

Département de la Drôme



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 PLU LIVRON-SUR-DRÔME

1 – Notice explicative

Juin 2024

BEAUR

Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISÈRE
Tel : 04.75.72.42.

juin-24
5.24.114

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME	2
2	ADAPTATIONS DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUAIZ	3
	2.1 Contexte et objectifs :	3
	2.2 Modification du PLU :	7
	2.2.1. Modification des Orientations d'aménagement :	7
	2.2.2. Modification du règlement écrit :	8
3	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	10
4	LES PIECES MODIFIEES	12
	4.1 Pièces écrites modifiées	12
	4.2 Pièces graphiques modifiées	12

1

LE DOCUMENT D'URBANISME

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de LIVRON-SUR-DRÔME dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03/09/2012.**

Depuis, ce PLU a fait l'objet de 4 procédures de modification (24/02/2014, 17/10/2016, 07/09/2021 et 13/12/2022), de 2 procédures de modification simplifiée (29/11/2017 et 28/05/2019) et d'une mise en compatibilité (26/03/2019).

La collectivité compétente en matière de PLU :

La Communauté de communes du Val de Drôme (CCVD), dont fait partie Livron-sur-Drôme, dispose depuis 2017 de la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification simplifiée mise en œuvre :

A l'initiative du Président de la CCVD, une nouvelle procédure de modification a été initiée par arrêté le 18 juin 2024, afin d'adapter l'orientation d'aménagement et le règlement écrit de la zone AUaiz, pour permettre l'implantation de jardins partagés comportant des abris de jardin.

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.**

En outre, comme le prévoient les articles L.153-41 et L.153-45, cette modification n'ayant pour effet, ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone concernée, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, **elle peut être conduite selon la procédure simplifiée** prévue à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

2 ADAPTATIONS DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUaiz

2.1 Contexte et objectifs :

✦ Un projet de jardins partagés dans le parc d'activités Confluence, à l'interface avec un secteur résidentiel :

Le parc d'activités économiques « Confluence », qui correspond à la zone AUaiz du PLU de Livron-sur-Drôme, a été aménagé en 2019 par la Communauté de communes du Val de Drôme (CCVD) dans le cadre d'une ZAC (Zone d'aménagement concerté). Ce parc d'activités s'inscrit dans le cadre du grand projet Biovallée® et vise autant que possible l'excellence environnementale et la prise en compte du développement durable.

Son organisation d'ensemble a été pensée de manière à positionner :

- les activités devant bénéficier de « l'effet vitrine » près de la RD86 au nord,
- les activités tertiaires et le pôle de services sur la partie du parc la plus proche des habitations, côté Nord-Est,
- les activités artisanales sur la partie centrale,
- les activités artisanales ou industrielles près de la voie ferrée ou de l'autoroute

Aujourd'hui, la commune de Livron-sur-Drôme, en accord avec la CCVD souhaite créer des jardins partagés en bordure de cette zone d'activité. Ces jardins se trouveront à l'interface du parc d'activités et d'un secteur d'habitat. Une association, dont fera partie la CCVD, sera chargée de l'attribution et de la gestion générale de ces jardins.



Ces jardins occuperont une bande d'une quinzaine de mètres de largeur située au Nord-Est du parc d'activités, dans le secteur prévu pour l'accueil d'activités tertiaires. Au nord du site, se trouve un quartier d'habitat individuel (en zone UC du PLU).

Le site accueillera entre 15 et 20 jardins, d'une surface variant de 25 à 200 m², pour une surface totale d'environ 3370 m². Chaque jardin sera équipé d'un abri d'environ 5 m².

L'accès aux jardins est prévu côté Ouest, depuis le parvis bordant la rue de la Biovallée (voie de desserte du parc d'activités). Les jardins seront desservis par un chemin piétonnier en matériau perméable. L'entrée sera organisée en trois accès spécifiques : une entrée piéton via un escalier, une entrée PMR¹ donnant accès aux premiers jardins via une rampe et un portail central pour le passage des engins nécessaires à l'entretien. Des toilettes sèches accessibles seront également aménagées, uniquement pour les usagers des jardins.

