



Commune de BOURG-LÈS-VALENCE

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°3

NOTICE EXPLICATIVE

Plan local d'urbanisme de Bourg-lès-Valence approuvé le 13 mars 2019 modifié le 15 décembre 2021 et le 29 mai 2024, révisé le 17 mai 2023
Modification n°3 approuvée le 12 mai 2025



SOMMAIRE

Préambule.....	3
Rappel des procédures.....	3
Objet de la modification.....	3
Cadre réglementaire et législatif.....	3
Procédure de modification de droit commun.....	4
1- Règlement graphique – Plan de zonage.....	5
1.1- Extension de la zone Ub route des Gamelles.....	5
1.2 – Création de servitudes de mixité sociale.....	6
1.3 – Création des emplacements réservés n° 23 rue des Fauvettes et n° 24 passage des Partisans.....	7
1.4 – Régularisation du périmètre de protection du captage des Combeaux.....	8
2- Règlement graphique – Plan des hauteurs.....	9
2.1- Augmentation de la hauteur maximale sur deux secteurs de Girodet.....	9
2.2- Augmentation de la hauteur maximale route des Gamelles.....	10
2.3- Augmentation de la hauteur maximale rue des Violettes.....	11
3- Règlement écrit.....	12
3.1- Modification du règlement en zone urbaine résidentielle.....	12
3.2- Modification du règlement en zone urbaine économique.....	13
3.3. Modification du règlement en zone agricole.....	13
4- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)....	15
4.1 - OAP n° 23 – Création d'une OAP sur le secteur Gamelles.....	15
4.2 - OAP n° 17 et n°18 – Evolution des OAP densité Avenue de Lyon.....	16
4.3 – Ajustement de l'OAP mise en valeur du patrimoine.....	17
5 - Modification du tableau des surfaces allouées à chaque zone.....	18
6- Absence d'atteinte à l'économie générale du PLU.....	19
7- Liste des pièces modifiées.....	20

Préambule

Rappel des procédures

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

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 par délibération du 15 décembre 2021. Il a été révisé par procédure allégée par délibération du 17 mai 2023. Une modification simplifiée n°2 a été approuvée par délibération du 29 mai 2024.

Objet de la modification

Cette troisième modification de droit commun a pour objet d'apporter plusieurs évolutions aux pièces du PLU afin de favoriser le renouvellement urbain et la construction de logements tout en conservant un cadre de vie agréable. Elle permet également de mieux répondre aux enjeux de mixité sociale.

Règlement graphique du plan de zonage :

- extension de la zone Ub en contrepartie d'une réduction de la zone Ui route des Gamelles
- création de trois servitudes de mixité sociale
- création de deux emplacements réservés rue des Fauvettes et passage des Partisans
- régularisation du périmètre de protection de captage des Combeaux

Règlement graphique des hauteurs :

- augmenter la hauteur maximale sur deux secteurs de Girodet de 18 à 21 mètres
- augmenter la hauteur maximale route des Gamelles de 8 à 15 mètres
- augmenter la hauteur maximale rue des Violettes de 8 à 12 mètres

Règlement écrit :

- préciser les implantations en limite séparative en secteur Ub
- préciser l'aménagement des clôtures existantes en zones urbaines résidentielles
- préciser les prescriptions pour le stationnement des cycles dans toutes les zones urbaines résidentielles
- réglementer l'installation des blocs de climatisation dans les zones urbaines résidentielles
- préciser les possibilités d'extension des bâtiments à vocation d'artisanat et commerce de détail en zone Uie

- Corriger une incohérence dans le règlement de la zone agricole concernant les changements de destination
- Autoriser l'extension et la modification des ouvrages déclarés d'utilité publique et liés à la servitude I3 dans le règlement de la zone agricole

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- création d'une OAP n°23 sur le secteur des Gamelles
- ajustement des OAP n°17 et 18 – Evolution des OAP densité Avenue de Lyon
- ajustement de l'OAP patrimoine

Cadre réglementaire et législatif

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique et écrit) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit et graphique, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation seront modifiés pour intégrer les modifications citées ci-dessus.

