



Plan Local d'Urbanisme

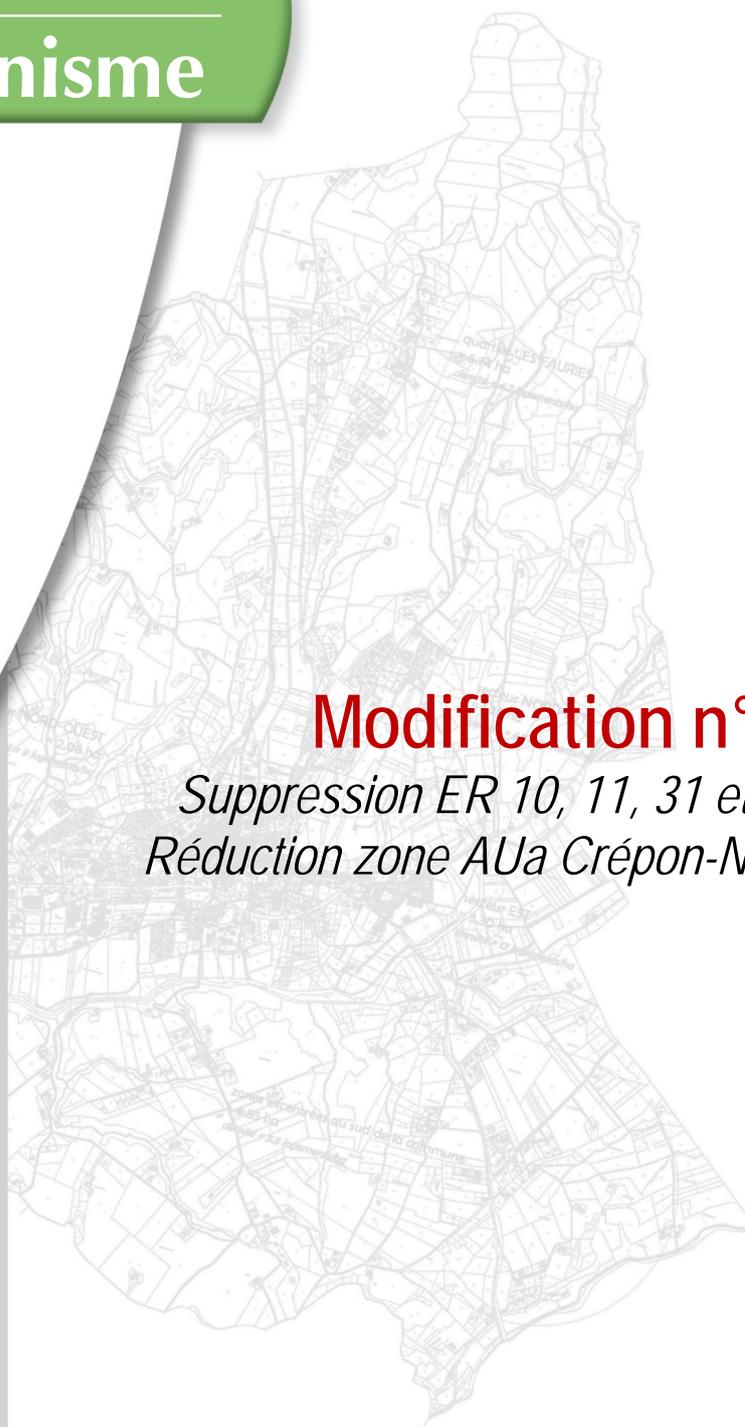
Commune de
PIOLENC
(84420)

Approbation : 29/11/2011

Modification 1 : 09/03/2016

Modification 2 : 11/01/2017

Modification 3 :



Modification n° 3

*Suppression ER 10, 11, 31 et 32
Réduction zone AUa Crépon-Nord*



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.17.101

Oct
2017

Commune de **PIOLENC**

Plan Local d'Urbanisme
Modification n° 3

BORDEREAU des PIÈCES

- 1 – Notice explicative
- 2 – Pièce écrite modifiée : Orientations d'aménagement Crépon-Nord
- 3 – Pièce écrite modifiée : Règlement Zone AUa
- 4 – Pièces écrites modifiées : Extraits zonage



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
PIOLENC
(84420)

Approbation : 29/11/2011

Modification 1 : 09/03/2016

Modification 2 : 11/01/2017

Modification 3 :

Modification n° 3

*Suppression ER 10, 11, 31 et 32
Réduction zone AUa Crépon-Nord*

1. Notice explicative



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.17.101

Oct
2017

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°10 ET 11	3
	2.1 Contexte et objectifs :.....	3
	2.2 Modification du PLU :.....	4
3	SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°31 ET 32	5
	3.1 Contexte et objectifs :.....	5
	3.2 Modification du PLU :.....	6
4	REDUCTION PERIMETRE ZONE AUA CREPON NORD	7
	4.1 Contexte et objectifs :.....	7
	4.2 Modification du PLU :.....	9
5	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	14
	5.1 Suppression des emplacements réservés n°10 et 11.....	14
	5.2 Suppression des emplacements réservés n°31 et 32.....	14
	5.3 Réduction du périmètre des zones AUa quartier Crépon Nord.....	14
	5.4 Synthèse des incidences sur l'environnement.....	15
6	LES PIÈCES MODIFIÉES	16
	6.1 Pièces écrites modifiées.....	16
	6.2 Pièces graphiques modifiées.....	16

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de PIOLENC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a été approuvé le 29 novembre 2011. Une 1^{ère} modification, selon une procédure simplifiée, a été approuvée le 9 mars 2016 et une 2^{ème} modification a été approuvée le 11 janvier 2017.

A l'initiative du Maire, une 3ème procédure de modification a été lancée par arrêté en date du 07/07/2017, afin de :

- **supprimer les emplacements réservés n°10 et 11**, dont l'objet était respectivement l'élargissement du Chemin des Chasseurs et l'aménagement d'un carrefour sur ce même chemin, quartier de l'Étang ;
- **supprimer les emplacements réservés n°31 et 32**, dont l'objet était respectivement la création d'un centre de secours et d'incendie et d'autres équipements publics et l'accès à ce futur centre ;
- **réduire le périmètre d'une zone AUa** quartier Crépon Nord au profit de la zone naturelle.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

Comme cette modification a pour effet de réduire la surface d'une zone à urbaniser, **elle est conduite selon la procédure de droit commun** prévue par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

2

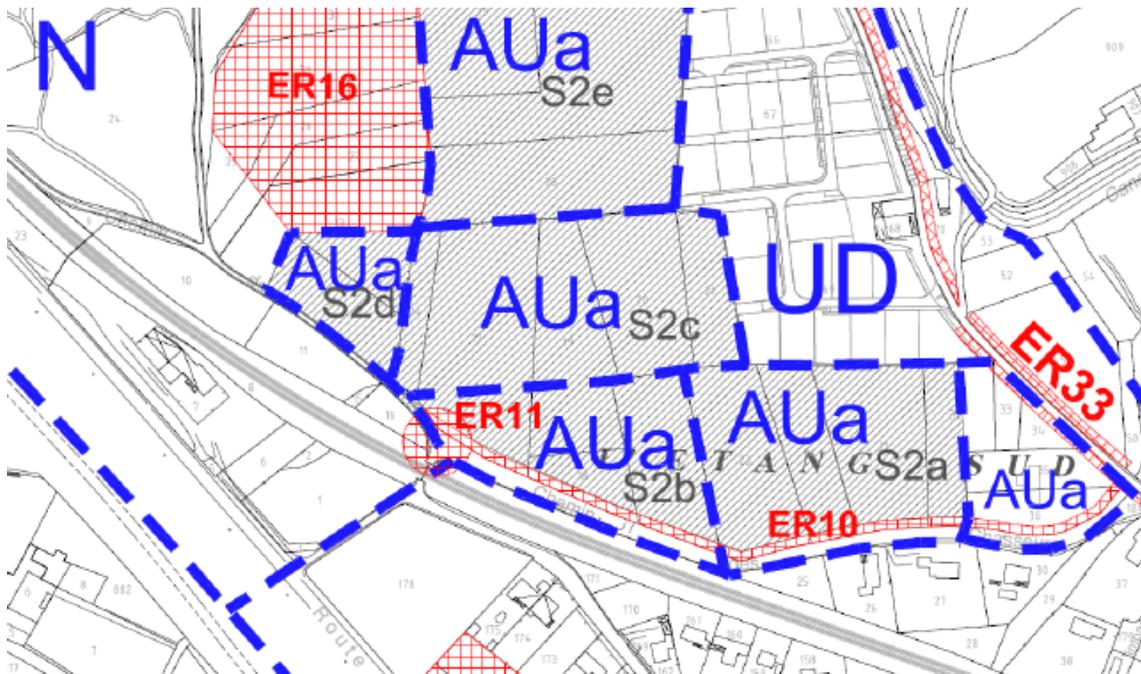
SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°10 ET 11

2.1 Contexte et objectifs :

✦ Les emplacements réservés n°10 et 11

L'emplacement réservé n°10 a pour objet l'élargissement à 10 m du Chemin des Chasseurs, situé au sud du quartier de l'Étang, au Nord-Ouest du bourg de Piolenc.

L'emplacement réservé n°11 a pour objet l'aménagement d'un carrefour sur ce même Chemin des Chasseurs.



Or, après bornage avec les propriétés riveraines, il s'avère que l'emprise publique existante du chemin des Chasseurs est suffisante pour réaliser l'élargissement nécessaire. Par conséquent, l'emplacement réservé n°10 n'a plus lieu d'être.

