

Justifications sur les évolutions du PLU

15/12/2021	Modification simplifiée n°1
17/05/2023	Révision allégée n°1
29/05/2024	Modification simplifiée n°2

Modification simplifiée n°1
Conseil municipal du 15 décembre 2021

PRÉAMBULE

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

Par arrêté en date du 29/07/2021, Madame Le Maire a prescrit la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme.

Par délibération en date du 29/09/2021, le Conseil municipal a fixé les modalités de consultation.

Cette première modification simplifiée, en application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme a pour objet de :

- modifier 3 orientations d'aménagement et de Programme (OAP) sans majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, ni réduire les possibilités de construire ;
- modifier le règlement écrit sans majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ni réduire les possibilités de construire. Il s'agit simplement de clarifier et préciser quelques points réglementaires et de faciliter les possibilités d'extension en zone Uc ;
- modifier le règlement graphique en vue de supprimer un emplacement réservé.

Bilan des avis des personnes publiques associées

L'autorité environnementale a indiqué par avis en date du 4 octobre 2021 que ce projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale.

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 8 septembre 2021.
- Le SCOT Grand Rovaltain a émis un avis favorable en date du 10 septembre 2021.
- Le Conseil départemental a émis un avis favorable en date du 1^{er} septembre 2021, assorti de recommandations relatives à la protection de la ressource en eau. *La modification simplifiée n'ayant pas pour objet d'augmenter le nombre de logements prévu au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et la révision ayant pris en compte la ressource en eau, le projet de modification n'est pas modifié.*
- La direction départementale des territoires (DDT26) par courrier en date du 2 novembre 2021 a émis un avis favorable et recommande de supprimer la notion d'extension « sans limitation de surface » pour être conforme à la définition du lexique national d'urbanisme, à savoir qu'une extension ne peut pas excéder la surface de la construction existante. *En conséquence ce dernier point sera pris en compte.*

Bilan de la consultation publique

La consultation a été organisée du 18 octobre 2021 au 19 novembre 2021, 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 5 octobre 2021 ainsi que dans le magazine communal du mois d'octobre. Un affichage a été effectué en mairie et sur les réseaux sociaux.

Il a été recueilli 5 observations : 3 sur le registre, 1 par courrier et 1 par courriel.

L'observation n°1 porte sur l'édification d'un immeuble à l'entrée de l'allée Joland (quartier Vieux Bourg), les difficultés de cheminement piéton, de circulation des vélos et voitures du fait de l'état de délabrement de la côte Saint Pierre, le manque de places de stationnement du quartier.

Cette observation ne porte pas sur un élément de la modification du PLU et ne peut pas être prise en compte dans la présente procédure.

Les observations n°2, 3 et 4 portent sur l'OAP n°2 (cf page 3) située route de Chateaneuf : préoccupations sur l'accès car il s'agit d'une servitude privée, l'implantation des espaces verts en limite de propriété, la typologie des clôtures, la non indication d'une limite de hauteur avec risque d'impact négatif des nouvelles constructions (problèmes de circulation, de sécurité et de nuisances sonores).

La modification de l'OAP n°2 supprime l'obligation d'opération d'ensemble et laisse libre les propriétaires de gérer l'urbanisation de l'îlot en compatibilité avec l'OAP. 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.

- L'observation n° 5 porte sur la modification réglementaire relative au secteur Uc (zone urbaine d'habitat périphérique) : il serait inutile de préciser que l'article relatif aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres (page 67 du règlement et page 10 de cette notice) s'impose sur une même propriété et encore moins de faciliter la construction d'annexes pour rester cohérent avec ces secteurs peu denses. De même, il serait incohérent avec l'esprit de la zone de permettre d'implanter en limite séparative des constructions dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.

Effectivement, le secteur Uc est un secteur résidentiel peu dense du fait du contexte environnemental, c'est pourquoi le règlement limite la constructibilité pour limiter la construction de nouveaux logements. Les modifications de la présente procédure visent à préciser le titre d'un article pour éviter les interprétations et faciliter les annexes et extensions de logements existants, ces travaux n'ayant pas pour objectif de densifier le nombre de logements mais de répondre à des besoins d'extension ou d'annexes.

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

1.1- OAP n° 2 – Route de Châteauneuf-sur-Isère, les Vergers

La modification vise à faire évoluer le schéma aménagement et de permettre une urbanisation sans opération d'ensemble. Le nombre de logements à construire et la densité restent identiques (6 logements et 21 logements/ha)

OAP initiale

OAP N°2 - Route de Châteauneuf, les Vergers

Localisation: Route de Châteauneuf - Les Vergers
Zone : Ub



Superficie: 5 294 m²
Densité minimale: 21 logements/ha

État des lieux: espace en cœur d'îlot sur ancien terrain agricole, à proximité du lotissement des Vergers et dans un secteur pavillonnaire

Densité minimale: 21 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer: 6 logements

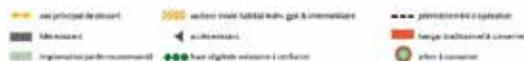
Forme urbaine: habitat mixte intermédiaire et/ou individuel groupé

Organisation fonctionnelle:

- Accès principal par les chemins existants au sud et nord;
- Desserte de l'îlot par courée fonctionnelle et végétalisée, proposant quelques places visiteurs.

Aménagement urbain et paysager:

- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur le périmètre indiqué sur le schéma d'aménagement;
- Hauteur des constructions en R+1 uniquement;
- Création d'un espace central de convivialité, type courée;
- Privilégier les clôtures basses, transparentes et végétalisées;
- Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et optimiser les jardins de l'opération et des riverains;
- La présence du réseau d'irrigation de la Bourne devra être intégrée dans les opérations. Tout projet d'aménagement devra prévoir les modifications du réseau en collaboration avec le syndicat d'irrigation de la Bourne.



OAP modifiée

OAP N°2 - Route de Châteauneuf, les Vergers

Localisation: Route de Châteauneuf - Les Vergers
Zone : Ub



Superficie: 5 294 m²

État des lieux: espace en cœur d'îlot sur ancien terrain agricole, à proximité du lotissement des Vergers et dans un secteur pavillonnaire

Densité minimale: 21 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer: 6 logements

Forme urbaine: habitat mixte intermédiaire et/ou individuel groupé

Organisation fonctionnelle:

- Accès principal par les chemins existants au sud et nord;
- Desserte de l'îlot par courée fonctionnelle et végétalisée, proposant quelques places visiteurs.

Aménagement urbain et paysager:

- **Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur le périmètre indiqué sur le schéma d'aménagement;**
- **Hauteur des constructions en R+1 uniquement;**
- **Création d'un espace central de convivialité, type courée;**
- Privilégier les clôtures basses, transparentes et végétalisées;
- Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et optimiser les jardins de l'opération et des riverains;
- La présence du réseau d'irrigation de la Bourne devra être intégrée dans les opérations. Tout projet d'aménagement devra prévoir les modifications du réseau en collaboration avec le syndicat d'irrigation de la Bourne.



1.2- OAP n°8 - Centre Ville

Il s'agit uniquement de faire évoluer le schéma d'aménagement en permettant quelques habitations en cœur d'îlot et créer un secteur F6. Cette évolution fait suite à l'élaboration d'une étude urbaine en collaboration avec l'établissement public foncier EPORA, missionné pour maîtriser le foncier nécessaire à cette opération de renouvellement urbain.

OAP initiale



OAP N°8 - Centre ville

Commerces, services et équipements :

- création de rez-de-chaussée d'activité (services/commerces) pour dynamiser le pôle (uniquement sur les linéaires identifiés au plan).

Répartition des formes urbaines :

- façade avenue de Lyon: habitat collectif sur le front de rue, en alignement et compris entre R+3 et R+4 en attique;
- rue de l'Île Adam: habitat collectif ou intermédiaire;
- habitat groupé et/ou intermédiaire autour du Square;
- habitat intermédiaire ou collectif au sud.

Logements et nouvelles constructions :

- architecture diversifiée pour réduire les effets de masses et l'impact visuel
- intégration d'espaces de vie extérieurs privatifs sur l'ensemble des logements proposés, balcons/terrasses en étage et jardin en rez-de-chaussée.

Programmation de logements et densités minimales :

Site	Surface	Nombre de logements attendus	Densité minimale
C2	2 940 m ²	35	125 logements/ha
G1	3 040 m ²	30	100 logements/ha
G2	4 430 m ²	40	90 logements/ha
G3	2 380 m ²	25	105 logements/ha
F3	2 870 m ²	35	120 logements/ha
F4	1 700 m ²	15	85 logements/ha
F5	1 900 m ²	25	130 logements/ha
Total	19 260 m ²	205	105 logements/ha

Sur les 205 logements attendus, 40 seront des logements locatifs abordables soit 20%.

Les densités s'entendent hors espaces publics et voies de desserte.



OAP modifiée



OAP N°8 - Centre ville

Commerces, services et équipements :

- création de rez-de-chaussée d'activité (services/commerces) pour dynamiser le pôle (uniquement sur les linéaires identifiés au plan).

Répartition des formes urbaines :

- façade avenue de Lyon: habitat collectif sur le front de rue, en alignement et compris entre R+3 et R+4 en attique;
- rue de l'Île Adam: habitat collectif ou intermédiaire;
- habitat groupé et/ou intermédiaire autour du Square;
- habitat intermédiaire ou collectif au sud.

Logements et nouvelles constructions :

- architecture diversifiée pour réduire les effets de masses et l'impact visuel
- intégration d'espaces de vie extérieurs privatifs sur l'ensemble des logements proposés, balcons/terrasses en étage et jardin en rez-de-chaussée.

Programmation de logements et densités minimales :

Site	Surface	Nombre de logements attendus	Densité minimale
C2	2 940 m ²	35	125 logements/ha
G1	3 040 m ²	30	100 logements/ha
G2	4 430 m ²	40	90 logements/ha
G3	2 380 m ²	25	105 logements/ha
F3	2 870 m ²	35	120 logements/ha
F4	1 700 m ²	15	85 logements/ha
F5	1 900 m ²	25	130 logements/ha
F6	1 000 m ²	4	40 logements/ha
Total	19 260 m ²	205	105 logements/ha

Sur les 205 logements attendus, 40 seront des logements locatifs abordables soit 20%.

Les densités s'entendent hors espaces publics et voies de desserte.



1.3- OAP n°15 - Quartier Jean Moulin

Par jugement en date du 4 mai 2021, le Tribunal Administratif de Grenoble fait droit à la demande d'un requérant, et enjoint au maire de Bourg-lès-Valence d'abroger les points 4 et 5 de l'OAP n°15. Par délibération en date du 28 juin 2021, le Conseil municipal a abrogé les points 4 et 5 de l'OAP n°15. Il s'agit ici de mettre à jour le document avec cette décision.

Par ailleurs, l'OAP n°15 prévoyait l'installation d'une maison médicale. Compte tenu de la création d'une maison médicale avenue de Lyon, cette orientation de programme est supprimée.

OAP initiale

OAP N°14, 15 ET 16 - DENSITE - Quartier Jean-Moulin

Site:

- Quartier Jean Moulin;
- Zone : Ub ;
- Tissu résidentiel alentour, présence d'une polarité commerciale et d'équipements publics;
- Superficie des sites:
 - site n°1 : 1 702 m²
 - site n°2 : 5 613 m² (dont 2 562 m² d'emprise constructible)
 - site n°3 : 900 m²

Prescriptions:

Site n°1 (OAP n°14)

- 1/ Création de logements sous la forme d'habitat individuel groupé ou intermédiaire;
- 2/ Accès des constructions par une voie de desserte au nord de la zone;
- 3/ Hauteur de construction R+1.

Site n°2 (OAP n°15)

- 1/ Création d'un ou deux immeubles de logements le long de l'avenue Jean Moulin dont l'un accueillant une activité de service type « maison médicale », en une ou deux opérations;
- 2/ L'accès aux bâtiments et le stationnement seront localisés au nord de la parcelle. Le stationnement pourra également être prévu dans les immeubles;
- 3/ La construction s'implantera de façon perpendiculaire ou parallèle à l'avenue Jean Moulin afin de constituer un front de rue qualitatif;
- 4/ Le cœur d'îlot, comme indiqué sur le schéma de principe, sera traité en espace vert planté pour maintenir un tissu urbain viable, compte tenu de la forme triangulaire de l'îlot;
- 5/ Les deux maisons individuelles au nord-ouest de la zone seront conservées.

