Département de la Drôme

Commune de Loriol

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.

1 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.

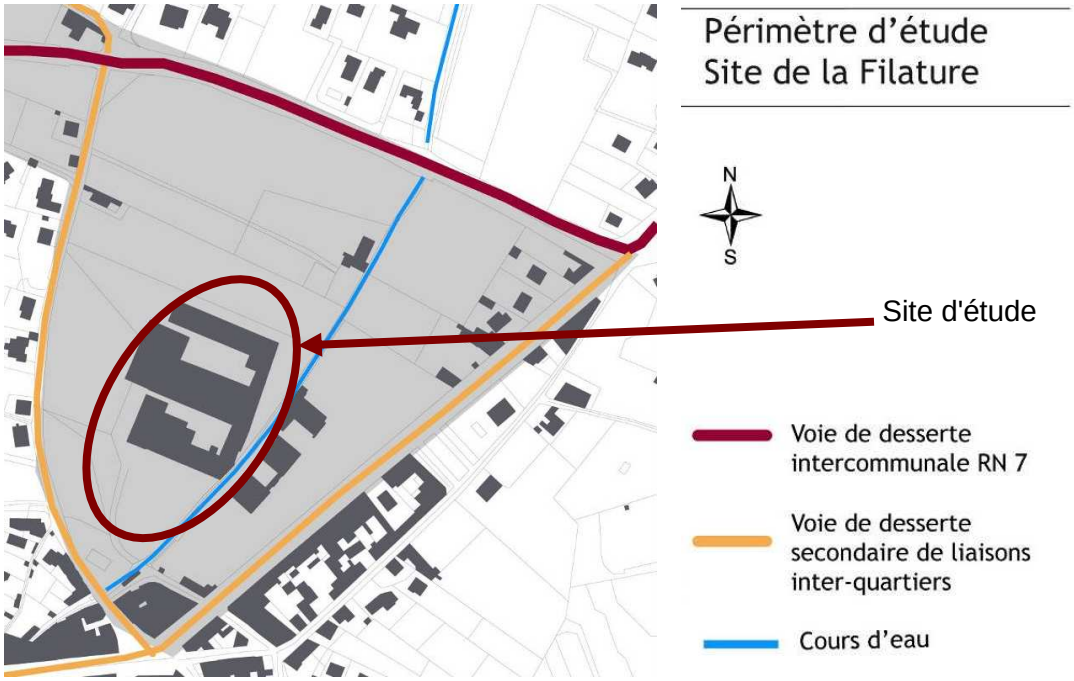
Le PLH prévoit la construction de 40 nouveaux logements sociaux et 200 nouveaux logements dans le parc privé.

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.

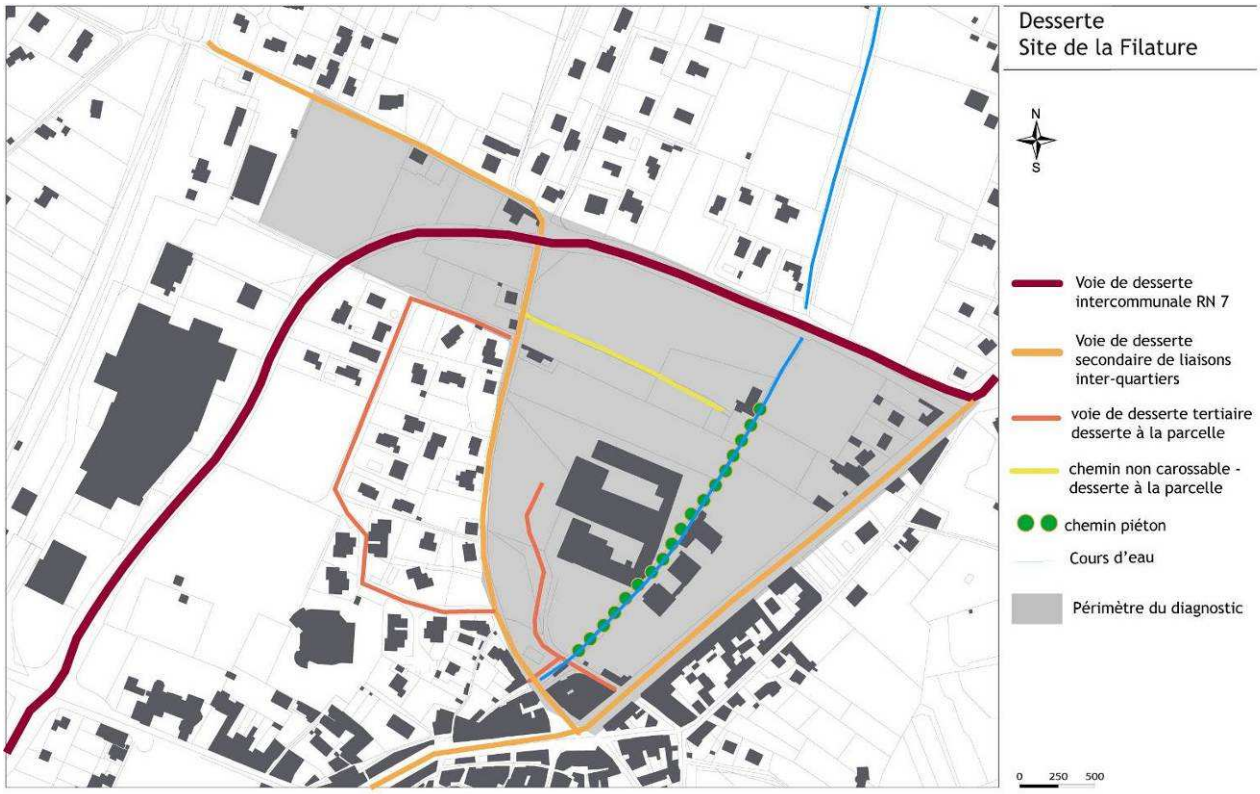
Le parti d'aménagement retenu est de développer sous forme d'habitat en petits collectifs, en densité moyenne, en respectant les hauteurs présentes au sein de la zone urbaine dense :

- 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

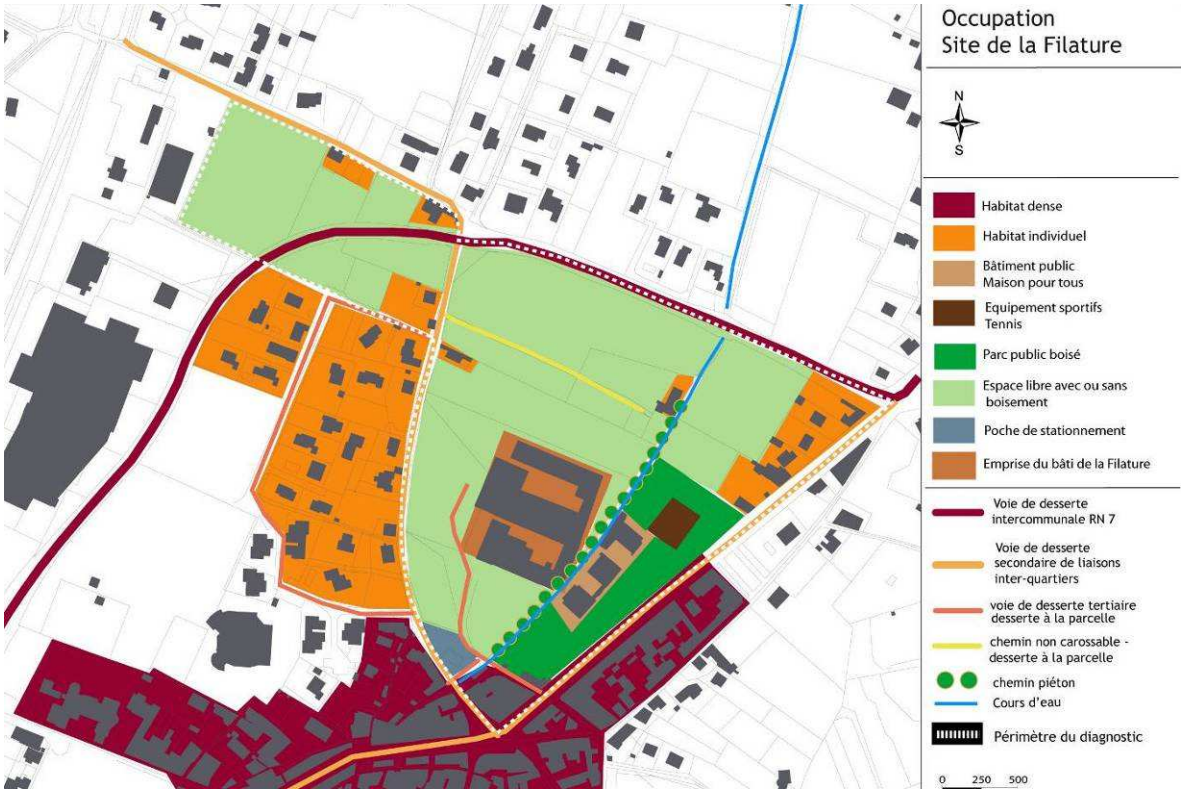


1.1.3. Accessibilité - desserte



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.

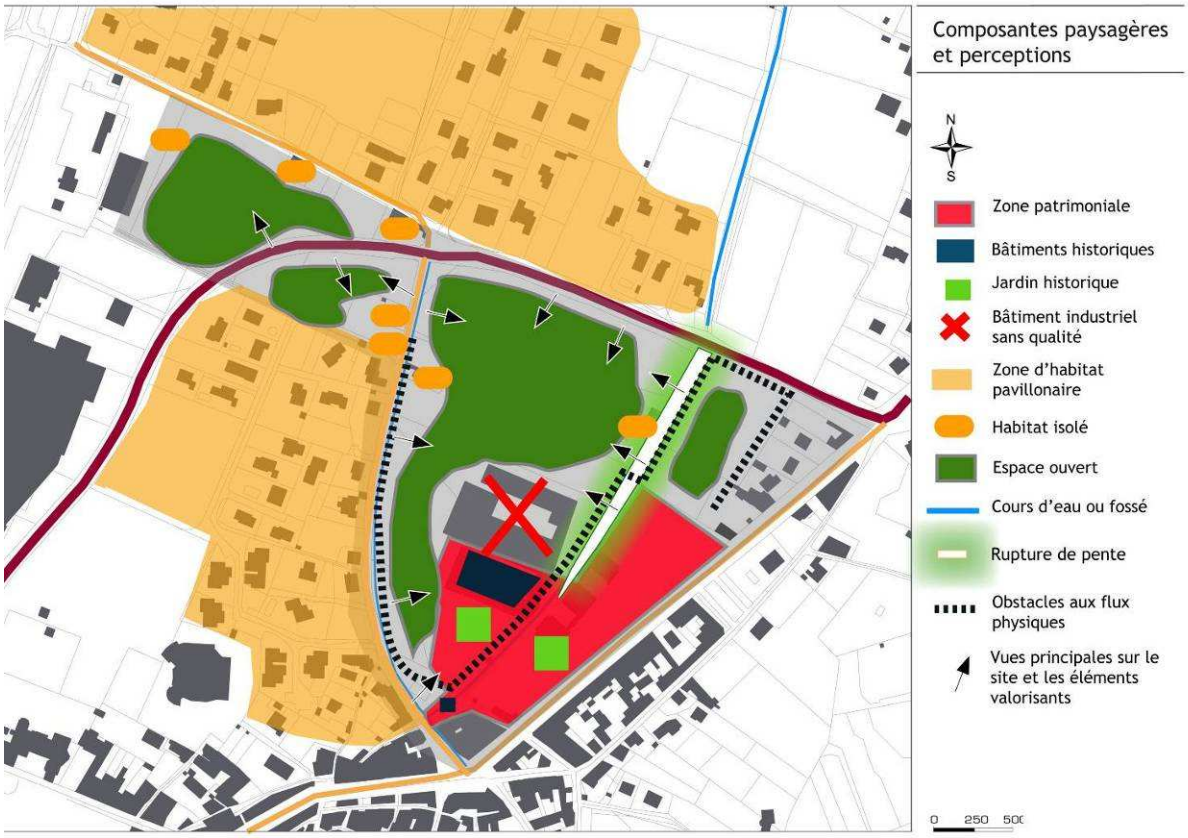
La voie mode doux existante peut servir d'appui à la composition du site à aménager.