Plan d'aménagement projeté



Les limites des jardins seront traitées principalement avec des ganivelles et des clôtures type grillage à mouton (perméables à la petite faune et à l'eau) n'excédant pas une hauteur de 1,50 m. Toutes les clôtures seront doublées de haies champêtres (mellifères, bocagères, fruitières...). En outre, chaque jardin disposera d'un ou plusieurs arbres fruitiers, qui ont déjà été plantés.

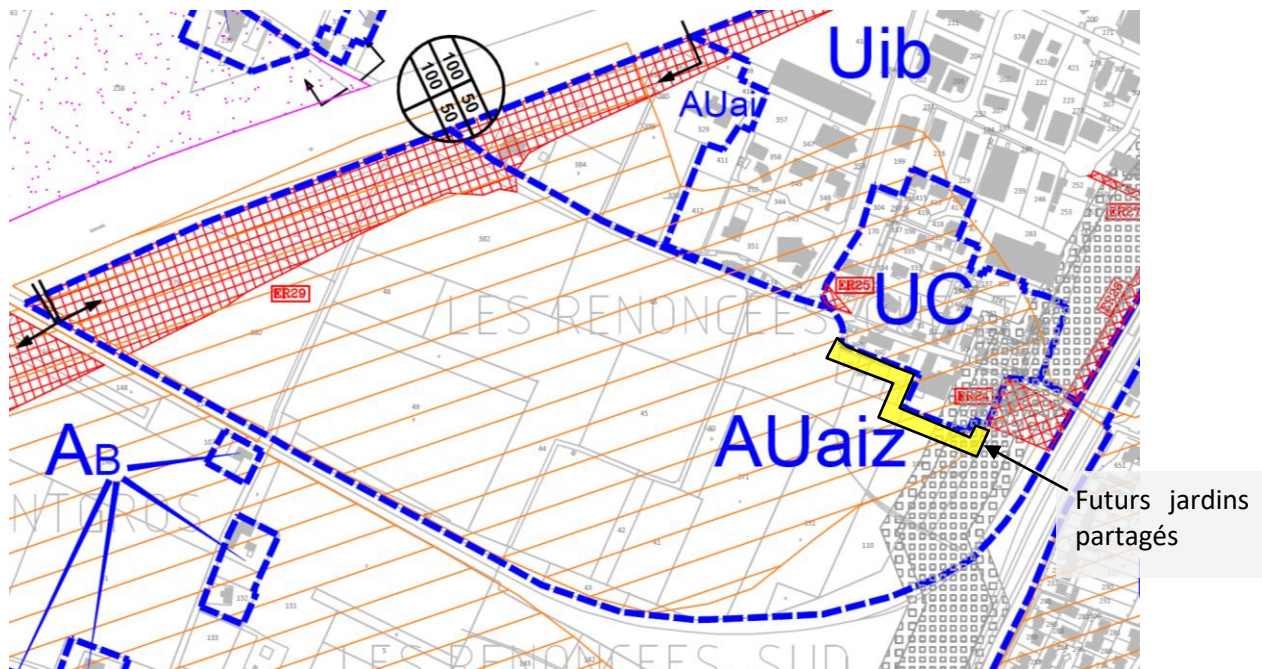
L'arrosage des jardins sera réalisé à partir de 2 forages qui alimenteront 2 cuves de 5 m³ équipées de pompes manuelles pour la distribution. La volume maximal prélevé sera de 1990 m³ par an (soit l'équivalent de la consommation annuelle d'une vingtaine de ménages).

Ces jardins constitueront ainsi une bande verte, qui assurera également une fonction d'espace tampon entre le quartier d'habitat et la zone d'activités. Ils constitueront aussi un véritable îlot de fraîcheur et offriront de nouveaux habitats pour la faune, grâce à la diversité des essences qui seront plantées pour les haies.

