



Communauté de communes du VAL DE DRÔME



Commune de LIVRON-SUR-DRÔME



## Modification n°4 du P<sub>LAN</sub> L<sub>OCAL</sub> D'<sub>URBANISME</sub>

# 1 – Notice de Présentation

### Historique de l'élaboration du PLU

PLU approuvé le	3 sept. 2012
Modification n°1 approuvée le	24 février 2014
Révision générale du PLU engagée le	26 octobre 2015
Modification n°2 approuvée le	17 octobre 2016
Modification simplifiée n°1 approuvée le	29 nov. 2017
Mise en compatibilité n°1 approuvée le	26 mars 2019
Modification simplifiée n°2 approuvée le	28 mai 2019
Modification n°3 approuvée le	9 sept. 2021

### Modification n°4

Modification n°4 prescrite par arrêté du	31 mars 2022
Modification n°4 approuvée par délibération du	..... 2022



CYCLADES  
Espace Wagner, bt A1  
10 Rue du Lieutenant Parayre  
13 290 AIX-EN-PROVENCE

# SOMMAIRE

<b>1. LE CADRE JURIDIQUE DE PROCEDURE .....</b>	<b>2</b>
1.1. LE CONTEXTE LOCAL .....	2
1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	2
1.2.1. Le choix de la procédure .....	2
1.2.2. Le déroulement de la procédure .....	3
1.2.3. Le contenu du dossier de modification .....	4
1.2.4. L'évaluation environnementale .....	4
<b>2. OBJET DE LA MODIFICATION N°4 .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DU SUPERMARCHÉ LIDL ET EXPOSE DES MOTIFS ....</b>	<b>6</b>
3.1. LE PROJET D'EXTENSION .....	6
3.1.1. Un magasin vieillissant .....	6
3.1.2. Un projet de démolition / reconstruction .....	7
3.1.3. Le choix du maintien sur ce site .....	8
3.2. LE CONTEXTE : INTEGRATION DU PROJET DANS LE PLU ET DANS LE FUTUR SCOT, ET EVOLUTIONS NECESSAIRES .....	9
3.2.1. Le PLU .....	9
3.2.2. Le SCOT en cours d'élaboration .....	10
3.2.3. Les contraintes du site .....	10
3.2.4. Les évolutions nécessaires du PLU .....	11
<b>4. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS .....</b>	<b>12</b>
4.1. CREATION D'UNE NOUVELLE OAP .....	12
4.1.1. Rappel du contexte et des enjeux .....	12
4.1.2. Dispositions prises .....	12
4.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT .....	17
4.2.1. Chapitre introductif du règlement : Notice d'Utilisation .....	17
4.2.2. Création d'un nouveau sous-secteur (Caractéristiques de la zone) .....	17
4.2.3. Précisions sur la prise en compte du risque inondation (art. UC2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) .....	18
4.2.4. Hauteur maximum des constructions (art. UC10) .....	20
4.2.5. Stationnement (art. UC12) .....	21
4.2.6. Espaces libres, plantations, espaces boisés classés (art. UC 13) .....	22
4.3. CORRECTIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	23
4.3.1. Identification et présentation des adaptations .....	23
4.3.2. Modifications apportées au document graphique de zonage .....	24
4.4. MODIFICATION DES SERVITUDES .....	25

# 1. LE CADRE JURIDIQUE DE PROCEDURE

## 1.1. LE CONTEXTE LOCAL

La commune de Livron-sur-Drôme fait partie du SCoT « Vallée de la Drôme – Aval », prescrit en mars 2017 et en cours de finalisation.

D'autre part, elle est membre de la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée (CCVD), à laquelle la compétence « PLU et document d'urbanisme en tenant lieu » a été transférée, telle que prévue par la loi ALUR, le 24 mars 2017.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été prescrite en juin 2018, et le diagnostic PLUi validé par le Conseil Communautaire de février 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Livron-sur-Drôme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 3 septembre 2012 après révision générale du POS.

Il a fait l'objet d'une première modification approuvée en février 2014.

Puis il a été mis en révision générale par délibération du 26 octobre 2015 pour intégrer les dispositions des lois ENE, ALUR, LAAF et « Macron ».

Une procédure de révision de la ZPPAUP a également été engagée en parallèle pour la transformation en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Une seconde procédure de modification a été réalisée et approuvée en octobre 2016 pour permettre l'extension de l'entreprise GPA.

Par la suite, une première procédure de modification simplifiée a été approuvée en novembre 2017 afin de faciliter la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Les Renoncées.

Une mise en compatibilité du PLU approuvée en mars 2019 a permis le déploiement de la « ZAC de la Confluence ».

Une seconde procédure de modification simplifiée a été approuvée en mai 2019 dans la perspective de la mise en œuvre d'un programme mixte de constructions dans le centre bourg.

Une troisième procédure de modification du PLU a été approuvée en septembre 2021 en vue de la mise en œuvre d'un projet oenotouristique.

A ce jour, et dans l'attente de l'aboutissement de la révision générale, une nouvelle modification du PLU (n°4) doit être réalisée pour permettre l'évolution d'une enseigne commerciale existante - le supermarché Lidl situé à l'angle de l'avenue Albert Mazade et de l'avenue de Provence - au travers d'une opération de démolition-reconstruction et d'un déploiement sur une emprise élargie, dans la zone urbaine existante UC.

La présente procédure de modification a été initiée par arrêté intercommunal en date du 31 mars 2022.

## 1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### 1.2.1. Le choix de la procédure

Au regard de l'objectif identifié d'adaptation du PLU approuvé, le choix de cette procédure de modification a été fait conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

En effet :

- > Selon l'article L.153-31, une révision est engagée lorsque les évolutions apportées ont pour effet :

*« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

Considérant que les évolutions souhaitées ne concernent aucun de ces cinq points, la procédure de révision du PLU n'a pas été retenue.

L'adaptation du PLU s'inscrit donc dans le champ de la modification.

En effet, selon l'article L.153-41, la modification du PLU peut avoir pour objet:

*« 1° de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. » (L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, ce qui n'est pas le cas de Livron-sur-Drôme).*

Considérant que les adaptations envisagées concernent notamment une légère diminution des possibilités de construire des logements, la procédure de modification est donc adaptée.

### **1.2.2. Le déroulement de la procédure**

La procédure de modification se déroule selon les étapes prévues à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme :

- Procédure engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du Maire : en l'occurrence, la décision d'engagement a été prise par arrêté 92/2022 en date du 31 mars 2022 du Président de la CCVD, enregistré en Préfecture le 4 avril 2022 ;
- Considérant que l'objet de la modification ne nécessitera pas d'Evaluation Environnementale, mais uniquement une saisine de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour une demande d'examen au cas par cas, la concertation du public ne s'impose pas ;
- Elaboration du dossier de modification : le présent dossier ;
- Elaboration du dossier de demande d'examen au cas par cas,
- Notification du projet de modification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;

- Le projet de modification est ensuite soumis, par le Président de l'EPCI, à une enquête publique réalisée dans les conditions précisées par l'article L.123-1 à L.123-19 du Code de l'Environnement. Le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées sont joints au dossier d'enquête.
- A l'issue de l'enquête, le projet de modification du PLU est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport du Commissaire Enquêteur.
- Le projet de modification est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI. L'acte approuvant la modification devient exécutoire dans les conditions définies par les articles L. 153-25 et L. 153-26 du code de l'urbanisme.

