



Commune de BOURG-LÈS-VALENCE

Plan Local d'Urbanisme

1.0 // Exposé des motifs

PRÉAMBULE

La Ville de Bourg-lès-Valence a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme le 13 mars 2019.

Il a été modifié une première fois par délibération du 15 décembre 2021 et révisé par procédure allégée par délibération du 17 mai 2023.

Cette deuxième modification, en application de l'article L153-37 du code de l'urbanisme a pour objet la construction de logements sur le secteur de Girodet nord.

Règlement graphique du plan de zonage :

- suppression du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global situé à Girodet Nord

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- création d'une OAP sur le secteur Girodet nord

Bilan des avis des personnes publiques associées (PPA)

Les personnes publiques associées ont été consultées le 30 juillet 2021 :

- Valence Romans Déplacement, autorité organisatrice des mobilités, a émis un avis favorable en date du 29 janvier 2024.
- Le SCOT Grand Rovaltain a émis un avis favorable en date du 27 février 2024.
- Le Conseil départemental a émis un avis favorable en date du 22 janvier 2024, assorti de recommandations relatives aux mobilités douces et à la connexion entre la Viarhônga et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°22. *Le Schéma d'implantation et le contenu de l'OAP sont ajustés pour bien spécifier la création de liaisons modes doux entre le site et la Viarhônga.*
- La direction départementale des territoires (DDT26) par courrier en date du 30 janvier 2024 a émis un avis favorable et recommande de :
 - Être vigilant quand à la densité affichée par rapport aux spécificités du site et à sa proximité avec le Rhône. *Le site n'est pas en zone inondable et l'OAP n°22 a pour objectif d'encadrer la manière de construire pour limiter les risques et les nuisances. En conséquence, il n'y a pas lieu de faire évoluer le projet de modification.*
 - Prévoir la production d'au moins 50 % de logements sociaux, soit sous forme de locatif, soit en accession sociale. *L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°22 est modifiée pour intégrer 30 % de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA).*
 - Clarifier la densité, une incompréhension est signalée quand à l'affichage d'une densité minimale de 35 logement/ha et d'une densité maximale de 80 logement/ha. *Pour clarifier le contenu du dossier, l'OAP n°22 est modifiée pour n'afficher qu'une densité minimale.*
- La chambre d'agriculture, par courrier en date du 8 janvier 2024, a émis un avis favorable tout en signalant une incompréhension quand à l'affichage d'une densité minimale de 35 logement/ha et d'une densité maximale de 80 logement/ha. *Pour clarifier le contenu du dossier, l'OAP n°22 est modifiée pour n'afficher qu'une densité minimale.*
- La société TRAPIL, par courrier en date du 2 avril 2024, a émis un avis favorable en signalant une évolution de la Servitude I3 relative à une canalisation de gaz qui traverse la commune. *Cette évolution n'impacte pas le secteur modifié dans le cadre de la modification simplifiée n°2. Le projet de modification reste donc inchangé, mais les informations seront mises à jour dans le cadre d'une prochaine modification du PLU.*

Bilan de la consultation publique

La consultation du publique a été organisée du 20 mars au 22 avril 2024. Le dossier était consultable sur le site internet et en mairie à la Direction de l'Aménagement Urbain. Une mention a été diffusée dans le journal départemental du Dauphiné Libéré le 11 mars 2024. Un affichage a été effectué en mairie.

Il a été recueilli 4 observations : 1 par courrier et 3 par courriel. Les observations abordent les points suivants :

- L'impact du contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°22 sur le site naturel, le milieu écologique et le paysage des berges du Rhône dans le secteur Girodet. 3 observations font référence à ce point.
Il est important de rappeler que ce secteur est classé en zone urbaine résidentielle constructible (zone Ub), dans le PLU approuvé le 13 mars 2019. La zone était déjà constructible dans le PLU de 2009. Ainsi le site est déjà considéré comme un espace artificialisé. Cette observation ne porte donc pas sur un élément de la modification du PLU et ne peut pas être prise en compte dans la présente procédure.

- L'exposition des futures constructions au risque inondation et aux nuisances liées à la RD2007. 3 observations font référence à ce point.
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°22 ne se situe pas en zone inondable au PPRI. Elle prévoit une zone tampon végétalisée entre la RD2007 et les futures constructions pour réduire les nuisances de cette route. Ainsi l'OAP a pour objectif d'encadrer la manière de construire pour limiter les nuisances. En conséquence, il n'y a pas lieu de faire évoluer le projet soumis à consultation.
- La préservation d'un espace de loisir et de promenade pour tous sur le secteur Girodet et l'importance de laisser ce secteur accessible aux modes doux, révélant une inquiétude quand à la privatisation de ce secteur. 3 observations font référence à ce point.
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°22 ne prévoit pas la privatisation des berges du Rhône. Le site de l'OAP se situe à 40 m des berges et celles-ci resteront accessibles grâce à la Viarhônga et à la création de voies douces qui connecteront ce nouveau quartier aux berges. De plus, l'OAP prévoit une interphase végétale qui créera une coupure entre les immeubles et les zones de promenade et facilitera l'intégration paysagère du projet futur. Là encore, l'OAP a pour objectif d'encadrer les modalités d'urbanisation du site pour assurer son intégration paysagère et sa connexion avec les espaces de promenades et les voies douces.
- L'absence de logement sociaux. 1 observation fait référence à ce point.
Suite à la consultation du public et aux avis rendus par les personnes publiques associées, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°22 est modifiée pour intégrer 30 % de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA)
- Les problématiques de connexion entre l'opération envisagée dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°22 et la RD2007 et l'amplification du carrefour à feu. 1 observations fait référence à ce point.
Cette observation touche un secteur située en dehors du champs de l'OAP n°22. Elle ne porte donc pas sur un élément de la modification simplifiée n°2 et ne peut pas être prise en compte dans la présente procédure. Pour autant, la commune travaillera en concertation avec le futur opérateur et le conseil départemental pour d'une part réfléchir aux modalités d'amélioration du carrefour entre le futur quartier et la RD2007 et d'autre part, réfléchir à la signalétique pour orienter les modes doux vers la Passerelle.

