



240455A



*A mettre en
Ody DG - URBA.*

7/2/24

Le préfet

Valence, le **30 JAN. 2024**

à

Madame le Maire
Hôtel de ville
36, rue des jardins
26502 Bourg-les-valence

LRAR : 20 152 132 1552 3

OBJET : Modification simplifiée n°2 du PLU – Avis des services de l'État sur le projet notifié aux PPA

Par courrier du 20/12/2023, vous m'avez notifié le dossier concernant la modification simplifiée n°2 de votre PLU.

La commune envisage une opération d'aménagement qui consiste à réaliser un programme résidentiel de 80 logements (4 immeubles) situés sur la partie Nord de l'île Girodet, en bord de Rhône et orientés en direction de l'Ardèche. La surface totale est de 1 ha environ (parcelles OA 1904, 1966, 2009 et 1968) en zone Ub sur un sol non cultivé.

Pour mettre en œuvre cette opération d'aménagement, la commune doit modifier son PLU en supprimant le "périmètre de projet en attente d'un programme d'aménagement global" (PAAG) qui concerne ce secteur. Il s'agit d'une servitude qui, en application de l'article L.151-41.5° du CU, a permis à la commune d'interdire pour une durée de 5 ans toutes constructions ou installations nouvelles sur un périmètre défini du PLU, dans l'attente d'un projet d'aménagement global sur ce périmètre.

Afin de cadrer cette opération d'aménagement, la commune prévoit également dans cette modification, la création d'une OAP car ce secteur comporte des contraintes de nuisances sonores et atmosphériques liées aux infrastructures qui se trouvent à proximité (voie verte, berges du Rhône, voie de circulation routière).

Après étude par mes services des différents documents que vous m'avez fournis, je souhaite vous faire part des observations suivantes :

1/ La densité importante du projet et son intégration dans l'enveloppe urbaine sont des éléments vertueux au regard des objectifs fixés par le volet urbanisme de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Toutefois, son emplacement à proximité d'infrastructures diverses et au bord des berges du

Rhône doit amener la commune à être vigilante sur le respect des règles édictées par l'OAP (zone tampon parking, isolation et interface végétales, axe de desserte) et des prescriptions du PPRi lors de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

2/ Les documents indiquent que les logements prévus sur ce secteur sont des produits de "standing". Néanmoins, le contrat de mixité sociale signé le 28 décembre 2023 et qui sera annexé au PLH à venir prévoit que 50% minimum de logements locatifs sociaux soient construits dans l'offre nouvelle et enjoint la commune à initier une réflexion sur le déploiement du Bail réel solidaire (BRS) et son déploiement sur le site Girodet. Ainsi, même si ce site n'a pas été identifié comme un secteur d'accueil de logements sociaux, et compte tenu des disponibilités foncières restreintes sur Bourg-lès-Valence, il sera nécessaire d'intégrer une part de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale (BRS) dans la future OAP.

3/ Le projet envisagé prévoit la création de 80 logements sur un hectare, soit une densité de 80 logements à l'hectare et non 35 logements à l'hectare comme les documents l'indiquent. Il conviendra de faire les corrections nécessaires.

Voici les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance dans le cadre de cette modification de votre PLU et qui m'amène à émettre un **avis favorable** à la modification simplifiée n°2 de votre PLU.

Pour le Préfet,
Par délégation,
La directrice départementale des territoires


Pour le Préfet,
La Directrice départementale des territoires

Isabelle NUTI

Nom de la personne ou du service	Attribution
Original du courrier transmis à : DAN	<input type="checkbox"/> Pour réponse
	<input type="checkbox"/> Pour information
Copie du courrier transmis à : CAB/DC D.GENTIAL	<input type="checkbox"/> Pour avis
	<input type="checkbox"/> Pour classement
	<input type="checkbox"/> Autres :



Madame le Maire
Hôtel de Ville
36 rue des Jardins
BP 231
26502 BOURG-LES-VALENCE

Rovaltain, le 27 février 2024

Nos réf : LB/JF-NC - 99

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Bourg-lès-Valence

Madame le Maire,

Vous nous avez fait part du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Au vu des orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain et après l'analyse de la commission réunie le 10 janvier 2024, notre bureau syndical a examiné le 16 février dernier votre projet de modification de PLU.

Après en avoir délibéré, notre bureau syndical a émis un avis favorable, comme indiqué dans la délibération ci-jointe.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous serais reconnaissant de bien vouloir faire parvenir au syndicat mixte le dossier de modification approuvée (en format numérique).