### 1.2.3. Le contenu du dossier de modification

Le dossier de la présente modification n°4 comporte trois pièces :

- > La présente notice a pour objet de compléter le Rapport de Présentation du PLU, en présentant et en motivant les corrections apportées aux pièces concernées à l'occasion de cette modification, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.  
Elle vaut actualisation du Rapport de Présentation du PLU dans sa version approuvée le 3 septembre 2012.
- > Les pièces réglementaires modifiées :
  - Le règlement écrit ;
  - Le règlement graphique, planches n° 4.1, 4.1a, 4.3 avec création d'un sous-secteur dans la zone UC,
- > Le document de présentation des Orientations d'Aménagement modifié pour intégrer la nouvelle OAP créée dans le secteur de l'avenue de Provence.

A noter que :

- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
- les OA existantes (Orientations d'Aménagement)
- et les annexes au règlement et au PLU ne sont pas impactées par la présente modification n°4.

### 1.2.4. L'évaluation environnementale

Conformément au chapitre IV du titre préliminaire du livre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée a consulté la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale afin de déterminer l'éligibilité du projet de modification n°4 du PLU, à évaluation environnementale.

Compte tenu de l'objet, des motivations et de la localisation de la modification n°4, il a été décidé de consulter les Personnes Publiques Associées sans attendre l'avis définitif de la MRAE, considérant que le projet de modification n'est *a priori* pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement, et donc de nécessiter une évaluation environnementale.

## 2. OBJET DE LA MODIFICATION N°4

La modification n°4 a pour objectif de permettre la réalisation du projet d'extension du magasin Lidl situé à l'angle de l'avenue Albert Mazade et de l'avenue de Provence, en zone UC du PLU.

Il s'agit d'une modernisation par démolition et reconstruction du supermarché sur une emprise élargie, réorganisation et amélioration des espaces extérieurs.

A cet effet, la modification porte sur les points principaux suivants, identifiés dans l'arrêté d'engagement de la procédure :

- Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour encadrer la qualité urbaine et l'insertion du projet dans son environnement proche, (création d'une OAP),
- Définition d'un nouveau sous-secteur de la zone UC pour qualifier et encadrer cette activité commerciale,
- Adaptation de certaines dispositions réglementaires (hauteur, emprises, respect du risque inondation...).



# 3. PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DU SUPERMARCHE LIDL ET EXPOSE DES MOTIFS

## 3.1. LE PROJET D'EXTENSION

### 3.1.1. Un magasin vieillissant

Implantée depuis 2001 avenue de Provence, en zone UC, l'enseigne LIDL de Livron apporte une offre commerciale de proximité aux habitants du quartier, de la commune et de ses alentours.

A ce jour, ce magasin est la seule grande surface commerciale alimentaire présente sur le territoire de Livron.



Actuellement, le supermarché est composé d'un bâtiment de près de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, accompagné de 81 places de parking.

Datant de 20 ans, l'architecture du magasin est vieillissante : un bâti à caractère massif bétonné, des surfaces de vente et de stockage insuffisantes pour répondre aux demandes, un parking imperméable et peu de végétalisation.

A cela viennent s'ajouter des dysfonctionnements au niveau des infrastructures, en raison de l'augmentation des flux de circulations VL et logistiques sur un parking inadapté, et des besoins grandissants des livronnais.



### 3.1.2. Un projet de démolition / reconstruction

Les adaptations apportées par la modification n°4 du PLU permettront d'engager un projet de démolition /reconstruction visant à moderniser ce supermarché de proximité, en adoptant les normes actuelles, en améliorant ses fonctionnalités, son insertion architecturale et sa qualité en termes d'aménagement paysager et de biodiversité.

Cette restructuration a pour vocation de redynamiser l'offre commerciale de proximité et d'améliorer la vie de quartier en offrant une surface de vente plus confortable, une légère augmentation de la capacité en stationnement, mais surtout une optimisation de cette dernière, une meilleure accessibilité notamment pour les aspects logistiques, et une transformation paysagère plus contemporaine.

Par ailleurs, la mise en œuvre du projet conduira à une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation, par une mise hors d'eau du nouveau bâtiment. Il y a lieu de noter en effet, qu'une extension « simple » du bâtiment actuel n'est pas envisageable, ce dernier étant à ce jour vulnérable à ce risque inondation.

Compte tenu des éléments ci-dessus, l'opération nécessite une emprise foncière élargie, pour accueillir une surface bâtie et un espace d'infrastructures plus vastes.

C'est pourquoi, le projet sera élargi à la parcelle voisine, un champ qui n'est plus cultivé, qui constitue une « dent creuse » dans l'environnement urbain du quartier (zone UC), et dont la destination initiale était la réalisation de logements, au travers d'une servitude (S5) imposant la mise en œuvre d'un programme comportant au moins 9 logements, dont au moins 3 logements locatifs aidés.



Il y a lieu de noter que Lidl et CDC Biodiversité ont engagé une démarche s'appuyant sur la réalisation de démonstrateurs afin d'établir une méthodologie Zéro Artificialisation Nette (stratégie ZAN) à l'échelle nationale. Lidl souhaite en effet s'engager de façon volontaire dans la mise en œuvre d'opérations de désartificialisation qui répondent aux projets de nouvelles implantations de supermarchés Lidl à l'origine d'une nouvelle artificialisation des sols (opération dites de « compensation de l'artificialisation »). Le cadre réglementaire des opérations visant au ZAN n'est pas encore finalisé, cette démarche entre dans le champ d'une expérimentation pilotée à l'échelle nationale par CDC Biodiversité. (filiale de 1<sup>er</sup> rang de la Caisse des Dépôts et Consignations).