Par ailleurs, compte-tenu d'une part de la réduction des surfaces des zones à urbaniser du quartier de l'Étang prévues dans le cadre de la révision en cours et d'autre part de l'emprise finalement suffisante du chemin des Chasseurs pour améliorer la visibilité au carrefour, l'emplacement réservé n°11 n'est plus nécessaire.

>> La modification du PLU va donc consister à :

- supprimer les emplacements réservés n°10 et n°11 du règlement graphique du PLU.

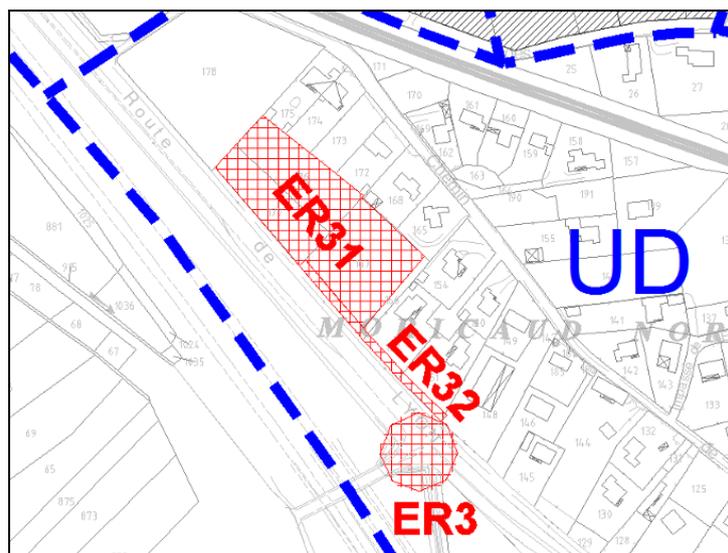
3 SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°31 ET 32

3.1 Contexte et objectifs :

✦ Les emplacements réservés n°31 et 32

L'emplacement réservé n°31 est situé au Nord-Ouest du bourg de Piolenc, entre la RN7 et la voie ferrée, il a pour objet principal la réalisation d'un centre de secours et d'incendie et accessoirement d'autres équipements publics.

L'emplacement réservé n°32 a pour objet l'accès au centre de secours : il s'agissait de créer un accès au niveau du rond-point sur la RN7, l'accès existant n'étant pas suffisamment direct vis-à-vis de la RN7.



Or, l'implantation finalement retenue pour le centre d'incendie et de secours est la commune de Mornas, il ne sera donc pas réalisé à Piolenc.

L'implantation d'autres équipements publics avait été envisagée pour optimiser l'utilisation de ce terrain. Le centre de secours n'y étant finalement pas prévu, cette option n'est plus retenue.

Par conséquent, ces 2 emplacements réservés ne sont plus nécessaires.

>> La modification du PLU va donc consister à :

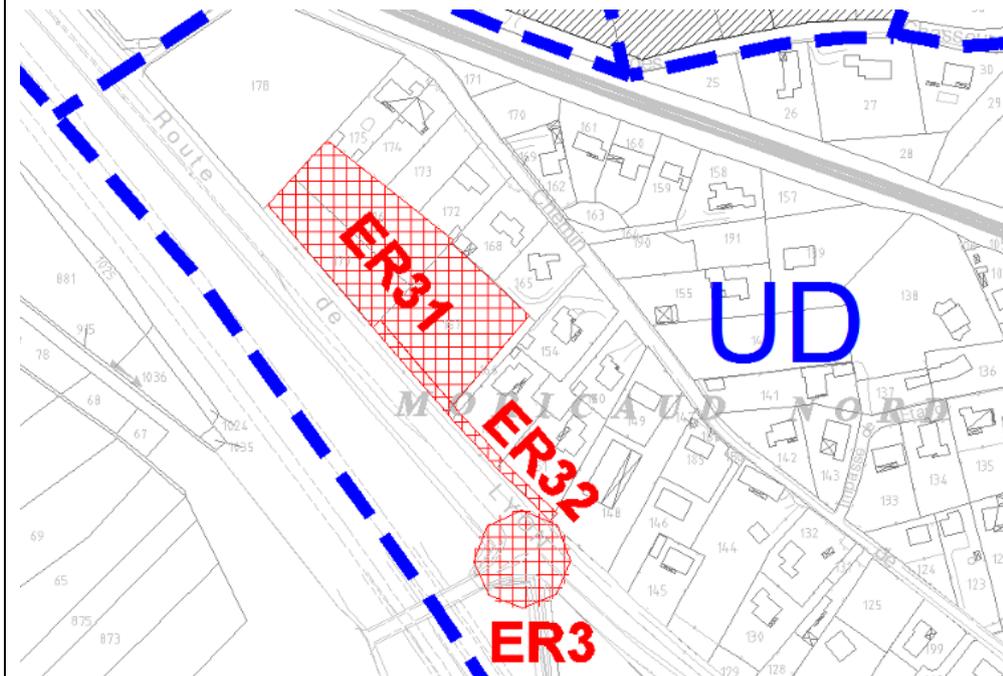
- supprimer les emplacements réservés n°31 et n°32 du règlement graphique du PLU.

3.2 Modification du PLU :

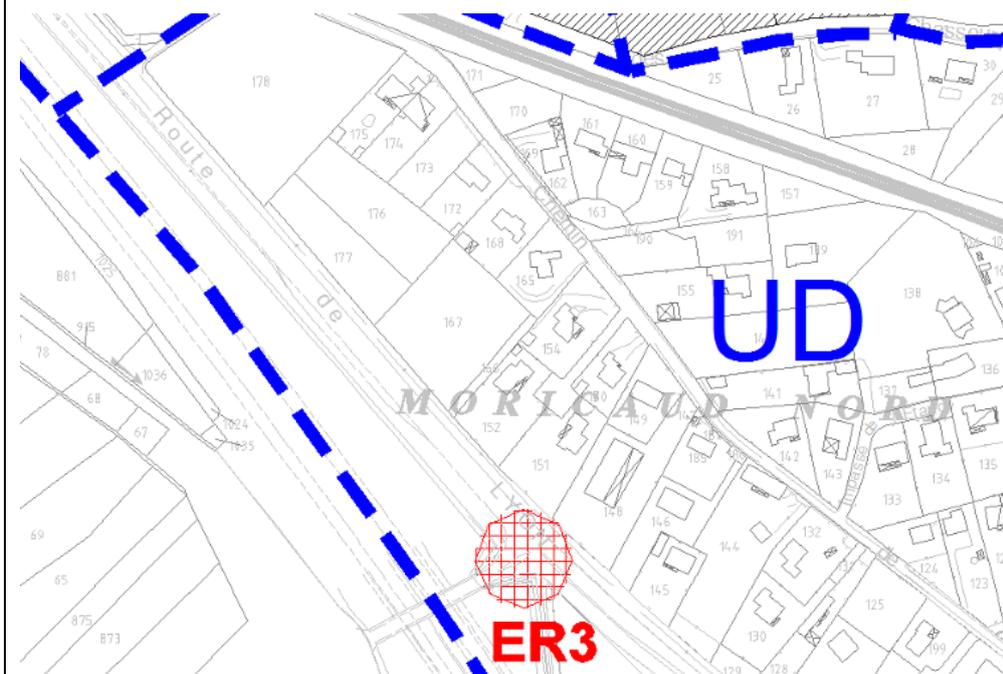
- Modifications du règlement graphique :

Les emplacements réservés n°31 et n°32 sont supprimés du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés.

Extrait du plan de zonage du PLU actuel avant modification :



Extrait du plan de zonage du PLU après modification :



4

REDUCTION PERIMETRE ZONE AUa CREPON NORD

4.1 Contexte et objectifs :

✦ Les zones à urbaniser AUa quartier Crépon Nord

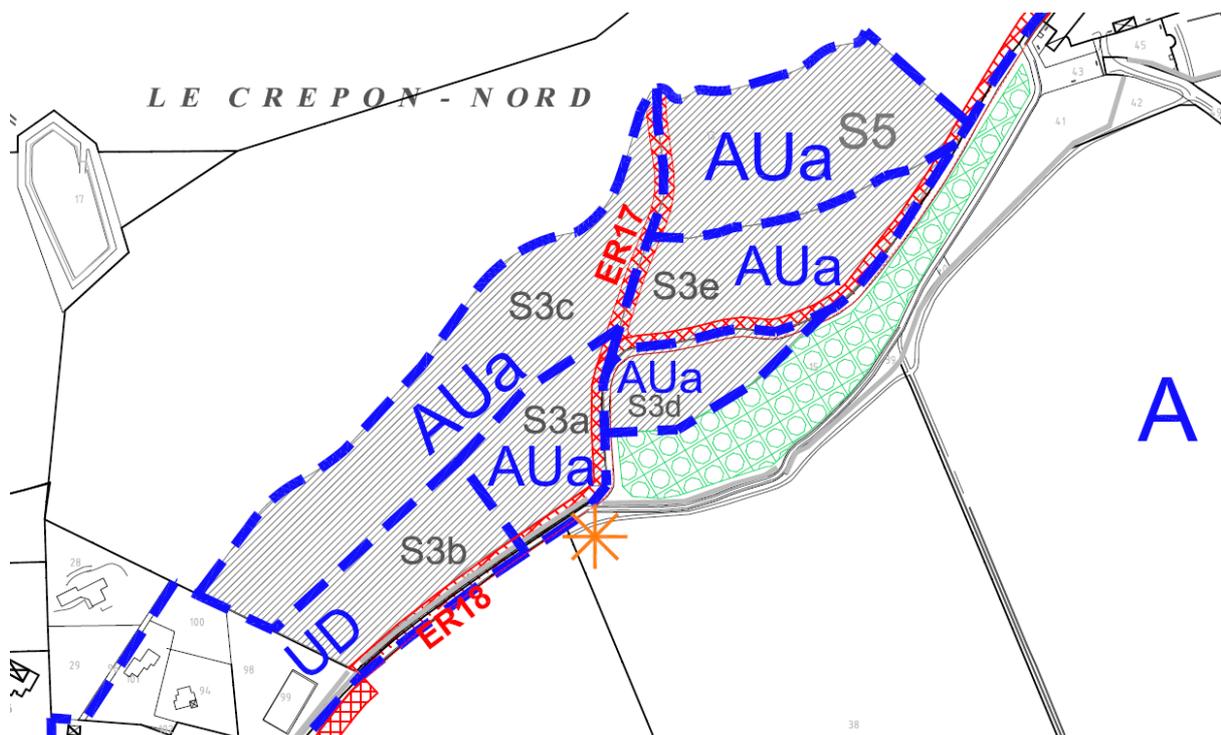
Le quartier de Crépon-Nord est situé sur les pentes orientées au sud du petit massif du Crépon, dans la continuité d'un quartier déjà urbanisé. Il est situé au sud du bourg de Piolenc.

