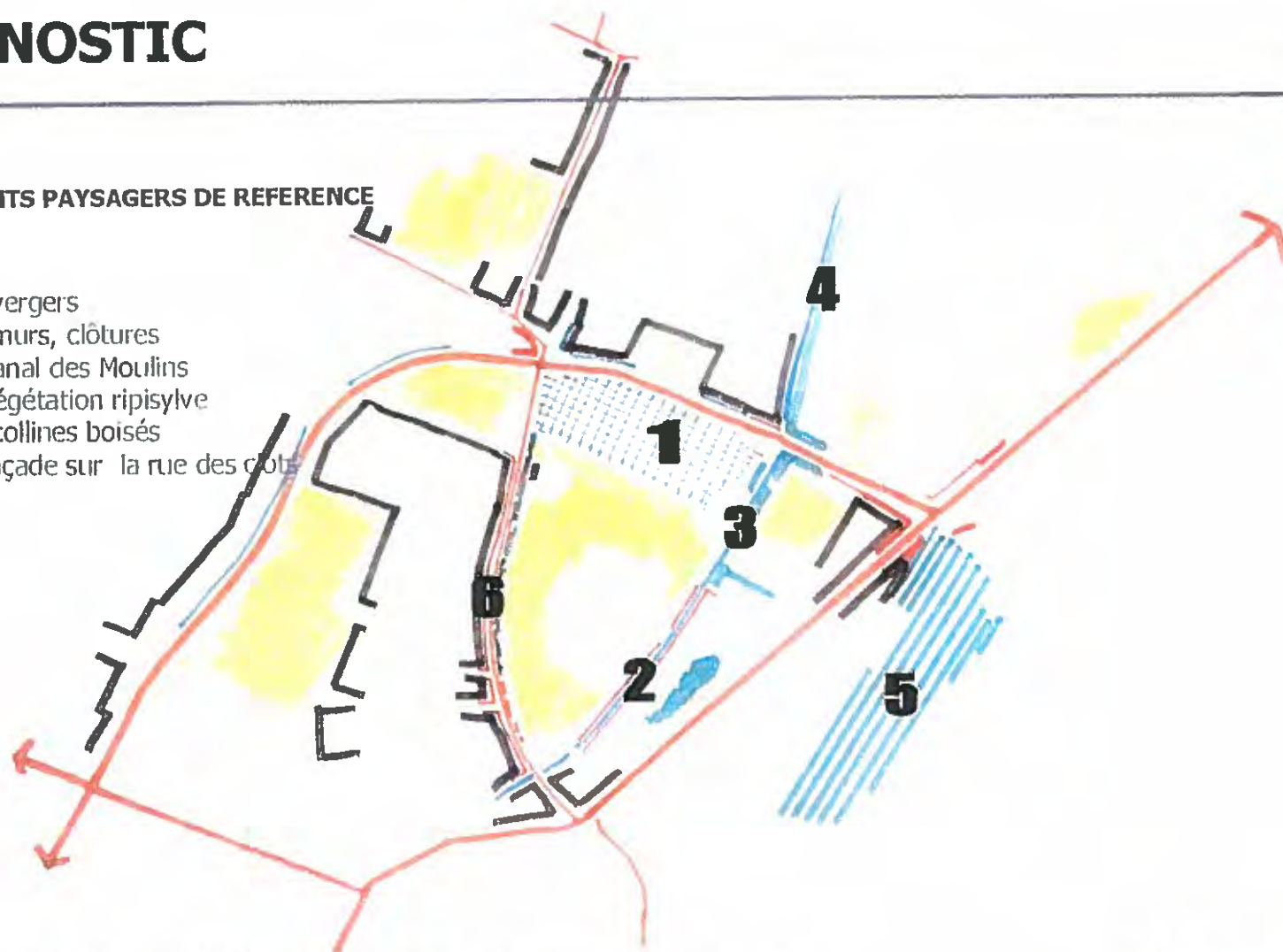
Le « quartier » de l'usine est porteur d'enjeux urbains et paysagers. Les perceptions et vues à partir de ce site sont révélatrices de la qualité urbaine du lieu: vues et perspectives identitaires sur le clocher l'église, la façade ordonnée du bâtiment ancien de l'usine, le canal des moulins et le parc municipal... Ces éléments dissociés aujourd'hui sont autant de valeurs à fédérer autour d'un Projet communal pour préserver cette richesse patrimoniale.

Il apparaît dans le cadre de ces vues et perceptions couvrant le site, que seule la « rive gauche » du bd urbain F Mistral dans le sens Nord Sud est porteuse d'enjeux.

DIAGNOSTIC

2.4 ELEMENTS PAYSAGERS DE REFERENCE

1. Les vergers
2. Les murs, clôtures
3. Le canal des Moulins
4. La végétation ripisylve
5. Les collines boisées
6. La façade sur la rue des clôtures



DIAGNOSTIC

2.5 CONTRAINTES DU SITE

L'essentiel des contraintes est lié aux études hydrauliques engagées et la réflexion sur les bassins versants du ruisseau de Vaucourte qui conduisent à réaliser un bassin écreteur et d'infiltration de 15 000 m³ sur Le Claud au droit du bd F.Mistral et de la rue des Clots.