1- RÈGLEMENT GRAPHIQUE – ZONAGE

Suppression de la servitude de projet Girodet nord

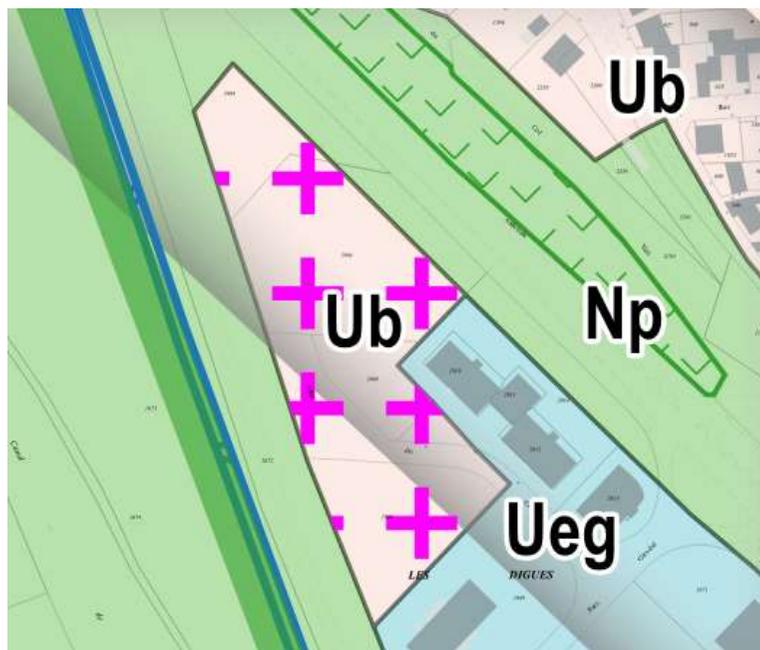
Le secteur Girodet nord est classé en zone Ub du PLU, il est couvert par un périmètre de projet en attente d'un programme d'aménagement global en application de l'article L151-41-5 du code de l'urbanisme. Dans les zones urbaines et à urbaniser, cette servitude interdit pour une durée au plus de cinq ans toute construction nouvelle ou installation d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement écrit, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Cette servitude a été instituée lors de l'approbation de la révision du PLU le 13 mars 2019 en vue de maîtriser l'urbanisation de ce secteur stratégique et isolé de la ville, d'une surface d'environ 1 ha. La commune souhaite développer sur la partie nord de l'Île Girodet un programme de logements d'une densité minimale de 35 logements par hectare. Afin de coordonner les opérations, de concevoir un projet résidentiel prenant en compte les nuisances sonores et atmosphériques liées aux infrastructures proches et l'interface avec les berges du Rhône et la Vélo route voie verte ViaRhôna, de concerter un projet d'aménagement global avec les différents propriétaires fonciers, elle a souhaité pouvoir bénéficier d'un délai permettant l'élaboration d'un projet cohérent grâce à la mise en place d'une servitude de projet.

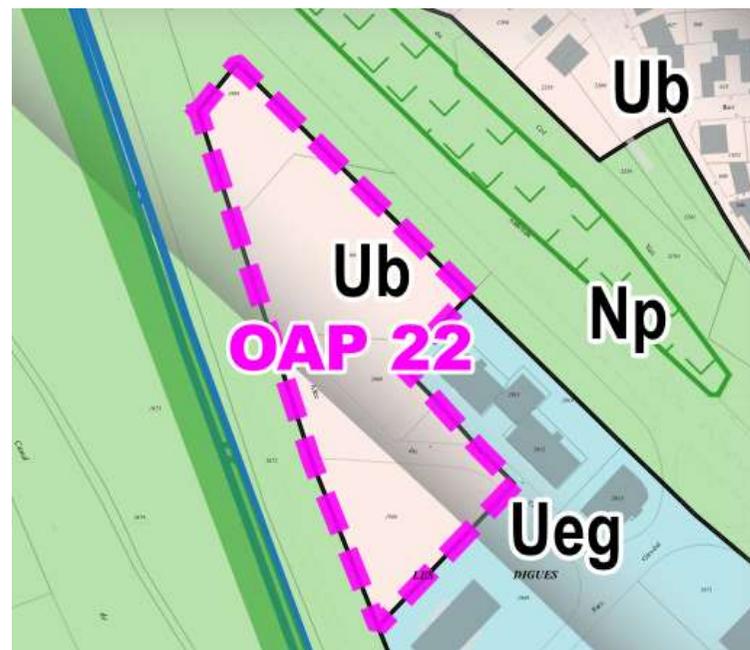
Une concertation a été organisée avec les propriétaires, un projet résidentiel constitué de 4 immeubles orientés sur le fleuve et le paysage ardéchois a été esquissé. Une orientation d'aménagement et de programme est également établie dans ce dossier pour cadrer les aménagements.