1.1.5. Le paysage urbain élargit

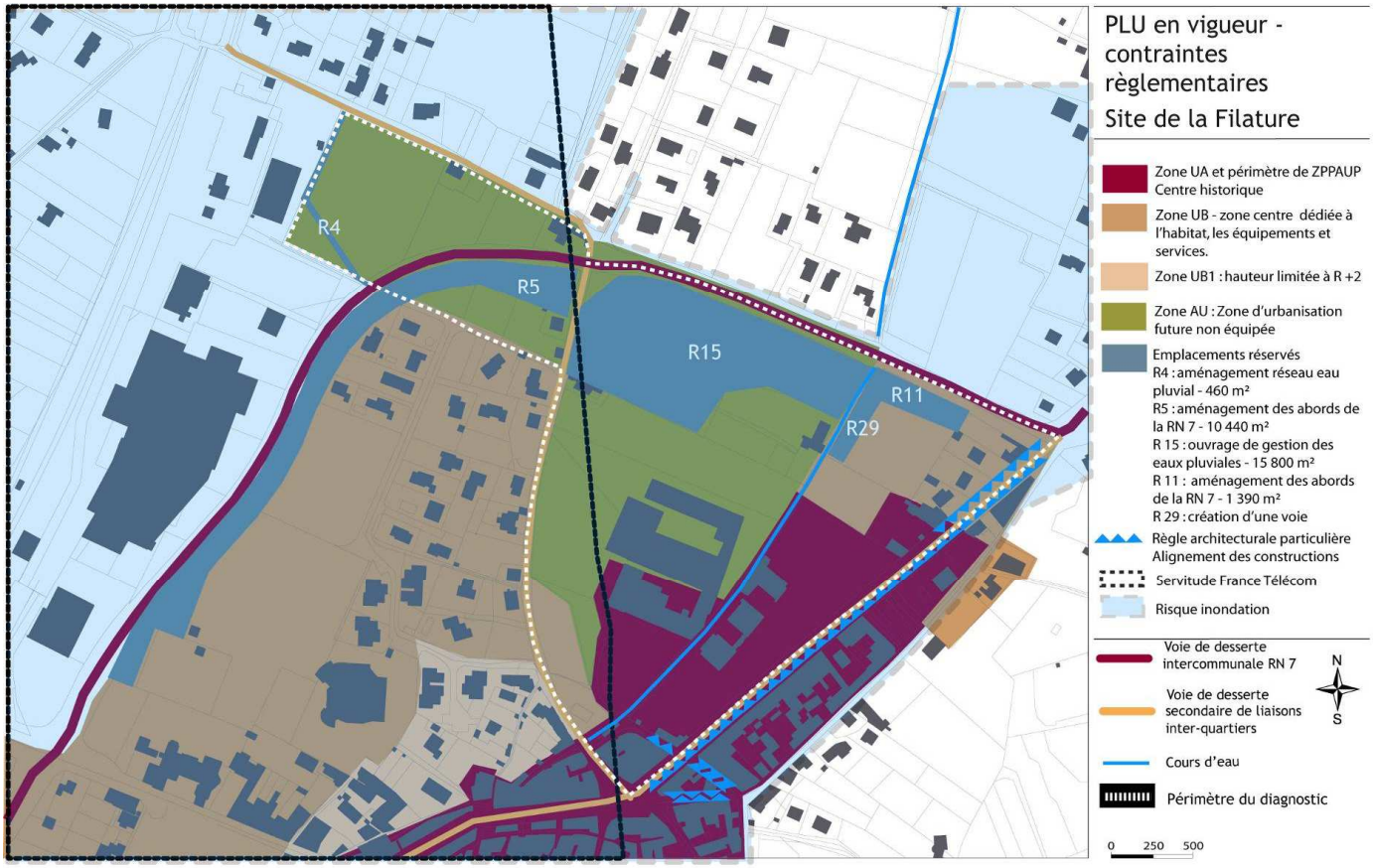
Le site s'inscrit dans un paysage ouvert et fractionné. Un patrimoine végétal et architectural contraste avec l'espace laissé en attente (centre de la zone d'étude).

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).

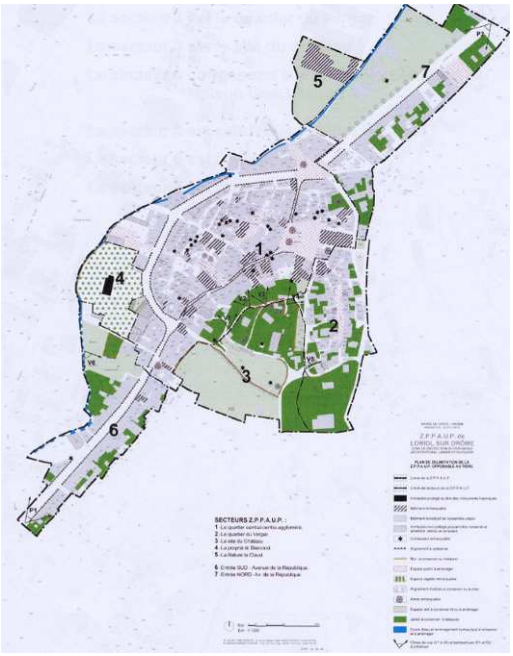
La présence de la RD morcelle le secteur d'étude et isole les différents secteurs. La présence de l'eau est une contrainte forte mais aussi un atout pour la mise en valeur.