2.6 PROJETS FUTURS

Projet de déviation de la RN 7 LIVRON/LORIOL,
Requalification du Boulevard Frédéric Mistral en Boulevard urbain,
Développement de la zone d'activités de Champgrand,
Requalification de l'avenue de la République.

2.7 URBANISATION DU SITE ET INTENTIONS DE DEVELOPPEMENT

Création du bassin d'orage écreteur pour les crues du ruisseau de Vaucourte.
Ouvrir à l'urbanisation les espaces non construits à proximité du Bd F Mistral.
Requalifier en boulevard urbain la ceinture urbaine du Bd F. Mistral

ENJEUX URBAINS & PAYSAGERS

Les enjeux paysagers face à l'évolution du site autour du boulevard Frédéric Mistral, à l'extension urbaine en habitat, à la réalisation d'un bassin écreteur, à la requalification de la voie en boulevard urbain, se déclinent en quatre types :

**LES ENJEUX DE PRESERVATION
LES ENJEUX DE MISE EN VALEUR
LES ENJEUX DE REQUALIFICATION
LES ENJEUX DE RESTRUCTURATION**

3 1-ENJEUX DE PRESERVATION :

Il s'agit de maintenir une valeur paysagère sur un lieu, une composante, une caractéristique pour laquelle l'évolution de l'affectation des sols constitue un risque.

**Paysage lié au canal des Moulins
Perspectives sur le clocher l'église
Perspective linéaire de l'entrée Nord**

3 2-ENJEUX DE MISE EN VALEUR :

Il s'agit de révéler ou de confirmer une valeur paysagère qui existe dans la composition actuelle du paysage.

**Boisement ripisylve
Le canal des Moulins
La rue des Clots
Le parc public**

3 3-ENJEUX DE REQUALIFICATION :

Il s'agit de reconquérir une valeur paysagère altérée ou de donner de la valeur à un lieu qui en est dépourvu dans sa configuration actuelle

**Le boulevard Frédéric Mistral et sa rive gauche
Le site de l'usine de filature
Le bassin écreteur**

3 4-ENJEUX DE RESTRUCTURATION :

Il s'agit de réorganiser une trame paysagère ou urbaine existante afin de restituer une image structurelle identitaire à un lieu qui l'a perdue dans sa composition actuelle

**Le bd Frédéric Mistral
Les liaisons avec les espaces publics adjacents**

MOTIVATIONS & ORIENTATIONS

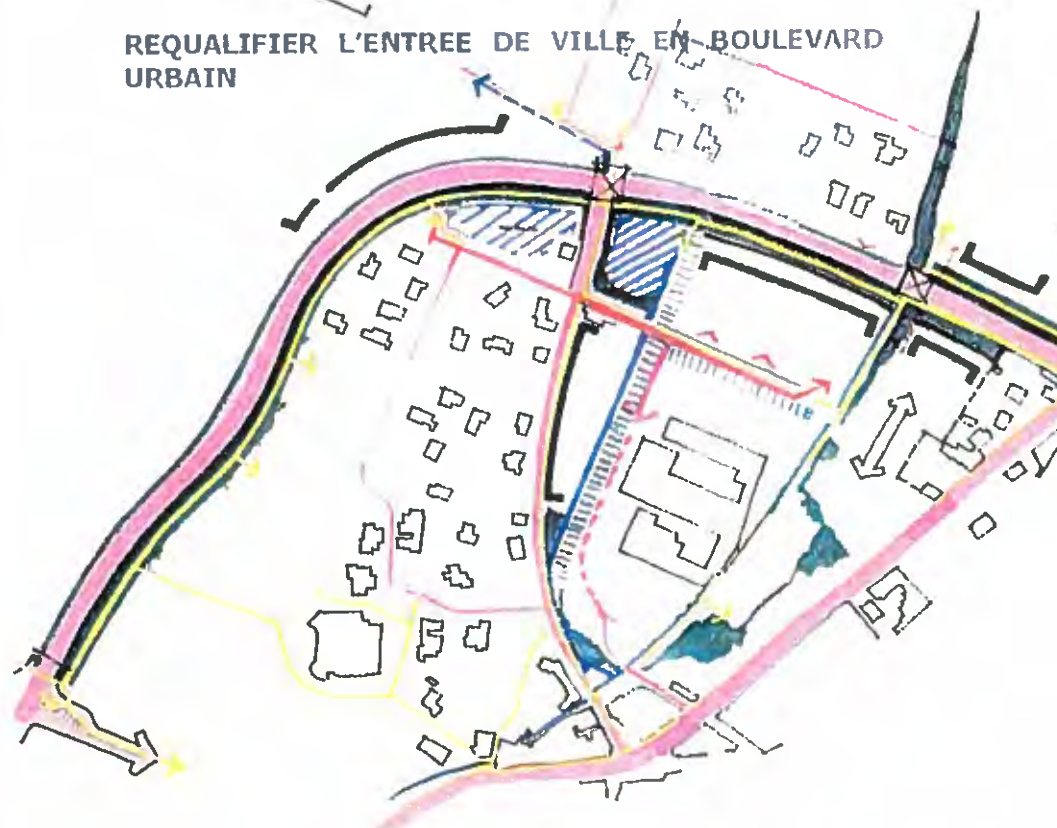
RESTITUER UNE IMAGE AU « BOURG » DE LORIENT

DEVELOPPER UN PROJET STRUCTURE AUTOUR D'UN
AXE IDENTITAIRE: LA CEINTURE VERTE DU BOURG

FEDERER LES DIFFERENTS LIEUX AUTOUR D'UN
PROJET IDENTITAIRE

DEVELOPPER LA TRAME PIETONNE VERS LES
EXTERIEURS/LE CANAL DES MOULINS

REQUALIFIER L'ENTREE DE VILLE EN BOULEVARD
URBAIN



4 1-MOTIVATIONS

Faire des enjeux de développement et d'aménagement, liés à la potentialité des zones liés au boulevard F. Mistral, à l'extension urbaine en habitat, à la restructuration des espaces, et à la volonté communale, qu'ils servent les enjeux paysagers identifiés et ce au travers d'une composition urbaine de qualité.