Site n°3 (OAP n°16)

- 1/ Création de logements sous la forme d'un habitat individuel, individuel-groupé ou intermédiaire;
- 2/ Hauteur des constructions minimum R+1;
- 3/ Accès via la voie de desserte existante au sud.

Création minimum de logements:

Site n°1 : 6 logements locatifs abordables (35 logements/ha)

Site n°2 : 8 logements (31 logements/ha) dont 4 logements locatifs abordables soit 50%

Site n°3 : 4 logements (45 logements/ha)



Schéma de principe (supposable)

OAP modifiée

OAP N°14, 15 ET 16 - DENSITE - Quartier Jean-Moulin

Site:

- Quartier Jean Moulin;
- Zone : Ub ;
- Tissu résidentiel alentour, présence d'une polarité commerciale et d'équipements publics;
- Superficie des sites:
 - site n°1 : 1 702 m²
 - site n°2 : 5 613 m² (dont 2 562 m² d'emprise constructible)
 - site n°3 : 900 m²

Prescriptions:

Site n°1 (OAP n°14)

- 1/ Création de logements sous la forme d'habitat individuel groupé ou intermédiaire;
- 2/ Accès des constructions par une voie de desserte au nord de la zone;
- 3/ Hauteur de construction R+1.

Site n°2 (OAP n°15)

- 1/ Création d'un ou deux immeubles de logements le long de l'avenue Jean Moulin dont l'un accueillant une activité de service type « maison médicale », en une ou deux opérations;
- 2/ L'accès aux bâtiments et le stationnement seront localisés au nord de la parcelle. Le stationnement pourra également être prévu dans les immeubles;
- 3/ La construction s'implantera de façon perpendiculaire ou parallèle à l'avenue Jean Moulin afin de constituer un front de rue qualitatif;
- 4/ Le cœur d'îlot, comme indiqué sur le schéma de principe, sera traité en espace vert planté pour maintenir un tissu urbain viable, compte tenu de la forme triangulaire de l'îlot;
- 5/ Les deux maisons individuelles au nord-ouest de la zone seront conservées.

Site n°3 (OAP n°16)

- 1/ Création de logements sous la forme d'un habitat individuel, individuel-groupé ou intermédiaire;
- 2/ Hauteur des constructions minimum R+1;
- 3/ Accès via la voie de desserte existante au sud.

Création minimum de logements:

Site n°1 : 6 logements locatifs abordables (35 logements/ha)

Site n°2 : 8 logements (31 logements/ha) dont 4 logements locatifs abordables soit 50%

Site n°3 : 4 logements (45 logements/ha)



Schéma de principe (supposable)

2/ RÈGLEMENT ÉCRIT

2.1- Modifications du « TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES »

2.1.1 – Modification de la « SECTION 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AU (CBS) COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE » (page 60)

Il s'agit simplement de préciser la réglementation du CBS pour le cas des extensions des constructions existantes.

Texte original

La surface de référence pour calculer le CBS dans le cas d'une extension est l'emprise au sol de l'extension envisagée de la construction.

Texte modifié

Dans le cas où l'état de l'existant présente un CBS non atteint, la surface de référence pour calculer le CBS dans le cas d'une extension est l'emprise au sol de l'extension envisagée de la construction. **Dans ce cas il n'est pas exigé un minimum de pleine terre mais elle est possible.**

2.2- Modifications du « TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES »

2.2.1 – Modifications des « ZONES U à vocation mixte et résidentielle : Uap, Uar, Ub, Uc »

2.2.1.1 – Modifications du « CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités » (page 62/63)

Il s'agit de permettre les extensions des activités existantes (bureaux, commerces, services) même en dehors du plan de mixité fonctionnelle et sans limite de surface.

Texte original

Les constructions de la sous-destination industrie uniquement en secteur Uar et s'il s'agit de l'extension de constructions existantes.

Texte modifié

Les extensions, sans limitation de surface, des activités existantes à destination de commerce et activités de service, les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous réserve de la compatibilité avec le tissu résidentiel environnant.

Suite à l'avis de la DDT 26 en date du 2 novembre 2021, la mention « sans limitation de surface » est supprimée, après consultation publique, pour répondre à la définition du lexique national d'urbanisme d'une extension

2.2.1.1 – Modifications du « CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Volumétrie et emprise au sol (page 65)

Il s'agit de faciliter les extension des habitations existantes en zone Uc sans pour autant permettre la densification des logements, sachant que ces secteurs sont impactés par des nuisances ou éloignés des services publics de transport.

Texte original

En secteur Uc : Le secteur est soumis à un coefficient d'emprise au sol de 0,2 maximum. La règle s'applique pour chaque lot de chaque division parcellaire et s'entend annexes comprises.

Texte modifié

En secteur Uc : Le secteur est soumis à un coefficient d'emprise au sol de 0,2 maximum. La règle s'applique pour chaque lot de chaque division parcellaire et s'entend annexes comprises.

Toutefois pour les habitations existantes, l'extension d'une surface inférieure au tiers de la surface de plancher initiale ou la création d'annexes inférieures à 20m², le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas, sauf si le projet a pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (pages 66)

De manière générale la composition de cet article est reprise pour le rendre plus explicite.

Les modifications visent :

- à permettre en zones Uap et Uar des retraits par rapport au domaine public pour favoriser des espaces paysagers qui devront dans ce cas être structurés en cohérence avec le tissu urbain et contribuer à la végétalisation de la ville, c'est aussi dans le but de préserver le patrimoine existant, tel que les murs en galets et les canaux ;
- à permettre la construction d'annexes en limite du domaine public si celles-ci structurent le front de rue.

Texte original

Secteur	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	Règle spécifique	Adaptations
Uap Uar	Alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation.	Implantation à l'alignement d'une voie et en retrait d'une autre possible lorsque le terrain est desservi par au moins deux voies, à moins que la dimension du terrain permette un alignement sur toutes les voies.
Ub	Alignement sous condition de la structuration du front de rue avec un bâti cohérent et composé ou retrait minimum de 4 mètres. Orientation principale du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie ou emprise publique.	Retrait de 4 mètres pouvant être imposé si l'implantation d'une construction à l'alignement est jugé comme dangereuse pour la circulation et la visibilité. Implantation pouvant être exigée dans le prolongement d'un bâtiment existant sur la parcelle ou les parcelles voisines pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté.
Uc	Retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures. S'applique à chaque lot de chaque division parcellaire.	

Texte modifié

Secteur	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	Règle spécifique	Adaptations
Uap Uar	Alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation.	Implantation à l'alignement d'une voie et en retrait d'une autre possible lorsque le terrain est desservi par au moins deux voies à moins que la dimension du terrain permette un alignement sur toutes les voies. Retraits possibles pour un motif architectural ou paysager justifié : aménagement d'un espace paysagé structurant l'espace public, mise en valeur d'un canal, préservation d'un mur en galets ou d'un élément architectural et/ou paysagé particulier. Retrait possible pour un motif de sécurité, pour améliorer la visibilité de la sortie d'un garage par exemple.
Ub	Retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures. Orientation principale du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie ou emprise publique.	Alignement actuel ou futur des emprises publiques possible, sous réserve que la construction participe à la structuration du front de rue avec un bâti cohérent et composé, qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité et à la visibilité pour la circulation.
Uc	Retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures. Cela s'applique à chaque lot de chaque division parcellaire.	

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (pages 66 et 67)

De manière générale la composition de cet article est reprise pour le rendre plus explicite.

Les modifications ci-dessous visent :

- à simplifier la règle en zones Uap et Uar ;
- à limiter le retrait à 3 mètres et non une distance égale « à la hauteur divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres » en zone Ub pour les hauteurs de construction inférieures à 8 mètres de hauteur, dans un souci de simplification de la règle car ici le « hauteur divisé par 2 » a peu d'impact. Cette distance est par contre conservée pour les bâtiments supérieurs à 8 mètres afin de gérer la densification ;
- permettre en secteur Uc l'implantation en limite séparative des bâtiments inférieurs à 4 mètres de hauteur afin de faciliter l'implantation des annexes ou des extensions cohérentes avec le bâti existant.

Texte original

Secteur	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Uap	Implantation sur au moins une limite latérale.
Uar	<p>Une implantation d'une limite latérale à l'autre peut être imposée sur une profondeur de 8 mètres comptée à partir de l'emprise publique dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet de construction se localise sur un terrain ayant moins de 10 mètres de front de rue, - des constructions sont déjà bâties sur les limites séparatives de part et d'autres du projet. <p>Au-delà d'une profondeur de 8 mètres comptée à partir de l'emprise publique, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.</p>
Ub	<p>Implantation en limite séparative ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 8 mètres.</p> <p>Implantation avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres.</p> <p>Distance de retrait comptée hors débords de toitures.</p>
Uc	<p>Implantation avec un retrait minimum égal à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>La distance de retrait sera comptée hors débords de toitures.</p>

Texte modifié

Secteur	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Règle spécifique	Adaptations
Uap Uar	Implantation en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres.	Retrait inférieur à 3 mètres possible, s'il est justifié par un parti-pris architectural cohérent avec le tissu urbain environnant.
Ub	<p>Implantation en limite séparative ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieur à de 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 8 mètres.</p> <p>Implantation avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres.</p>	Retrait non réglementé par rapport aux nouvelles limites séparatives créées dans le cas des subdivisions parcellaires en vue de bâtir ou des opérations d'aménagement.
Uc	Implantation avec un retrait minimum égal à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.	Implantation en limite séparative possible pour toute construction dont la hauteur au faitage est inférieure à 4 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (page 67)

Il s'agit de préciser le titre pour éviter toute interprétation. Cet article indique les distances à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété ou unité foncière. Et afin de prendre en compte les annexes, il sera modifié comme suit :

Texte original

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
En secteur Uc : la distance de recul ne pourra jamais être inférieure à 6 mètres quel que soit le cas.

Texte modifié

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres **sur une même unité foncière** :
En secteur Uc : **exceptés pour les annexes**, la distance de recul ne pourra jamais être inférieure à 6 mètres **entre deux bâtiments d'habitation**.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (page 69)

Il s'agit de modifier un alinéa relatif au traitement des façades nouvelles en zone Uap, afin que le règlement s'adapte à la configuration de différents parcellaire sans figer une règle qui ne correspond pas toujours à la réalité du tissu urbain.

Texte original

Traitement des façades des constructions neuves
Le rythme des façades et des toitures doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.
Les raccordements aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiés : chenaux, lignes de fenêtres, corniches, soubassement...
Les façades sur rue devront dans tous les cas, respecter ou remettre en évidence le parcellaire d'origine. Aussi, les façades présentant une longueur supérieure à 15m seront divisées en segments d'une longueur comprise entre 5m et 10m, différenciées par le jeu de matériaux (chaînage d'angle, enduit...), volume ou autres.
Les vitrines commerciales d'un même bâtiment (apparence, enseigne, teinte) doivent être conçues en cohérence.

Texte modifié

Traitement des façades des constructions neuves
Le rythme des façades et des toitures doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.
Les raccordements aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiés : chenaux, lignes de fenêtres, corniches, soubassement...
Les façades sur rue devront respecter ou remettre en évidence le parcellaire d'origine, grâce à leur ordonancement et l'emploi différencié des matériaux (chaînage d'angle, enduit...)
Les vitrines commerciales d'un même bâtiment (apparence, enseigne, teinte) doivent être conçues en cohérence.

Clôtures et murs séparatifs (page 73)

De manière générale, la règle relative aux clôtures prescrite par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2019 est rappelée, afin d'informer explicitement qu'en zone inondable, quelle que soit la zone urbaine, les murs de clôture et leur surélévation sont systématiquement interdits.

La règle relative aux murs de clôture en zone Ub et Uc est assouplie en portant de 10 à 17 mètres les longueurs de murs pour d'une part répondre à la demande des usagers tout en maintenant une exigence de qualité de clôture car elle présente le premier rapport à la rue. La végétalisation des murs devient obligatoire et non plus recommandée pour favoriser la qualité urbaine des quartiers, le verdissement et lutter contre les îlots de chaleur aggravés par le béton. Un permis de végétaliser ou une convention occupation domaine public peut être délivré(e) pour planter une plante grimpante tapissant le mur, sous réserve des contraintes réseaux et voirie.