### 3.1.3. Le choix du maintien sur ce site

Le maintien du magasin sur le site actuel est un choix stratégique qui s'impose pour toutes les parties, à la Direction de l'enseigne, comme aux collectivités locales :

- comme indiqué précédemment, ce magasin est implanté depuis plus de 20 ans, il est ancré dans les pratiques commerciales des habitants et de la clientèle, et il reste le seul supermarché sur le territoire communal,
- Il est implanté dans l'enveloppe urbaine, dans le quartier du Pôle Gare ; il s'inscrit à ce titre dans une logique de réduction et d'optimisation des déplacements, et son maintien évite une consommation d'espace en extension de ladite enveloppe urbaine,
- Il constitue une offre commerciale complémentaires aux commerces de proximité situés au sud du giratoire (pharmacie, tabac, boulangerie, etc...)
- Il occupe un emplacement stratégique dans le territoire, cohérent avec les zones de développement du PLU, et un positionnement compatible avec les orientations du futur SCoT (voir ci-après)

## 3.2. LE CONTEXTE : INTEGRATION DU PROJET DANS LE PLU ET DANS LE FUTUR SCOT, ET EVOLUTIONS NECESSAIRES

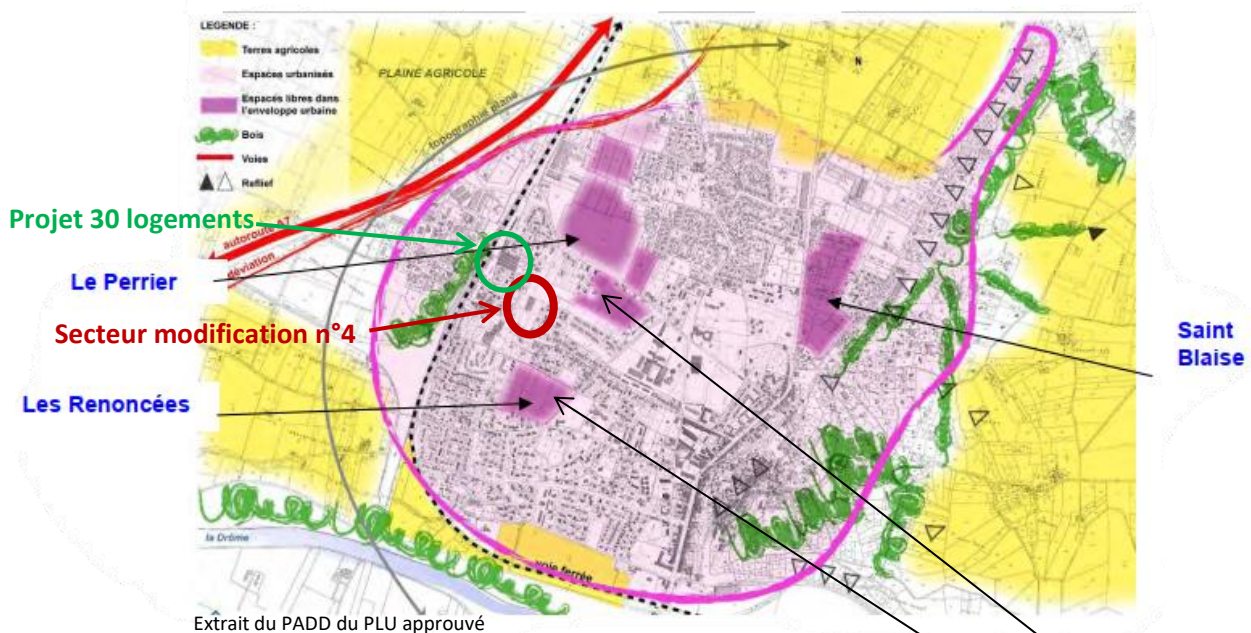
### 3.2.1. Le PLU

Le PLU approuvé en septembre 2012 détermine la politique d'aménagement de la commune autour d'ambitions qui reflètent la recherche d'équilibre entre les enjeux de protection du milieu naturel et les enjeux de développement d'une ville centre :

- œuvrer pour une urbanisation moins consommatrice d'espaces, et des formes d'habitat diversifiées répondant aux besoins de la population,
- favoriser l'accueil d'activités économiques afin de permettre le développement de l'emploi local,
- organiser la ville pour favoriser les déplacements non-polluants,
- mettre en valeur l'identité communale : paysage, cadre de vie...,
- préserver les milieux naturels et favoriser la biodiversité...,
- et prendre en compte les risques et les nuisances.

Dans ce cadre, le PLU a défini des Orientations d'Aménagement (OA - pièce 2b du PLU en vigueur) déclinées sur 4 sites principaux : Les Renoncées, Perrier Sud, Les Petits Robins et La Fauchetière 3 / ZAC de la Confluence (activité).

Le projet d'extension du supermarché Lidl s'inscrit au cœur de ce dispositif de développement de l'aménagement de la partie urbanisée du territoire communal identifié dans le PADD du PLU approuvé :



A ce jour, certaines des emprises « Espaces libres » ci-dessus sont urbanisées :

- Domaine des Agapanthes (secteur les Renoncées), 142 logements en cours de construction ;
- Lotissement Le Talgo, secteur situé au Nord Est du magasin, Lidl, construit il y a une dizaine d'années

Les autres secteurs sont en attente, classés en zones AU « fermées ».

Un projet de construction de 30 logements est en cours d'études sur le site de l'ancienne coopérative fruitière, à proximité immédiate du magasin (cercle vert sur le schéma)

Dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, le PADD a été débattu en toute première approche en Conseil Municipal et la stratégie d'aménagement et de développement communal s'articulera autour des cinq principes généraux suivants :

- Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales et les paysages,
- Consolider le tissu bâti existant et permettre d'assurer une reprise pérenne de la croissance démographique,
- Favoriser l'accueil d'activités économiques et maintenir l'activité agricole,
- Organiser la ville pour répondre aux besoins des habitants et pacifier les déplacements,
- Prendre en compte les risques et les nuisances.

Il apparaît ainsi que le projet d'extension du supermarché s'inscrit dans ces objectifs, en tant qu'activité économique accompagnant la croissance démographique.

En définitive, le maintien, mais aussi le développement de ce commerce au sein d'une zone pavillonnaire en cours de densification (programmes des Agapanthes sur le site des Renoncées, reconversion à venir de la friche « Drôme Fruit » située non loin) représente ainsi un enjeu fort pour un développement équilibré des polarités de la Commune de Livron.

### **3.2.2. Le SCOT en cours d'élaboration**

Dans le PADD et le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) du SCOT « Vallée de la Drôme aval » en cours d'élaboration, la commune de Livron-sur-Drôme, commune la plus peuplée du territoire, est identifiée comme « Pôle structurant de niveau 2 », caractérisé par une concentration et une diversité des services, équipements intermédiaires et supérieurs, une forte concentration d'emplois.

En matière d'armature commerciale, le PADD du SCOT recommande :

- de consolider, préserver la dynamique des centralités,
- en encadrant les installations commerciales en périphérie
- et en favorisant l'installation de commerces dans les centralités.

En l'état des réflexions portées sur le SCOT en cours d'élaboration, le projet d'extension de l'enseigne LIDL est conforme aux orientations à venir en matière d'aménagement commercial du territoire. En effet, le projet est situé dans le périmètre d'un futur SIP (Secteur d'Implantation Périphérique), réservé aux commerces dont le format et le fonctionnement ne sont pas compatibles avec une implantation en périmètre de centralité urbaine.