Composer avec les acteurs concernés et leur faire partager l'enjeu de requalification des différentes zones et de leur développement en cohérence avec l'image identitaire de la commune dans des paysages urbains se révélant particulièrement sensibles.

Définir une configuration de l'espace susceptible de concilier tous les besoins liés à l'activité économique et commerciale, à l'habitat, au contexte existant en adéquation avec un urbanisme cohérent au regard des enjeux.

Maintenir le caractère attractif des lieux tout en développant un urbanisme et un paysage de qualité, qui sont des éléments de valorisation pour l'ensemble de la commune.

4 2-ORIENTATIONS

Elles sont les réponses formelles aux enjeux paysagers et urbains identifiés au travers du Projet Urbain qui détermine les :
Prescriptions pour l'affectation des sols,
Définitions de limites d'urbanisation,
Modalités de mise en valeur ou de préservation du paysage,
Principes de compositions paysagères et urbaines,
Prescriptions d'implantation, de définitions architecturales et paysagères.

Ces orientations seront reprises en termes réglementaires sous forme de schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement du projet P.L.U.

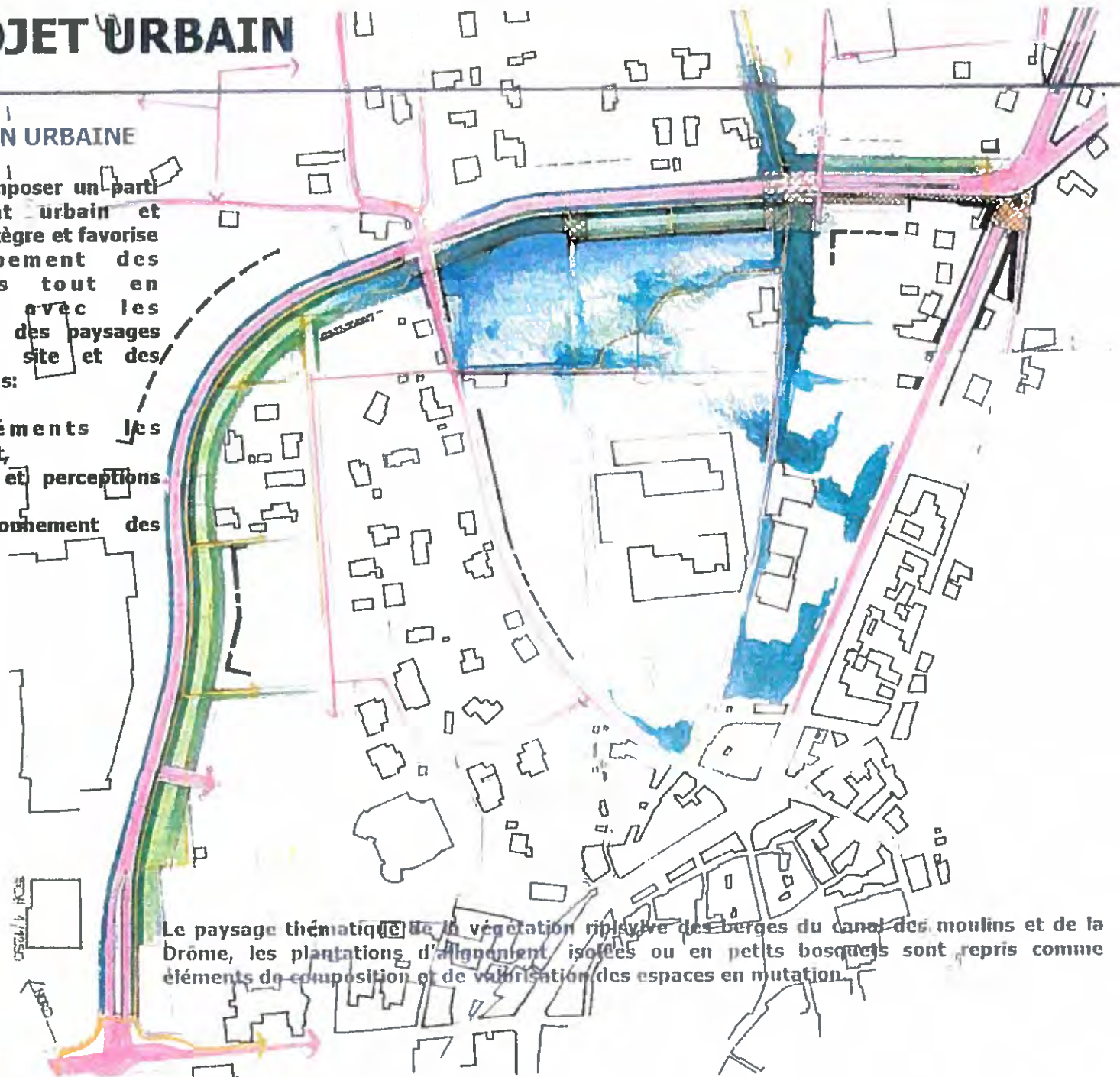
LE PROJET URBAIN

COMPOSITION URBAINE

Il s'agit de composer un parti d'aménagement urbain et paysager qui intègre et favorise le développement des équipements tout en composant avec les caractéristiques des paysages identitaires du site et des paysages urbains:

Les éléments les constituant,
Les vues et perceptions majeures,
Le fonctionnement des lieux.