Concernant les murs séparatifs, des orifices sont imposés pour faciliter le déplacement de la petite faune à travers les jardins et favoriser la trame verte, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement thématique relative à la trame verte et bleue

Enfin, dans le secteur des Chabanneries, qui a fait l'objet d'un plan de composition urbaine précis dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée, les SAS de stationnement des véhicules aux entrées des parcelles doivent rester ouverts pour l'harmonie d'ensemble du quartier et le maintien de la fonction stationnement.

Texte original

Secteur	Clôtures nouvelles
Uap	<p>Les clôtures et portails devront respecter le style environnant, en évitant les dispositifs étrangers au lieu. Sont notamment interdits les treillis soudés, le métal tubulaire et le plastique (PVC ou autre).</p> <p>Elles seront composées, au choix, des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un mur plein en pierre locale, galets rejointoyés enduit ou non si l'appareillage est correct, couronné d'un chaperon maçonné ou de tuiles canal - un mur en maçonnerie ou béton enduit sur les 2 faces dans un ton neutre ou moyen recouvert sobrement (couverture maçonnée, couvertine ou chaperon). Il pourra être agrémenté de plantes grimpantes. - un mur bahut de 70 cm surmonté soit d'un grillage métallique gris, soit d'une grille ou ferronnerie de couleur sombre. <p>Les portails seront en métal ou en bois peint, ou mixte bois-métal, à claire voie en partie haute, coordonnés à la clôture.</p> <p>Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.</p> <p>Hauteur des clôtures : la continuité des hauteurs est à assurer, sinon la hauteur maximum est de 1m80.</p> <p>Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés soigneusement dans les façades ou les clôtures.</p>

Uar	<p><u>Les clôtures en limite séparative des immeubles collectifs :</u></p> <p>Toute nouvelle clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques.</p>
-----	---

Texte modifié

Secteur	Clôtures nouvelles
Uap	<p>Les clôtures et portails devront respecter le style environnant, en évitant les dispositifs étrangers au lieu. Sont notamment interdits les treillis soudés, le métal tubulaire et le plastique (PVC ou autre).</p> <p>Elles seront composées, au choix, des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un mur plein en pierre locale, galets rejointoyés enduit ou non si l'appareillage est correct, couronné d'un chaperon maçonné ou de tuiles canal - un mur en maçonnerie ou béton enduit sur les 2 faces dans un ton neutre ou moyen recouvert sobrement (couverture maçonnée, couvertine ou chaperon). Il pourra être agrémenté de plantes grimpantes. - un mur bahut de 70 cm surmonté soit d'un grillage métallique gris, soit d'une grille ou ferronnerie de couleur sombre. <p>En secteur inondable les murs de clôture et leur surélévation sont systématiquement interdits, dans ce cas un simple grillage ou grille seront autorisés.</p> <p>Les portails seront en métal ou en bois peint, ou mixte bois-métal, à claire voie en partie haute, coordonnés à la clôture.</p> <p>Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.</p> <p>Hauteur des clôtures : la continuité des hauteurs est à assurer, sinon la hauteur maximum est de 1m80.</p> <p>Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés soigneusement dans les façades ou les clôtures.</p>

Uar	<p><u>Les clôtures en limite séparative des immeubles collectifs :</u></p> <p>Toute nouvelle clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques.</p> <p>En secteur inondable et pour tous les cas cités plus haut, les murs de clôture et leur surélévation sont systématiquement interdits, seuls sont autorisés les barraudages et grilles favorisant l'écoulement de l'eau.</p>
-----	--

Ub	<u>Clôtures nouvelles en limite des espaces publics et collectifs</u>
Uc	<p>Les clôtures et portails devront respecter le style environnant, en évitant les dispositifs étrangers au lieu.</p> <p>Les clôtures seront composées au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur bahut maçonné de 60 cm maximum, enduit des 2 côtés d'un ton neutre ou moyen et surmonté d'un élément d'une hauteur de 1,20 m maximum (une grille métallique, une palissade bois à lames verticales ou horizontales ou un pare-vue rigide de 1,20 m maximum) - d'un mur maçonné enduit sur les deux faces dans un ton neutre ou moyen, recouvert sobrement (couverture maçonnée, couverture ou chaperon) sous réserve d'une hauteur maximale de 1,80 m à compter du niveau du trottoir ou de la chaussée et que sa longueur ne soit pas supérieure à 10 m. Il pourra être agrémenté de plantes grimpantes. Pour les murs de clôtures dont la longueur est supérieure à 10 m, des ruptures seront exigées au moins tous les 5 m pour rompre la monotonie linéaire (grille toute hauteur sur 80 cm à 1 m, doublée éventuellement d'une haie vive) <p>Les portails seront coordonnés au style de la clôture, présenteront un aspect urbain résidentiel et en aucun cas industriel.</p> <p>En limite d'un espace public paysager, des clôtures constituées de haies peuvent être imposées si cela participe à la composition paysagère de l'espace libre.</p> <p><u>Les clôtures en limite séparatives</u></p> <p>Leur composition n'est pas réglementée, cependant les murs supérieurs à 10 ml devront être compatibles avec l'OAP trame verte et bleue afin de permettre des passages pour la petite faune.</p> <p><u>Les clôtures des immeubles collectifs</u></p> <p>Toute nouvelle clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques.</p> <p><u>Dans les secteurs avec règlement particulier appliqué aux clôtures repérés sur le plan de zonage</u></p> <p>Les clôtures seront composées de grillages de couleur vert ou gris foncé, en limite du domaine public et en limite séparative et doublés d'une haie vive.</p> <p>Dans le cas où des plantations ne seraient pas prévues au plan d'aménagement du secteur et dans l'intérêt de la configuration urbaine ou d'un front bâti des murs de clôtures peuvent être admis.</p> <p>En limite séparative, la clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques. Les murs maçonnés et enduits des 2 faces ou pare-vue (palissade bois ou élément occultant) d'une hauteur de 2 mètres maximum sont admis sur une longueur de 5 mètres en continuité de la construction.</p>

Ub	<u>Clôtures nouvelles en limite des espaces publics et collectifs</u>
Uc	<p>Les clôtures et portails devront respecter le style environnant, en évitant les dispositifs étrangers au lieu.</p> <p>Les clôtures seront composées au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur bahut maçonné de 60 cm maximum, enduit des 2 côtés d'un ton neutre ou moyen et surmonté d'un élément d'une hauteur de 1,20 m maximum (une grille métallique, une palissade bois à lames verticales ou horizontales ou un pare-vue rigide ou perforé) - d'un mur maçonné enduit sur les deux faces dans un ton neutre ou moyen, recouvert sobrement (couverture maçonnée, couverture ou chaperon) sous réserve d'une hauteur maximale de 1,80 m à compter du niveau du trottoir ou de la chaussée et que sa longueur ne soit pas supérieure à 17 m. Il devra être agrémenté de plantes grimpantes sur la face donnant sur la rue. Une autorisation d'occupation du domaine public pour végétaliser est possible sous réserve des contraintes réseaux et voirie. - pour les murs de clôtures dont la longueur est supérieure à 17 m, des ruptures seront exigées au moins tous les 5 m pour rompre la monotonie linéaire (grille toute hauteur sur 80 cm à 1 m, doublée éventuellement d'une haie vive) <p>En zone inondable les murs de clôture et leur surélévation sont systématiquement interdits, seuls sont autorisés les barraudages et grilles favorisant l'écoulement de l'eau.</p> <p>Les portails seront coordonnés au style de la clôture, présenteront un aspect urbain résidentiel et en aucun cas industriel.</p> <p>En limite d'un espace public paysager, des clôtures constituées de haies peuvent être imposées si cela participe à la composition paysagère de l'espace libre.</p> <p><u>Les clôtures en limite séparatives</u></p> <p>Leur composition n'est pas réglementée, cependant les murs supérieurs à 10 ml devront être compatibles avec l'OAP trame verte et bleue afin de permettre des passages pour la petite faune.</p> <p>Dans le cas de la construction de murs d'une longueur supérieure à 10 mètres, des orifices d'un diamètre de 20 cm seront ouverts en bas des clôtures pour le passage de la faune et ainsi être compatibles avec l'Orientement Aménagement et de Programme thématique trame verte et bleue</p> <p><u>Les clôtures des immeubles collectifs en limite publique et séparative</u></p> <p>Toute nouvelle clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques.</p> <p><u>Dans les secteurs avec règlement particulier appliqué aux clôtures repérés sur le plan de zonage</u></p> <p>Les clôtures seront composées de grillages de couleur vert ou gris foncé, en limite du domaine public et en limite séparative et doublés d'une haie vive.</p> <p>Dans le cas où des plantations ne seraient pas prévues au plan d'aménagement du secteur et dans l'intérêt de la configuration urbaine ou d'un front bâti des murs de clôtures peuvent être admis.</p> <p>En limite séparative, la clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques. Les murs maçonnés et enduits des 2 faces ou pare-vue (palissade bois ou élément occultant) d'une hauteur de 2 mètres maximum sont admis sur une longueur de 5 mètres en continuité de la construction.</p> <p>Les SAS de stationnement ouverts qui composent le quartier des Chabanneries seront maintenus.</p>

Stationnement (page 75)

Il s'agit d'apporter quelques précision au règlement afin de clarifier certains points et prendre en compte la réalité de la zone Uap et Uar, très dense

Texte original

Destination et sous-destination	Nombre de place minimum
HABITATION	
Logement : habitat individuel	2 places par logement
Logement : habitat intermédiaire et collectif	1,3 place par logement en secteurs Uar, Ub et Uc 1 place par logement en secteur Uap
Logement : habitat conventionné par l'État	1 place par logement
Logement : opération à partir de 10 logements	1 place visiteur pour 3 logements et une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides par tranche* de 10 logements
Hébergement	1 place pour 3 unités
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail Cinéma	Pas de minimum en secteurs Uap et Uar 1 place pour 120 m ² de surface de plancher + une aire de livraison en secteur Ub
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En fonction des besoins des constructions
Restauration	Pas de minimum en secteurs Uap et Uar 1 place par tranche* de 10 m ² de salle de restaurant en secteur Ub
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	Au sein des secteurs Uar et Ub, 1 place par tranche* de 90 m ² de surface de plancher et au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places

Texte modifié

Destination et sous-destination	Nombre de place minimum
HABITATION	
Logement : habitat individuel	2 places par logement
Logement : habitat intermédiaire et collectif	1,3 place par logement en secteurs Uar, Ub et Uc 1 place par logement en secteur Uap
Logement : habitat conventionné par l'État	1 place par logement
Logement : opération à partir de 10 logements hors logements locatifs sociaux	Excepté en zone Uap et Uar : place visiteur pour 3 logements Dans toutes les zones : une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides par tranche* de 10 logements
Hébergement	1 place pour 3 unités
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail Cinéma	Pas de minimum en secteurs Uap et Uar 1 place pour 120 m ² de surface de plancher + une aire de livraison en secteur Ub
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En fonction des besoins des constructions
Restauration	Pas de minimum en secteurs Uap et Uar 1 place par tranche* de 10 m ² de salle de restaurant en secteur Ub
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	Au sein des secteurs Uar et Ub, 1 place par tranche* de 90 m ² de surface de plancher et au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places

2.3 – Modifications des «ZONES U à vocation d'activités économiques Ui, Uic, Uie, Uid, et à vocation d'infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires Uf

2.3.1 – Modifications du « CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités » (page 90)

Il s'agit de permettre les services de plus de 300m² en zone Uic et d'interdire explicitement les piscines

Texte original

Les constructions de la sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées en secteur Uie à condition de créer une surface de plancher ou de vente supérieure à 300 m².

Seules les extensions des constructions de la sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées en secteur Uic.

Texte modifié

Les constructions de la sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées en secteur **Uic** et Uie à condition de créer une surface de plancher ou de vente supérieure à 300 m².

Les extensions des constructions de la sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées en secteur Uic **sans limitation de surface par rapport à l'existant.**

Les piscines, quelle que soit leur taille, sont strictement interdites

Suite à l'avis de la DDT 26 en date du 2 novembre 2021, la mention « sans limitation de surface » est supprimée, après consultation publique, pour répondre à la définition du lexique national d'urbanisme d'une extension

2.3.2 – Modifications du « CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification d'une erreur matérielle : suppression de l'alinéa ci-dessous écrit « en rouge barré » qui n'a aucun intérêt particulier, puisque le plan de zonage n'identifie pas de secteurs particuliers.