### **3.2.3. Les contraintes du site**

En matière de « contraintes » diverses, le secteur de la modification n°4 s'inscrit dans un site concerné :

- Par l'aléa faible du risque inondation de la Drôme, qui impose la prise en compte de dispositions réglementaires spécifiques, (règlement PLU reprenant les prescriptions du PER)
- Par une zone archéologique nécessitant la saisine du Service Régional d'Archéologie, selon l'arrêté préfectoral du 15-11-2006 pour toute demande d'autorisation d'urbanisme,
- Comme pour tout le territoire, par un risque sismique modéré (niveau 3) et une exposition faible au retrait-gonflement des argiles.
- Par sa proximité avec un élément de paysage (réseau de canaux), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, au titre de l'ancien article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

### 3.2.4. Les évolutions nécessaires du PLU

Au final, il apparaît donc que l'opération prévue trouve sa place et sa justification dans le quartier et dans la zone UC du PLU en vigueur.

Toutefois, il apparaît également que quelques adaptations sont malgré tout nécessaires pour intégrer cette opération dans le PLU :

- Création d'une OAP pour traduire les objectifs de la commune en matière d'intégration de l'opération dans le quartier et le paysage local.
- Adaptations réglementaires, écrites et graphiques :
  - o Création d'un secteur spécifique supplémentaire au sein de la zone UC, le secteur UCi
  - o Précisions en matière de prise en compte du risque inondation, pour la démolition/reconstruction d'un ERP,
  - o Définition d'une hauteur spécifique pour le secteur UCi,
  - o Obligation de réaliser des places de stationnement avec revêtement perméables.
- Suppression de la servitude S5

## 4. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS

### 4.1. CREATION D'UNE NOUVELLE OAP

#### 4.1.1. Rappel du contexte et des enjeux

L'emprise concernée par la modification s'inscrit dans un quartier mixte (pavillonnaire et commercial), à l'angle de l'avenue de Provence et de l'avenue Albert Mazade (route départementale qui constitue l'un des axes d'entrée dans la ville, notamment depuis La Voulte sur Rhône).

Ce quartier pavillonnaire, partie intégrante du bourg, est situé à environ 1 km à l'ouest du centre de Livron développé autour de la RN7. Il est assez proche d'un équipement structurant (la gare SNCF) et des grands axes de communication (A7 / voies ferrées / RD), qui constituent une coupure avec les zones agricoles situées au-delà. L'ensemble de ce secteur, comme toute la partie ouest du bourg présente une topographie plane, les vues sont rapidement limitées ; il est visible depuis le relief sur lequel s'appuie le village ancien à l'Est de la RN7, tout en restant « noyé » dans l'urbanisation diffuse.

L'environnement proche du secteur de la modification est constitué essentiellement d'un tissu lâche d'habitations en maisons individuelles, avec des jardins agrémentés de bosquets d'arbres. Le secteur de la modification intègre une parcelle constituée d'un champ qui n'est plus cultivé et qui est plutôt pauvre en termes de biodiversité. Ce champ constitue une « dent creuse » dans l'environnement urbain du quartier, dont la destination initiale était la réalisation de logements. Les voiries proches du secteur de la modification sont pour certaines agrémentées d'alignements arborés de haute tige.

Considérant au regard de ces éléments, que cette emprise est porteuse d'enjeux notamment à l'échelle du quartier, la commune de Livron Sur Drôme a souhaité encadrer cette opération par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les enjeux de ce nouveau secteur à OAP, sont principalement :

- de permettre le maintien et le développement mesuré d'une activité économique et commerciale locale,
- de permettre la restructuration et la modernisation de cet espace commercial, en améliorant ses fonctionnalités, son insertion architecturale,
- de veiller à l'intégration de cet espace commercial au sein du tissu urbain (assurer la greffe urbaine par l'intermédiaire de la définition d'un plan de composition)
- de veiller à assurer un traitement qualitatif et adapté en termes d'aménagement paysager et de prise en compte de la biodiversité,

#### 4.1.2. Dispositions prises

##### > Le programme prévisionnel :

Le futur projet accueillera un nouveau magasin classé en 3ème catégorie de type M :

- d'une surface de plancher d'environ 2 450 m<sup>2</sup>, dont environ 1 430 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- accompagné d'espaces extérieurs de stationnement et circulation (VL et livraisons) d'environ 3 830 m<sup>2</sup>,
- et d'espaces verts périphériques, intégrant une partie de la rétention des eaux pluviales.

Le positionnement de l'emprise bâtie sera identique à l'actuelle (avec une extension), de manière à limiter les nuisances et préserver les cônes de vues depuis les implantations pavillonnaires en limites Nord et Est du tènement. Vis-à-vis du fonctionnement actuel du site, le projet veillera à limiter les

nuisances sonores par l'intermédiaire de la réalisation d'un quai clos et couvert pour le déchargement des poids lourds assurant les ravitaillements du commerce.

Par ailleurs, le projet dans sa globalité contribuera à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes vis à vis du risque inondation dans la mesure où :

- Contrairement au bâtiment actuel, la future construction sera mise hors d'eau (construction sur vide sanitaire permettant le libre écoulement des eaux, mise à la cote de référence du niveau du plancher...),
- L'évolution de la capacité en stationnement sera réglementairement encadrée, contribuant à ainsi à limiter efficacement la capacité d'accueil de l'établissement.

Comme indiqué précédemment, la mise en œuvre du projet d'extension du magasin, au travers d'une opération de démolition / reconstruction, nécessite la mobilisation d'une emprise foncière élargie, pour répondre aux besoins fonctionnels de l'opération et aux différentes exigences du règlement d'urbanisme :

- Un agrandissement de la surface de vente et des surfaces annexes de réserves et locaux divers, qui portera la surface de plancher du bâtiment à environ 2 450 m<sup>2</sup>, et une emprise au sol totale d'environ 2 525 m<sup>2</sup>
- Un élargissement de l'emprise stationnement et circulations pour répondre aux exigences de :
  - stationnement adapté, limité par les dispositions législatives,
  - d'amélioration et de respect de normes pour les circulations VL au sein du parking,
  - de sécurisation et d'optimisation des circulations des véhicules de livraisons,L'ensemble de ces surfaces représentant environ 3 830 m<sup>2</sup>.
- un accompagnement végétalisé de pleine terre répondant aux exigences du règlement d'urbanisme,
- un traitement des eaux pluviales par rétention en bassin végétalisé d'une emprise d'environ 300 m<sup>2</sup> (à noter que le site actuel est dépourvu de ce type d'ouvrage),  
Ces deux éléments pour une emprise d'environ 2 230 m<sup>2</sup>.

Au total, l'extension du magasin nécessite et entraîne une consommation d'espace de près de 8 600 m<sup>2</sup>, et donc l'utilisation de la parcelle voisine du tènement actuel de Lidl, anciennement cultivée et rendue disponible.