Le paysage thématique de la végétation ripisylve des berges du canal des moulins et de la Drôme, les plantations d'alignement isolées ou en petits bosquets sont repris comme éléments de composition et de valorisation des espaces en mutation.



CHAPITRE 3

Modifications du zonage et du règlement

1.1 Les zones urbaines

UA

La zone urbaine centrale correspond au périmètre de la ZPPAUP de Lorient. Celle-ci n'ayant pas été modifiée, le zonage par rapport au POS précédent ne change pas. Les cinq secteurs de la ZPPAUP sont repris et donnent lieu à cinq secteurs UA1 à UA5.

UB

Cette zone correspond à l'immédiate périphérie du centre ville. Elle comprend des logements, des équipements, des commerces. Les contours extérieurs du périmètre de la zone restent inchangés. En revanche, une zone anciennement classée NA au POS est intégrée au zonage UB. Ce tènement situé le long du quartier de la Maladière a été racheté par la collectivité pour initier dans un avenir proche une opération de logements. Les études sont en cours pour définir l'organisation et le programme de cette opération.

Une partie des terrains n'appartient pas à la commune (situés au sud du tènement). Toutefois leur avenir est directement lié au programme de logement en cours. La commune souhaite donc geler ces terrains, dans l'attente d'un projet qu'elle approuvera, initié par elle ou par un tiers, et dans un délai maximum de cinq ans. Passé ce délai, et si aucun projet n'a été approuvé par la commune, les terrains retrouveront leur constructibilité selon les règles en vigueur (article L 123-2 du CU).

Les secteurs Ubr sont supprimés au profit d'une trame indiquant le risque d'inondation.

Un secteur UB1 est créé et limite la hauteur des constructions à R+2 au lieu de R+3 (12m.) dans le reste de la zone.

UC

Cette zone correspond à la périphérie plus large du centre. Elle accueille principalement du logement. Son périmètre correspond à la zone UC du POS, à l'exception d'un secteur Sainte Catherine, à l'ouest de la voie ferrée, au nord du centre. Ce secteur étant desservi par l'assainissement collectif (SGA), il passe de la zone UD (assainissement autonome), à la zone UC.

UD

Cette zone correspond à des secteurs urbanisés non raccordés au réseau d'assainissement collectif, et accordant les constructions à condition de respecter les dispositions du schéma général d'assainissement. Le périmètre de cette zone reprend le périmètre du POS, en ajoutant des secteurs anciennement classés NB, déjà construit et limitrophes à des zones urbaines, ou à urbaniser.

UE

Cette zone correspond à des secteurs urbanisés récemment sur le modèle de l'habitat pavillonnaire (quartier des Combes principalement). Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est prévu dans le SGA, mais pas encore planifié par la collectivité. De fait, l'assainissement autonome y est autorisé, mais la densité doit y rester faible. Les zones UE du PLU reprennent des périmètres de zones NB du POS.

U

Il s'agit de secteurs urbains soumis à des risques d'inondation important, encore trop peu connus, et qui ne sont pas couvertes par les équipements publics. De ce fait, la collectivité ne souhaite pas voir se densifier ces zones. Les constructions neuves n'y sont pas autorisées.

Ui

Zone économique de Champgrand et des Blaches. Le périmètre de cette zone correspond à l'addition des zones anciennement Ui du POS et des zones AU_i qui ont été urbanisées.

Uic

Zone économique des Crozes. Le périmètre de cette zone correspond aux zones U_{ic} du POS, et qui ont été urbanisées.

1.2 Les zones à urbaniser

AU

Des zones AU strictes sont créées sur des secteurs que la commune souhaite réserver à l'urbanisation, sans souhaiter pour autant qu'ils ne s'urbanisent à court terme. La constructibilité de ces zones est donc soumise à une modification ou une révision du PLU.

Ce choix est justifié par des éléments divers, pas nécessairement simultanés :

- absence de réseau collectif d'assainissement
- éloignement du centre
- zone de risque d'inondation
- capacité incompatible avec la volonté de maîtrise de la croissance démographique.
- Proximité de voies à grande circulation.

Ces secteurs sont toutefois à considérer comme des gisements fonciers pour l'avenir. Elles sont localisées dans le quartier des Combes, dans la partie sud de la commune, entre la déviation de la RN7 et l'actuelle nationale, au nord, entre le quartier Saint Pierre et le chemin des Pavillons et enfin sur le quartier de la Filature.