Zone	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	Règle spécifique	Adaptations
Ui, Uic, Uid	<p>Implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures.</p> <p>En secteur Ui, implantation en retrait de 25 mètres de la RD67, dite route de Châteauneuf.</p> <p>En secteur Ui, sur les secteurs identifiés au plan de zonage, distance minimale de l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique à respecter.</p>	<p>Pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté, implantation potentiellement exigée ou autorisée entre l'alignement et les 5 mètres pour la partie la plus avancée sur rue dans le prolongement d'un bâtiment existant sur la parcelle concernée ou les parcelles voisines.</p>
Uie	<p>Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement (effet de régularité obtenue par l'alignement des lignes d'acrotères ou rives de toitures) ou avec un retrait de 5 mètres minimum.</p>	

Stationnement (page 98)

Afin de favoriser la réhabilitation destination de bureau dans les zones proches du centre ville, l'article ci-dessous est modifié.

Texte original

Bureau	1 place par tranche* de 60 m ² de surface de plancher et au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places
--------	---

Texte modifié

Bureau	1 place par tranche* de 60 m ² de surface de plancher créée et au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places, Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, si cette règle ne peut être respectée alors les conditions de stationnement existantes seront maintenues.
--------	--

En Uie, le règlement impose des espaces libres et végétalisés (bandes végétales, cheminements piétons) devant atteindre au moins 15% de la surface destinée au stationnement. Cette règle faisant doublon avec celle concernant le coefficient de biotope, il est proposé de la supprimer.

En secteur Uie

La réalisation de places de stationnements doit satisfaire aux conditions énoncées ci-dessous :

- limiter les effets d'émission des espaces de stationnement pour permettre une identification claire de l'entrée et accès aux parcelles
- traiter avec des matériaux et revêtements esthétiques, adaptés et locaux
- privilégier les revêtements de sols perméables pour les voiries et les aires de stationnements (en lien avec le coefficient de biotope). Le traitement du stationnement aérien apportera des solutions à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, en privilégiant des solutions drainantes : pavés gazon, noues de récupérations d'eau et de tamponnement
- les stationnements devront assurer l'ombrage et être plantés d'arbres de moyenne hauteur (5 mètres maximum) à raison d'un arbre pour 6 emplacements. Les pergolas végétalisées et les ombrières de parking photovoltaïques sont également acceptées
- ~~les espaces libres et végétalisés (bandes végétales, cheminements piétons) devront atteindre au moins 15% de la surface destinée au stationnement~~
- les aires de stationnement privé en épi organisées sur l'Avenue de Lyon sont interdites.

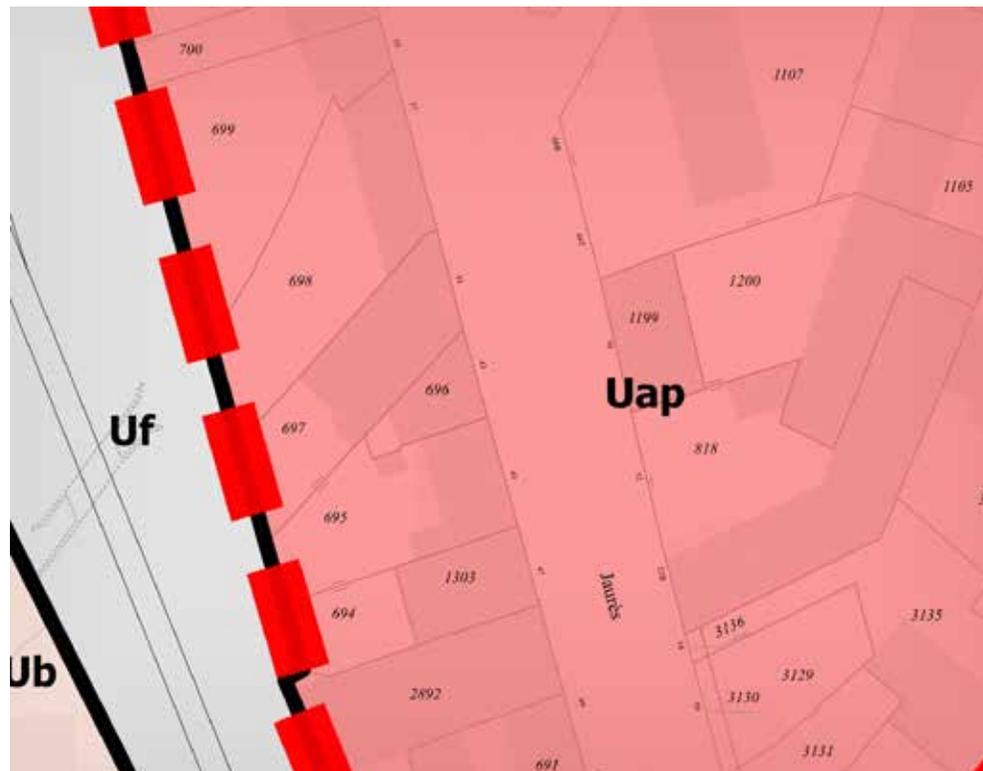
3/ RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°2 : « Création d'un accès du projet de parking 52 avenue Jean Jaurès », en effet, la ville a abandonné ce projet.

Plan initial



Plan modifié



Révision allégée n°1
Conseil municipal du 17 mai 2023

PRÉAMBULE

Le Conseil départemental de la Drôme assure et gère un équipement public collectif d'hébergement des enfants dans le cadre de sa compétence de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE). Cet établissement est nommé «la maison des enfants», il se situe au 30 rue des Loisirs et est implanté sur une assiette foncière cadastrée en section AT sous les numéros 163, 167, 232 et 233, d'une surface de 11 910 m².

Pour assurer sa compétence d'aide à l'enfance, le Département a besoin de réaliser une extension de cet équipement . D'une surface existante de 1673 m² comprenant un internat de 32 lits, le bâtiment de la « maison des enfants » nécessite une extension pour améliorer le confort et la sécurité des enfants accueillis et des professionnels qui les accompagnent, en distinguant les activités d'internat (localisées exclusivement dans l'actuel bâtiment) des activités de jour et de réception du public.

Une partie du terrain d'assiette de cet équipement (parcelles AT 163 et 167 d'une superficie de 7531 m²) est classée en zone urbaine à vocation d'équipement public et collectif. L'autre partie (parcelles AT 232 et 233 d'une superficie de 4379 m²) est classée en zone naturelle protégée (Np) du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 mars 2019, aussi ce règlement y interdit toute nouvelle extension et construction. Par ailleurs, une partie du tènement (parcelle 232 et partie Est de la parcelle 233 sur une surface d'environ 3100 m²) est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Barberolle, aussi cette partie ne peut pas être constructible pour accueillir un établissement recevant du public.

En conséquence, pour permettre cette opération d'extension nécessaire au service départemental d'aide à l'enfance, il est nécessaire de réduire la zone naturelle de 5223 m² pour la classer en zone urbaine Ue à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

L'article L. 153-34 du code de l'urbanisme permet l'organisation d'une procédure de révision dite « allégée » lorsque la commune envisage de réduire une zone naturelle et forestière, sans que cela ne porte atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il n'est donc pas nécessaire d'organiser un débat sur les orientations du PADD puisque celles-ci ne sont pas modifiées.

Le projet de cette révision vise à réduire la zone naturelle protégée (Np) du PLU de 5223 m² alors qu'elle représente au total 361 hectares. Il s'agit d'une réduction de 0,14%, cela reste très mineur et n'impacte pas l'équilibre de la zone naturelle. Le terrain en question se trouve en continuité de la zone urbaine Ue et ne représente pas un maillon important de la trame verte. La réduction de la zone naturelle n'entraîne pas un fractionnement de la trame verte. En conséquence, une telle modification du PLU ne porte pas atteinte au PADD, puisque la trame verte n'est pas touchée. De plus, elle répond à l'objectif 2 de l'orientation 4 du PADD « *assurer les besoins de la population en équipements et services* ».

En effet cette évolution du PLU vise à renforcer un service public assuré par le Département pour l'aide à l'enfance. La protection de l'enfance est l'une des missions fondamentales confiées au Conseil Départemental de la Drôme, qui doit offrir, à travers les interventions de ses professionnels, la possibilité pour chaque enfant de pouvoir se développer, s'épanouir et s'autonomiser. Chef de file de la protection de l'enfance depuis les premières lois de décentralisation, le Président du Conseil Départemental a la responsabilité de protéger les enfants en situation de risque ou de danger et de les accompagner dans le respect des dispositions légales. La Maison Départementale de l'Enfance, située à Bourg-lès-Valence, constitue l'un des maillons essentiels du dispositif drômois de protection de l'enfance, puisqu'elle assure une intervention ou un accueil immédiat pour l'ensemble des enfants en situation de danger sur le territoire.

Bilan de la concertation publique et prise en compte des observations émises dans le PLU arrêté le 27 septembre 2022

Une concertation publique a été organisée du 30 mai au 29 juin 2022. Un dossier a été mis à disposition sur le site internet de la mairie et à l'accueil de la direction de l'aménagement urbain. Une seule observation a été enregistrée, un habitant sollicite la mise en place d'un bassin de rétention sur la partie en zone inondable pour gérer l'évacuation des eaux pluviales qui se déversent dans la Barberolle et d'arrêter les constructions en secteur inondable.

Par ailleurs le dossier a été diffusé aux personnes publiques associées et à la mission régionale d'autorité environnementale MRAE.

Par décision en date du 21 juin 2022, la MRAE a statué que le projet de révision n'est pas soumis à évaluation environnementale, considérant qu'il porte sur une dent creuse au sein du tissu urbain qui n'est pas concernée par une zone d'inventaire écologique ni une activité agricole ; que la parcelle AT n° 232 est bordée au nord par le cours d'eau « La Barberolle » et au sud par la parcelle AT n° 233, que le dossier indique que la servitude d'inconstructibilité liée au risque inondation reste inchangée.

Par courrier en date du 13 mai 2022 la chambre d'agriculture de la Drôme n'émet pas d'objection car la parcelle objet de la révision n'a aucun enjeu pour le maintien de l'agriculture locale.

Par avis en date du 18 mai 2022, la chambre des métiers et de l'artisanat de la Drôme, indique que ce projet n'appelle pas d'observations.

Par courrier en date du 29 juin 2022, la Conseil départemental de la Drôme rappelle des généralités qui ne sont pas liées au sujet de la présente procédure.

Par courrier en date du 6 juillet 2022, Valence Romans Déplacement émet un avis favorable.

Par courriel en date du 8 juillet 2022, Valence Romans Agglo recommande que la partie concernée par la zone inondable reste en zone naturelle, que le projet de parking porté par le Département de la Drôme soit non imperméabilisé afin de limiter le transfert direct des eaux de pluie et de ruissellement vers la berge et d'en limiter l'érosion de surface ; que le parking et le bâtiment soient aménagés pour contribuer à la préservation de la biodiversité locale.

Le projet de cette révision vise à réduire la zone naturelle protégée (Np) du PLU de 5223 m² dont une partie (3100m²) est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation de la Barberolle. Malgré les observations sollicitant le maintien de la zone naturelle sur par partie incluse en zone inondable le projet proposé n'est pas modifié pour les raisons suivantes :

- appliquer une zone naturelle sur la partie inondable (3100m²) qui est déconnectée de la zone naturelle par la voie ferrée ne permet pas un zonage cohérent ;
- appliquer une zone naturelle n'apporte pas une protection supplémentaire sur la partie inondable car celle-ci est rendue inconstructible en application du règlement du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2019 ; d'ailleurs ce point est validé par la MRAE dans son avis.

Concernant la proposition de bassin de rétention, d'imperméabilisation du sol et d'aménagements en faveur de la biodiversité, le règlement de la zone Ue, dans laquelle sera reclassé ce secteur, impose une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et un coefficient de biotope exigeant puisqu'il exige un minimum de 40 % d'espaces éco-aménagés. Ces prescriptions réglementaires induiront une imperméabilisation et une végétalisation du projet.

Avis des personnes publiques associées (PPA) et de Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

En application des dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de la révision arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La majorité des personnes publiques associées ont émis un avis favorable ou sans observation.

Par avis du 8 décembre 2022 la CDPENAF a émis un avis favorable avec réserve de laisser la partie de la parcelle de 3000m² (correspondant à la zone inondable à l'Est) en zone Np dès lors qu'elle n'est pas affichée comme nécessaire au projet et de s'assurer que les espaces de stationnement prévus ne soient pas imperméabilisés.