Le PLU actuel prévoit d'y développer un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, offrant une diversité de logements et notamment des logements sociaux.

La partie sud-ouest du quartier, déjà desservie par l'ensemble des réseaux est intégrée à la zone UD voisine : ce secteur, alors propriété communale, était pressenti pour l'implantation d'une gendarmerie. Le reste du quartier fait l'objet de plusieurs zones AUa.

Des orientations d'aménagement précisent les principes d'aménagement et d'urbanisation de ce secteur et des servitudes de logement imposent un programme minimal de logements avec au moins 50% de logements sociaux sur la plus grande partie du secteur (servitudes S3), ainsi qu'un minimum de 20% de logements sociaux pour la zone AUa située au Nord-Est du quartier (servitude S5).

Extrait PLU actuel



✦ Un contexte qui a évolué et qui nécessite des adaptations

Depuis l'approbation du PLU :

- le projet de gendarmerie à Piolenc est abandonné et toute la partie du quartier située à l'Ouest des voies communales est pressentie pour une opération d'habitat (en plusieurs tranches) par un opérateur spécialisé en logement social, y compris la partie initialement pressentie pour la gendarmerie.
- le découpage parcellaire au niveau des zones AUa les plus à l'Est, à proximité du château de Beauchêne, a évolué en vue de limiter l'urbanisation à proximité du château.

Par conséquent, la commune propose de décaler la limite Est des zones AUa selon le découpage parcellaire le plus récent de manière à en réduire le périmètre, d'une part pour tenir compte de la surface disponible libérée par l'abandon du projet de gendarmerie et d'autre part pour éloigner l'urbanisation du château de Beauchêne.

>> La modification du PLU va donc consister à :

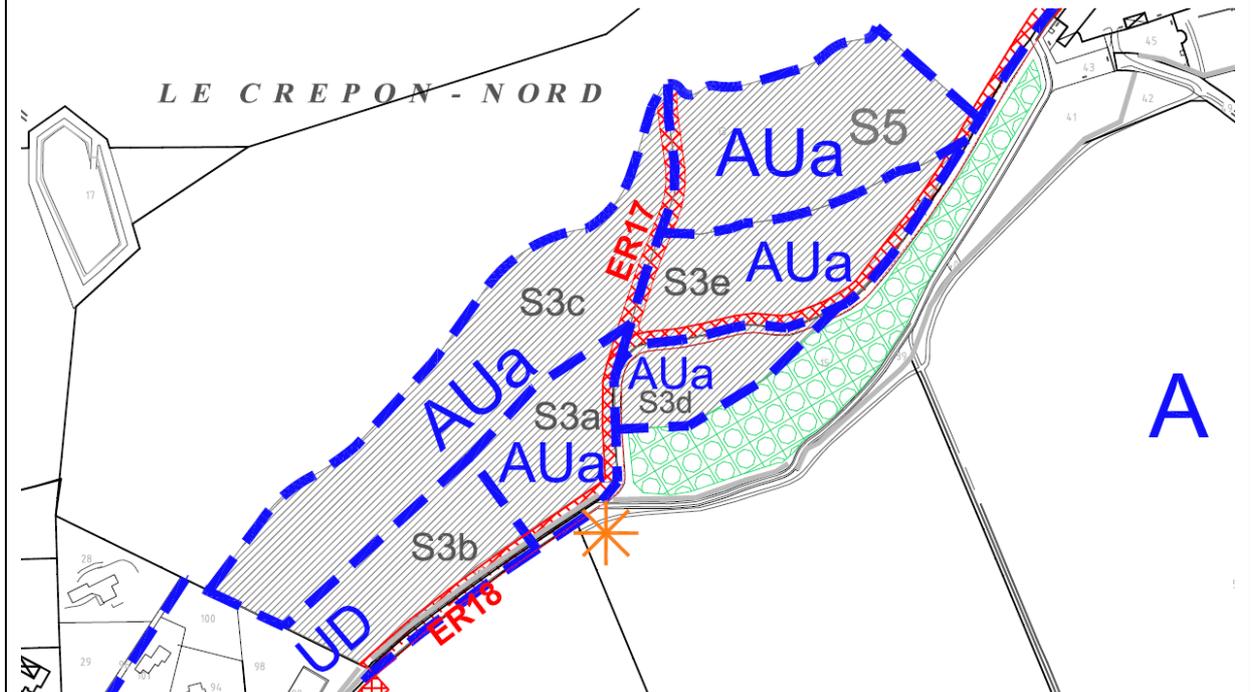
- décaler la limite Est des zones AUa pour la faire coïncider avec le nouveau découpage parcellaire. Ce décalage représente au total une réduction de la surface des zones AUa d'environ 0,9 ha.
- adapter les orientations d'aménagement concernant le quartier en conséquence.
- ajuster les servitudes de logements pour les adapter à ce changement et au fait que l'opération en cours sur les zones AUa plus à l'ouest et sur la zone UD comporte déjà 50% de logements sociaux : la servitude S5 imposant 20% de logements sociaux sur la zone AUa la plus au Nord-Ouest sera supprimée.
- adapter le règlement de la zone AUa à la suppression de la servitude S5.

4.2 Modification du PLU :

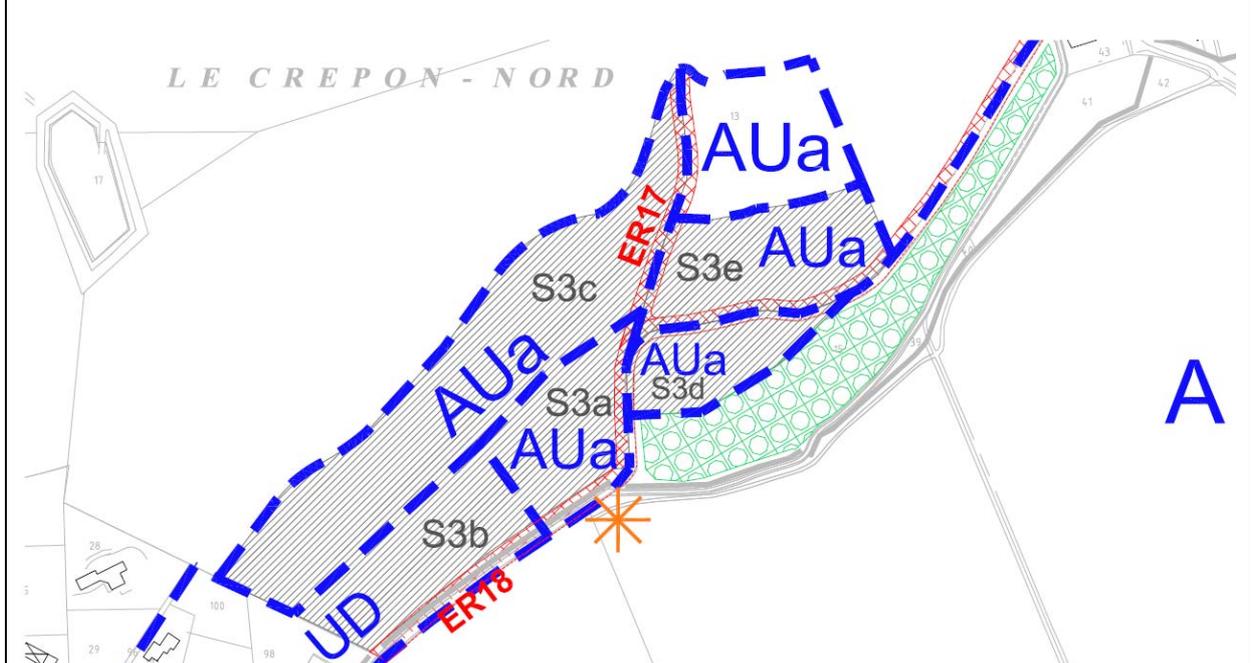
- **Modifications du règlement graphique :**

- Décalage de la limite Est des zones AUa selon le nouveau découpage parcellaire.
- Suppression de la servitude S5 du plan et de la légende.

Extrait du plan de zonage du PLU actuel avant modification :



Extrait du plan de zonage du PLU après modification :



- **Modifications des orientations d'aménagement :**

Les orientations d'aménagement du quartier de Crépon-Nord sont adaptées pour tenir compte des modifications du périmètre des zones AUa et de la suppression de la servitude S5.

Orientations d'aménagement modifiées pour le quartier de Crépon-Nord :

Nota : les changements sont visualisés en caractères ~~barrés bleus~~ pour les mentions supprimées.

III – QUARTIER CRÉPON NORD

Ce quartier s'inscrit sur les pentes orientées au sud du massif de Crépon, dans la continuité d'un quartier déjà urbanisé.