En plus d'assurer une fonction de brise-vent, les haies atténueront les perceptions visuelles de la zone d'activités depuis le quartier d'habitat.

¹ PMR : Personnes à mobilité réduite

✦ Le PLU en vigueur :



Le secteur concerné par le projet de jardins partagés est classé en zone AUaiz du PLU actuellement en vigueur : la zone à urbaniser AUaiz correspond à la zone économique Confluence. Elle a une vocation d'activités économiques, urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui a été réalisée sous forme de ZAC.

Le secteur est également concerné par des risques inondation liés à la Drôme : aléa faible.

La zone AUaiz fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

✦ Les adaptations du PLU proposées :

Quelques points du PLU sont à adapter afin de permettre la mise en œuvre de ce projet de jardins partagés porté par l'intercommunalité :

> **L'orientation d'aménagement** de la zone AUaiz Confluence sera adaptée afin d'intégrer les jardins partagés au schéma illustrant les principes d'aménagement de la zone, qui identifie la vocation de chaque secteur.

> **Le règlement écrit** sera également adapté en ce qui concerne :

- **les occupations et utilisations du sol** autorisées. Chacun des jardins sera équipé d'un abri de jardin, or le règlement actuel de la zone AUaiz, qui liste explicitement les destinations et occupations du sol autorisées, ne prévoit pas les abris de jardins. Ils seront donc ajoutés aux constructions autorisées dans la zone.

- **la desserte par les réseaux**. Des toilettes sèches seront installées pour les usagers des jardins, solution qui permettra de réduire la consommation d'eau. Cependant, le règlement actuel impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif, il sera donc adapté sur ce point.

- **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.** Dans la zone AUaiz, le recul imposé par rapport aux limites externes de la zone est au minimum de 10 m. Cette distance ne permettrait pas d'implanter les abris de jardin prévus, le règlement sera donc modifié pour les abris de jardin.

- **l'aspect extérieur des clôtures** doit également évoluer, car il impose aujourd'hui un type de clôture unique (grillage rigide à maille soudée) qui n'est pas adapté au caractère plus naturel souhaité pour les jardins, qui seront délimités par des clôtures de type ganivelles et grillage à mouton.

2.2 Modification du PLU :

2.2.1. Modification des Orientations d'aménagement :

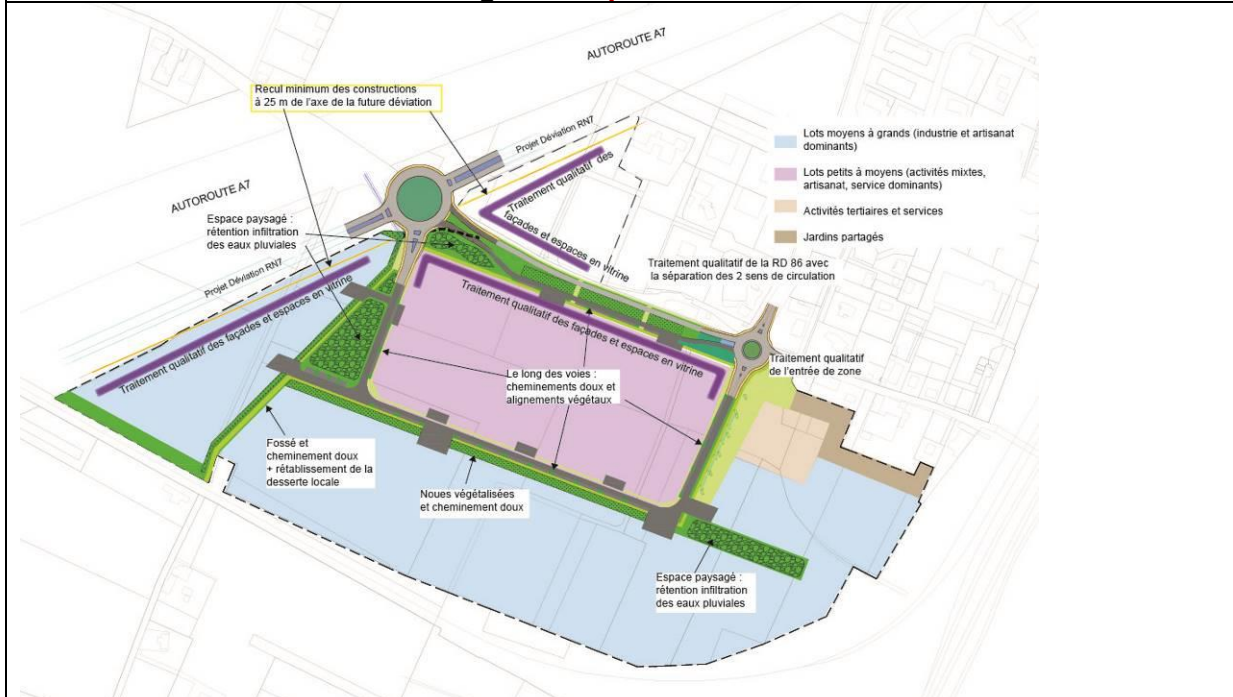
- **Modification de l'orientation d'aménagement de la zone AUaiz**