En application des dispositions de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, le projet de révision arrêté a fait l'objet le 12 décembre 2022 d'un examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées. Étaient présents uniquement les services de l'État et du Département de la Drôme.

Les services de l'État ont émis un avis favorable au projet de réduction de la zone naturelle protégée (Np) sous réserve que le secteur couvert par le PPRI reste classé en zone naturelle protégée (Np) ou qu'il soit matérialisé par une trame de protection spécifique dans le règlement graphique du PLU afin d'éviter son artificialisation.

Le Département, ayant besoin de déplacer l'aire de stationnement du côté Est du terrain, a sollicité que l'ensemble de l'espace soit classé en zone Ue comme le présente le projet de PLU arrêté.

La municipalité a rappelé que cette révision avait pour objet de permettre au Département de réaliser un équipement d'intérêt général qui comprend une extension du bâtiment existant et le déplacement de l'aire de stationnement. L'enjeu de la limitation de l'artificialisation des sols est bien une préoccupation majeure et le secteur couvert par une zone inondable restera protégé pour les raisons suivantes : le classement en zone inondable rend de facto cette partie de terrain inconstructible, la mise en place d'un coefficient de biotope dans le règlement impose sur ce secteur une surface éco-aménagée d'environ 2000m², le règlement du PLU impose des aires de stationnement qui limitent l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs cet espace n'est pas relié à la trame verte puisque séparé par la voie ferrée, la préservation de celle-ci n'est donc pas entachée.

Enquête publique et conclusions de la commissaire enquêtrice

En application des dispositions de l'article L153-19 du code de l'urbanisme et de l'arrêté du maire en date du 10 janvier 2023, le projet de révision a été soumis à enquête publique entre le 30 janvier au 13 février 2023. Une seule observation a été consignée et indique qu'« une grande partie de la zone concernée par le déclassement est en zone inondable et considère que dans un contexte de dérèglement climatique et de perte de biodiversité rien ne justifie que cet espace qui n'est pas nécessaire strictement au projet, ne reste pas en zone naturelle, même si la zone déclassée mesure 3000m², même si le projet vise la réalisation d'un équipement public nécessaire aux besoins de la population ».

Madame Mireille Germain, missionnée par le Tribunal administratif de Grenoble en date du 23 novembre 2022 en tant que commissaire enquêtrice, a remis son rapport et ses conclusions le 8 mars 2023. Sur la base de l'ensemble des faits, constats et considérant exposés dans son rapport et après avoir bien étudié le dossier sous tous ses aspects, elle émet un avis favorable sans réserve au projet de révision du PLU, assorti de deux recommandations :

- veiller lors du dépôt du permis d'aménager, à signaler au Département, propriétaire du terrain, l'existence de la servitude sur la parcelle AT 232 à respecter pour l'accès aux berges et au lit de la Barberolle pour son entretien par les services de Valence-Romans Agglo ;
- veiller lors de l'instruction du permis de construire à la conception de la nouvelle aire de stationnement de sorte que soit au maximum préservée la perméabilité du terrain.

Prise en compte des observations émises

Le projet de cette révision vise à réduire la zone naturelle protégée (Np) du PLU de 5223 m² dont une partie (3100m²) est couverte par le PPRI de la Barberolle. Malgré les observations sollicitant le maintien de la zone naturelle sur par partie incluse en zone inondable le projet annexé à la présente délibération n'est pas modifié pour les raisons suivantes :

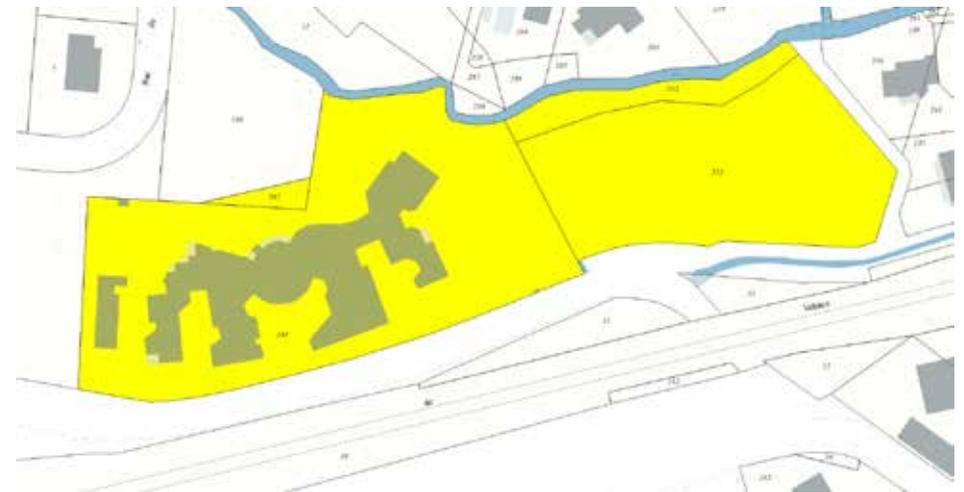
- cet espace n'est pas relié à la trame verte puisque séparé par la voie ferrée, il n'affecte donc pas la préservation de la biodiversité ;
- le classement en zone inondable d'une partie du terrain le rend de facto inconstructible ;
- le règlement de la zone Ue du PLU prescrit des aires de stationnement qui limitent l'imperméabilisation des sols et un coefficient de biotope qui impose sur ce secteur une surface éco-aménagée conséquente d'environ 2000m².

L'ensemble des prescriptions réglementaires de la zone Ue dans laquelle est reclassé le terrain du Département induit une imperméabilisation et une végétalisation du projet ainsi que l'inconstructibilité sur la zone inondable, en conséquence le projet reste compatible avec les observations qui ont été formulées et le projet annexé à la présente délibération n'a pas fait l'objet de modifications par rapport au projet arrêté le 27 septembre 2022.

1- PRÉSENTATION DU SITE OBJET DE LA RÉVISION

1.1- La maison des enfants, un équipement public intégré au quartier de la rue des Loisirs

Le quartier de la rue des loisirs est un secteur situé au cœur de la ville qui accueille divers équipements publics, collège Gérard Gaud, piscine, tennis, COSEC, foyer logement et la « maison des enfants », construite par le Département de la Drôme en 1985 pour héberger les enfants et adolescents accueillis dans le cadre de la politique d'aide sociale à l'enfance,

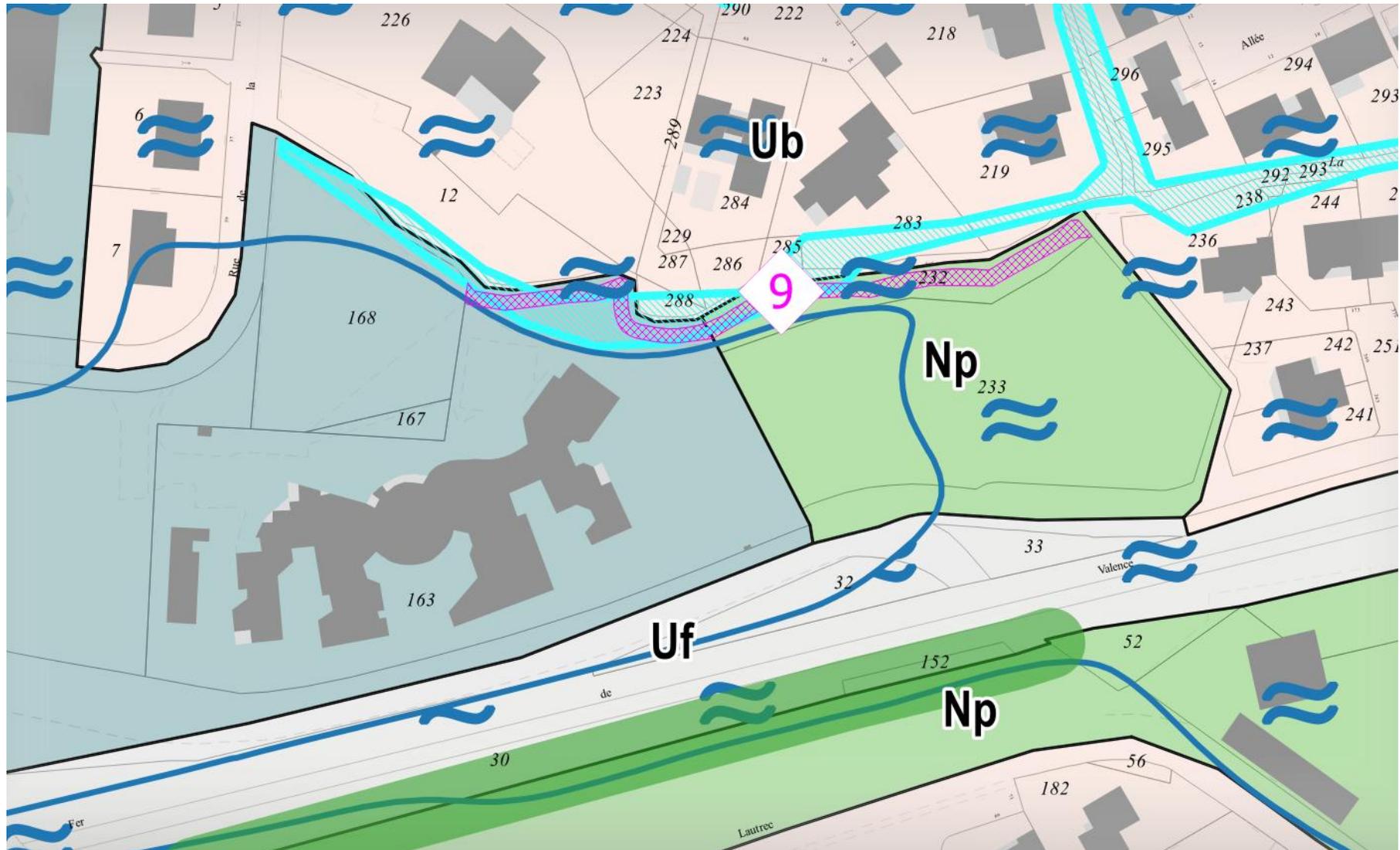


1.2- Le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 mars 2019

Parcelles AT 163 et 167 d'une superficie de 7531 m² classées en zone urbaine à vocation d'équipement public et collectif (Ue)

Parcelles AT 232 et 233 d'une superficie de 4379 m² classées en zone naturelle protégée (Np) inconstructible

Emplacement réservé N°9 sur parcelle AT 232 en vue de réaliser une liaison piétonne entre la rue des Loisirs et la rue de la Belle meunière
Servitude de zone inondable



2/ LE PROJET D'EXTENSION DE « LA MAISON DES ENFANTS »

2.1- L'état actuel

L'hébergement à la MDE représente une capacité d'accueil de 32 places au sein des services suivants : le Pôle Petite Enfance (0-6 ans), le Pôle Enfance (6-13 ans) et le Pôle Adolescents (13-17 ans). En raison de l'obligation d'accueil des enfants en danger immédiat, la capacité d'accueil de chaque pôle peut être augmentée ponctuellement.

2.2- Justification du projet d'extension

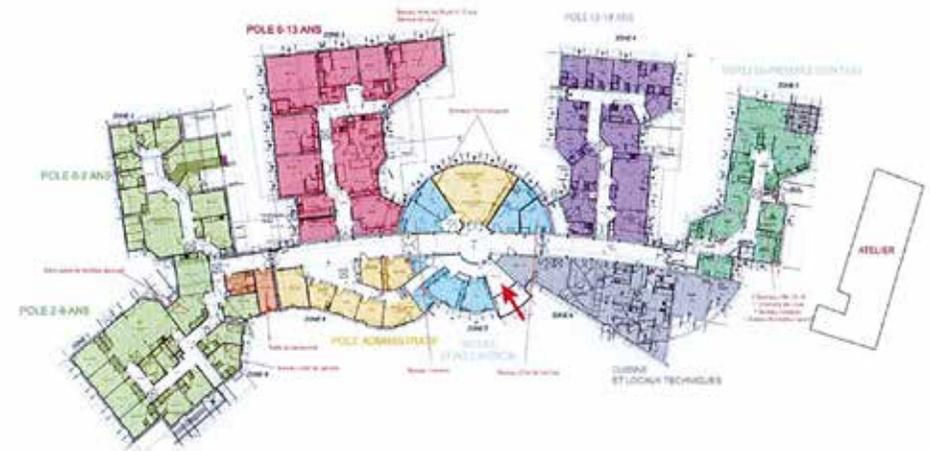
Le projet de restructuration de la MDE prévoit pour améliorer le confort et la sécurité des enfants accueillis et des professionnels qui les accompagnent, de distinguer les activités d'internat (localisées exclusivement dans l'actuel bâtiment) des activités de jour et de réception de public.