Objectifs : Réaliser des logements permettant de diversifier l'offre communale :

- logements sociaux
- logements groupés et logements intermédiaires.

Le quartier est divisé en plusieurs zones à urbaniser ouvertes qui doivent chacune s'aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble, et comprend également une partie de zone UD qui pourra éventuellement être intégrée à une opération d'aménagement.

Principes d'aménagement :

La zone est longée par une voie communale au sud qui sera à aménager pour assurer la desserte du quartier dans de bonnes conditions.

Le chemin rural existant vers le nord sera aménagé par la commune comme axe secondaire. Il permettra en outre de faire un bouclage avec les pistes de défense incendie qui sont à créer ou aménager au nord du quartier.

Les futurs logements seront desservis par des voies internes aux opérations d'aménagement qui épouseront au maximum les courbes de niveau.

Dans les zones d'habitat, la circulation des piétons sera favorisée par rapport à celle des véhicules.

Des coulées vertes accueillant un espace piéton, permettant la gestion des eaux pluviales et assurant une continuité entre l'espace boisé au nord et le sud de la zone seront prévues.

Les parkings visiteurs seront mutualisés au maximum et pourront être valorisés comme espace de gestion des eaux pluviales.

Les constructions devront être adaptées à la pente, avec un sens du faitage principal orienté parallèlement aux courbes de niveau, ou perpendiculairement à celle-ci. Les constructions seront orientées de manière à bénéficier d'une solarisation optimale.

Habitat : le secteur de Crépon, à la fois proche de Piolenc et d'Orange est particulièrement destiné à favoriser la diversification de l'offre de logements.

Devront donc être respectées :

- des servitudes S3 instaurées au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme qui concernent les zones à urbaniser ouest et sud-est du secteur ainsi que la partie non urbanisée en zone UD :

S3a : au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires dont 50% de logements sociaux

S3b : au moins 23 logements dont 10 logements groupés et/ou intermédiaires - 50% de logements sociaux

S3c : au moins 47 logements dont 20 logements groupés et/ou intermédiaires - 50% de logements sociaux

S3d : au moins 6 logements dont 50% de logements sociaux

S3e : au moins 12 logements dont 50% de logements sociaux

Nota : si plusieurs secteurs sont mis en œuvre simultanément, le nombre et la répartition des logements seront appréciés sur l'ensemble du périmètre mis en œuvre.

~~une servitude S5 instaurée au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme pour la zone AUa nord-est (1,5 ha) dans laquelle le programme de logements devra comprendre au moins 20% de logements sociaux.~~

Schéma actuel :

Commune de PIOLENC
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement
Zone à urbaniser / Crépon Nord

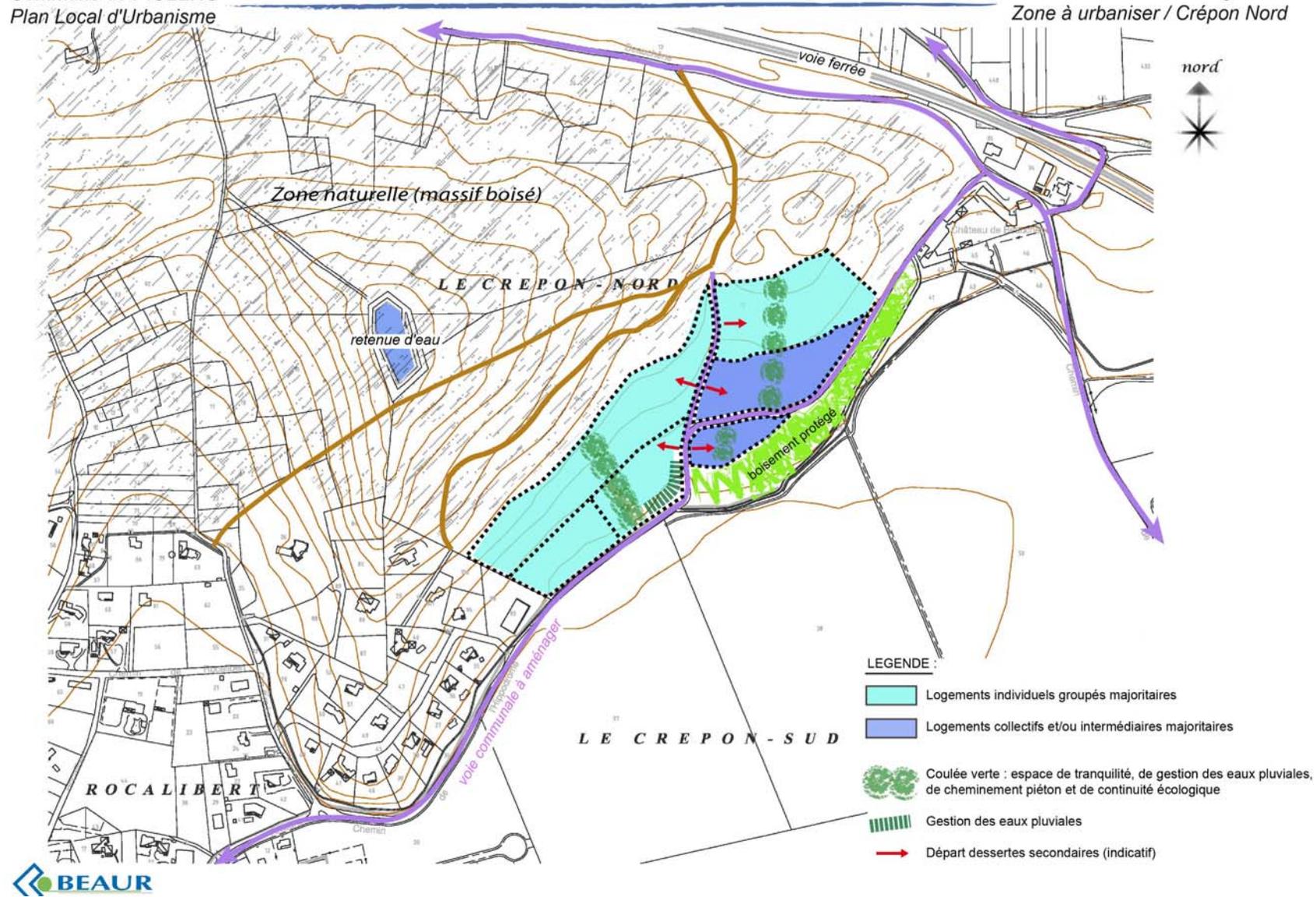
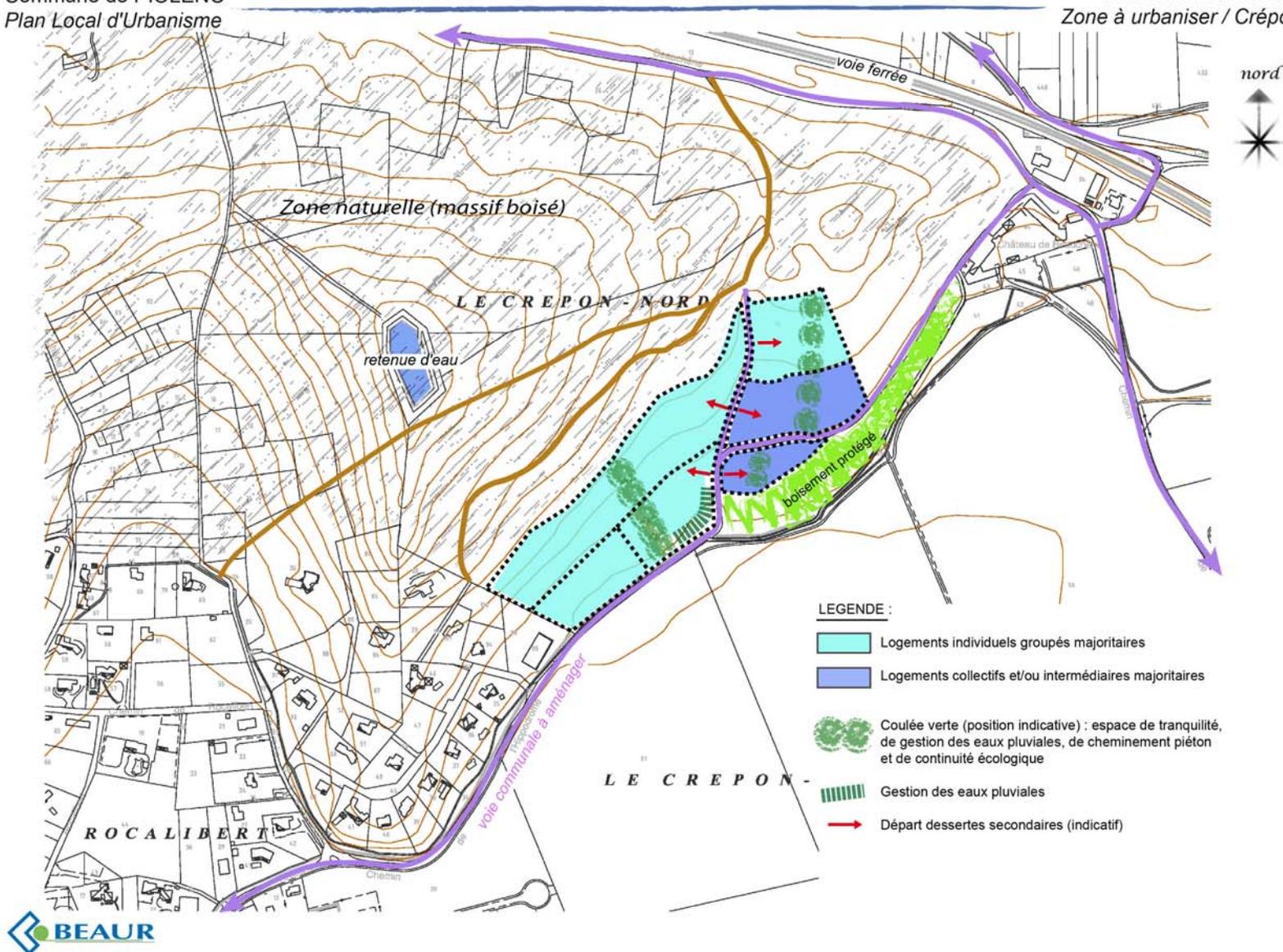


Schéma modifié :

Commune de PIOLENC
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement
Zone à urbaniser / Crépon Nord



- **Modifications du règlement :**

Le règlement de la zone AUa doit être adapté pour prendre en compte la suppression de la servitude de logement S5.