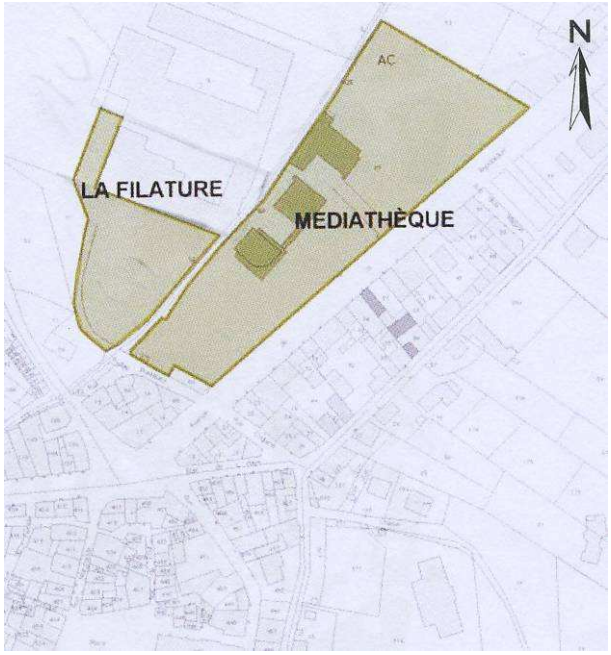


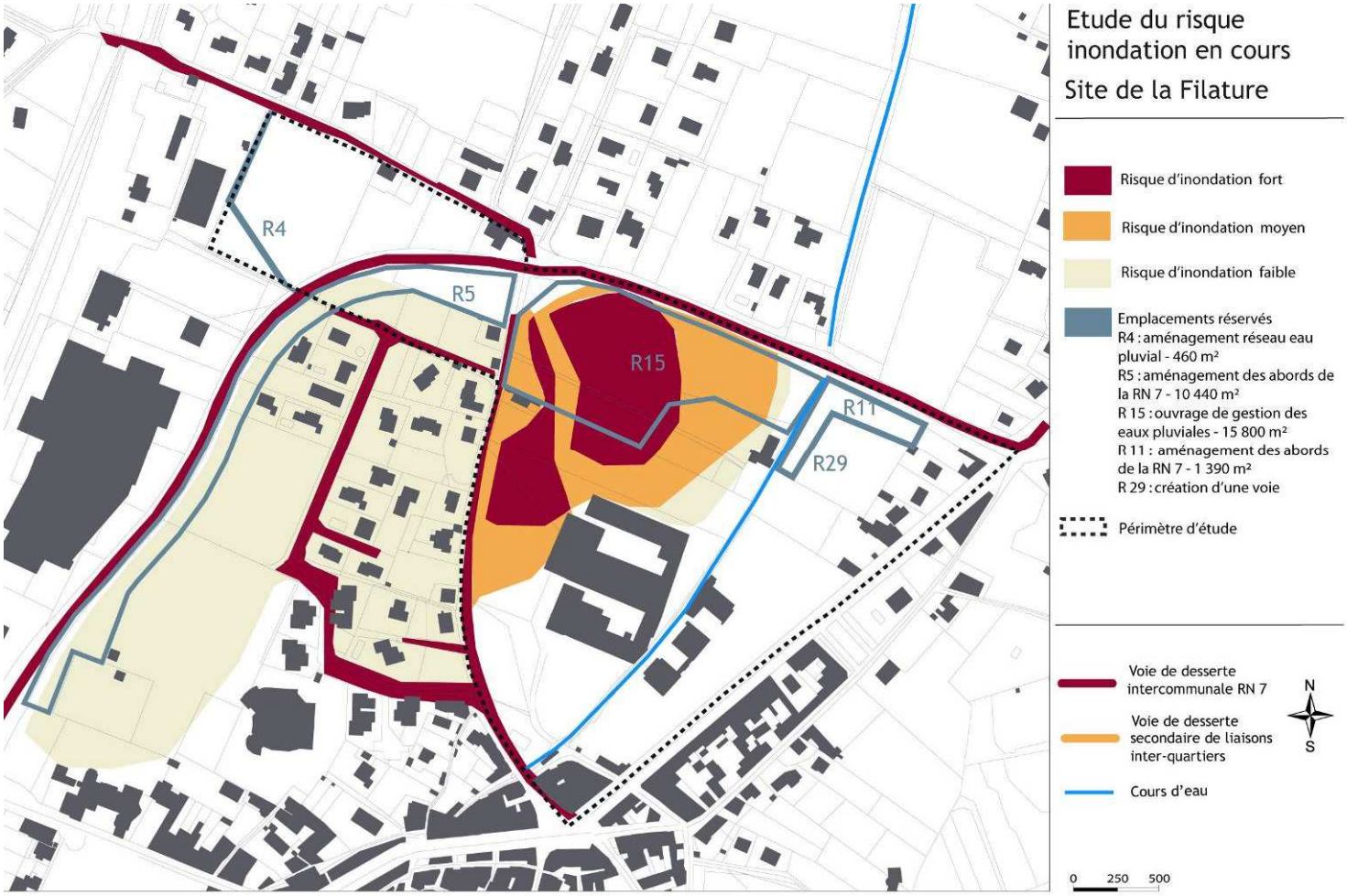
1.1.6. Les contraintes réglementaires



La ZPPAUP


1
2
3
4
5
6
7


N
AC
LA FILATURE
MEDIATHÈQUE

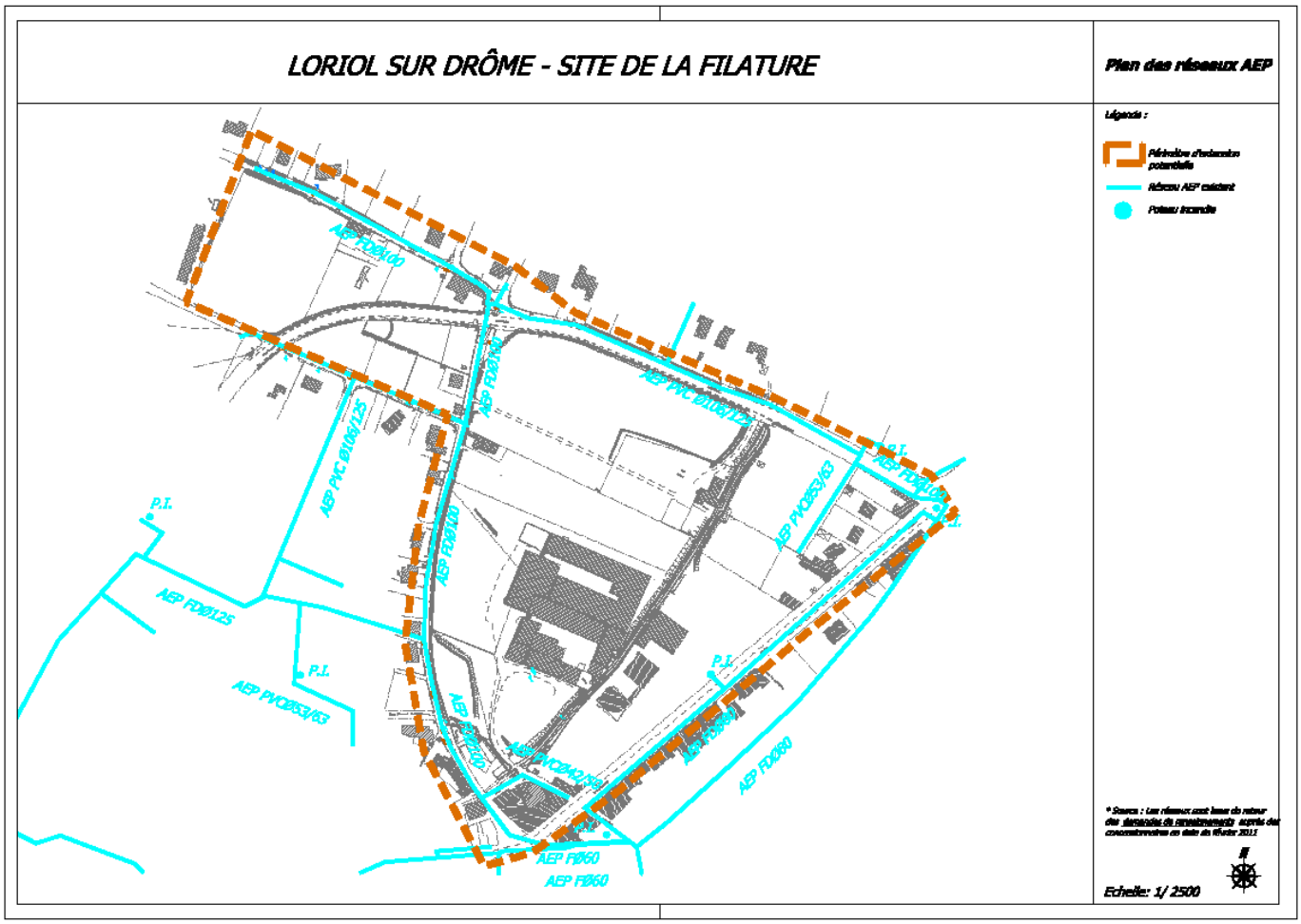

Etude du risque inondation en cours
Site de la Filature
Risque d'inondation fort
Risque d'inondation moyen
Risque d'inondation faible
Emplacements réservés
R4 : aménagement réseau eau pluvial - 460 m²
R5 : aménagement des abords de la RN 7 - 10 440 m²
R 15 : ouvrage de gestion des eaux pluviales - 15 800 m²
R 11 : aménagement des abords de la RN 7 - 1 390 m²
R 29 : création d'une voie
Périmètre d'étude
Voie de desserte intercommunale RN 7
Voie de desserte secondaire de liaisons inter-quartiers
Cours d'eau
N
S
0 250 500
R4
R5
R15
R11
R29

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 inondable~~s~~ 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.



LORIOL SUR DRÔME - SITE DE LA FILATURE

Plan des réseaux d'assainissement des eaux usées

Légende :

Périmètre de modification du PLU

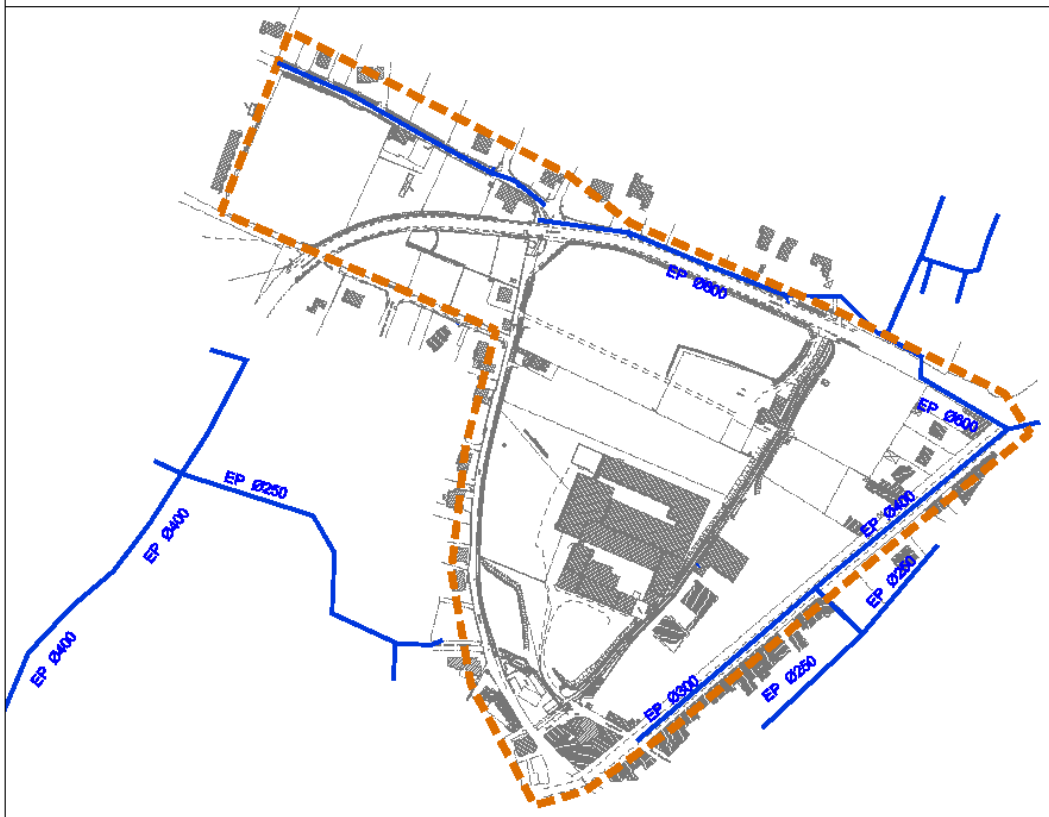
Réseau EU existant

* Source : Les réseaux sont issus du retour des dossiers de lotissements corrés des concessionnaires en date de février 2011

Echelle: 1/ 2500

LORIOL SUR DRÔME - SITE DE LA FILATURE

Plan des réseaux d'assainissement des eaux pluviales



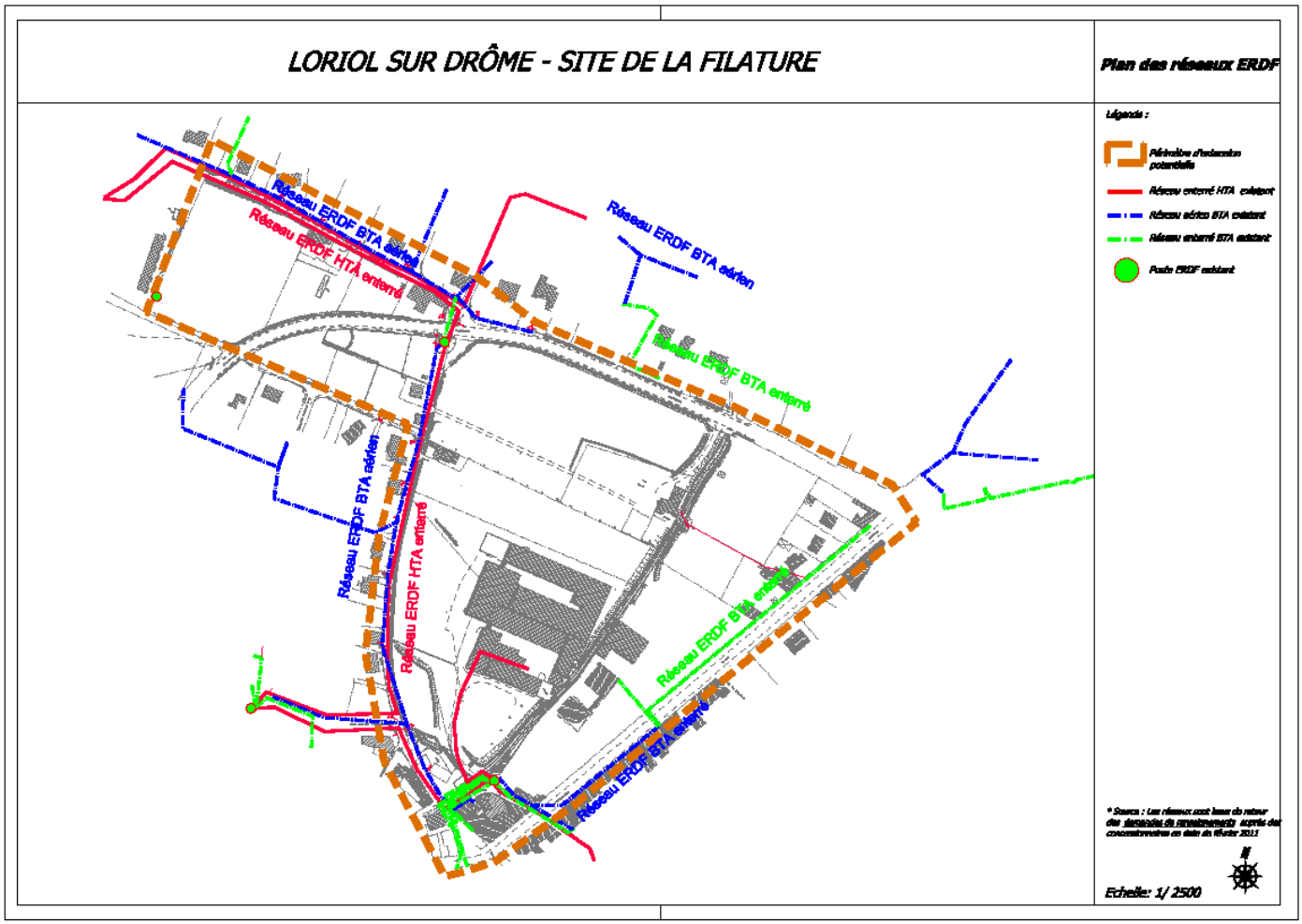
Légende :

Périmètre d'extension potentielle

Réseau EP existant

* Source : Les réseaux sont issus du retour des dossiers de lotissements corrés des concessionnaires en date de février 2011