Le bâtiment actuel accueillerait les différents pôles d'internat par tranche d'âge mais le pôle des adolescents serait séparé des autres groupes avec une entrée différenciée. Il contiendrait par ailleurs le pôle santé, les cadres éducatifs et la cuisine.

Le nouveau bâtiment permettrait de repositionner l'accueil général, le pôle administratif, les bureaux des services de "visites en présence d'un tiers", les services hors-murs et d'accueil familial qui ont pour vocation de se rendre au domicile des personnes accompagnées et/ou de recevoir du public en journée.

L'entrée du public et des agents serait située au niveau de l'actuel parking du personnel limitant les flux d'entrées et sorties du côté de l'actuel bâtiment. Au sein du lieu de vie des enfants, ne seraient plus présents que les professionnels éducatifs, et d'accompagnement du quotidien.

Ainsi, cette restructuration doit permettre la rénovation du bâtiment actuel et d'isoler les unités d'internat des activités extérieures afin d'offrir aux enfants accueillis des espaces dédiés respectant leur rythme et lieu de vie.



3/ LA RÉVISION ALLÉGÉE: ÉVOLUTION DES PIÈCES DU DOSSIER PLU

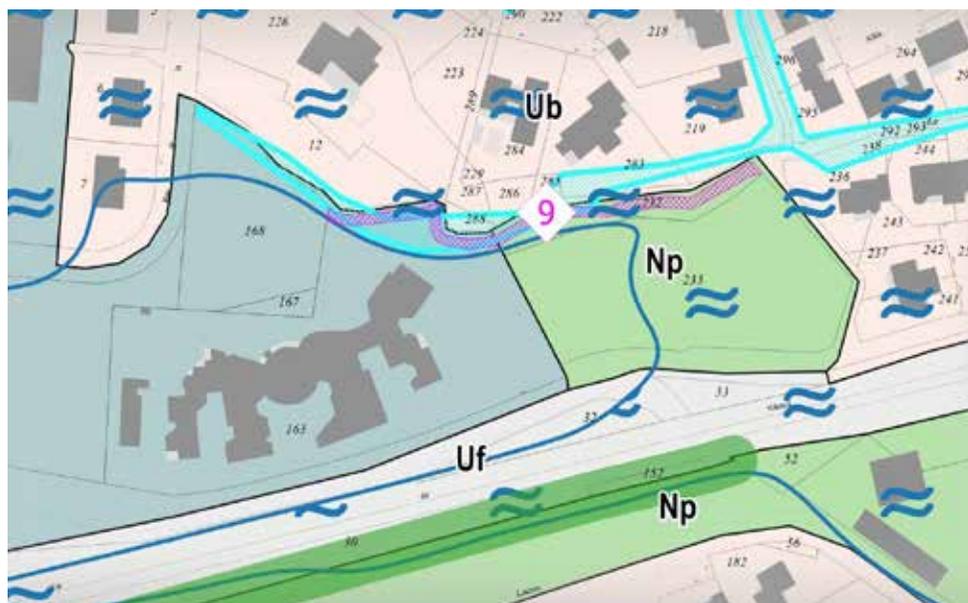
La procédure de révision accélérée a pour objet de répondre au besoin du Département en terme d'aide publique à l'enfance en permettant la possibilité d'une extension de l'établissement sur une zone actuellement classée en zone naturelle (Np) (parcelles AT 232 et 233).

Elle porte sur une modification du règlement graphique du PLU, à savoir le plan de zonage, le plan des hauteurs et le plan de végétalisation. La servitude d'inondation reste inchangée et cette partie demeure inconstructible en application du PPRI. Seule par partie non couverte par le PPRI devient constructible pour un équipement public.

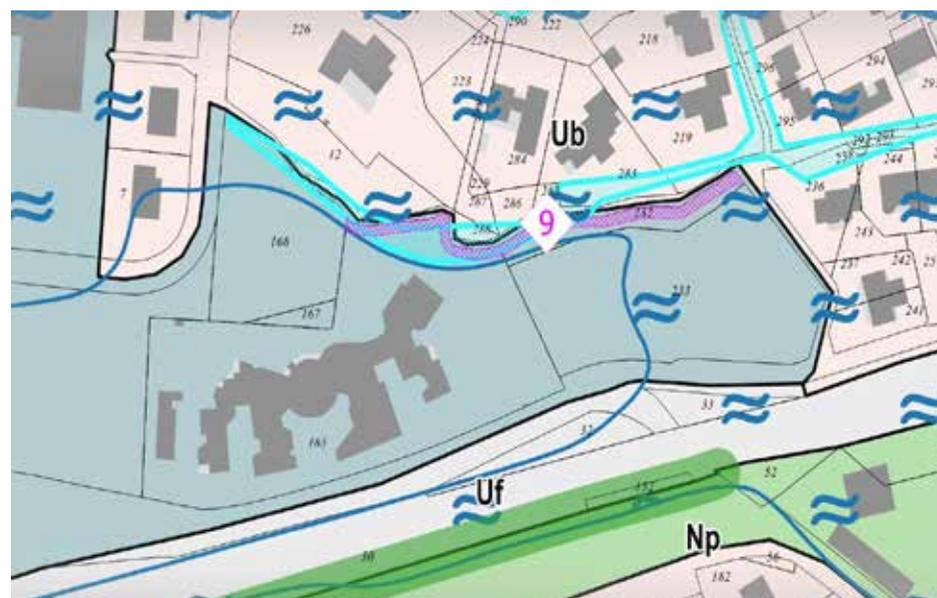
3.1- Plan de zonage

La zone Np est réduite de 5223 m² au profit de la zone Ue

Plan initial



Plan modifié



3.2- Plan des hauteurs

La zone Ue est intégrée au plan des hauteurs, ce qui n'est pas le cas de la zone Np, aussi le plan des hauteurs est modifié pour imposer une hauteur maximale de 8 mètres dans la continuité et en cohérence avec le plan des hauteurs de ce quartier.

Plan initial



Plan modifié



3.3- Plan de végétalisation

La zone Ue est intégrée au plan de végétalisation, ce qui n'est pas le cas de la zone Np, aussi le plan de végétalisation est modifié pour créer sur la partie de la zone Np agrandie une zone de végétalisation catégorisée « corridor » imposant un coefficient de biotope de 0,4 et une part de pleine terre de 20 %. Cela signifie que si l'on considère l'emprise modifiée de 5223 m², tout projet de construction devra présenter au minimum une surface éco-aménagée de 2089 m² et une surface de pleine terre de 1045 m² minimum. Cette classification favorise une continuité du corridor écologique et de la trame verte sur ce secteur urbain.

Plan initial



Plan modifié

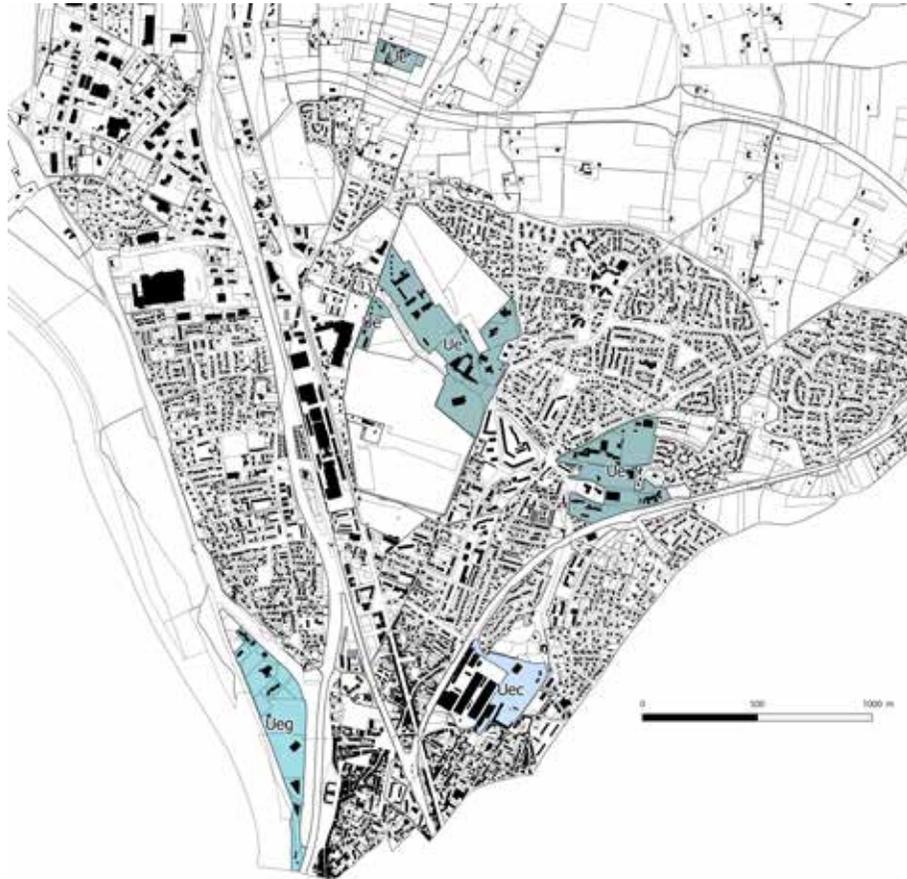


3.4- Rapport de présentation

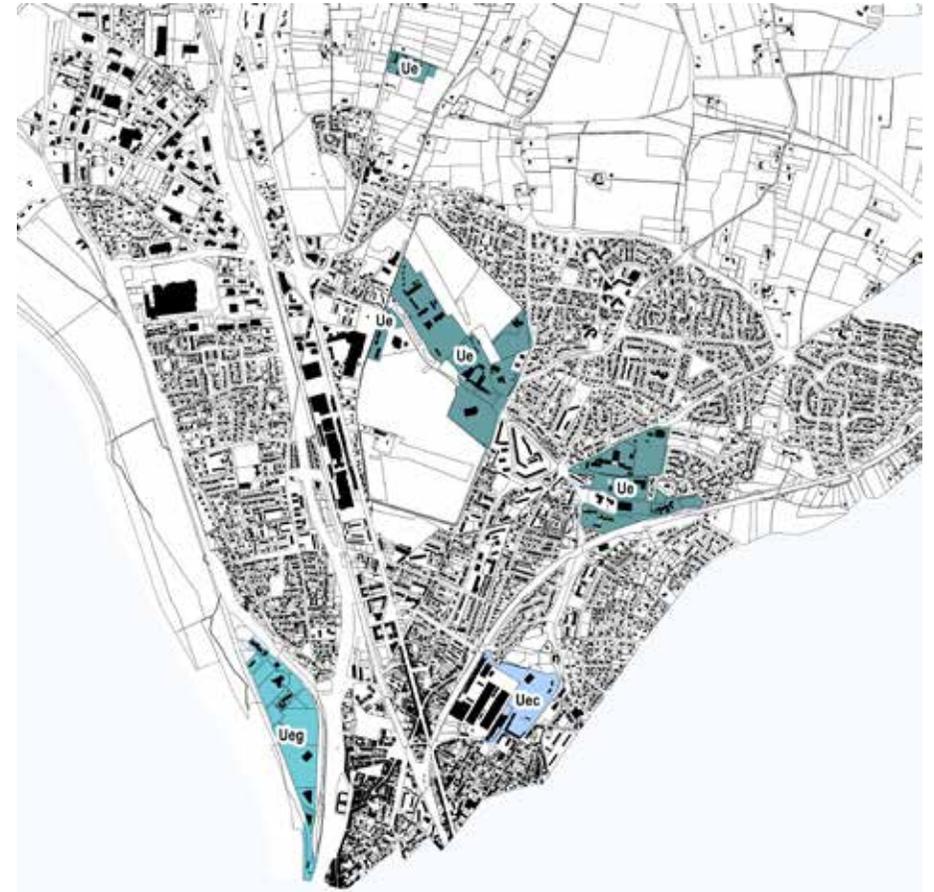
3.4.1 – Modification de la «TROISIÈME PARTIE - Perspectives d'évolution et justification du projet de développement et d'aménagement»