Nota : les changements sont visualisés en caractères ~~barrés bleus~~ pour les mentions supprimées.

> **Le caractère général de la zone AUa2 sera modifié comme suit :**

Extrait du caractère de la zone AUa2 modifié :

[...]

La zone AUa est concernée par :

- des servitudes - art. L.123-2 b du Code de l'Urbanisme - en vue de la réalisation de programmes de logements. Ces programmes de logements sont définis par le rapport de présentation du P.L.U. et sont inscrits sur le document graphique du règlement et à l'article 2 du présent règlement.

~~— des secteurs délimités au titre de l'article L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme, dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à du logement social. Ces pourcentages sont définis par le rapport de présentation du P.L.U. et sont inscrits sur le document graphique du règlement et à l'article 2 du présent règlement.~~

> **L'article AUa2 du règlement sera modifié comme suit :**

Extrait de l'article AUa2 modifié :

[...]

En outre, les opérations de construction réalisées dans la zone devront respecter :

[...]

~~• les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme consistant à délimiter, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements sociaux :~~

~~— Servitude 5 : Quartier Crépon-Nord — Zone nord-ouest : tout programme de logement devra comporter au moins 20% de logements sociaux.~~

5 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Suppression des emplacements réservés n°10 et 11

La suppression de ces 2 emplacements réservés qui avaient vocation à élargir un chemin communal pour l'un et à aménager un carrefour sur ce même chemin pour l'autre, **n'aura pas d'incidence prévisible notable sur l'environnement** car :

- après bornage il s'avère que l'emprise publique est suffisante pour réaliser l'élargissement envisagé,
- l'emprise publique s'avère également suffisante pour aménager le carrefour d'autant que l'augmentation du trafic dans le quartier liée à la mise en œuvre des zones à urbaniser sera nettement réduite du fait que la révision en cours du PLU prévoit une réduction significative de ces zones.

5.2 Suppression des emplacements réservés n°31 et 32

La suppression de ces 2 emplacements réservés qui avaient vocation à permettre la réalisation d'un centre de secours et d'incendie et d'équipements publics, **n'aura pas d'incidence prévisible notable sur l'environnement** car :

- la constructibilité du terrain concerné ne change pas, les constructions réalisées seront simplement probablement des constructions à vocation d'habitat plutôt qu'un équipement collectif.

5.3 Réduction du périmètre des zones AUa quartier Crépon Nord.

La diminution du périmètre des zones AUa aura **des incidences positives sur l'environnement** car elle a pour conséquence de rendre 0,9 ha à la zone naturelle.

5.4 Synthèse des incidences sur l'environnement

L'incidence de la modification sera donc globalement positive sur l'environnement avec la restitution de 0,9 ha à la zone naturelle.

La modification n'aura donc en particulier **aucune incidence dommageable pour les 2 sites Natura 2000** les plus proches qui sont :

- la Zone Spéciale de Conservation du « Rhône aval » concerne le Rhône qui coule en limite Ouest de la commune de Piolenc,
- - la Zone Spéciale de Conservation de « L'Aygues » concerne la partie de ce cours d'eau située en amont de la voie ferrée sur la commune voisine d'Orange.

6 LES PIÈCES MODIFIÉES

6.1 Pièces écrites modifiées

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- **Orientations d'aménagement** : les orientations d'aménagement concernant le quartier de Crépon Nord sont modifiées et seront donc remplacées par les orientations modifiées (pièce n°2 du présent dossier de modification).
- **Règlement** : le règlement de la zone AUa est modifié et sera donc remplacé par les pages modifiées concernées (pièce n°3 du présent dossier de modification).

6.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent la pièce n° 4 du présent dossier de modification.

Sont concernés par la présente procédure :

- **Les planches 4-3 et 4-4 au 1/5000**
- **Les planches 4-5 et 4-6 au 1/2500.**



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
PIOLENC
(84420)

Approbation : 29/11/2011

Modification 1 : 09/03/2016

Modification 2 : 11/01/2017

Modification 3 :

Modification n° 3

*Suppression ER 10, 11, 31 et 32
Réduction zone AUa Crépon-Nord*

2. Pièce écrite modifiée
Orientations d'aménagement
Crépon-Nord



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.17.101

Oct
2017



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
PIOLENC
(84420)

Approbation : 29/11/2011

Modification 1 : 09/03/2016

Modification 2 : 11/01/2017

Modification 3 :

Modification n° 3

*Suppression ER 10, 11, 31 et 32
Réduction zone AUa Crépon-Nord*

2. Pièce écrite modifiée
Orientations d'aménagement
Crépon-Nord



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.17.101

Sept
2017

III – QUARTIER CRÉPON NORD

Ce quartier s'inscrit sur les pentes orientées au sud du massif de Crépon, dans la continuité d'un quartier déjà urbanisé.

Objectifs : Réaliser des logements permettant de diversifier l'offre communale :

- logements sociaux
- logements groupés et logements intermédiaires.

Le quartier est divisé en plusieurs zones à urbaniser ouvertes qui doivent chacune s'aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble, et comprend également une partie de zone UD qui pourra éventuellement être intégrée à une opération d'aménagement.

Principes d'aménagement :

La zone est longée par une voie communale au sud qui sera à aménager pour assurer la desserte du quartier dans de bonnes conditions.

Le chemin rural existant vers le nord sera aménagé par la commune comme axe secondaire. Il permettra en outre de faire un bouclage avec les pistes de défense incendie qui sont à créer ou aménager au nord du quartier.

Les futurs logements seront desservis par des voies internes aux opérations d'aménagement qui épouseront au maximum les courbes de niveau.

Dans les zones d'habitat, la circulation des piétons sera favorisée par rapport à celle des véhicules.

Des coulées vertes accueillant un espace piéton, permettant la gestion des eaux pluviales et assurant une continuité entre l'espace boisé au nord et le sud de la zone seront prévues.

Les parkings visiteurs seront mutualisés au maximum et pourront être valorisés comme espace de gestion des eaux pluviales.

Les constructions devront être adaptées à la pente, avec un sens du faitage principal orienté parallèlement aux courbes de niveau, ou perpendiculairement à celle-ci. Les constructions seront orientées de manière à bénéficier d'une solarisation optimale.

Habitat : le secteur de Crépon, à la fois proche de Piolenc et d'Orange est particulièrement destiné à favoriser la diversification de l'offre de logements.

Devront donc être respectées :

- des servitudes S3 instaurées au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme qui concernent les zones à urbaniser ouest et sud-est du secteur ainsi que la partie non urbanisée en zone UD :

S3a : au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires dont 50% de logements sociaux

S3b : au moins 23 logements dont 10 logements groupés et/ou intermédiaires - 50% de logements sociaux

S3c : au moins 47 logements dont 20 logements groupés et/ou intermédiaires - 50% de logements sociaux