Les deux principales modifications par rapport au POS portent sur :

- des secteurs anciennement classés NB que la commune souhaite voir s'urbaniser à terme, selon un projet d'ensemble : quartier Saint Pierre nord, en limite des Crozes.
- Une zone agricole NC partiellement construite, sur la frange Ouest de la RN7, réservée pour une extension de l'urbanisation en lien avec le quartier économique des Crozes à l'Est, le canal des Moulins à l'Ouest et le centre ville au sud.

AUa

Des zones AUa, immédiatement urbanisables, sont créées sur des secteurs que la commune souhaite ouvrir à la construction en vue principalement de la création de logements et d'équipements, selon une logique d'extension - densification du centre, et qu'elle considère comme stratégiques au regard des objectifs qu'elle s'est fixés.

Ces secteurs remplacent soit :

- Des secteurs classés NAa au POS, ce qui n'implique aucune modification, sinon réglementaire : principalement situés au sud du centre ville, en frange Est de la Nationale.
- Des secteurs classés NA au POS, et qui peuvent aujourd'hui être ouverts à l'urbanisation : réseau collectif d'assainissement, proximité du centre et de la zone des Crozes, intégration dans un projet d'ensemble : quartier situé en limite nord Est du quartier Saint Pierre.

- Des secteurs classés NB au POS et que la commune souhaite aménager de façon cohérente : quartier Saint Pierre nord, en limite des Crozes.
- Des secteurs NC, situés au cœur du projet majeur de la collectivité, quartier de Saint Pierre, et dont la vocation agricole est fragilisée par la proximité de zones urbaines existantes.

AU_b

Complémentaire des zones AU_a, mais selon une densité inférieure, les zones AU_b couvrent une partie des terrains ouverts à l'urbanisation quartier de Saint Pierre, et des terrains déjà classés NA_a au POS, quartier des Combes et du Buffon, au sud du centre.

AU_f

Cette nouvelle zone correspond aux périmètres d'extension de la zone économique de Champgrand et des Blaches. Ces territoires sont conquis sur des zones NC du POS, de part et d'autre de la voie ferrée, et de part et d'autre du projet de déviation de la RN7, en continuité de la zone UI existante..

AU_{ic}

Cette nouvelle zone correspond aux périmètres d'extension de la zone économique des Crozes. Ces territoires sont conquis sur des zones NC du POS, de part et d'autre de la RN7, en continuité de la zone UI existante.

1.3 Les zones agricoles et naturelles

A

La zone A couvre les territoires du POS classés NC. Peu de changements interviennent sur les périmètres de cette zone de protection de l'activité agricole. Toutefois, une modification a été apportée dans la zone agricole concernant le bâti existant.

N

La zone naturelle couvre les territoires de la commune dont l'intérêt écologique ou patrimonial justifie la protection. Il s'agit des espaces de rives de cours d'eau des espaces classés ZNIEFF ou Natura 2000, des boisements classés du massif du Gier, des coulées vertes qui irriguent le centre par l'Est.

1.4 Les trames spécifiques

certaines obligations qui s'appliquent au droit du sol donnent lieu à des réglementations spécifiques auxquelles renvoient des trames inscrites au zonage.

Les alignements obligatoires sont indiqués dans certaines rues du centre ville

Les emplacements réservés ont été reconduits pour certain.

De nouveaux emplacements ont été créés.

Les zones de bruit figurent au zonage et renvoient à la législation en vigueur

Les zones inondables sont repérés au moyen d'une trame qui renvoie à des éléments du règlement

Les zones archéologiques impliquent une réglementation spécifique

Les zones de carrière sont repérées par une trame en zone naturelle

Les zones de risque autour du dépôt de gaz classé Seveso sont repérées (Z1 et Z2)

L'application de l'article L 123-2 du CU implique une trame en zone UB.

1.5 bâtiments agricoles patrimoniaux (exemples : fiches ci-jointes)

des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial ont été repérés au plan de zonage. Leur changement de destination est autorisé à condition de ne pas constituer de gêne pour l'agriculture.

1.6 Les emplacements réservés

La déviation de la RN7 a fait l'objet d'une DUP. Elle donne lieu à un emplacement réservé. Celui-ci figure au zonage et dans la liste ci-jointe. Les autres emplacements réservés sont indiqués dans cette liste.

2 LES CHANGEMENTS DANS LE REGLEMENT

Les principales modifications concernent la mise en compatibilité du règlement avec la loi SRU d'une part et la mise en œuvre des objectifs du PADD d'autre part.

Modification de la présentation des articles 1 et 2 :

Ce sont les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières qui sont énumérés et non plus les modes d'occupation autorisés.

Les caractéristiques des terrains :

Les caractéristiques des terrains ne sont pas renseignées. Les zones raccordées au réseau collectif ne présentent pas les caractéristiques pouvant justifier l'obligation d'une taille minimum de terrain. Les secteurs d'assainissement autonome, les terrains devront être conforme aux exigences du Schéma Général d'Assainissement.

Prospects :

En zone urbaine et en zone à urbaniser, des dispositions d'assouplissement des retraits obligatoires sont prises afin de favoriser une densité plus optimale.

. En zone UA, le règlement de la ZPPAUP impose ses propres règles.
. En zone UB, les constructions doivent être implantées selon un retrait de 5 mètres. Sur certaines voies repérées au plan de zonage, elles doivent être implantées à l'alignement du domaine public. Des dérogations sont autorisées pour les opérations d'ensemble en particulier.
La distance minimum des constructions par rapport à la limite séparative, à moins qu'elles ne soient implantées sur la limite séparative, est de 3 mètres.