Plans extrait de zones U page 191 du chapitre « 3 – JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT » (page 187)

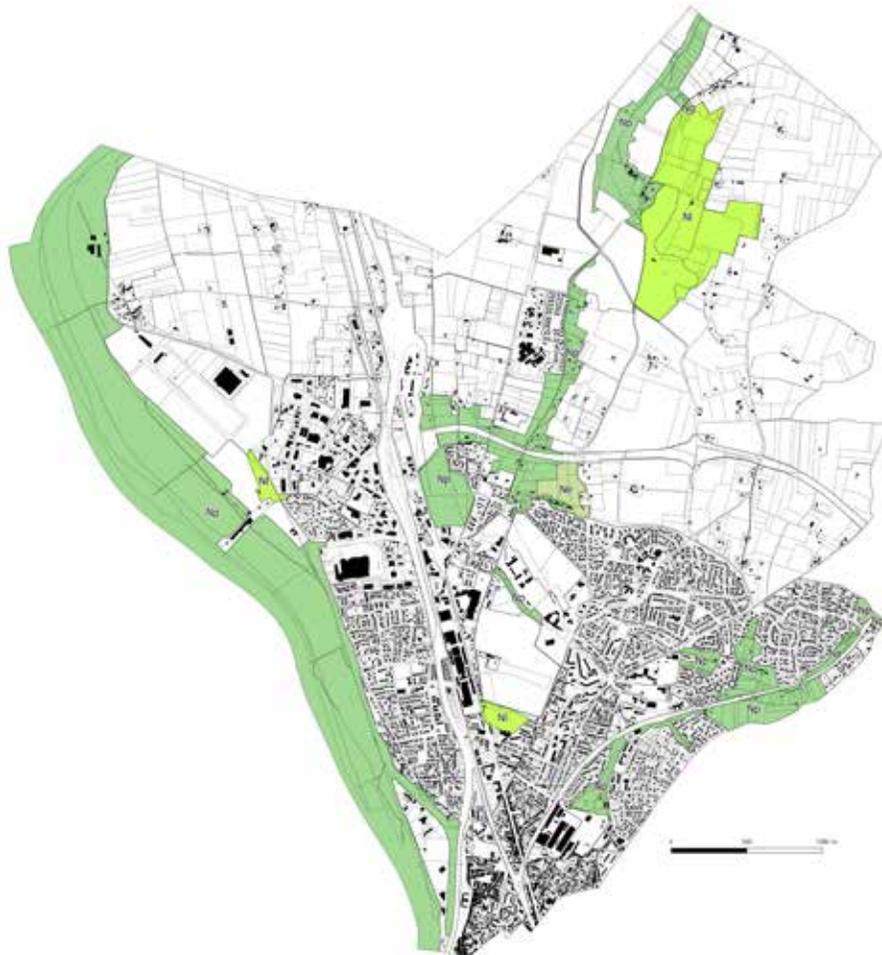
plan initial



plan modifié



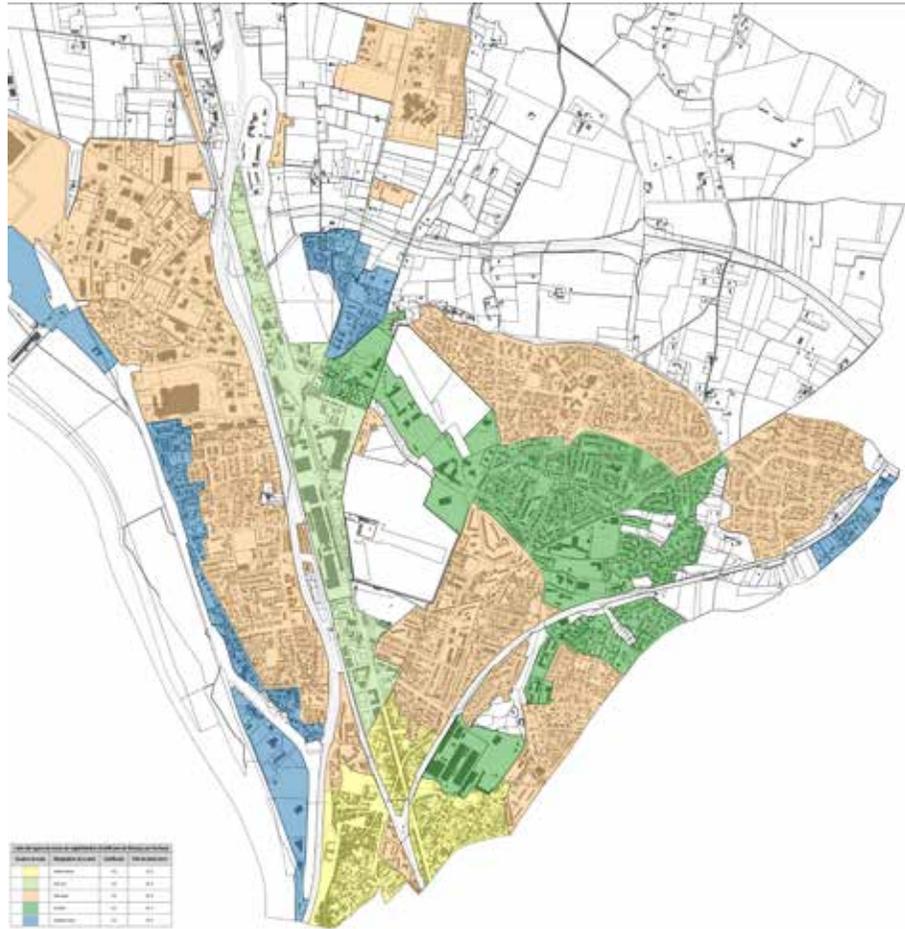
plan initial



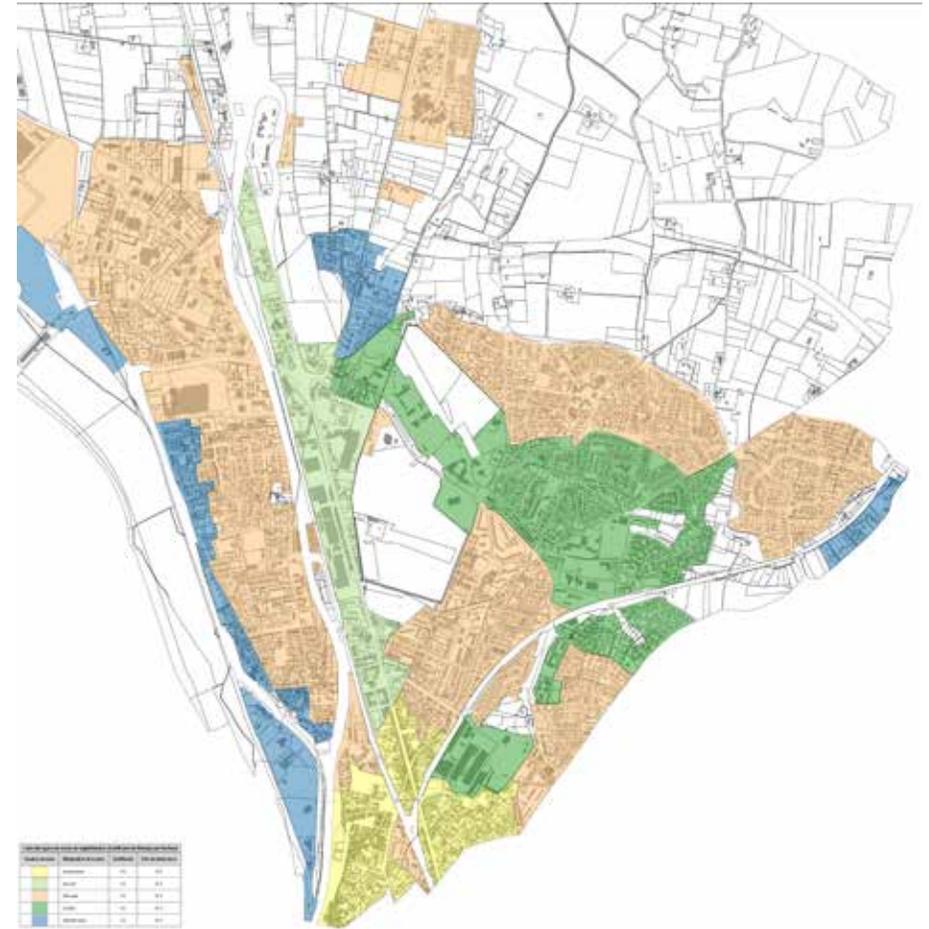
plan modifié



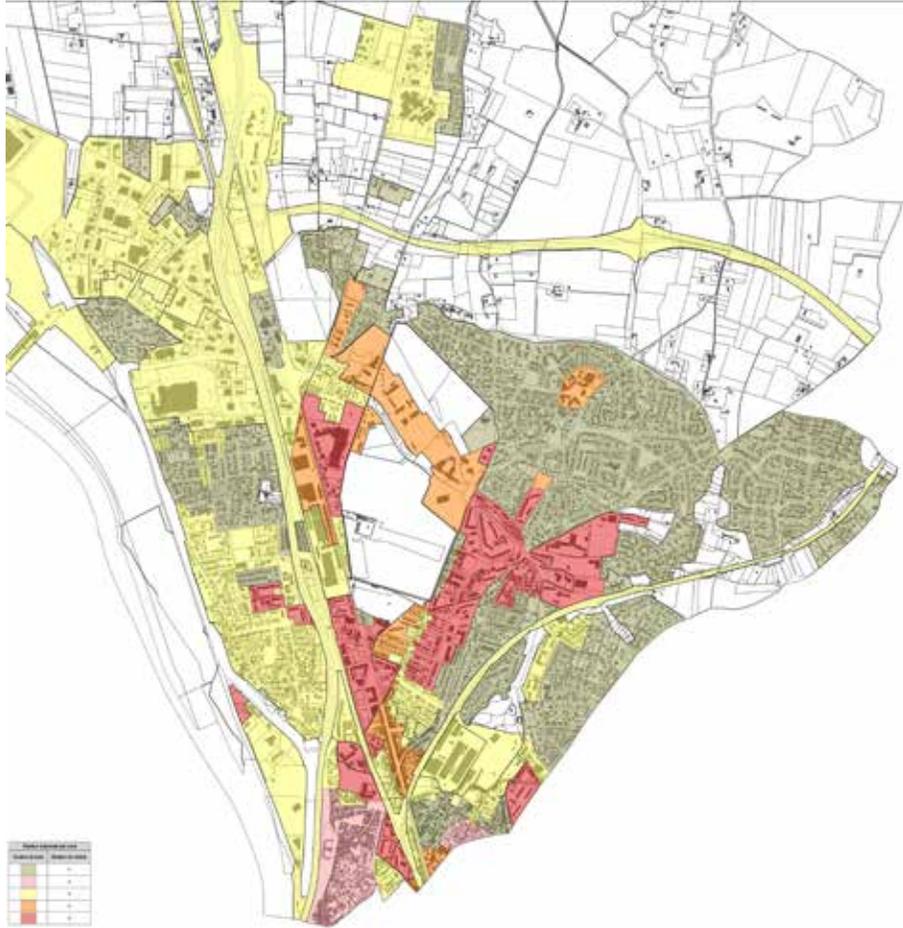
plan initial



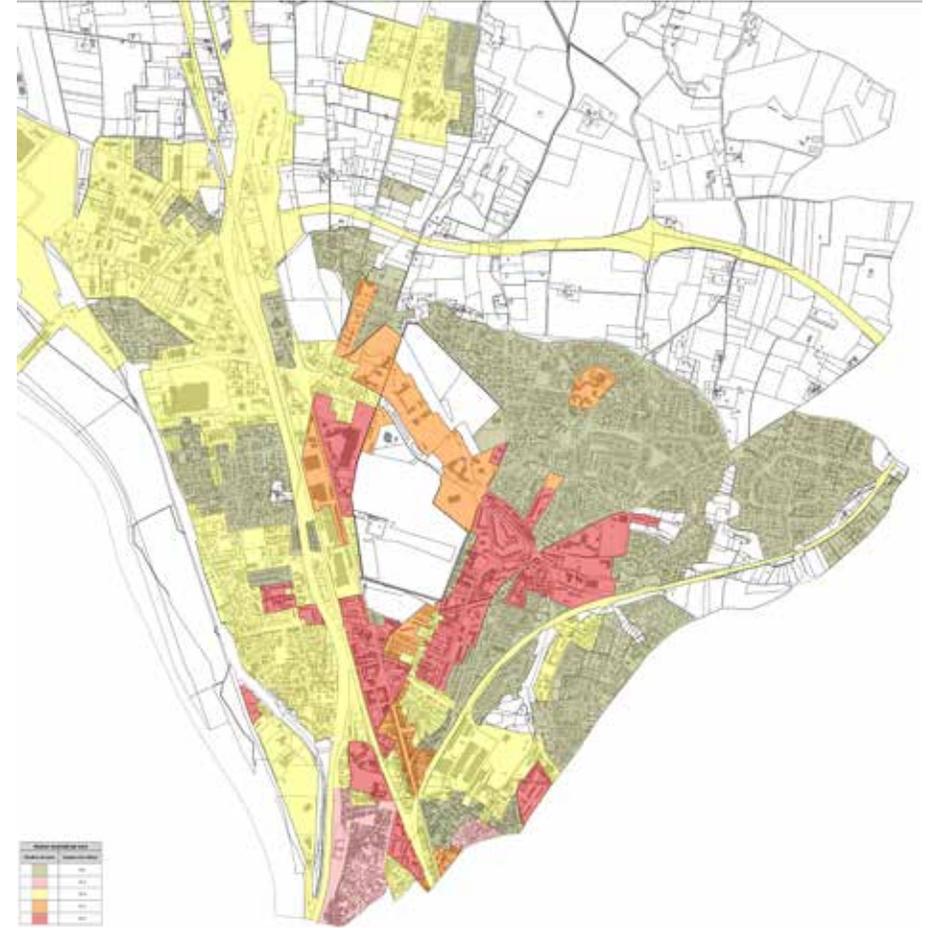
plan modifié



plan initial



plan modifié



3.4.2 – Modification de la « QUATRIÈME PARTIE - Évaluation des incidences des orientations du PLU sur le territoire et son environnement »

Tableau page 220 du chapitre « 2 - PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES ET EXPLICATIONS » (page 219)

Tableau initial

Commune de BOURG-LÈS-VALENCE
Quatrième partie : Évaluation des incidences des orientations du PLU sur le territoire et son environnement

Zones	Vocation dominante	Superficie en ha	Superficie en %	Rappel superficie ancien PLU en ha
1 - Zones urbanisées				
Uap	Secteur urbain dense à protéger	48,20	2,39	444,8 ha (UA + UP + UB + UC + UD + UE)
Uar	Secteur urbain dense à renouveler	20,66	1,02	
Ub	Secteur urbain à dominante d'habitat mixte	331,95	16,43	
Uc	Secteur d'habitat périphérique	21,36	1,05	/
Ue	Secteur urbain d'équipement collectif ou public	32,89	1,63	
Uec	Secteur du pôle d'animation de la Cartoucherie	5,78	0,29	
Ueg	Secteur d'équipement de Girodet	12,34	0,61	5,5 ha (UK)
Uf	Secteur dédié aux infrastructures de transport	86,83	4,30	17,2 (UG)
Ui	Secteur urbain d'activité	137,15	6,79	/
Uic	Secteur d'activité commerciale	26,40	1,31	237,2 (UI)
Uid	Secteur d'activité CNR	14,56	0,72	
Uie	Secteur d'activité d'entrée de ville	21,09	1,04	
Sous-total 1		759,20	37,57	704,7
2 - Zones à urbaniser				
AUc	Secteur à urbaniser alternatif à vocation d'habitat	7,35	0,36	148,1 ha (AU + AUc + AUl)
AUs1	Secteur à urbaniser à vocation d'habitat	6,50	0,32	
AUs2	Secteur à urbaniser à vocation d'activité	15,78	0,78	
Sous-total 2		29,63	1,47	148,1
3 - Zones naturelles et agricoles				
Ne	Secteur naturel d'équipement collectif ou public	6,75	0,33	582,6 (Np + Nh + Nhi + Ni + Ns)
Ng	Secteur naturel à vocation d'activité (STECAL)	0,39	0,02	
Nl	Secteur naturel de loisirs	66,08	3,27	
Np	Secteur naturel et forestier à protéger	361,81	17,91	585,1 (A + Av)
A	Secteur agricole	594,15	29,41	
Aj	Secteur agricole à vocation d'activités (STECAL)	2,57	0,13	
Ap	Secteur agricole à protéger	199,97	9,90	/
Sous-total 3		1231,72	60,96	
TOTAL COMMUNE		2020,55	100	

220

Tableau modifié

Commune de BOURG-LÈS-VALENCE
Quatrième partie : Évaluation des incidences des orientations du PLU sur le territoire et son environnement

Zones	Vocation dominante	Superficie en ha	Superficie en %	Rappel superficie ancien PLU en ha
1 - Zones urbanisées				
Uap	Secteur urbain dense à protéger	48,20	2,39	444,8 ha (UA + UP + UB + UC + UD + UE)
Uar	Secteur urbain dense à renouveler	20,66	1,02	
Ub	Secteur urbain à dominante d'habitat mixte	331,95	16,43	
Uc	Secteur d'habitat périphérique	21,36	1,05	/
Ue	Secteur urbain d'équipement collectif ou public	33,41	1,65	
Uec	Secteur du pôle d'animation de la Cartoucherie	5,78	0,29	
Ueg	Secteur d'équipement de Girodet	12,34	0,61	5,5 ha (UK)
Uf	Secteur dédié aux infrastructures de transport	86,83	4,30	17,2 (UG)
Ui	Secteur urbain d'activité	137,15	6,79	/
Uic	Secteur d'activité commerciale	26,40	1,31	237,2 (UI)
Uid	Secteur d'activité CNR	14,56	0,72	
Uie	Secteur d'activité d'entrée de ville	21,09	1,04	