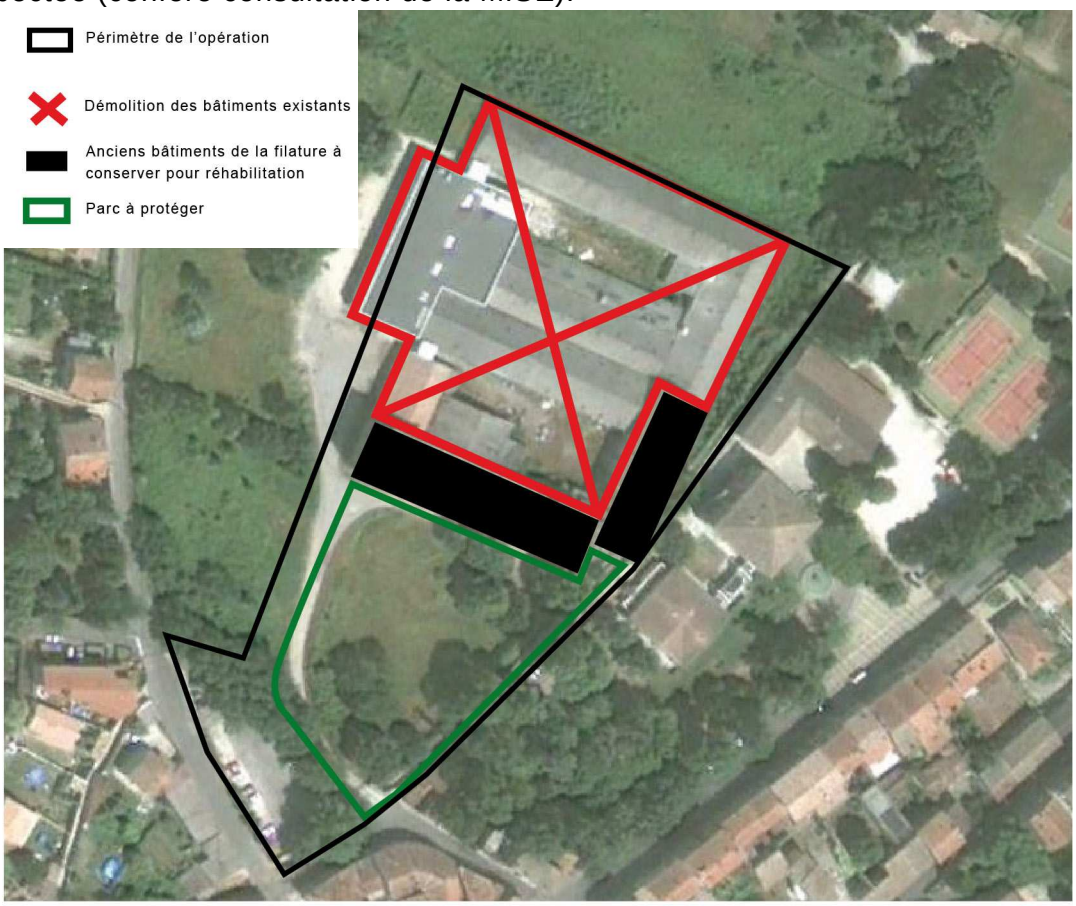
Echelle: 1/ 2500


LORIOL SUR DRÔME - SITE DE LA FILATURE
Plan des réseaux ERDF
Légende :
Périmètre d'extension potentielle
Réseau enterré HTA existant
Réseau aérien BTA existant
Réseau enterré BTA existant
Poste ERDF existant
Réseau ERDF BTA aérien
Réseau ERDF HTA enterré
Réseau ERDF BTA aérien
Réseau ERDF BTA enterré
Réseau ERDF BTA aérien
Réseau ERDF HTA enterré
Réseau ERDF BTA enterré
Réseau ERDF BTA enterré
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 :

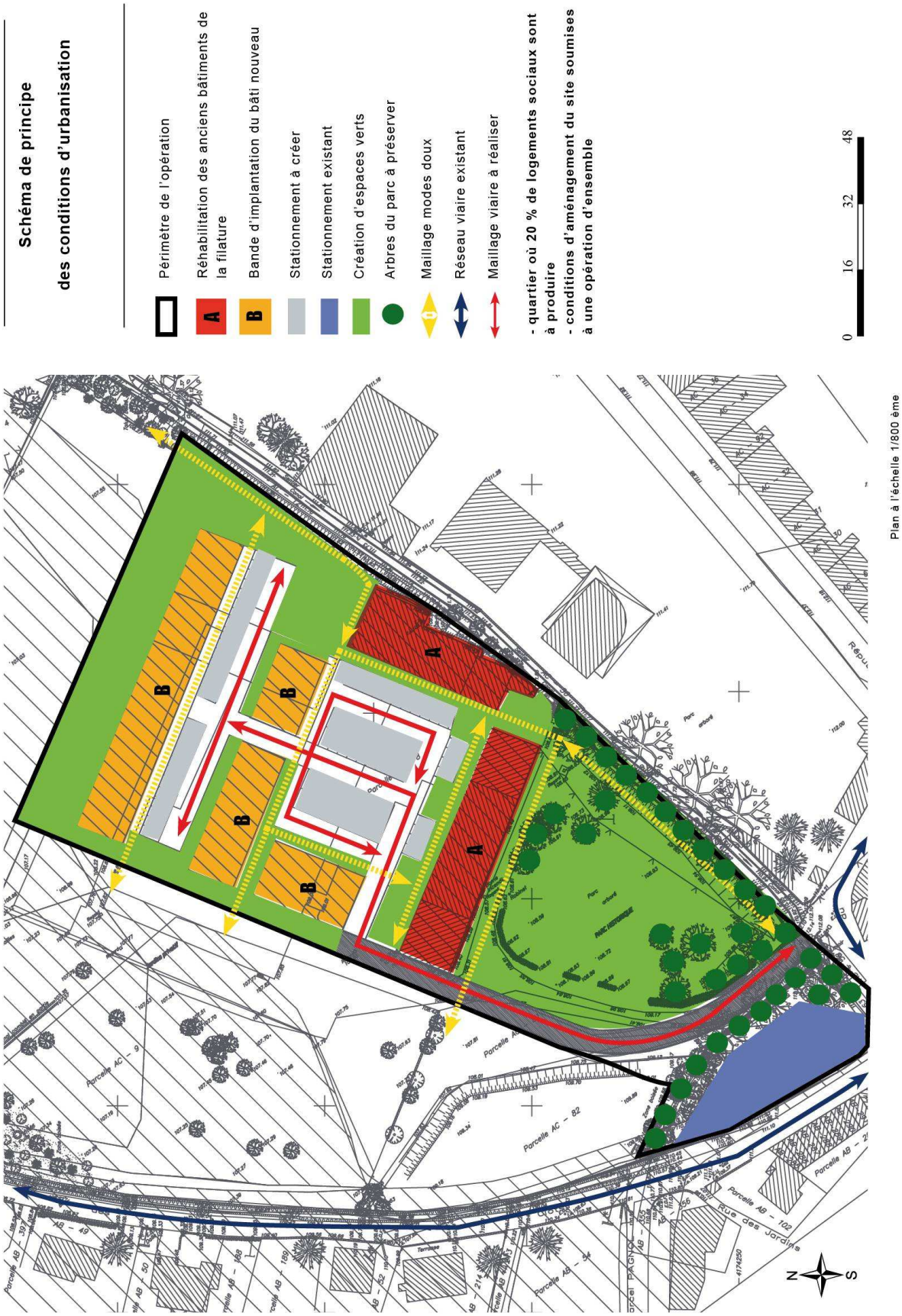
- conserver les bâtiments historiques anciens à reconvertir en logements qui par leur qualité architecturale et patrimoniale doivent être maintenus sur le site,
- démolir les anciens bâtiments d'activités ne présentant pas de qualité particulière pour libérer des emprises foncières qui seront utilisées 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 un 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.

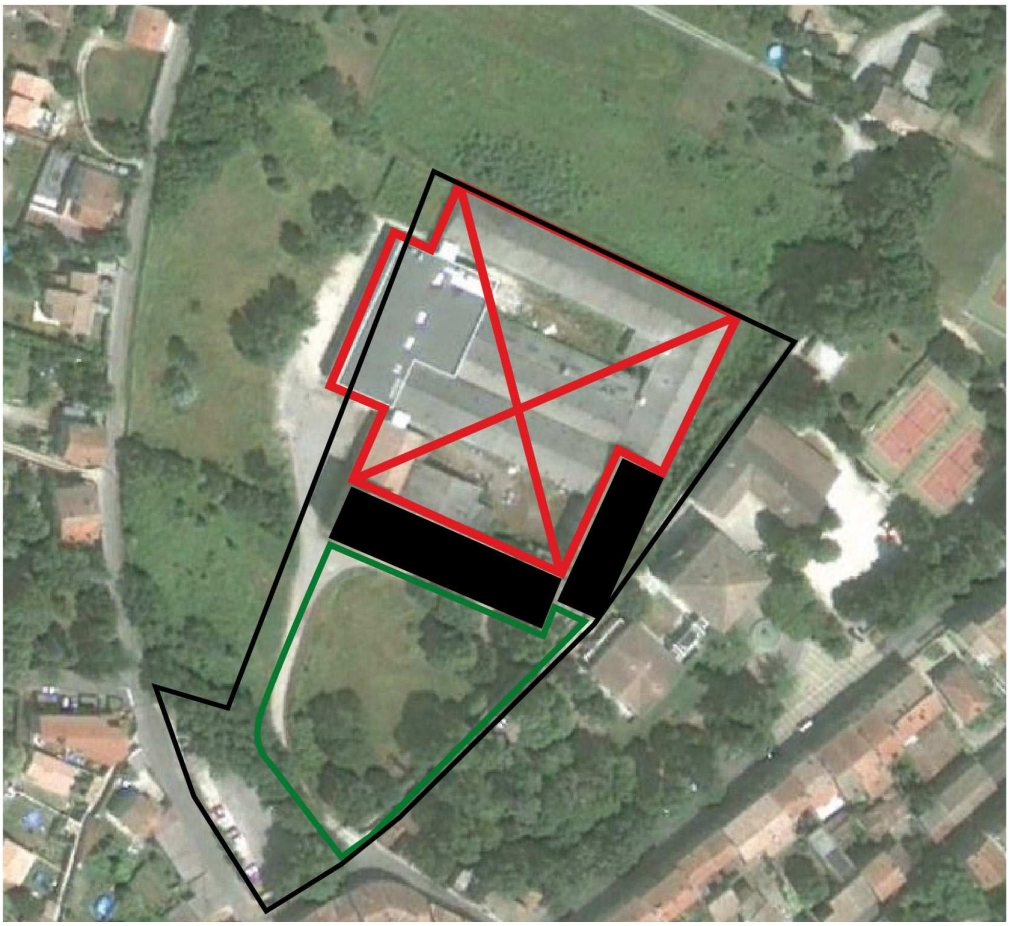


Schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation

- 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
- A Réhabilitation des anciens bâtiments de la filature
- B 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

0 16 32 48

Plan à l'échelle 1/800 ème

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 seins 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.