. En zone UC, UD et UE, le retrait des constructions est maintenu à 5 mètres par rapport aux voies publiques et à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Des annexes implantées en limite de propriété sont possibles si leur hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres.

. En zone AUa, les constructions doivent être implantées à l'alignement, et en zone AUb avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques. A l'intérieur des opérations d'ensemble, les règles d'implantation sont libres.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres en zones UB et AUa/AUb.
- En zone UC, UD, UE, la hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres.
- En zone Ui et AUi la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres.
- En zone Uic et Auic, la hauteur est plafonnée à 10 mètres.

Le COS :

Les zones UC, UD et UE bénéficient d'un COS :

UC : 0,5

UD : 0,3

UE : 0,1

La zone naturelle :

Les constructions non agricoles incluses dans la zone agricole ont par conséquent été intégrées dans des " pastilles " de zone N, afin de permettre l'évolution du bâti existant.

Les risques :

Les risques industriels liés aux installations Seveso impliquent une réglementation spécifique jointe à l'article 1 de chaque zone concernée (interdiction de création d'ERP, pas de densification de l'habitat...)

Les risques d'inondation impliquent l'interdiction de création de sous sols, et l'obligation de tenir les rez de chaussée au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

CHAPITRE 4

Impact du projet sur l'environnement

Le projet a été mené dans une optique de protection des fragilités du territoire et de valorisation de ses atouts. L'impact des actions à mener n'est pas insignifiant, mais il n'en est pas négatif pour autant. Sur plusieurs points, il relève d'une protection passive d'événements patrimoniaux (paysages, boisements, rivières, patrimoine bâti). Sur d'autres, il relève d'actions urbaines (rapprochement des pôles de centralité, utilisation de référents locaux, aménagements d'espaces publics).

1 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

1.1. Les espaces agricoles et naturels de Loriol sont majoritairement préservés

Si l'urbanisation consomme des espaces aujourd'hui vierges (St Pierre, Crozes, Champgrand), ils n'en sont pas moins en continuité de l'urbanisation existante. Ainsi, le principe de continuité urbaine est mis en avant dans le développement que la commune poursuit.

1.2. Les entités agricoles sont préservées à l'Ouest de l'autoroute A7. Elles sont désormais régies par un règlement strict, propre à assurer une occupation exclusive de ce secteur par l'agriculture, exception faite des nombreuses constructions existantes non agricoles qui pourront légèrement évoluer, sans empiéter sur la terre agricole. Le sud et le nord de la partie centrale de la commune reçoivent le même traitement.

1.3. Les bois de Lagier, les cours d'eau (Rhône, Drôme et Vaucourte) font l'objet d'une protection au titre des richesses naturelles. Une grande partie de ces espaces est en outre classée au titre des Espaces Boisés Classés, et fait souvent l'objet d'une classification en ZNIEFF. Sont également protégés les espaces de boisements de vallons qui, depuis les reliefs à l'Est du centre, irriguent les quartiers d'habitation.

Des espaces interstitiels sont ainsi valorisés sur le quartier St Pierre en particulier, permettant l'écoulement des ruissellements, la préservation de paysages champêtres en complément des nouvelles zones d'habitat.

1.4. Les zones de captage des eaux font l'objet d'un classement particulier permettant leur protection stricte.

1.5. dans le cadre de la valorisation des continuités écologiques, certaines actions sont mises en place :

- Continuité des parcours verts entre la ville et les bords de Drôme
- Protection et valorisation des bords du canal constituant ce lien
- Jonctions vertes entre le plateau et le centre au moyen de coulées vertes Est/Ouest.

2 LES RISQUES NATURELS

A défaut de plan de prévention des risques d'inondation, la commune a choisi d'adopter la prudence dans l'organisation des zones urbaines futures.

Les zones d'habitat sont créées dans des secteurs non soumis à ce type de risques. Les zones économiques sont partiellement touchées par ces aléas (Champgrand Sud).