#### > **Les liaisons viaires et piétonnes :**

La desserte routière, actuellement sécurisée, ne sera ainsi pas modifiée, avec une entrée / sortie VL et livraisons sur l'avenue de Provence.

L'accessibilité des piétons sera traitée et aménagée à partir de l'avenue Albert Mazade (sur laquelle existe actuellement un accès « sauvage ») ainsi que de l'Avenue de Provence.

L'organisation interne des circulations devra conduire à une optimisation et une sécurisation des flux de circulation et logistiques.

A une échelle élargie, le secteur de la modification s'inscrit dans un maillage de voiries routières et d'itinéraires de modes doux (piétons et cyclables) offrant une accessibilité aisée et confortable.

#### > **Le principe de performance environnementale**

- Afin de limiter les rejets des eaux pluviales, les ouvrages de rétention seront intégrés à l'aménagement des espaces paysagers et au traitement des espaces de circulation et voiries, avec notamment une obligation de traitement des stationnements en revêtement perméable,



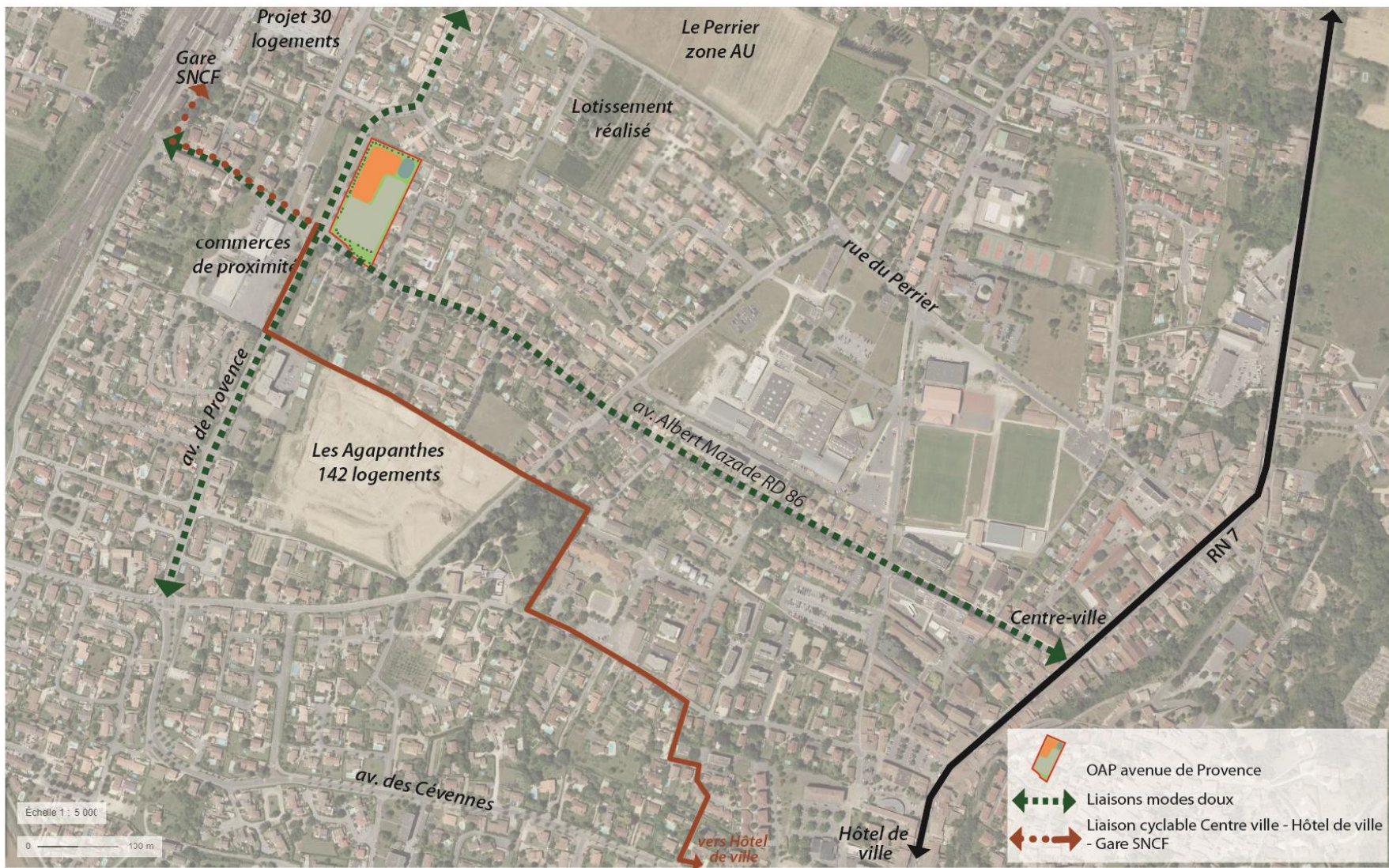
- Les franges de l'opération devront être traitées pour favoriser une continuité verte, dans un objectif d'intégration paysagère, de mise en valeur des abords du magasin, d'amélioration de la biodiversité, et favorable notamment à l'évolution de la faune,
- Des dispositifs de production d'énergie renouvelable seront installés dans un objectif de gestion économe de l'énergie et d'efficacité énergétique, dans le respect des dispositions réglementaires, et d'intégration paysagère dans le cadre des vues lointaines. Ces dispositifs devront être intégrés aux toitures (bâtiment principal ou ombrières).
- Dans le cadre de la transition énergétique, le programme se devra de réserver un certain nombre de places de stationnement équipées pour la recharge de véhicules électriques.

# O.A.P. avenue de Provence





# O.A.P. avenue de Provence dans le centre bourg



## 4.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Les modifications concernent :

- Très ponctuellement le chapitre « Notice d'Utilisation » du règlement
- La zone UC

### 4.2.1. Chapitre introductif du règlement : Notice d'Utilisation

La modification entraîne la création d'un nouveau secteur au sein de la zone UC : le secteur UCi.

La mention de ce nouveau secteur UCi est ajoutée dans les listes des secteurs, au paragraphe « Comment utiliser les documents ».

(Nota : les modifications apportées au règlement en vigueur sont indiquées en rouge ci-après)

### 4.2.2. Création d'un nouveau sous-secteur (Caractéristiques de la zone)

#### > Identification du sujet

La modification entraîne la création d'un nouveau secteur au sein de la zone UC : le secteur UCi.

Il convient donc de compléter la liste des secteurs de la zone UC, en ajoutant ce nouveau secteur et en le qualifiant dans sa destination.

#### > Modification apportée au règlement, au chapitre Caractéristiques de la zone UC

Rédaction du chapitre « Caractéristiques de la zone » du règlement en vigueur dans la zone UC :

.../...