Eléments 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'excèderont 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 :

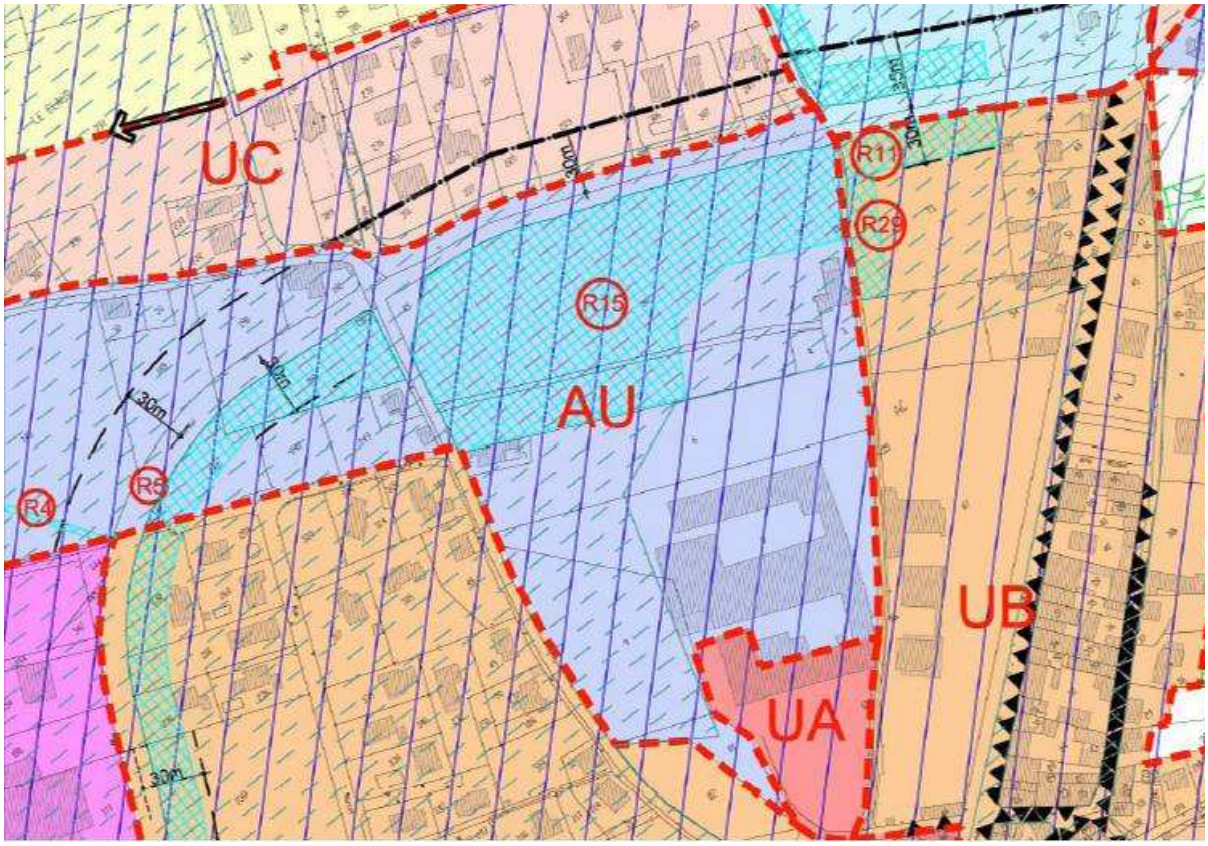
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les poches de stationnements identifiées sur l'orientation particulière d'aménagement doit être respectées et paysagers selon les principes définis à l'orientation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

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

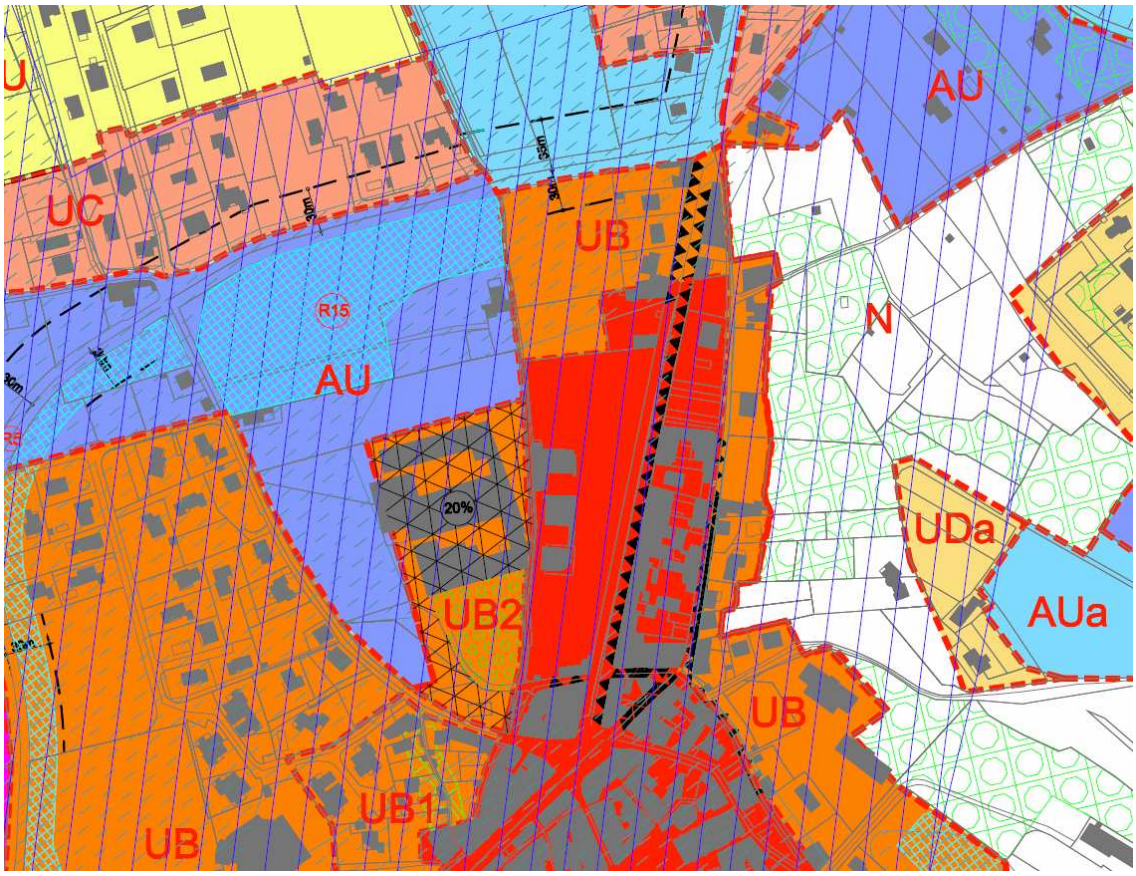
1.4.4. Les nouvelles dispositions du plan du plan de zonage

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



2 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.

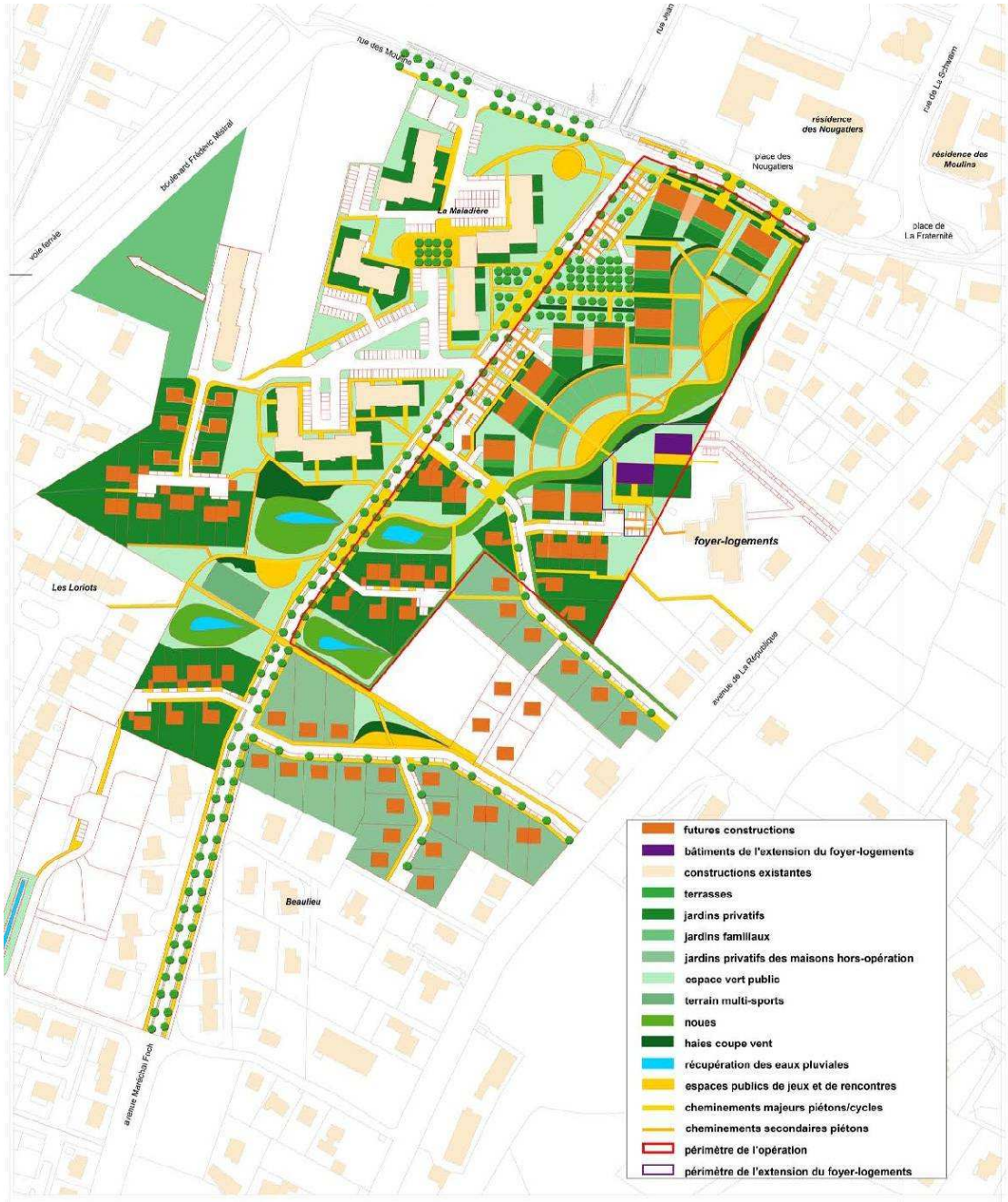
Ces ajustements modifient le plan de zonage avec la levée de la servitude du L123-2 du CU.