S3d : au moins 6 logements dont 50% de logements sociaux

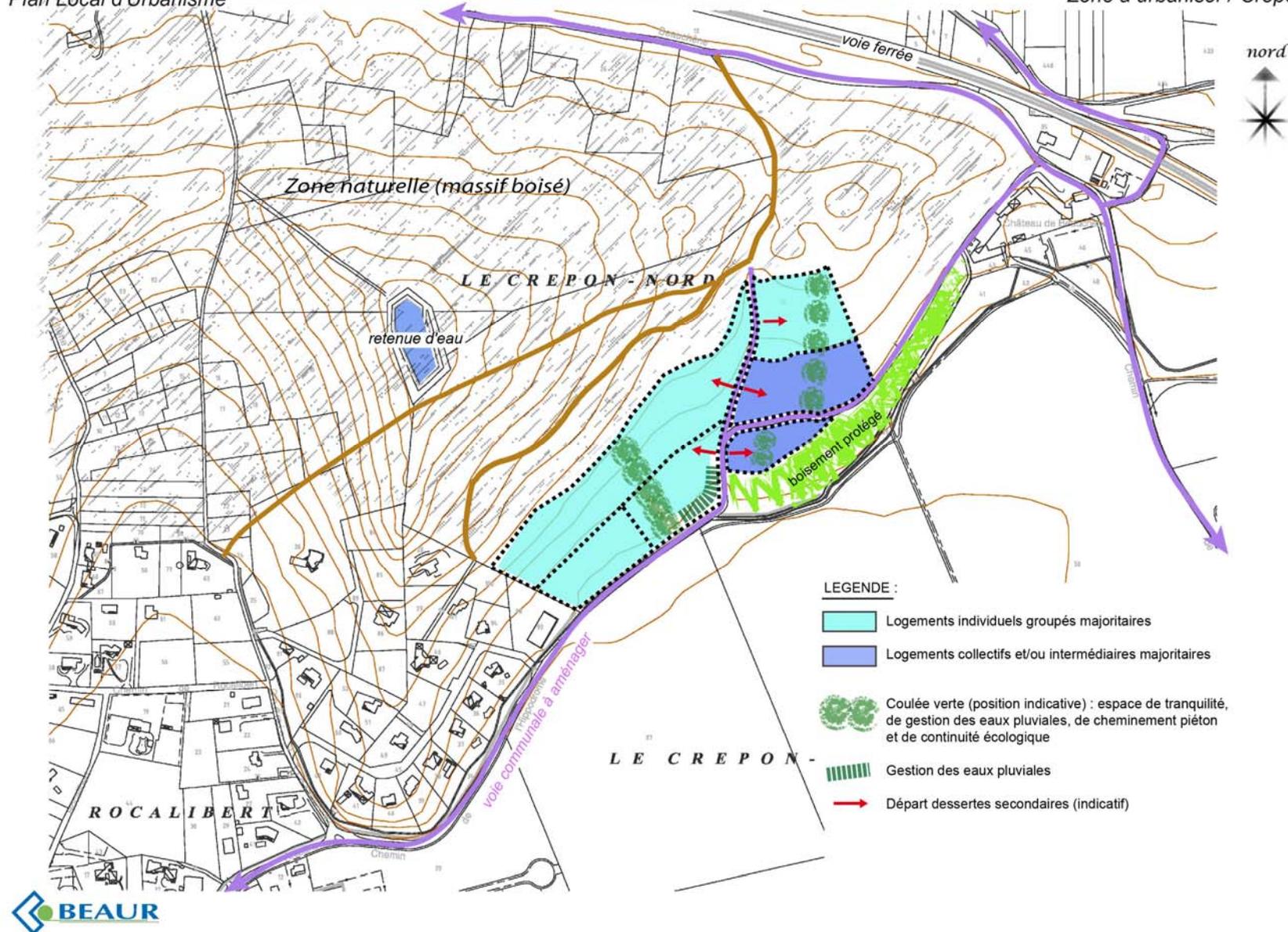
S3e : au moins 12 logements dont 50% de logements sociaux

Nota : si plusieurs secteurs sont mis en œuvre simultanément, le nombre et la répartition des logements seront appréciés sur l'ensemble du périmètre mis en œuvre.

~~une servitude S5 instaurée au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme pour la zone AUa nord-est (1,5 ha) dans laquelle le programme de logements devra comprendre au moins 20% de logements sociaux.~~

Commune de PIOLENC
Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement
Zone à urbaniser / Crépon Nord

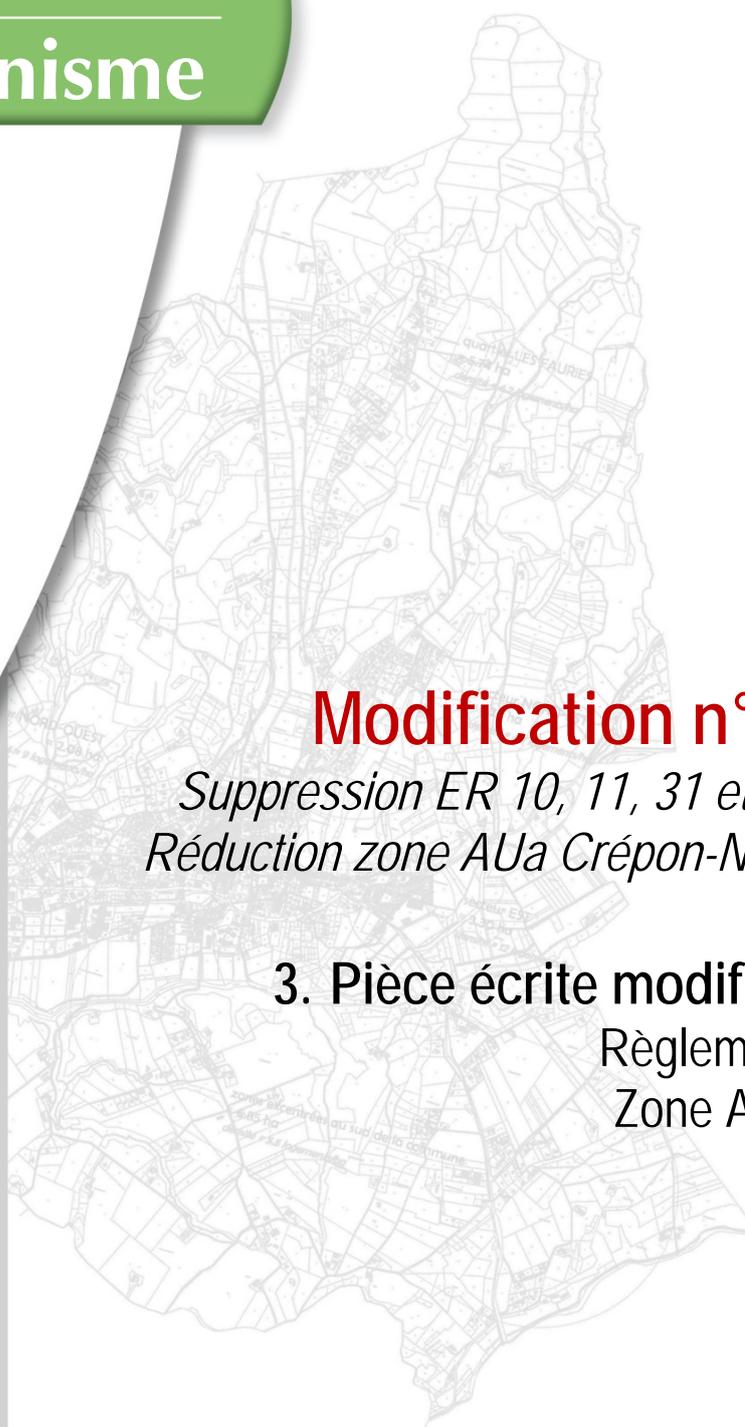




Plan Local d'Urbanisme

Commune de
PIOLENC
(84420)

Approbation : 29/11/2011
Modification 1 : 09/03/2016
Modification 2 : 11/01/2017
Modification 3 :



Modification n° 3

*Suppression ER 10, 11, 31 et 32
Réduction zone AUa Crépon-Nord*

3. Pièce écrite modifiée
Règlement
Zone AUa



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.17.101

Oct
2017

CHAPITRE IV.2

ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux suffisants à proximité.

L'urbanisation de ces terrains ne pourra se réaliser que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement pour la zone.

L'apport des équipements déterminés sera assuré dans le cadre de l'aménagement dudit projet d'ensemble.

La zone AUa comprend le quartier de Puvier situé à l'est de la commune, le quartier de l'Etang au nord et le quartier Crépon-Nord au sud. Elle est principalement vouée à l'habitat et aux équipements collectifs.

Des commerces et services d'accompagnement pourront y être intégrés.

Le règlement de la zone permet la construction de petits immeubles, susceptibles de jouer un rôle dans la vie sociale du quartier, à proximité des espaces de centralité prévus par le schéma d'aménagement de la zone.

La zone AUa est concernée par des secteurs à risque d'inondation lié au Rieu, repérés par une trame particulière au document graphique du P.L.U. dans lesquels les prescriptions figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

La zone AUa est également concernée par des secteurs à risque d'incendie de forêt repérés par des trames particulières au document graphique du P.L.U. dans lesquels prescriptions particulières figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

La zone AUa est concernée par :

- des servitudes - art. L.123-2 b du Code de l'Urbanisme - en vue de la réalisation de programmes de logements. Ces programmes de logements sont définis par le rapport de présentation du P.L.U. et sont inscrits sur le document graphique du règlement et à l'article 2 du présent règlement.

~~— des secteurs délimités au titre de l'article L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme, dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à du logement social. Ces pourcentages sont définis par le rapport de présentation du P.L.U. et sont inscrits sur le document graphique du règlement et à l'article 2 du présent règlement.~~

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation.
- Les terrains de camping, le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions permanents.

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

A condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage de bureaux ou commerce,
- Les équipements collectifs,
- Les équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte de la zone.
- Les clôtures.

En outre :

- pour les secteurs AUa - centres de l'Etang, l'aménagement du carrefour à créer sur le chemin des Chasseurs, ainsi que l'élargissement de celui-ci devront être réalisés avant l'achèvement des premières constructions,
- pour les secteurs AUa de Crépon Nord : l'élargissement ou l'aménagement des voies communales bordant le secteur concerné devra être réalisé avant l'achèvement des premières constructions.

En outre, les opérations de construction réalisées dans la zone devront respecter :

- les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme consistant à réserver des terrains pour la réalisation des programmes de logements suivants :

Servitude 1 – Quartier Puvier-Cade : 80 logements au moins, dont 15 % de locatif, le tout représentant 10.000 m² de SHON au minimum et comportant au moins 20 % de logements sociaux.

Servitudes 2 : Quartier de l'Étang:

S2a : environ 30 logements dont au moins 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

S2b : environ 10 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

S2c : environ 40 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

S2d : environ 6 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

S2e : environ 45 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 1/3 de logements collectifs.

Si plusieurs zones AUa sont mises en œuvre simultanément, le nombre et la répartition des logements seront appréciés sur l'ensemble du périmètre mis en œuvre.

Servitudes 3 : Quartier Crépon-Nord – Zones Ouest et Sud:

S3a : au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires dont 50% de logements sociaux

S3c : au moins 47 logements dont 20 logements groupés et/ou intermédiaires – 50% de logements sociaux.

S3d : au moins 6 logements dont 50% de logements sociaux

S3e : au moins 12 logements dont 50% de logements sociaux.