✓ Ajout d'une bande « Jardins partagés » au schéma d'aménagement de l'OAP.

Schéma de l'orientation d'aménagement avant modification



Schéma de l'orientation d'aménagement **après modification**



2.2.2. Modification du règlement écrit :

- **Modification du règlement de la zone AUaiz :**

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en **caractères bleus barrés**

Modification des Caractéristiques de la zone AUaiz

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation **principale** d'activités économiques, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

[...]

Modification de l'article 2 du règlement de la zone AUaiz

ARTICLE AUaiz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- L'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension ni annexe supplémentaire.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux. ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- **Les abris de jardin nécessaires au fonctionnement des jardins partagés.**

[...]

Modification de l'article 4 du règlement de la zone AUaiz :

ARTICLE AUaiz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. **Toutefois, des dispositifs sanitaires tels que des toilettes sèches seront autorisés pour les jardins partagés, dans le respect de la réglementation en vigueur.**

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

[...]

Modification de l'article 7 du règlement de la zone AUaiz :**ARTICLE AUaiz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou deux des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu, ...) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

En limite de zone, la distance doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 mètres.

Toutefois, les abris de jardin ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

En outre, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie, et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente peut être imposée.

Modification de l'article 11 du règlement de la zone AUaiz :**ARTICLE AUaiz 11 - ASPECT EXTERIEUR**

[...]

Clôtures

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoire, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.

Toutefois, les jardins partagés pourront être clôturés avec des clôtures de type ganivelle ou du grillage à mouton galvanisé.

Le long des voies de desserte, elles doivent être implantées en recul de la limite de propriété afin de permettre la plantation d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, plantée entre la voie et la clôture. Le long des limites séparatives, elles seront accompagnées d'une haie vive d'essences locales variées.

Dans tous les cas, les brises vues, seuls ou superposés au grillage, sont interdits.

Les portails d'accès seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur équivalente à celle du portail, où seront encastrés les éléments techniques (logettes, boîte au lettre ...) et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.

Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail.

Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

Toutefois, les jardins partagés et leurs abris ne sont pas concernés par les dispositions précédentes concernant les portails.

3

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification n'aura pas d'incidence sur la consommation foncière dans la mesure où il concerne une zone à urbaniser à vocation d'activités qui est déjà aménagée, et où il vise uniquement à la création de jardins partagés sur une surface limitée (3300 m² environ) à l'interface avec une zone d'habitat.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.