**La zone UC comprend plusieurs secteurs :**

- **UCa** qui correspond au quartier d'habitat résidentiel en coteau des Ramières et de Rif de Vert, dans lequel l'imperméabilisation des sols doit être limitée et l'intégration paysagère recherchée.
- **UCb** qui correspond aux quartiers en assainissement autonome
- **UCd** qui correspond aux secteurs d'implantations de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le reste de la zone UC.
- **UCe** qui correspond au secteur de requalification urbaine de cœur de bourg.

Nouvelle rédaction du chapitre « Caractéristiques de la zone » de la zone UC après modification :

**La zone UC comprend plusieurs secteurs :**

- **UCa** qui correspond au quartier d'habitat résidentiel en coteau des Ramières et de Rif de Vert, dans lequel l'imperméabilisation des sols doit être limitée et l'intégration paysagère recherchée.
- **UCb** qui correspond aux quartiers en assainissement autonome
- **UCd** qui correspond aux secteurs d'implantations de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le reste de la zone UC.
- **UCe** qui correspond au secteur de requalification urbaine de cœur de bourg.
- **UCi** qui correspond au secteur du supermarché situé à l'angle Avenue de Provence / Avenue Albert Mazade,

### 4.2.3. Précisions sur la prise en compte du risque inondation (art. UC2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières)

#### > Identification du sujet

L'article UC2 soumet certaines constructions et occupations à des conditions particulières.

Ainsi, en zone d'aléa faible du risque inondation de la Drôme, « sont autorisées, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, ..... :

- la création de constructions à usage ... d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage ... d'ERP classés en 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégories, ... »

L'objet de la modification concerne un projet de démolition – reconstruction du magasin Lidl, commerce classé en ERP de catégorie 3 type M.

Or il apparaît que ce type d'intervention n'est pas spécifiquement prévu par le règlement actuel, qui ne permettrait qu'une extension du magasin existant. Outre les considérations structurelles et architecturales, cette extension réalisée sur vide sanitaire ne permettrait pas d'assurer une fonctionnalité avec le bâtiment existant (non sur-élevé). Un programme de démolition / reconstruction est donc nécessaire permettant une prise en compte globale de la problématique inondation.

La présente modification a donc pour objet de préciser certaines dispositions en zone d'aléa faible de la Drôme concernant la démolition / reconstruction d'ERP.

#### > Modification apportée au règlement (art. UC2)

Rédaction du PLU en vigueur :

.../...

**A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme**, où seules sont autorisées, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,



- d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- .../...

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.... ) au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 0,7 m ou 0,5 m. La cote de référence retenue sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes.

#### Nouvelle rédaction de l'article 2 de la zone UC après modification :

.../...

**A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme**, où seules sont autorisées, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel.
- *En secteur UCi, la démolition reconstruction d'ERP 3ème catégorie existant à la date d'approbation du PLU, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J, aux conditions suivantes :*
  - *La reconstruction doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes,*
  - *La reconstruction ne doit pas entraîner la création d'un ERP de 1ère ou de 2ème catégorie,*
  - *En cas d'augmentation de la surface de vente, celle-ci ne doit pas entraîner un accroissement significatif de la capacité d'accueil,*
  - *En cas d'augmentation du nombre de places de stationnement, celle-ci est limité à +10%, à la date d'approbation du PLU.*
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,



- d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
- d'ERP classés en 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
  - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
  - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie

.../...

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- *En secteur UCi : en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, les constructions pourront être réalisées sur terre-plein ou remblais sans entraîner d'augmentation des risques sur les parcelles voisines.*
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.... ) au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 0,7 m ou 0,5 m. La cote de référence retenue sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes.

#### 4.2.4. Hauteur maximum des constructions (art. UC10)

##### > Identification du sujet

La présente modification a pour objet de définir une hauteur limite pour le nouveau secteur UCi créé par la présente modification, hauteur devant permettre la réalisation du projet, tout en restant compatible avec les hauteurs pratiquées dans la zone UC.

Il s'agit de compléter l'article 10 de la zone UC par un alinéa spécifique au secteur UCi.

##### > Modification apportée au règlement écrit sur les hauteurs des constructions (Art. UC10) :

Rédaction du PLU en vigueur :

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 12 mètres **dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCd.**
- 8 mètres **dans les secteurs UCa et UCb**
- 15 mètres **dans le secteur UCd**
- 14,4 mètres **dans le secteur UCe**

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, la hauteur sur limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas **excéder 4,50 m**. Sauf **en secteur UCb** où elle ne doit pas excéder 3,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

Nouvelle rédaction de l'article 10 de la zone UC après modification :

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 12 mètres **dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa, UCb, UCd et UCi**
- 8 mètres **dans les secteurs UCa et UCb**
- 15 mètres **dans le secteur UCd**
- 14,4 mètres **dans le secteur UCe**
- 8 mètres **dans le secteur UCi.**

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, la hauteur sur limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas **excéder 4,50 m**. Sauf **en secteur UCb** où elle ne doit pas excéder 3,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

### **4.2.5. Stationnement (art. UC12)**

#### **> Identification du sujet :**

Dans le cadre de la recherche d'une limitation de l'imperméabilisation des sols, il apparaît nécessaire de compléter les dispositions réglementaires quantitatives de stationnement, par des dispositions qualitatives, apportant des exigences en matière de revêtement des emprises de stationnement.

Il s'agit de valoriser les emprises de stationnement perméables.

#### **> Modification apportée au règlement écrit sur le stationnement (art. UC12) :**

Rédaction du PLU en vigueur :

.../...

– Pour les commerces d'une surface de plancher :

- inférieure à 300 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.

.../...

### Nouvelle rédaction de l'article 12 de la zone UC après modification :

Les catégories de commerces sont précisées et un alinéa est ajouté à l'article UC12,

- Pour les commerces d'une surface de plancher :
  - inférieure à 300 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - **entre 300 et 999 m<sup>2</sup> : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.**
  - **supérieure à 1000 m<sup>2</sup> : la superficie de l'emprise au sol du stationnement est limitée à 75% de la surface de plancher bâti. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. Et la surface des places non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Par ailleurs, les surfaces de stationnement perméables devront représenter au minimum 50% de la surface totale du stationnement.**

### **4.2.6. Espaces libres, plantations, espaces boisés classés (art. UC 13)**

#### **> Identification du sujet**

L'emprise du magasin actuel est très peu végétalisée : le bloc monolithique du magasin et le parking en bitume constituent un environnement minéral très marqué, animé par quelques arbres d haute tige disséminés sur l'aire de stationnement (trois cyprès et une demi-douzaine de feuillus).

La commune souhaite que la mise en œuvre du projet de reconstruction du magasin s'accompagne d'une amélioration des espaces verts d'accompagnement, afin de contribuer à sa bonne intégration dans le paysage urbain, et de contribuer au maintien d'une continuité verte et de la préservation de la biodiversité locale.