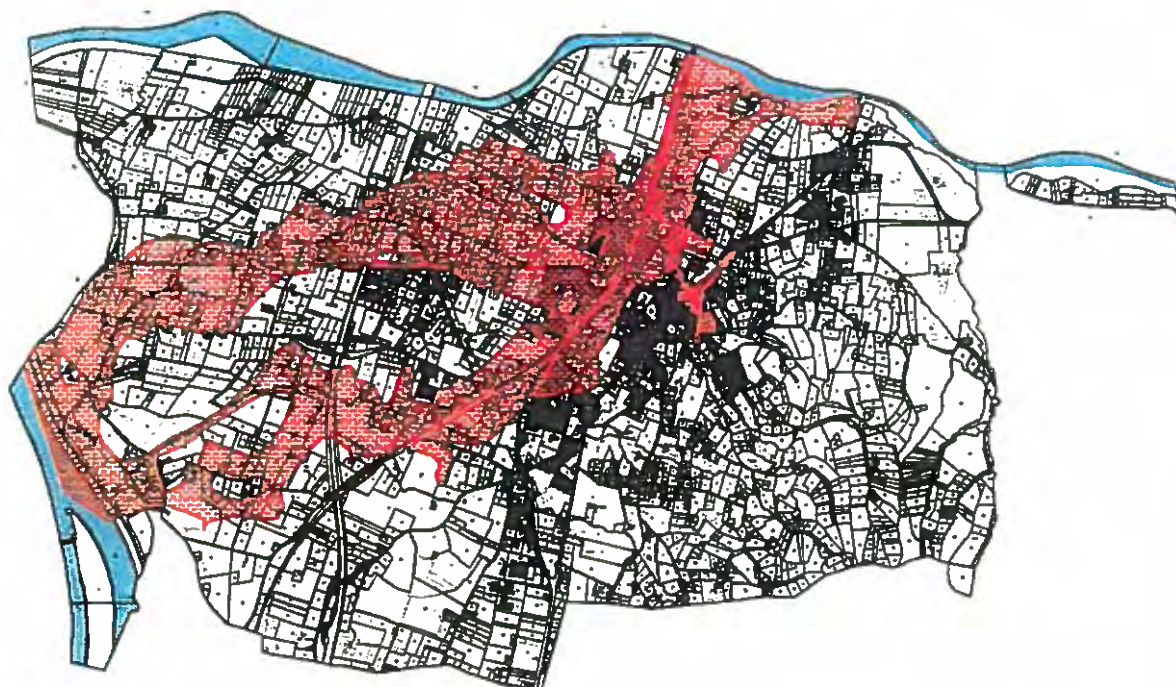
Ainsi, des dispositions sont prises, exposées dans les orientations d'aménagement et issues d'étude paysagère (L.111.1.4.). En particulier l'aménagement de bassins de rétention conséquents est envisagé de part et d'autre de la déviation. Des emplacements réservés ont été créés à cet effet.

Concernant les quartiers existants soumis à des risques d'inondation (quasiment l'ensemble du centre, le quartier du canal, les quartiers nord, la frange ouest et sud du centre ...) plusieurs aménagements hydrauliques sont prévus et ont donné lieu à des acquisitions foncières par la commune, ou des emplacements réservés dans le présent PLU (bassins le long de la rue d'Arbaletier, retenue collinaire dans les combes sur Vaucourte, bassin le long de la RN 7 au nord du centre ...).

Un bassin conséquent a été créé sur la zone des Crozes et doit permettre de supporter les étanchéités issues de l'extension de la zone.

En outre, dans les orientations d'aménagement ainsi que dans le règlement, il est précisé que la gestion des eaux de ruissellement doit donner lieu à une approche spécifique, des aménagements adaptés et une limitation des rejets (absorption à la parcelle, aménagement de fossés et de noues, freinage des écoulements ...).

Enfin, le règlement interdit les sous-sols dans les zones concernées par un risque d'inondation. Le niveau 0 des constructions doit se tenir au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.



Zones inondables inscrites au PLU

3 LES RISQUES INDUSTRIELS

3.1. Le dépôt de gaz exploité par Antargaz situé au sud de Champgrand, fait l'objet d'une classification au titre des installations à risque. Les périmètres impliquant une réglementation particulière sont reportés au zonage et donnent lieu à des obligations réglementaires.

3.2. La base logistique Intermarché présente des risques en cas d'incendie. Ces risques impliquent un périmètre de vigilance indiqué au plan de zonage.

3.3. Les autres installations classées sont situées dans des zones spécifiques (agricoles ou industrielles) limitant ainsi la proximité d'habitat ou d'établissement recevant du public.

3.4. Le pipeline et la conduite gaz naturel donnent lieu à des servitudes jointes au dossier.

4 LE BRUIT

Les zones de bruit impliquées par le passage de réseaux de transport sont indiquées au plan de zonage. Elles impliquent le respect des dispositions de lutte contre le bruit de la Loi du 31 décembre 1992.

Des actions sont menées en parallèle par la collectivité :

- ne pas rapprocher les futures zones d'habitat de ces nuisances (en particulier, ne pas franchir la voie ferrée pour les réserves d'urbanisation),
- intégrer les réseaux routiers dans une démarche globale de déplacement, en particulier la RN 7 et sa future déviation. Ce projet va autoriser une réflexion sur la densité, la vitesse et la nature des flux routiers sur l'actuelle RN 7 afin d'en faire une boulevard urbain propre à recevoir une urbanisation sur ses franges,
- favoriser des modes de déplacements alternatifs pour endiguer l'hégémonie de la voiture pour les déplacements quotidiens (cheminements piétons/cycles, aménagement urbaine des voies de desserte – exemple de la rue d'Arbaletier).

5 L'EAU ET L'ASSAINISSEMENT

5.1. Le zonage d'assainissement de la commune a fait l'objet d'une adaptation au projet de PLU. Il s'agit par là d'assurer aux projets d'urbanisation une faisabilité technique en terme sanitaire. Ainsi, chaque extension de l'urbanisation est assortie de disposition relative à sa connexion au réseau collectif d'assainissement. Les zones non desservies par ce réseau ne sont ni étendues (zonage) ni densifiées (règlement).

La station d'épuration (capacité 12.000 équivalents habitants) présente une capacité résiduelle suffisante pour l'accueil des extensions de l'urbanisation, tant relative à l'habitat qu'à l'activité économique.

5.2. Les captages d'eau potable sont protégés par un classement spécifique. Le captage de la Négociale qui alimente la commune est protégé par une servitude. Le captage de Signal n'est plus exploité.

6 LE PATRIMOINE

La zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager s'impose au PLU. Les zones UA1 à UA5 renvoient au règlement correspondant de la ZPPAUP.