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Nom de la personne ou du service	Attribution
Original du courrier transmis à : DAU	<input type="checkbox"/> Pour réponse
Copie du courrier transmis à : DAU D. GENTHAL	<input type="checkbox"/> Pour information
	<input type="checkbox"/> Pour avis
	<input type="checkbox"/> Pour classement
	<input type="checkbox"/> Autres :

PJ : Copie de la délibération DB n°24-02

Lionel BRARD

Président

DECISION du BUREAU SYNDICAL du SCoT ROVALTAIN Drôme-Ardèche

Le 16 février 2024 à 8h30 se sont réunis à Alixan et en visio conférence les membres du bureau

Etaient présent(e)s : Xavier ANGELI, Lionel BRARD, Jacques DUBAY, Yann EYSSAUTIER, Sylvie GAUCHER, Christian GAUTHIER, Dominique GENTIAL (ne prend pas part au vote), Philippe HOURDOU, Philippe LABADENS, Franck SOULIGNAC, Jean-Paul VALETTE, Jean-Louis VASSY.

Etaient excusé(e)s : Jean-Louis BONNET, Michel BRUNET, Françoise CHAZAL, Fabrice LARUE, Michel MIZZI.

Date de convocation : 07 février 2024 - Nombre de membres en exercice : 17 - Nombre de membres présents : 12 - Nombre de pouvoirs : 0

Objet : Avis du syndicat mixte sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Bourg-lès-Valence

Vu la délibération n°16-16 du comité syndical approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°22-02 du 1^{er} février 2022 du comité syndical déléguant au Bureau l'émission des avis sur les documents d'urbanisme devant être compatibles avec le SCoT,

Vu le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Bourg-lès-Valence transmis le 02 janvier 2024,

Vu les remarques de la commission sur les documents d'urbanisme réunie le 10 janvier 2024,

Considérant l'analyse technique des services du syndicat mixte au regard des dispositions du DOO,

Considérant que la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de modification du Plan Local d'Urbanisme,

LE BUREAU SYNDICAL,

après délibération et à l'unanimité des membres votants soit 11 voix pour,

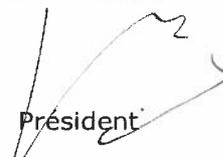
DÉCIDE :

De donner un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Bourg-lès-Valence.

D'autoriser le Président à signer tout document se rapportant à la présente.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Lionel BRARD



Président



Hôtel de Ville
Madame Marlène MOURIER
Maire
36 rue des Jardins
BP 231
26502 BOURG-LÈS-VALENCE CEDEX

Ref : MP/JM/PM/CG/CB

Valence, le 29 JAN. 2024

Objet : Avis de VRM sur la modification simplifiée n°2 du PLU

RAS

Madame le Maire,

Je fais suite à votre courrier du 20 décembre dernier portant sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de votre commune.

En tant que personne publique associée, Valence Romans Mobilités émet un avis favorable au projet de modification.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.


Marylène PEYRARD
Présidente
Valence Romans Mobilités

Nom de la personne ou du service	Attribution
Original du courrier transmis à : CAU	<input type="checkbox"/> Pour réponse
Copie du courrier transmis à : CAB/DG D. GENTIAL	<input type="checkbox"/> Pour information
	<input type="checkbox"/> Pour avis
	<input type="checkbox"/> Pour classement
	<input type="checkbox"/> Autres :



**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
PL

Dossier suivi par :
Philippe LACOSTE
Tél. : 04.75.82.40.00

Siège social

145 avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 BOURG-LÈS-VALENCE Cedex
Tél. : 04 75 82 40 00
Fax : 04 75 42 85 76
accueil@drome.chambagri.fr



**Hôtel de ville de BOURG LES VALENCE
Madame le Maire
36, rue des JARDINS
BP 231
26502 BOURG LES VALENCE CEDEX**

Bourg-lès-Valence, le 8 janvier 2024

Vos réf. : EZGEDC234347D_DG/GT/CB-340063G

**Objet : Projet modification simplifiée n°2 PLU BOURG LES VALENCE
Remarques chambre d'agriculture**

Madame le Maire,

J'ai bien reçu notification le 21 décembre 2023 du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de BOURG LES VALENCE, et j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente les remarques de la chambre d'agriculture sur ce projet.

Ce dossier a pour seul objet de lever une servitude d'attente de projet afin d'accueillir un programme de construction de 4 immeubles collectifs sur diverses parcelles sises sur la pointe nord de l'île GIRODET. Pour cadrer le programme d'aménagement souhaité, le dossier créé une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique.

Notre compagnie consulaire émet un avis tout à fait favorable à la suppression de cette servitude d'attente de projet et à l'urbanisation de ce secteur qui n'a aucun intérêt agricole et qui est déjà classé en zone urbaine Ub depuis la dernière révision du PLU.