~~• les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme consistant à délimiter, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements sociaux ;~~

~~— Servitude 5 : Quartier Crépon-Nord – Zone nord-ouest : tout programme de logement devra comporter au moins 20% de logements sociaux.~~

En outre, dans les secteurs concernés par des risques incendie de forêt, les prescriptions particulières figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Zones AUa quartier Pluvier et l'Etang :

Les opérations d'aménagement réalisées dans les différentes zones devront permettre la continuité des cheminements doux du nord au sud.

Les différentes voies et espaces communs devront être dimensionnés et aménagés conformément à leur usage afin de présenter une hiérarchisation claire et structurante.

Le profil en travers de la voie principale des opérations d'aménagement devra présenter les caractéristiques minimum suivantes :

- Chaussée : 4,5 mètres
- Circulation douce (piétons et cycles) : 1,5 mètres
- Espace vert-plantations/noue d'infiltration : 2,0 mètres

La circulation douce sera obligatoirement séparée de la chaussée et ne sera pas nécessairement traitée en matériaux imperméabilisants.

Les ruelles ne desservant que quelques constructions auront un profil plus modeste et la chaussée pourra se limiter à 4 mètres. Dans le cas de voie à sens unique la chaussée présentera une largeur de 3,5 mètres au moins. Les venelles en impasse de faible longueur pourront présenter une chaussée limitée à 3m.

Chaque construction devra disposer d'un accès sur les voies internes de l'opération. Aucun accès direct sur les voies communales existantes.

Le portail d'entrée où la construction doit être implantée en retrait suffisant pour permettre l'aménagement d'un espace de stationnement personnel pour deux véhicules, en accès direct sur la voie. Cette disposition peut ne pas s'appliquer aux constructions comportant plus de trois logements.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
PIOLENC
(84420)

Approbation : 29/11/2011
Modification 1 : 09/03/2016
Modification 2 : 11/01/2017
Modification 3 :

Modification n° 3

*Suppression ER 10, 11, 31 et 32
Réduction zone AUa Crépon-Nord*

4. Pièces graphiques modifiées
Extraits zonage modifié



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

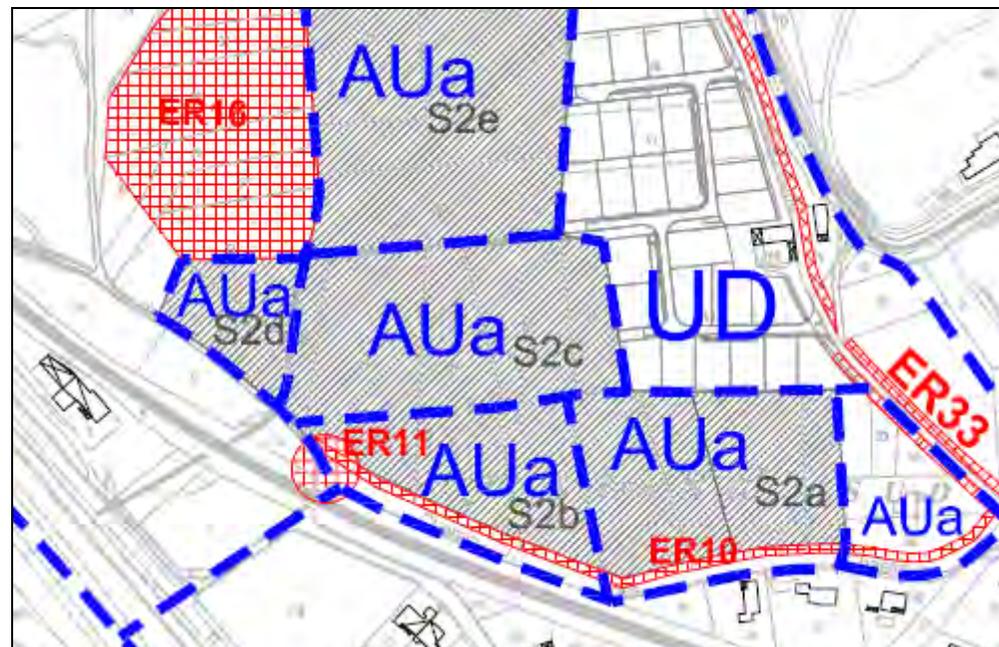
5.17.101

Oct
2017

Extrait document graphique– Quartier de l'Étang - ER 10 et 11 - PLU actuel

EMPLACEMENTS RESERVES : ER1

<u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER3 Création d'un rond point pour futur échangeur de l'autoroute	Commune
ER7 Création de stationnements et d'espaces verts	Commune
ER8 Extension de la maison de retraite	Commune
ER9 Création d'espaces verts publics + terrain de sport	Commune
ER10 Elargissement à 10.00m du chemin des Chasseurs	Commune
ER11 Aménagement du carrefour quartier l'Étang	Commune
ER14 Dispositif de rétention des eaux de ruissellement	Commune
ER15 Dispositif de rétention des eaux de ruissellement	Commune
ER16 Dispositif de rétention des eaux pluviales	Commune
ER19 Création d'un chemin piéton quartier de l'Étang	Commune
ER24 Elargissement de la voie existante chemin du Cade	Commune
ER25 Elargissement de la voie existante	Commune
ER26 Elargissement à 5m du chemin des Garrigues	Commune
ER28 Amélioration du carrefour et élargissement du chemin piétons-cycles à 3.00m quartier Moricaud	Commune
ER29 Elargissement à 5.00m du chemin de l'Étang	Commune
ER30 Elargissement du chemin	Commune
ER31 Centre de secours et d'incendie, équipements publics techniques et de loisirs	Commune
ER32 Accès futur au centre de secours	Commune
ER33 Elargissement de la route Valbonnettes pour créer un trottoir d'1,5m	Commune
ER34 Création d'un espace public + équipement public jeunesse	Commune
ER37 Création d'une coulée verte nord-sud	Commune
ER39 Création d'un collège	Commune
ER40 Création d'un équipement petite enfance public et d'un espace public	Commune

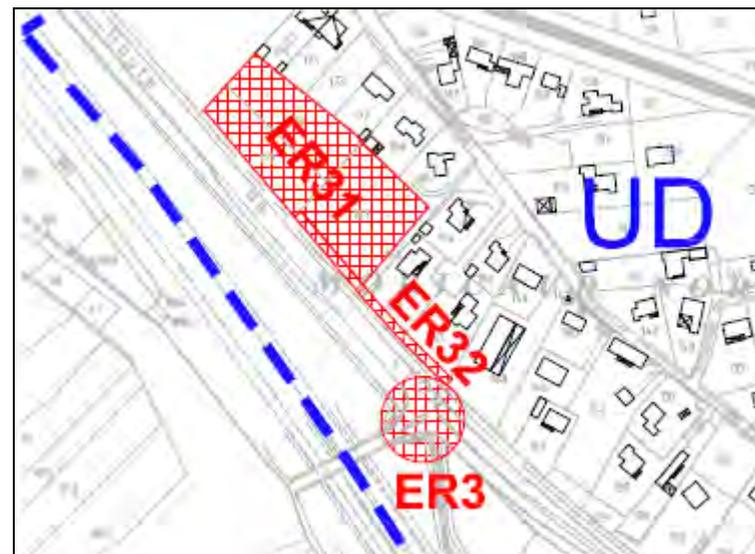


Échelle 1/5000

Extrait document graphique– ER 31 et 32 - PLU actuel

EMPLACEMENTS RESERVES : ~~ER1~~

<u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER3 Création d'un rond point pour futur échangeur de l'autoroute	Commune
ER7 Création de stationnements et d'espaces verts	Commune
ER8 Extension de la maison de retraite	Commune
ER9 Création d'espaces verts publics + terrain de sport	Commune
ER10 Elargissement à 10.00m du chemin des Chasseurs	Commune
ER11 Aménagement du carrefour quartier l'Etang	Commune
ER14 Dispositif de rétention des eaux de ruissellement	Commune
ER15 Dispositif de rétention des eaux de ruissellement	Commune
ER16 Dispositif de rétention des eaux pluviales	Commune
ER19 Création d'un chemin piéton quartier de l'Etang	Commune
ER24 Elargissement de la voie existante chemin du Cade	Commune
ER25 Elargissement de la voie existante	Commune
ER26 Elargissement à 5m du chemin des Garrigues	Commune
ER28 Amélioration du carrefour et élargissement du chemin piétons-cycles à 3.00m quartier Moricaud	Commune
ER29 Elargissement à 5.00m du chemin de l'Etang	Commune
ER30 Elargissement du chemin	Commune
ER31 Centre de secours et d'incendie, équipements publics techniques et de loisirs	Commune
ER32 Accès futur au centre de secours	Commune
ER33 Elargissement de la route Valbonnettes pour créer un trottoir d'1,5m	Commune
ER34 Création d'un espace public + équipement public jeunesse	Commune
ER37 Création d'une coulée verte nord-sud	Commune
ER39 Création d'un collège	Commune
ER40 Création d'un équipement petite enfance public et d'un espace public	Commune