Outre cette disposition réglementaire stricte, il convient de noter que plusieurs éléments du patrimoine historique de Loriol ne font pas l'objet de classification particulière.

Le PLU peut dans plusieurs cas contribuer à leur valorisation :

- La filature du Pontillard est intégrée à la zone AUa du nord du centre, pour laquelle des esquisses d'organisation sont présentées dans ce document. La vocation de ce secteur est d'être greffé au centre, au moyen notamment de la programmation de logements, d'espaces paysagers et éventuellement d'équipement.
- L'ancienne nougatterie, rue des Moulins, au sud du centre, fait l'objet d'une réflexion en vue d'une réaffectation à usage d'équipement. Sa position stratégique entre le quartier de la Maladière et le Champs de Mars en fait un point d'accroche essentiel à un projet reliant les deux sites.
- Le canal des Moulins est un site privilégié dans la réflexion de la collectivité. Il est prévu d'y développer du logement et des équipements en frange d'un parc, en long suivant le canal. Ce projet sera à mener conjointement avec la réhabilitation de l'actuelle RN 7 de façon à cadrer un espace urbain entre le canal et le futur boulevard. Cet espace est toutefois soumis à des aléas d'inondabilité qu'il conviendra de préciser dans le cadre d'un PPRI.
- Enfin, les typologies bâties traditionnelles de Loriol sont remarquables. Elles pourraient être réutilisées pour la promotion neuve, non pas dans leur forme qui appartient au passé, mais dans leur fonctionnement qui assure des paysages urbains de qualité (alignements bâtis, continuité des fronts de rues, proportion des gabarits d'espaces publics ...). Des schémas typologiques sont joints aux orientations d'aménagement.

Des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial ont été repérés au plan de zonage. Leur changement de destination est autorisé à condition de ne pas constituer de gêne pour l'agriculture.

7 LES ABORDS DES VOIES A GRANDE CIRCULATION

Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Trois secteurs de développement que la collectivité a choisis sont touchés par les dispositions de l'article L 111-1-4 du CU. Cet article impose une zone inconstructible de 75 ou 100 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

Les voies concernées par ces projets sur le territoire de Loriol sont les suivantes :

- Route Nationale 7 (projet de déviation)
- Route Nationale 7 (Boulevard Frédéric Mistral)
- Route départementale 104

Afin de lever cette inconstructibilité et assurer un développement urbain cohérent sur ces territoires sensibles, la collectivité a engagé trois études spécifiques.

Ces études, sur la base d'un diagnostic paysager et fonctionnel, proposent des aménagements des abords de ces voies visant à en assurer la sécurisation, l'intégration paysagère, la qualité architecturale et le confort d'usage.

Les dispositions prescrites dans ces documents trouvent une traduction réglementaire dans les différentes pièces du PLU (zonage et règlement, et orientations d'aménagement).

Le Boulevard Frédéric Mistral :

Le projet se traduit par les dispositions suivantes :

- retraits indiqués au plan de zonage et rappel dans le règlement
- emplacement réservé pour aménagement des abords de la voie et d'un cheminement piéton cycle
- dispositions relatives aux plantations
- dispositions relatives aux enseignes et publicités
- orientations d'aménagement pour le traitement des voies et de leurs abords

La RN7 et RD 504– Zone des Crozes

Le projet se traduit par les dispositions suivantes :

- retraits indiqués au plan de zonage et rappel dans le règlement
- emplacements réservés pour création des voies et des cheminements piéton cycle à l'intérieur et en bordure de la zone
- dispositions relatives aux plantations et au paysagement des espaces
- dispositions relatives aux enseignes et publicités
- orientations d'aménagement pour le traitement des voies et de leurs abords

La déviation de la RN7– Zone de Champgrand

Le projet se traduit par les dispositions suivantes :

- retraits indiqués au plan de zonage et rappel dans le règlement
- emplacements réservés pour création des voies (contre allée et desserte intérieure) des cheminements piéton cycle à l'intérieur et en bordure de la zone
- dispositions relatives aux plantations et au paysagement des espaces
- dispositions relatives aux enseignes et publicités
- orientations d'aménagement pour le traitement des voies et de leurs abords

TABLEAU DES SURFACES DU PLU

ZONES	SURFACES EN HECTARES	POURCENTAGE
Zones urbaines		
UA	12,4	
dont UA1	6,7	
dont UA2	2,1	
dont UA3	2,3	
dont UA4	0,8	
dont UA5	0,5	
UB	52,8	
dont UB1	1,5	
UC	97,4	
dont UC2	2,4	
UD	10,5	
UE	61,4	
U	9,0	
Total	243,5	8,50 %
Zones d'activités		
UI	130,4	
Uic	14,6	
Total	145,0	5,06 %
Zones d'urbanisation future non équipée		
AU	45,1	1,57 %
Zones d'urbanisation future		
Aua	20,5	
Aub	12,8	
Total	33,3	1,16 %
Extention zones d'activités		
Aui	49,0	
Auic	24,2	
Total	73,2	2,55 %
Zones agricoles A	1 516,0	52,89 %
Zones naturelles		
N	550,0	
Nc	5,0	
Nf	88,1	
NL	19,5	
N1	68,0	
N2	79,5	
Total zones naturelles	810,1	28,26 %
Total commune de Loriol	2 866,2	