Sous-total 1		759,72	37,59	704,7
2 - Zones à urbaniser				
AUc	Secteur à urbaniser alternatif à vocation d'habitat	7,35	0,36	148,1 ha (AU + AUc + AUl)
AUs1	Secteur à urbaniser à vocation d'habitat	6,50	0,32	
AUs2	Secteur à urbaniser à vocation d'activité	15,78	0,78	
Sous-total 2		29,63	1,47	148,1
3 - Zones naturelles et agricoles				
Ne	Secteur naturel d'équipement collectif ou public	6,75	0,33	582,6 (Np + Nh + Nhi + Ni + Ns)
Ng	Secteur naturel à vocation d'activité (STECAL)	0,39	0,02	
Nl	Secteur naturel de loisirs	66,08	3,27	
Np	Secteur naturel et forestier à protéger	361,29	17,88	585,1 (A + Av)
A	Secteur agricole	594,15	29,41	
Aj	Secteur agricole à vocation d'activités (STECAL)	2,57	0,13	
Ap	Secteur agricole à protéger	199,97	9,90	/
Sous-total 3		1231,20	60,94	
TOTAL COMMUNE		2020,55	100	

220

Le rapport de présentation est complété par le présent exposé des motifs

4/ JUSTIFICATION DU PROJET DE RÉVISION DE LA ZONE NP EN UE

La révision « accélérée » du PLU vise à renforcer un service public assuré par le Département pour l'aide à l'enfance. La protection de l'enfance est l'une des missions fondamentales confiées au Conseil Départemental de la Drôme, qui doit offrir, à travers les interventions de ses professionnels, la possibilité pour chaque enfant de pouvoir se développer, s'épanouir et s'autonomiser. Chef de file de la protection de l'enfance depuis les premières lois de décentralisation, le Président du Conseil Départemental a la responsabilité de protéger les enfants en situation de risque ou de danger et de les accompagner dans le respect des dispositions légales. La Maison Départementale de l'Enfance, située à Bourg-lès-Valence, constitue l'un des maillons essentiels du dispositif drômois de protection de l'enfance, puisqu'elle assure une intervention ou un accueil immédiat pour l'ensemble des enfants en situation de danger sur le territoire.

Le projet de cette révision vise à réduire la zone naturelle protégée (Np) du PLU de 5223 m² alors qu'elle représente au total 361 hectares. Il s'agit d'une réduction de 0,14%, cela reste très mineur et n'impacte pas l'équilibre de la zone naturelle. Le terrain en question se trouve en continuité de la zone urbaine Ue et ne représente pas un maillon important de la trame verte. La réduction de la zone naturelle n'entraîne pas un fractionnement de la trame verte.

Cette évolution ponctuelle du PLU ne porte pas atteinte au PADD, puisque la trame verte n'est pas touchée et répond à l'objectif 2 de l'orientation 4 du PADD « *assurer les besoins de la population en équipements et services* ».

Modification simplifiée n°2
Conseil municipal du 29 mai 2024

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

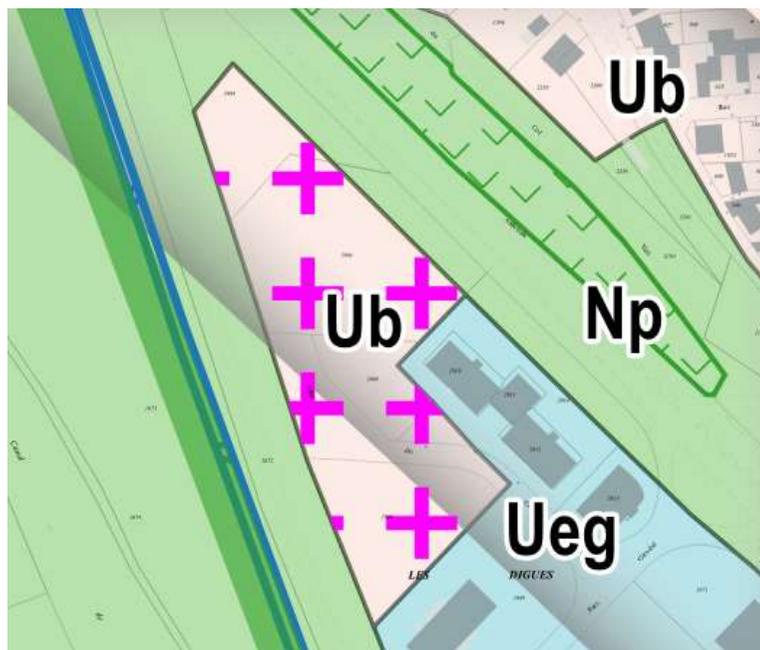
Le secteur Girodet nord est classé en zone Ub du PLU, il est couvert par un périmètre de projet en attente d'un programme d'aménagement global en application de l'article L151-41-5 du code de l'urbanisme. Dans les zones urbaines et à urbaniser, cette servitude interdit pour une durée au plus de cinq 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.

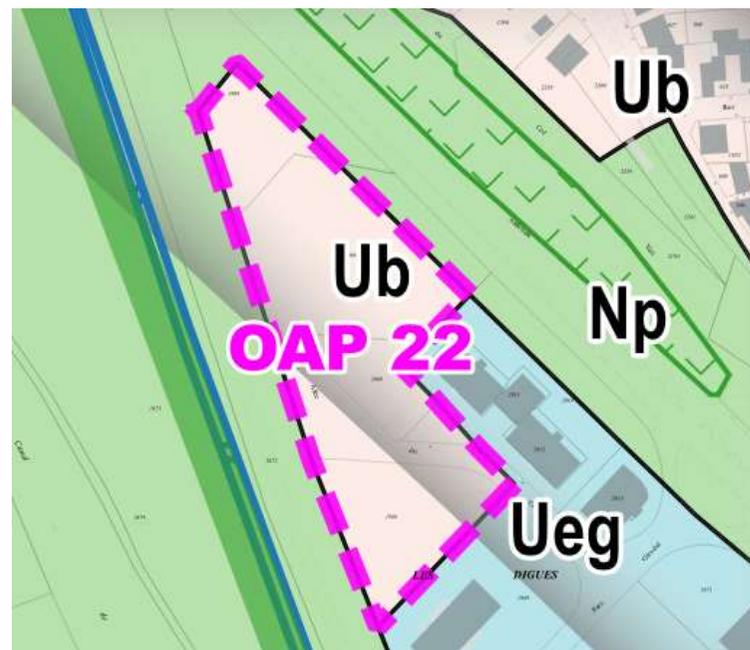
Une concertation a été organisée avec les propriétaires, un projet résidentiel constitué de 4 immeubles orientés sur le fleuve et le paysage ardéchois a été esquissé. Une orientation d'aménagement et de programme est également établie dans ce dossier pour cadrer les aménagements.

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.