2.2. Contenu de la modification

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

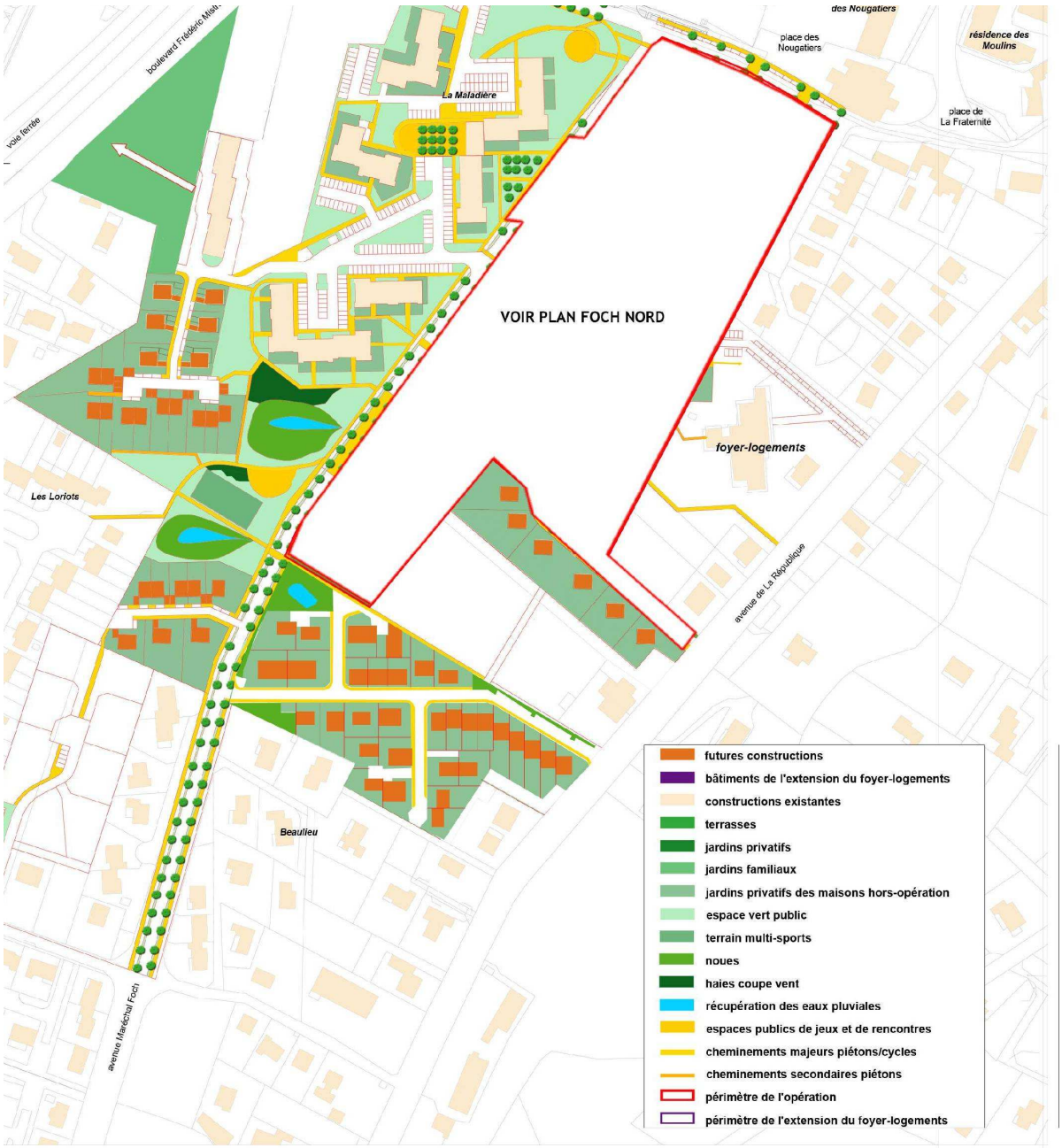
Sur la partie sud, le réseau viaire a été ajusté et les implantations du bâti modifiée, en autorisant davantage de densité dans un objectif de limitation de la consommation foncière. L'implantation est ainsi mieux adaptée et plus rationnelle. Des espaces verts ont été élargis au droit des bandes d'implantation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

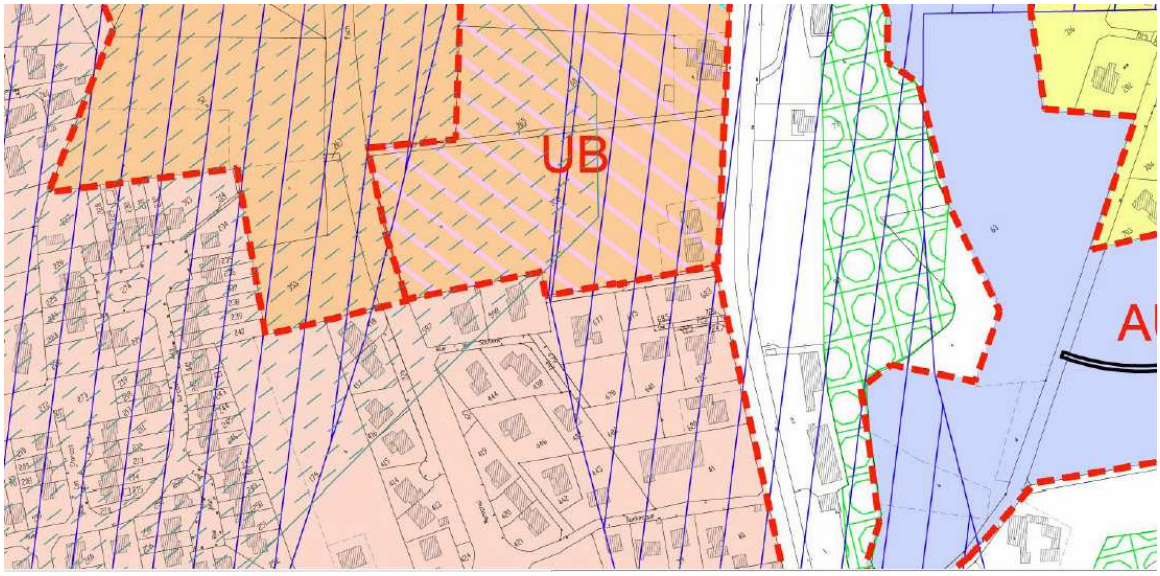
Sur le secteur Nord, le principe d'aménagement initial a été maintenu en apportant les ajustements suivants :

- 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.

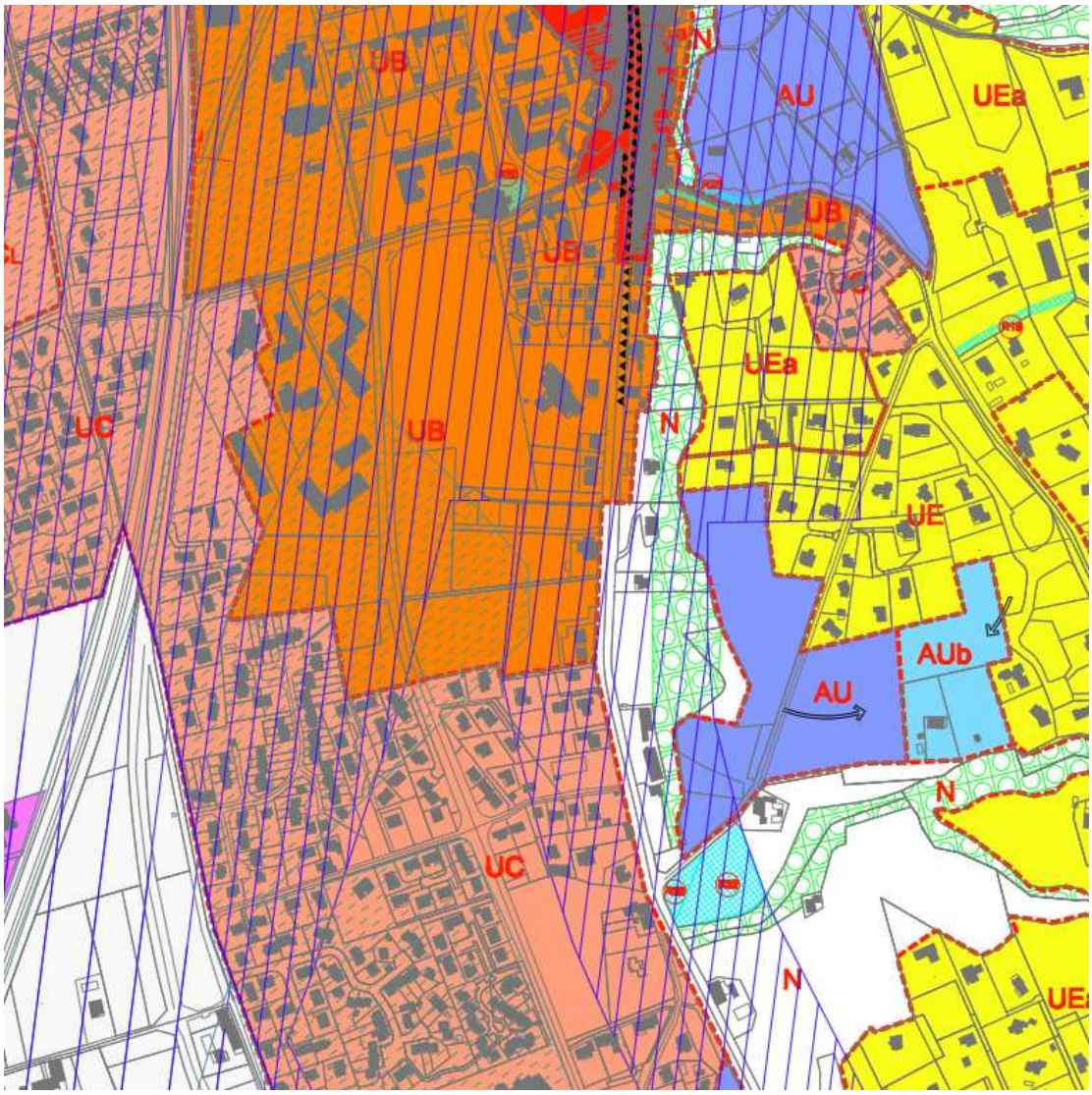
2.2.2. Les nouvelles dispositions des documents graphiques

Document graphique avant modification



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

Document graphique après modification



3 Objet n°3 : suppression d'emplacements réservés

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

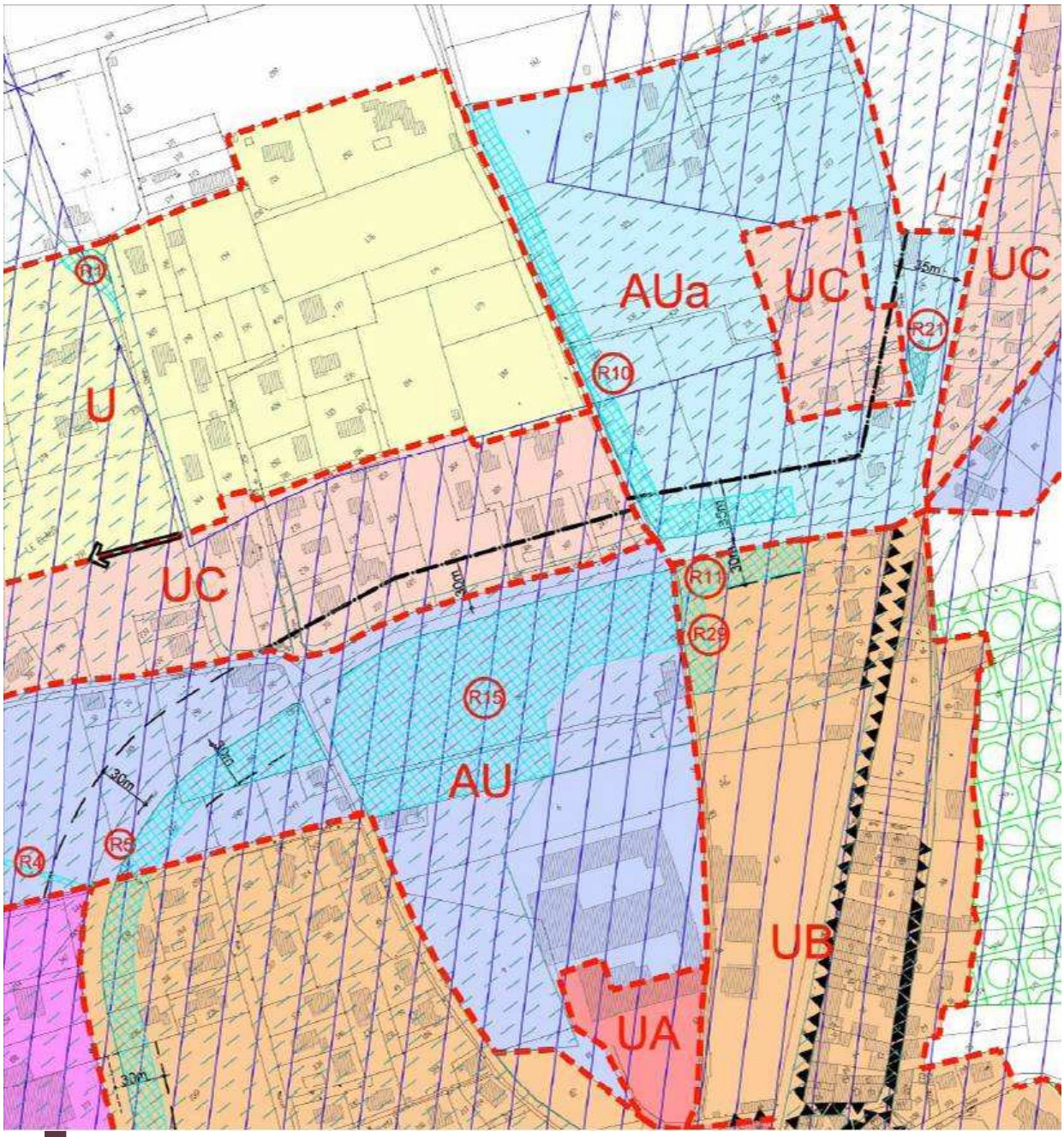
N° d'ordre	***Destination***	***Bénéficiaire***	***Surface approximative***
R10	***Aménagement des abords de la RN7 et canal des Moulins***	***Commune de LORIOL***	***3 000 m²***
R11	***Aménagement des abords de la RN7***	***Commune de LORIOL***	***1.390 m²***
R23	***Aménagement de parking***	***Commune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