Ainsi, elle souhaite apporter des précisions pour le nouveau secteur UCi, en termes de remplacement des arbres qui seraient supprimés au regard du parti d'aménagement et des contraintes techniques liées au stationnement et aux circulations, ainsi qu'en termes d'amélioration du traitement de la périphérie de l'emprise, en particulier le long des voiries, en imposant une végétalisation riche et diversifiée. A noter que les dispositions de l'OAP complètent les attentes en matière d'espaces verts.

#### **> Modification apportée au règlement écrit sur les espaces verts (art. UC13)**

Rédaction du PLU en vigueur :

#### **Article UC 13 – Espaces libres Plantations – Espaces boisés classés**

Les espaces libres des parcelles seront végétalisés le plus possible.

**En dehors du secteur UCe**, les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.

**En dehors du secteur UCe**, les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Ce minimum est fixé à 3 arbres de hauteur pour 100 m<sup>2</sup> **en secteur UCa**.

**En dehors du secteur UCe**, dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, la proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs collectifs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être égale ou supérieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière. En outre, les parcelles privatives devront être végétalisées sur au moins 30% de leur superficie totale.

En outre, **en secteur UCa**, l'imperméabilisation des sols en dehors des surfaces bâties et de l'accès au garage et à la porte d'entrée est interdite. ...

Nouvelle rédaction de l'article 10 de la zone UC après modification :

#### **Article UC 13 – Espaces libres Plantations – Espaces boisés classés**

**En dehors du secteur UCe et UCi**, les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.

**En dehors du secteur UCe et UCi**, les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Ce minimum est fixé à 3 arbres de hauteur pour 100 m<sup>2</sup> **en secteur UCa**.

**En dehors du secteur UCe et UCi**, dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, la proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs collectifs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être égale ou supérieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière. En outre, les parcelles privatives devront être végétalisées sur au moins 30% de leur superficie totale.

Dans le secteur UCi, si le parti d'aménagement l'exige, les arbres existants pourront être supprimés, mais ils devront impérativement être remplacés par un nombre supérieur de sujets de haute tige en périphérie de l'emprise. Ainsi, en particulier le long des voiries, les aménagements paysagers devront être réalisés avec une densification des plantations et l'utilisation systématique des trois strates végétales, - herbacée, arbustive et arborée - dans un triple objectif de préservation des continuités écologiques du quartier, d'accompagnement des circulations douces (ombrage) et d'intégration de l'opération dans son environnement proche. Les essences seront variées et adaptées au contexte local.

En outre, **en secteur UCa**, l'imperméabilisation des sols en dehors des surfaces bâties et de l'accès au garage et à la porte d'entrée est interdite. ... suite inchangée

### **4.3. CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

#### **4.3.1. Identification et présentation des adaptations**

Le secteur de la modification s'inscrit en zone UC du PLU, dans le « quartier de la gare », à l'angle des avenues Albert Mazade et de Provence, et porte sur les parcelles BL01 n°677 – 57 et 673.

Il a été vu précédemment que la modification a pour objet d'apporter quelques adaptations ponctuelles au règlement du PLU sur cette emprise.

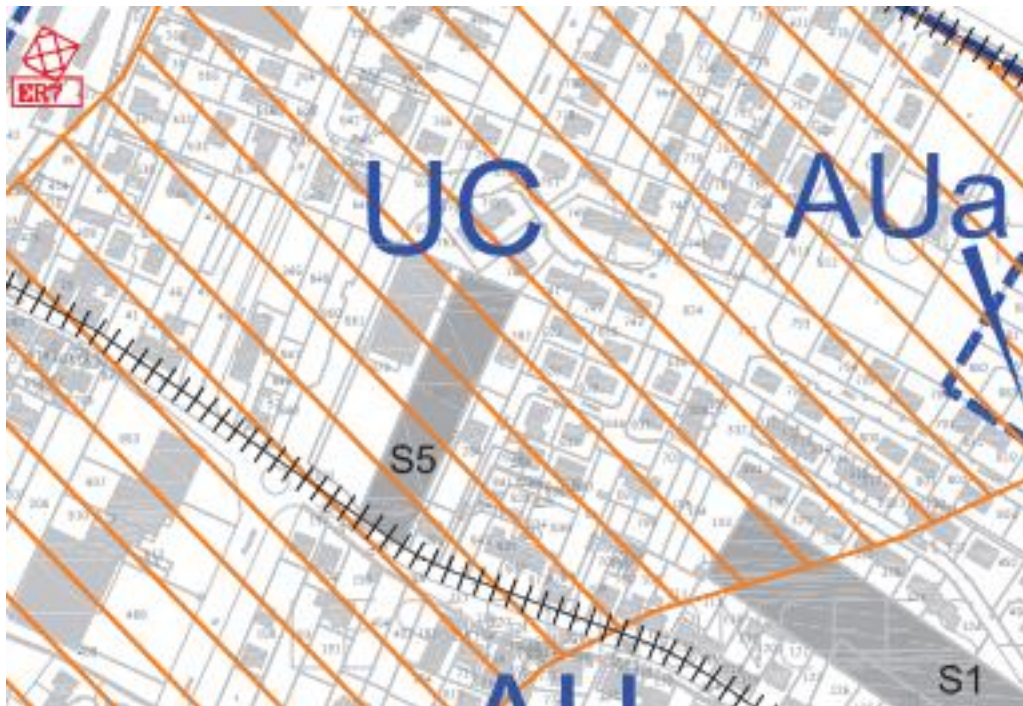
- Aussi, il est apparu judicieux de définir un nouveau secteur au sein de la zone UC, pour qualifier et l'identifier plus précisément cette emprise : un secteur UCi, le « i » faisant référence à la zone UI destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial notamment.

- Par ailleurs, comme cela a été présenté précédemment, il a été décidé de supprimer la servitude S5 (parcelle BL 57) : sa représentation graphique doit donc également être supprimée sur le plan de zonage.