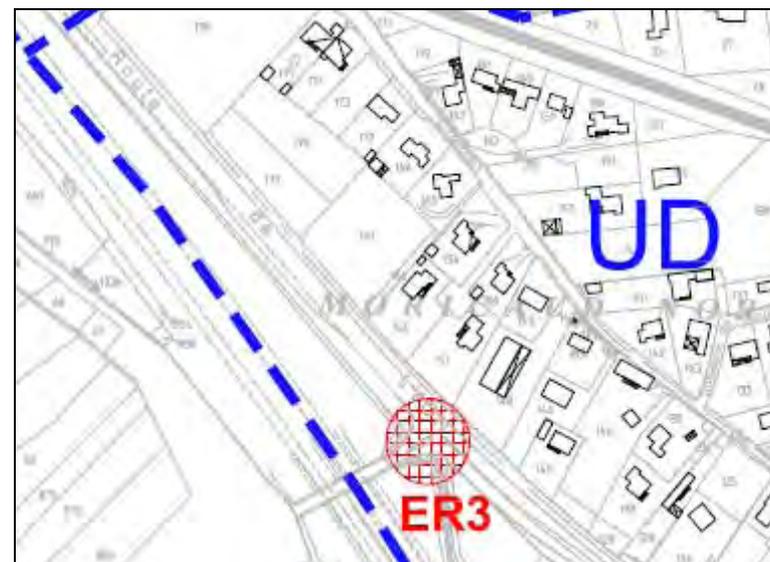


Échelle 1/5000

Extrait document graphique– ER 31 et 32 - PLU après modification

EMPLACEMENTS RESERVES : **ER1**

<u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER3 Création d'un rond point pour futur échangeur de l'autoroute	Commune
ER7 Création de stationnements et d'espaces verts	Commune
ER8 Extension de la maison de retraite	Commune
ER9 Création d'espaces verts publics + terrain de sport	Commune
ER10 <i>Supprimé par modification n°3</i>	
ER11 <i>Supprimé par modification n°3</i>	
ER14 Dispositif de rétention des eaux de ruissellement	Commune
ER15 Dispositif de rétention des eaux de ruissellement	Commune
ER16 Dispositif de rétention des eaux pluviales	Commune
ER19 Création d'un chemin piéton quartier de l'Etang	Commune
ER24 Elargissement de la voie existante chemin du Cade	Commune
ER25 Elargissement de la voie existante	Commune
ER26 Elargissement à 5m du chemin des Garrigues	Commune
ER28 Amélioration du carrefour et élargissement du chemin piétons-cycles à 3.00m quartier Moricaud	Commune
ER29 Elargissement à 5.00m du chemin de l'Etang	Commune
ER30 Elargissement du chemin	Commune
ER31 <i>Supprimé par modification n°3</i>	
ER32 <i>Supprimé par modification n°3</i>	
ER33 Elargissement de la route Valbonnettes pour créer un trottoir d'1,5m	Commune
ER34 Création d'un espace public + équipement public jeunesse	Commune
ER37 Création d'une coulée verte nord-sud	Commune
ER39 Création d'un collège	Commune
ER40 Création d'un équipement petite enfance public et d'un espace public	Commune

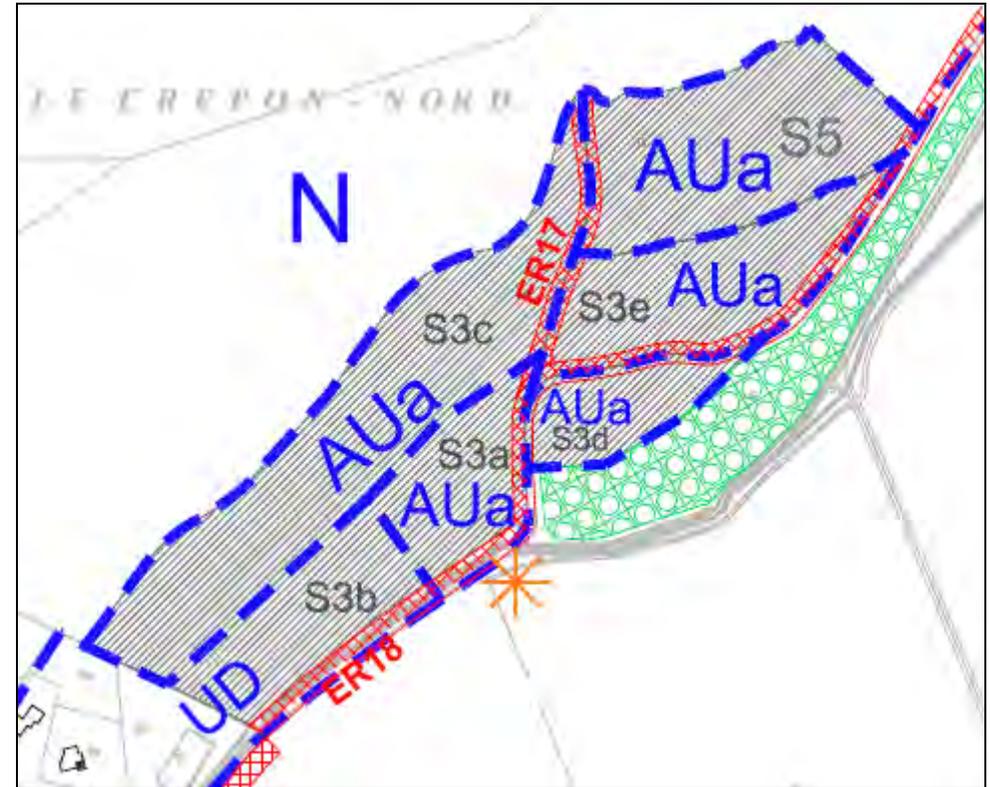


Échelle 1/5000

Extrait document graphique– Quartier de Crépon Nord - PLU actuel

-  Espaces boisés classés
-  Éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme
-  Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2b) du Code de l'Urbanisme consistant à réserver des terrains pour la réalisation du programme de logements suivant :
 -  - programme de 80 logements au moins, dont 15% de logements locatifs, le tout représentant 10 000 m² de SHON au minimum et comportant au moins 20% de logements sociaux
 -  **S3 a** : au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires dont 50% de logements sociaux.
 -  **S3 b** : au moins 23 logements dont au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires. Au moins 50% de logements sociaux.
 -  **S3 c** : au moins 47 logements dont 20 logements groupés et/ou intermédiaires. Au moins 50% de logements sociaux.
 -  **S3 d** : au moins 6 logements dont 50% de logements sociaux.
 -  **S3 e** : au moins 12 logements dont 50% de logements sociaux.

Nota : si plusieurs zones AUa sont mises en oeuvre simultanément, le nombre et la répartition des logements sera apprécié sur l'ensemble du périmètre mis en oeuvre
-  Servitude de logement au titre de l'article L. 123-1) 16° du Code de l'Urbanisme :
 -  - programme de logements devant comporter au moins 20% de logements sociaux



Échelle 1/5000

Extrait document graphique– Quartier de Crépon Nord - PLU après modification

 Espaces boisés classés

 Eléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

 Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2b) du Code de l'Urbanisme consistant à réserver des terrains pour la réalisation du programme de logements suivant :

 - programme de 80 logements au moins, dont 15% de logements locatifs, le tout représentant 10 000 m² de SHON au minimum et comportant au moins 20% de logements sociaux

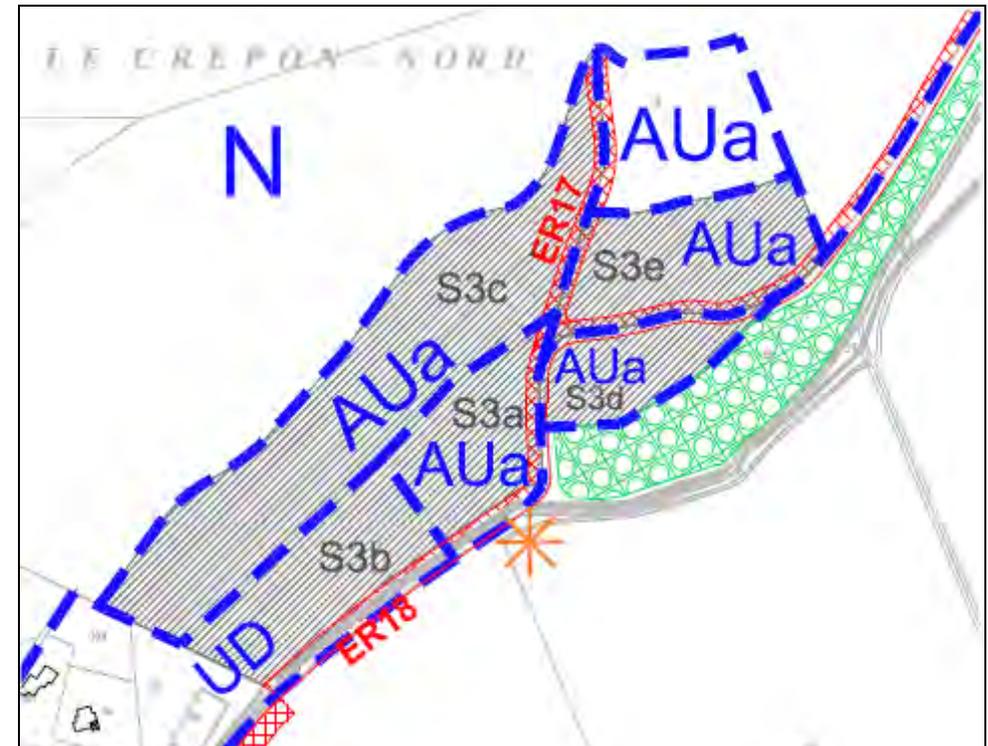
 **S3 a** : au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires dont 50% de logements sociaux.
S3 b : au moins 23 logements dont au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires. Au moins 50% de logements sociaux.

S3 c : au moins 47 logements dont 20 logements groupés et/ou intermédiaires. Au moins 50% de logements sociaux.

S3 d : au moins 6 logements dont 50% de logements sociaux.

S3 e : au moins 12 logements dont 50% de logements sociaux.

Nota : si plusieurs zones AUa sont mises en oeuvre simultanément, le nombre et la répartition des logements sera apprécié sur l'ensemble du périmètre mis en oeuvre



Échelle 1/5000