Présentation des emplacements réservés après modification

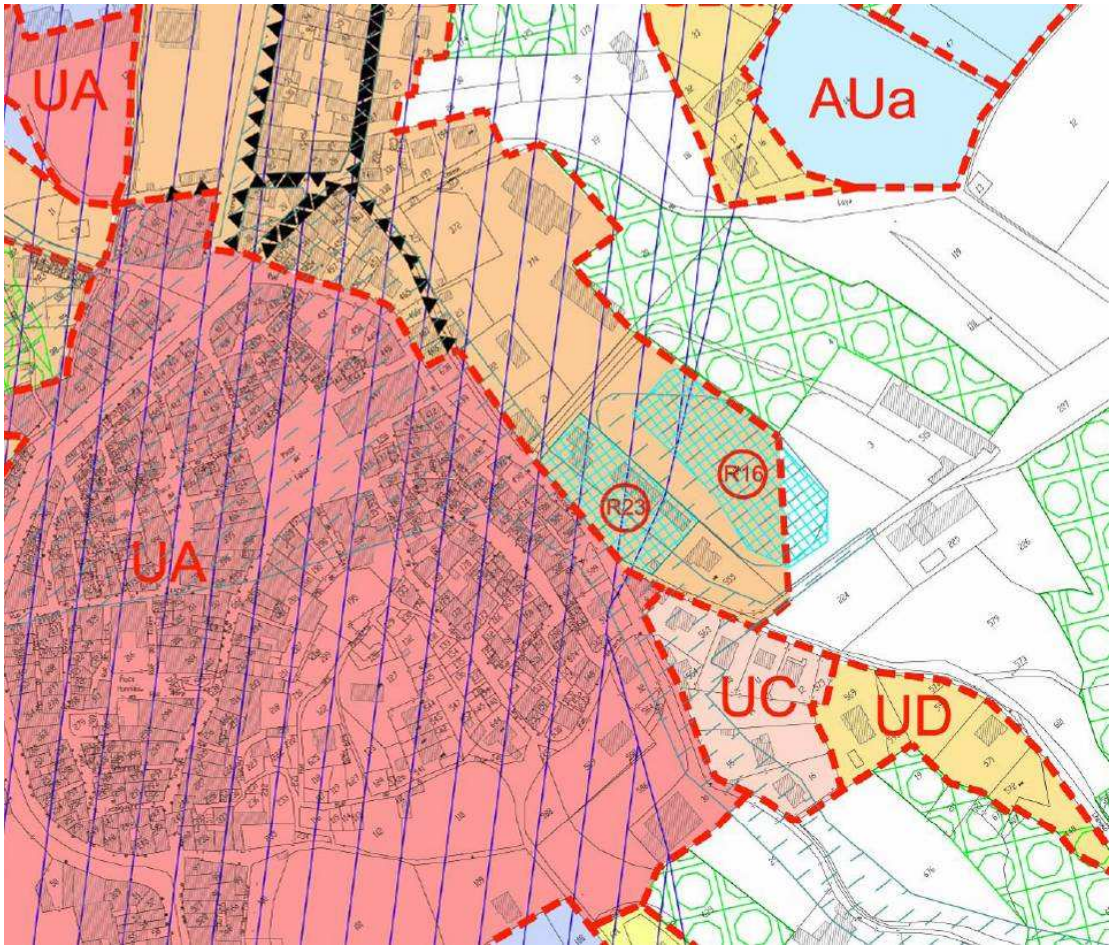
N° d'ordre	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative
R10	Aménagement des abords de la RN7	Commune de LORIOL	1 750 m²

3.2.3. Les nouvelles dispositions du document graphique

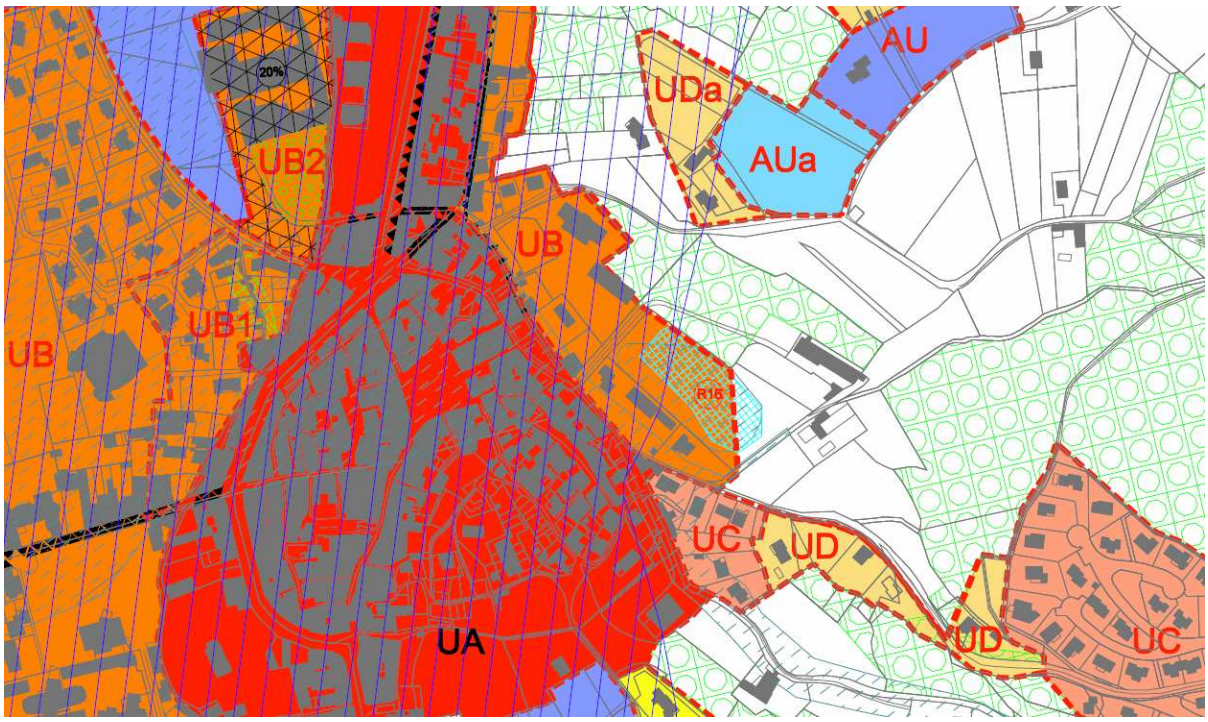
Ancien document graphique concernant les emplacements réservés n° 10, 11, 29,



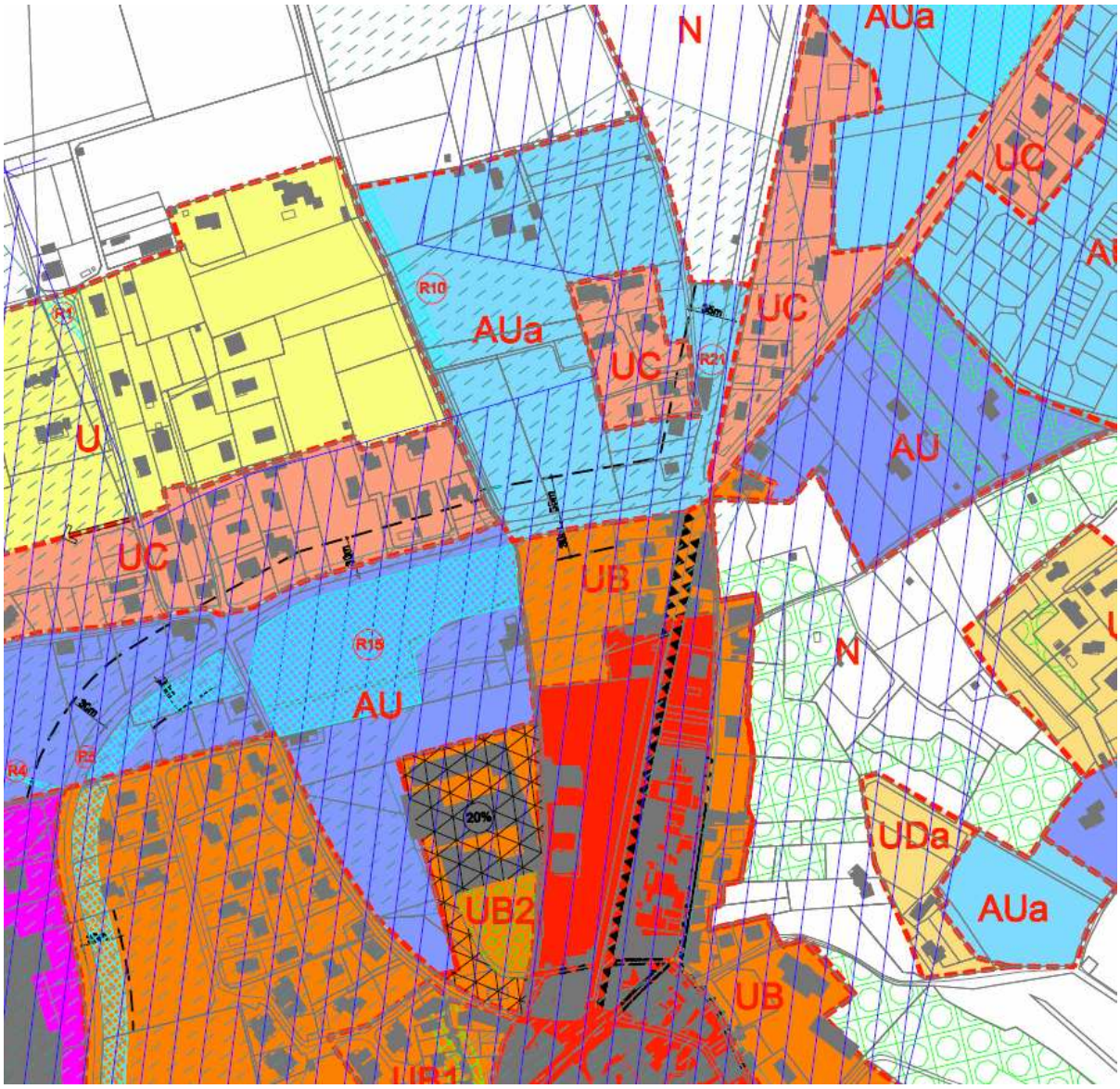
Ancien document graphique concernant l'emplacement réservé n° 23



Nouveaux documents graphiques faisant état des suppressions et de la réduction



Nouveaux documents graphiques faisant état des suppressions et de la réduction



4 Objet n°4 : transformation de la zone UDa en UC

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 connaitre une densification.