3.2 Sur l'agriculture

Les modifications apportées par la procédure n'ont aucune incidence sur l'agriculture. La zone à urbaniser n'a plus de vocation agricole depuis son aménagement et aucun secteur agricole cultivé ne se trouve à proximité.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.

3.3 Sur les milieux naturels

Le projet de modification concerne un secteur aménagé, en dehors de tout milieu naturel à enjeux écologique (ZNIEFF, site naturel, zone humide...) de la commune.

Il aura une incidence positive sur la biodiversité locale puisqu'il permettra la création d'une bande végétalisée en zone urbaine, comportant de multiples essences choisies pour leurs intérêts complémentaires.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur les milieux naturels.

3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les modifications apportées par le projet permettront l'implantation de jardins partagés qui assureront le maintien de la perméabilité du sol sur un secteur à l'origine voué à l'accueil d'activités économiques. D'autre part, l'installation de toilettes sèches pour les usagers de ces jardins limitera la consommation d'eau potable.

L'arrosage sera assuré par des forages pour un volume maximal prélevé de 1990 m³ par an, soit l'équivalent de la consommation d'un peu moins de 20 ménages.

Ainsi ce projet, limite l'imperméabilisation, favorise l'infiltration des eaux dans le sol et n'est pas susceptible d'engendrer de pollution et n'induit pas une consommation importante d'eau.

Le projet de modification aura donc une incidence neutre voire positive sur les eaux superficielles et souterraines.

3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Les modifications apportées pour l'implantation de jardins partagés vont permettre :

- d'offrir aux habitants ne disposant pas de terrain la possibilité de cultiver des légumes et des fruits pour leur consommation,
- la création d'une bande verte tampon entre la zone d'activités et les habitations existantes au nord, améliorant ainsi le cadre de vie.

La présence de jardins partagés garantit la perméabilité des sols et le mode de clôture permet l'écoulement des eaux de ruissellement, n'aggravant pas le risque d'inondation.

Le site est conçu pour être accessible par les piétons et les personnes à mobilité réduite depuis le parvis public aménagé le long de la rue de la biovallée, qui est équipée d'espaces de stationnement vélos et voitures. Il est facilement accessible depuis le reste de la ville pour les piétons et les cycles.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et les nuisances.

3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Ce projet de jardins partagés végétalise un paysage principalement urbain. Il a donc une influence positive sur le patrimoine paysager et bâti.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur le patrimoine paysager et bâti.

3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

L'implantation d'une bande de jardins en zone urbanisée permet la création d'un îlot de fraîcheur, un espace de respiration. Les végétaux sont également de bons filtres des polluants présents dans l'air. Les modifications apportées par cette procédure sont donc bénéfiques pour l'air, le climat, et l'énergie.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur l'air, le climat et l'énergie.

Ainsi, on peut considérer que le projet de modification du PLU, en permettant l'implantation de jardins partagés dans un parc d'activités à la lisère avec un quartier d'habitat :

- contribue à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- prend en compte le risque d'inondation en prévoyant des clôtures perméables à l'eau ;
- contribue à la plantation de haies champêtre favorables à la biodiversité, protégeant les jardins du vent du nord et faisant un tampon visuel avec la zone d'habitat ;
- offre à des habitants la possibilité de cultiver leurs fruits et légumes et assure une bande tampon entre la zone d'activités et la zone d'habitat.

Pour ces motifs, la modification envisagée est donc de nature à induire des impacts positifs sur l'environnement et la santé humaine.

4 LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 Pièces écrites modifiées

- **Orientation d'Aménagement** : l'orientation concernant la zone AUaiz Confluence est modifiée en ce qui concerne le schéma illustrant les principes d'aménagement de la zone (pièce n°2b du présent dossier de modification).
- **Règlement** : le règlement de la zone AUaiz est modifié et sera donc remplacé par les pages modifiées concernées (pièce n°2a du présent dossier de modification).

4.2 Pièces graphiques modifiées

Le règlement graphique du PLU n'est pas modifié.