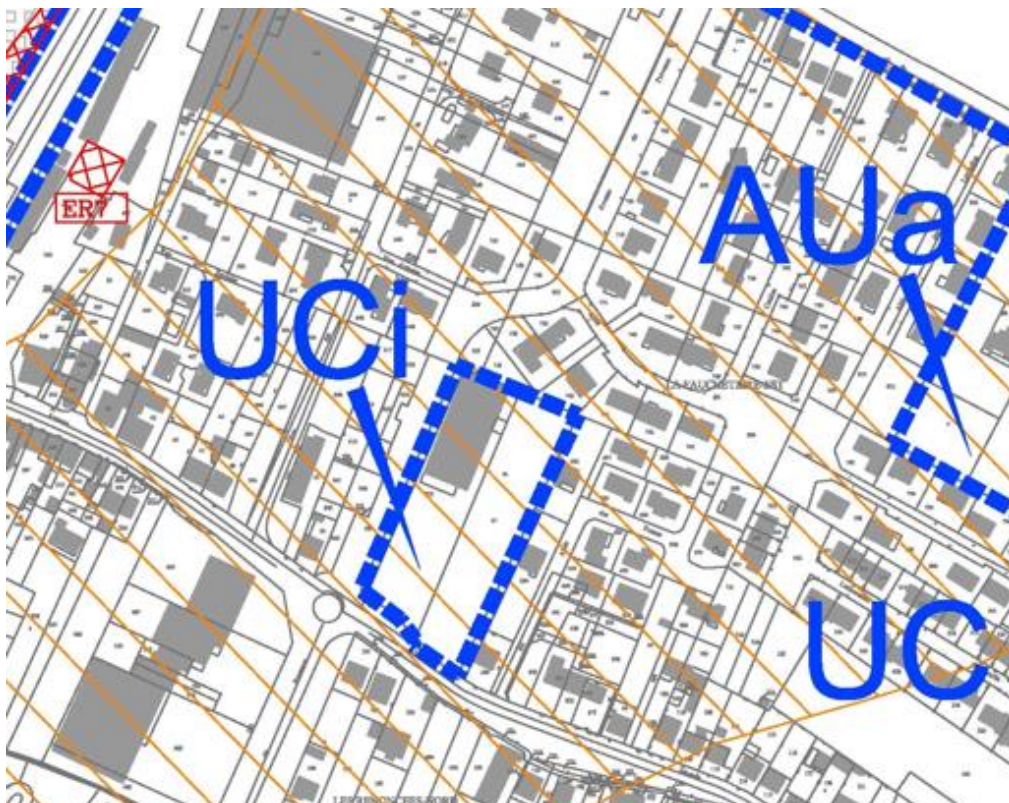
### 4.3.2. Modifications apportées au document graphique de zonage

Zonage du PLU approuvé : extrait du règlement graphique du PLU en vigueur :  
zone UC et servitude S5



#### Zonage après modification

Création du secteur UCi et suppression de la représentation de la servitude S5



## 4.4. MODIFICATION DES SERVITUDES

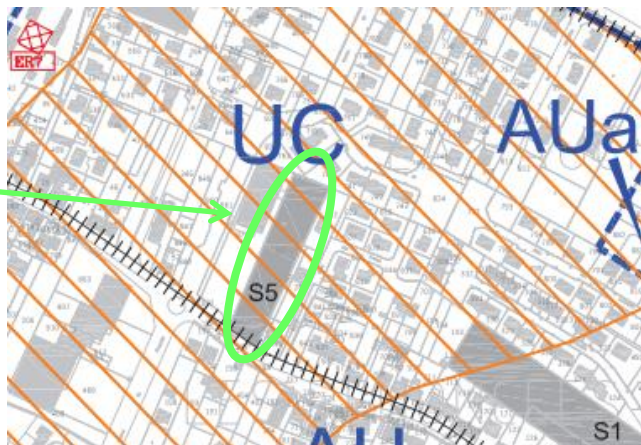
Dans le PLU en vigueur, la parcelle BL57 (4240 m<sup>2</sup>), support du projet d'extension du magasin Lidl, est grevée d'une servitude (S5) établie au titre des anciens articles L.123-1-16° et L.123.2b du Code de l'Urbanisme, relatifs à la mixité sociale :

- pourcentage d'un programme de logements, affectés à des logements locatifs, en accession, sociaux, intermédiaires ou privés,
- emplacements à réserver en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le PLU définit.

Il s'agissait sur cette parcelle de réaliser un programme de 9 logements minimum, dont 3 logements locatifs aidés au moins.

Extraits du PLU en vigueur :

Servitude S5 :



- **Servitude au titre de l'article L 123-1-16° du Code de l'urbanisme :**

Afin de contribuer à diversifier l'offre de logements, comme prévu dans le PADD et en réponse à l'objectif de production de logements locatifs à loyer modéré fixés dans le projet de PLH, la commune a décidé d'imposer un minimum de logements locatifs aidés dans les opérations de construction à venir sur les tènements les plus importants restant à urbaniser.

Sont ainsi concernées les zones AUa des Renoncées (les autres zones AUa ayant déjà des programmes en cours) et 3 tènements supérieurs à 3500 m<sup>2</sup> de la zone UC : dans chacun de ces secteurs les programmes de logements devront comprendre au moins 30% de logements aidés.

- **Servitude au titre de l'article L 123-2 b du Code de l'urbanisme :**

Cette servitude est également un outil permettant à la commune de répondre à ses objectifs de diversification de l'habitat.

- la zone AUa des Renoncées (vaste tènement de 5 ha environ au cœur de la ville) devra ainsi comprendre un programme d'au moins 120 logements dont 60 au moins seront adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite. Cette zone est également concernée par la servitude décrite précédemment.

- les 2 seuls tènements libres de la zone constructible à St Genys sont réservés à la réalisation respectivement de 4 et 6 logements locatifs de type T2 ou T3 en R+1 au maximum. Il s'agit de favoriser l'installation dans ce quartier de jeunes ménages avec enfant(s) afin de diversifier l'habitat quasiment exclusivement composé de maisons individuelles et de maintenir l'école du quartier. Le nombre de logement tient compte de la taille des logements.

- deux tènements de plus de 3500 m<sup>2</sup> en zone UC devront comprendre un programme de logements de 9 logements minimum avec 3 locatifs aidés au moins.



Il apparaît à ce jour que la commune de Livron a permis la réalisation d'un nombre de logements supérieur à ce qui avait été fixé dans les objectifs du PLU.

Ainsi, si l'on considère seulement l'un des plus vastes tènements destinés au logement - la zone AUa des Renoncées (5 ha), avec l'opération du Domaine des Agapanthes - on constate les points suivants :

- exigence du PLU : minimum 120 logements, dont 60 au moins adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, et 30% de logements aidés. (cf ci-avant)
- Programme autorisé et en cours de réalisation : 142 logements, dont 85 logements sociaux, soit 60% de logements aidés,

Soit un bilan excédentaire sur cette seule opération, de 22 logements et 30% de logements sociaux en plus (soit 42 logements sociaux de plus que le minimum imposé par le PLU).

Ainsi, la commune estime :

- que la mise en œuvre de la servitude S5 sur la parcelle BL57 n'est plus nécessaire à la réalisation des objectifs du PLU approuvé en matière de logements classiques et aidés, largement atteints par ailleurs,
- et que cette servitude peut donc être supprimée dans le cadre de la présente modification du PLU.

Par ailleurs, il est projeté la requalification d'une friche située à proximité du « tènement LIDL ». Il s'agit de l'ancienne coopérative fruitière (site de « Drôme Fruits ») sise Rue de la Fauchetière.

Une fois le site dépollué (impliquant une opération de dépollution du sol et des constructions), la reconversion de cette friche permettra la mise en œuvre d'une opération mixte, avec d'une part, une densification du tissu urbain (création d'environ 30 logements, dont environ 9 logements à vocation sociale), et d'autre part, le déploiement d'activités artisanales et tertiaires venant ainsi renforcer le « Pôle gare ».

\* \* \* \* \*