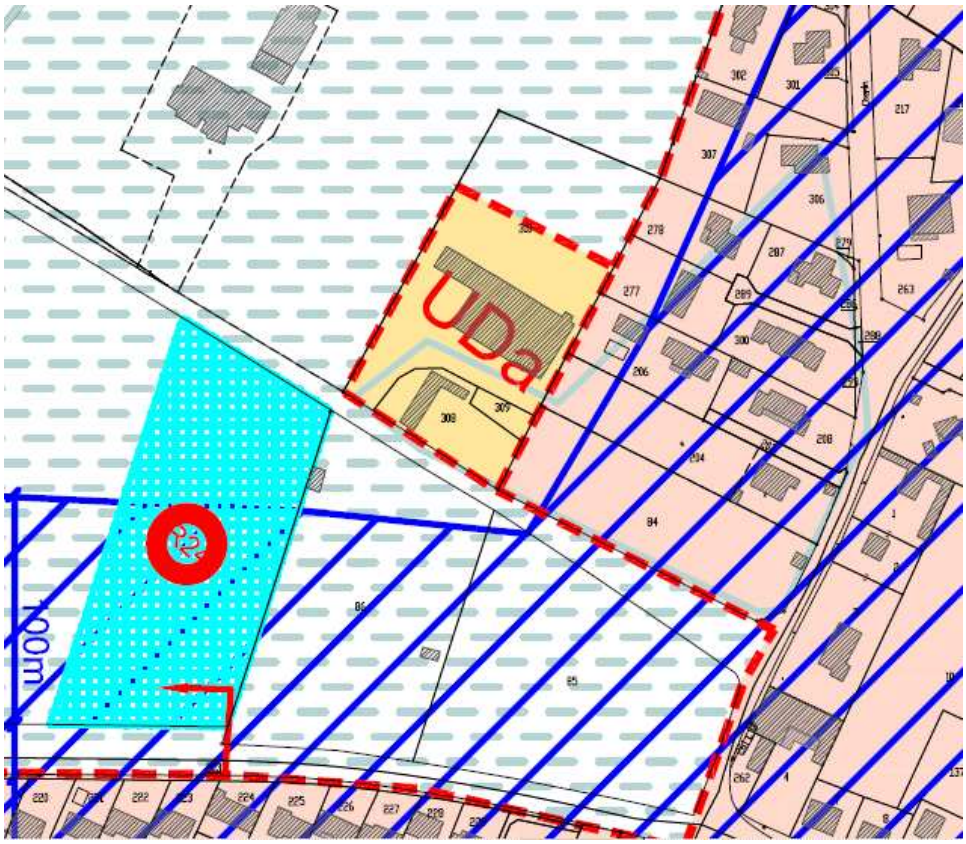
4.2. Contenu de la modification

4.2.1. Nouvelles dispositions et changements

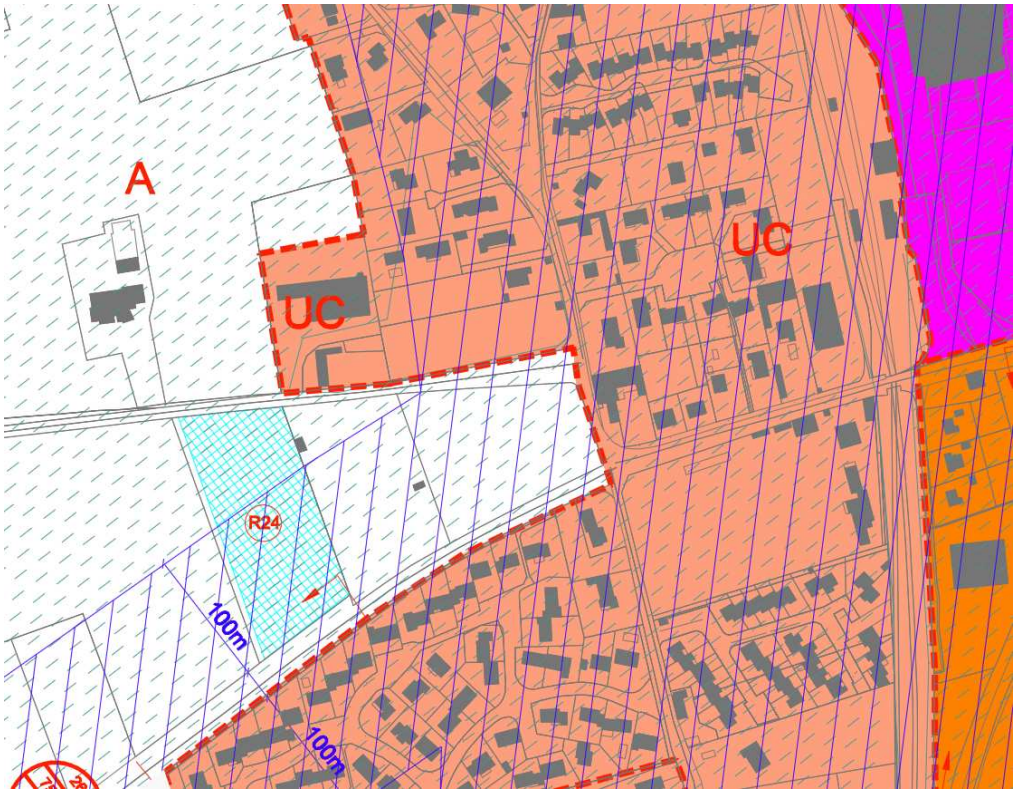
L'objectif est de déclasser le secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif de la zone UDa en zone UC. Le règlement de la zone UD reste inchangé. Le document graphique est modifié en conséquence de UDa en UC

4.2.2. Les nouvelles dispositions du document graphique

Ancien document graphique concernant la zone UDa



Nouveau document graphique concernant la zone UDa transformée en UC



5 Objet n°5 : changement de la règle de hauteur en zone UI

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.

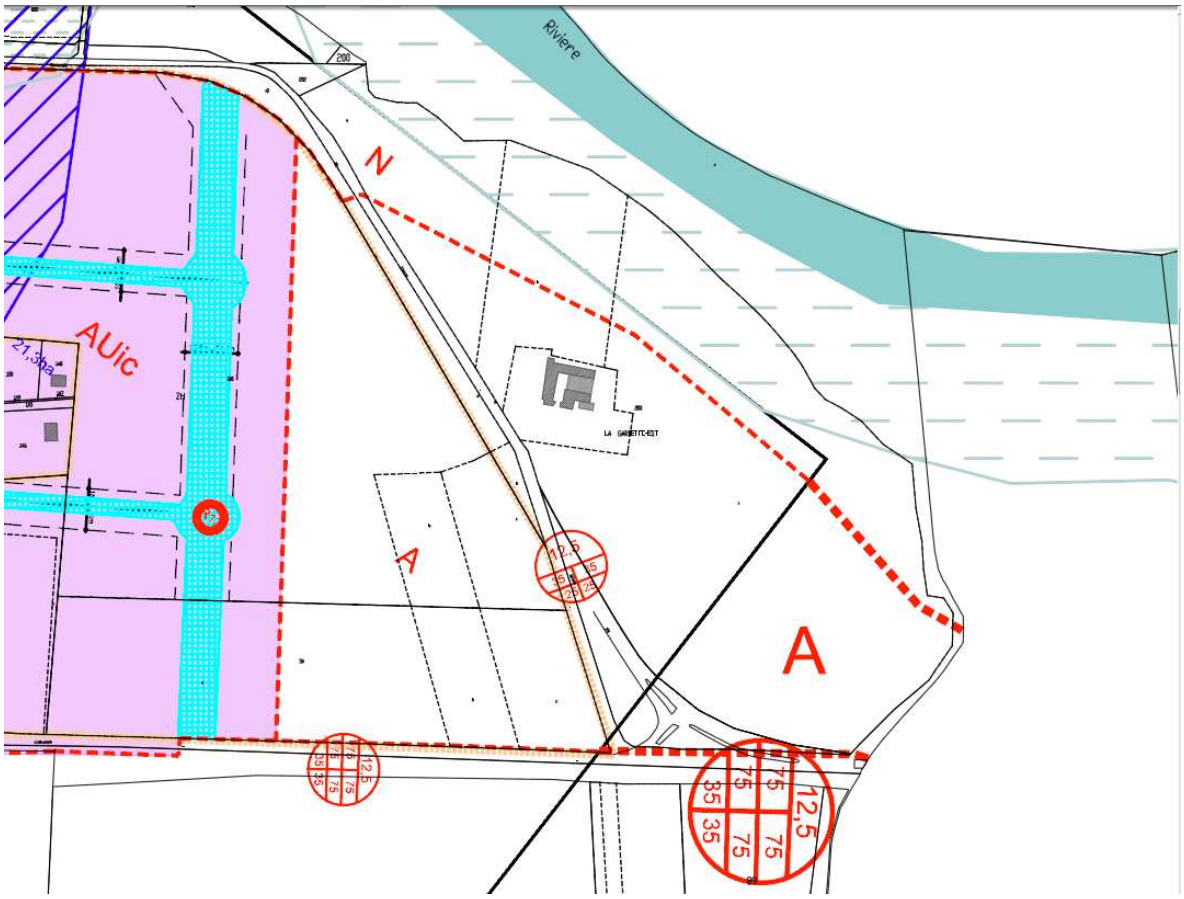
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres

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

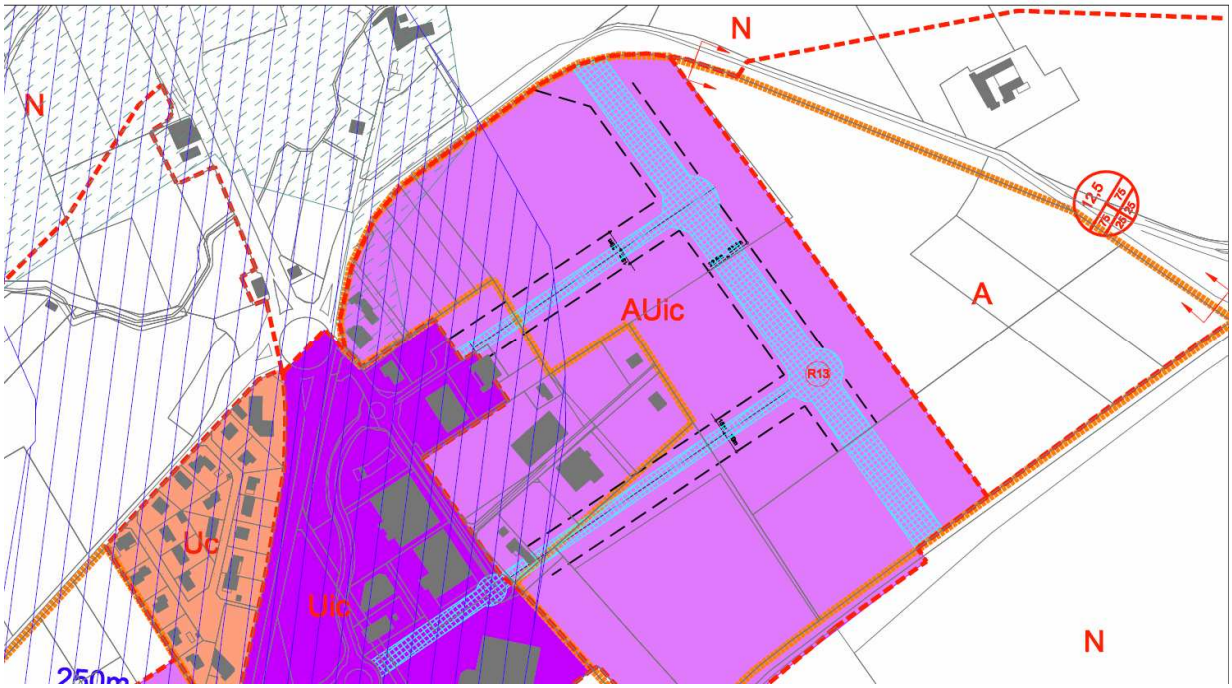
6 Objet n°6 : réparation d'une erreur matérielle sur les marges de recul

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.