En conséquence, la servitude de projet ou périmètre en attente d'un programme d'aménagement global appliqué sur la zone Ub située Île Girodet est supprimé.

Plan initial



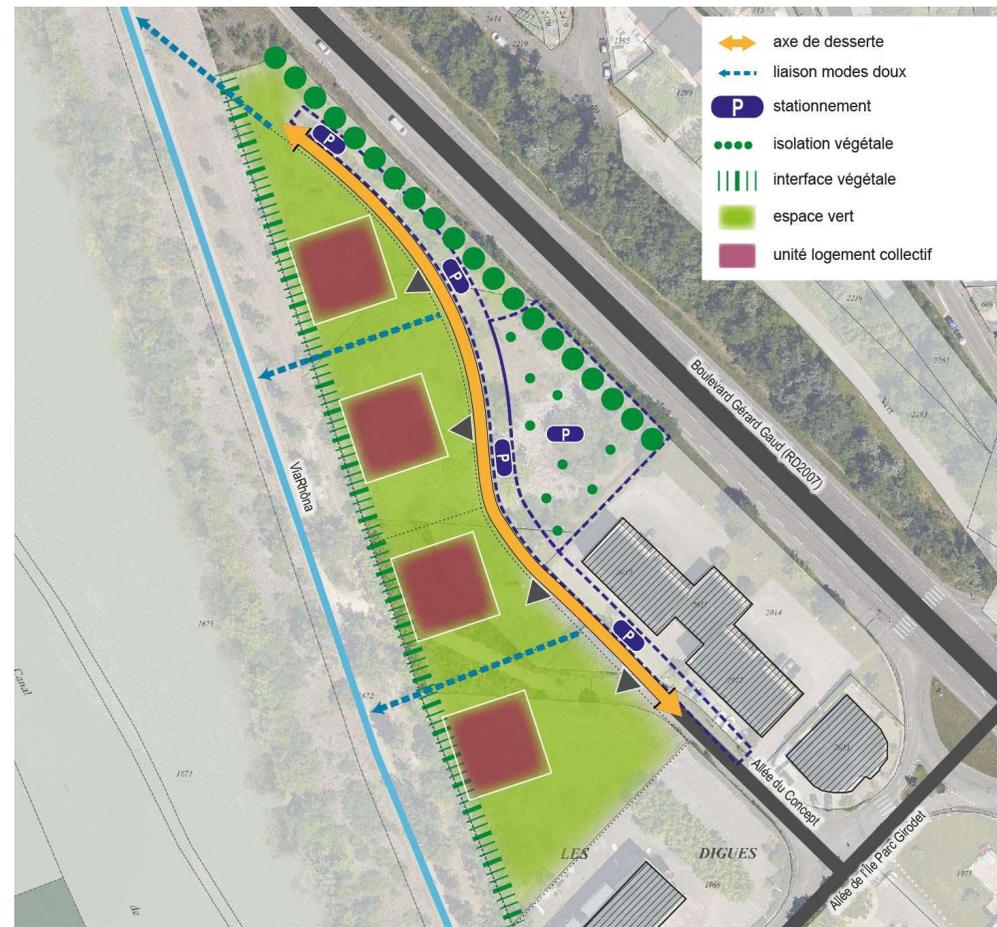
Plan modifié



2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMME (OAP)

OAP n° 22 – Création OAP secteur Girodet Nord

Suite à la suppression du périmètre en attente d'un programme d'aménagement global en application de l'article L151-41-5 du code de l'urbanisme, il est opportun de fixer les orientations du programme concerté en vue d'assurer la qualité architecturale et paysagère attendue, fixer les accès de l'opération et ses liaisons avec la Via-Rhône et imposer une opération d'aménagement d'ensemble sur le site de manière à garantir une composition architecturale et urbaine qualitative ainsi qu'une gestion cohérente des réseaux et accès.



3- RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation est modifié pour prendre en compte ces modifications du règlement graphique :

- modification du plan de zonage

La sixième partie du rapport de présentation « Justifications sur les évolutions du PLU » sera extraite pour produire une unique pièce compilant les notices de justifications des évolutions du PLU, intitulée « 1.3 Justifications sur les évolutions du PLU »

La présente notice sera ajoutée à cette pièce afin de présenter les justifications des modifications apportées.