Nous nous permettons toutefois d'attirer votre attention sur ce qui nous paraît constituer une incohérence dans l'OAP créée :

La notice du dossier expose en page 3 que sur cette surface « d'environ 1 ha », la concertation avec les propriétaires a abouti à proposer un projet résidentiel d'environ 80 logements constitué de 4 immeubles. Or, l'OAP créée prévoit quant à elle une densité de 35 logements/ha. Alors même que l'OAP mentionne bien une forme urbaine constituée par de l'habitat collectif R+4/R+5, cette densité de 35 logements/ha mentionnée dans cette même OAP ne paraît pas cohérente avec le programme recherché.



En effet, considérant que cette OAP a une surface d'environ 1 ha (et même 89 ares seulement selon nos mesures), et considérant que la densité s'applique sur la totalité de la surface de l'OAP, le maintien d'une densité de 35 logements/ha dans l'OAP amènerait à limiter le nombre de logements à 35 tout au plus, alors que le programme souhaité est de 80 logements.

Pour ne pas vous exposer à une telle déconvenue, nous vous conseillons de modifier l'OAP ainsi :

- . soit supprimer toute mention de densité et prévoir que le secteur devra accueillir environ 80 logements,
- . soit remplacer la densité de 35 logements/ha par une densité d'au moins 80 logements/ha.

Vous remerciant de la prise en compte de cette observation,

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma meilleure considération.



Le Président

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jean-Pierre Royannez". The signature is fluid and cursive, written over a horizontal line.

Jean-Pierre ROYANNEZ



LE DÉPARTEMENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

A Valence, le 22 JAN. 2024.

- MARIE-PIERRE MOUTON
PRESIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

MAIRIE DE BOURG LES VALENCE
Madame Marlène MOURRIER
Maire
36 RUE DES JARDINS
BP 231
26500 BOURG LES VALENCE

MPM/BP/AM/2024/D/00242

Objet : Notification du dossier du projet de modification simplifiée n°2 du PLU

Madame le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous avez transmis au Département le projet de modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BOURG LES VALENCE.

Après étude des documents, nous vous faisons part des observations suivantes :

AU TITRE DES DÉPLACEMENTS

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP n° 22, créée dans le cadre de la présente modification du PLU de la commune de BOURG LES VALENCE, prévoit des liaisons piétonnes entre la voirie de desserte du programme d'aménagement et la ViaRhôna.

Ces liaisons devront être aménagées de manière à supporter les déplacements des piétons mais également des cycles. Par ailleurs, elles devront se raccorder sur la ViaRhôna avec des dispositifs interdisant et empêchant l'accès aux véhicules motorisés.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il convient de préciser que les aménagements de ces raccordements seront à la charge de l'aménageur ou de la commune et devront être validés par les services du Département. Ils devront également faire l'objet d'une permission de voirie préalablement aux travaux.

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
HÔTEL DU DÉPARTEMENT
26 AVENUE DU PRÉSIDENT HERRIOT, 26026 VALENCE CEDEX 9

ladrome.fr    



Compte-tenu des développements ci-dessus, le Département émet un avis favorable à la modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de BOURG LES VALENCE, sous réserve de la prise en compte des observations.

Je vous prie d'accepter, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

M. Cordreau


Marie-Pierre MOUTON

Copie

Monsieur Thierry DEVIMEUX - Préfet

Madame Aurélie ALLÉON et Monsieur Aurélien ESPRIT- Conseillers départementaux du Canton de VALENCE 1.

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
HÔTEL DU DÉPARTEMENT
26 AVENUE DU PRÉSIDENT HERRIOT, 26026 VALENCE CEDEX 9

ladrome.fr    

Le Département de la Drôme assure un traitement informatique et papier des données personnelles qui lui sont confiées pour répondre à ses obligations légales et/ou ses missions de service public. Les données collectées seront traitées par les personnes dûment habilitées, elles seront conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire à la satisfaction de la finalité en question et ne sont en aucun cas cédées à un tiers à des fins commerciales et ne font pas l'objet d'une décision automatisée ni de profilage. Conformément au Règlement Général à la Protection des Données n° 2016/679 et à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978 modifiée, vous pouvez exercer vos droits sur vos données auprès du service concerné ou auprès du délégué à la protection des données du Département (dpo@ladrome.fr) ou sur le site [ladrome.fr](https://www.ladrome.fr) (<https://www.ladrome.fr/je-contacte>) en justifiant de votre identité.

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
HÔTEL DU DÉPARTEMENT
26 AVENUE DU PRÉSIDENT HERRIOT, 26026 VALENCE CEDEX 9

ladrome.fr    