Procédure de modification de droit commun

La procédure de modification se déroule selon les étapes suivantes :

- Élaboration du projet de modification,
- Arrêté du maître prescrivant la modification du PLU
- Saisine de l'autorité environnementale au titre du cas par cas,
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées,
- Saisine du Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire Enquêteur (délai de 15 jours),
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique,
- Publication et affichage des modalités de l'enquête publique,

Mesures de publicité :

- Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département (15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci),

- Affichage en mairie (15 jours avant l'enquête publique + pendant toute la durée de l'enquête).

- Déroulement de l'enquête publique pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ; le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre le rapport d'enquête,
- Bilan de l'enquête publique et délibération du Conseil Municipal d'approbation emportant modification du PLU,
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - la délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité,
 - publication au recueil des actes administratifs.

1- Règlement graphique – Plan de zonage

1.1- Extension de la zone Ub route des Gamelles

Il s'agit de déclasser la zone Ui, d'une surface de 16 335 m², située entre la route des Gamelles et la route de Châteauneuf-sur-Isère, pour la classer en zone Ub.

Ce secteur a été identifié en zone Ui dans le PLU approuvé le 13 mars 2019 pour prendre acte des activités existantes sur le site. Le site compte une entreprise en activité et plusieurs bâtiments d'entrepôts dont certains sont inutilisés. Cette zone étant peu dynamique, en perte de vitesse, éloignée des axes de communication et des zones d'activités intercommunales, il est décidé de la classer en zone Ub pour permettre un renouvellement urbain et la construction de nouveaux logements.

En effet, la commune de Bourg-les-Valence doit répondre à deux enjeux essentiels et prioritaires en matière de la production de logements :

- **développer une offre de logements suffisantes pour accueillir de nouveaux habitants.**

En effet, le PLU approuvé en 2019 prévoit, dans son PADD, l'accueil de 1 280 habitants d'ici 2029. Pour cela, plusieurs gisements favorables au renouvellement urbain ont été fléchés. Mais face à la dureté foncière, les procédures de maîtrise foncière, nécessaires à leur construction, s'avèrent plus longues que prévue. Par ailleurs, un tènement de 5 ha, situé sur l'avenue de Lyon et identifié en renouvellement urbain, ne sera pas exploité à court terme car l'entreprise qui y est installée, a décidé de se maintenir sur le site.

- **répondre aux obligations du contrat de mixité sociale 2023-2025 en matière de création de logements locatifs sociaux**

Le contrat de mixité sociale prévoit la création de 235 logements sociaux entre 2023-2025 et identifie le secteur des Gamelles comme un tènement potentiel pour créer du logement social.

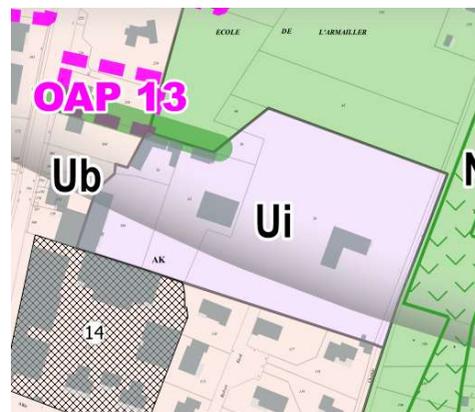
Le classement de ce secteur en zone Ub permettra de répondre à ces deux enjeux

Le secteur des Gamelles est situé en périphérie d'agglomération mais dans son enveloppe urbaine. Son urbanisation n'implique pas d'extension urbaine mais le renouvellement d'une zone industrielle partiellement inoccupée. Cette urbanisation est d'autant plus pertinente que le site se trouve :

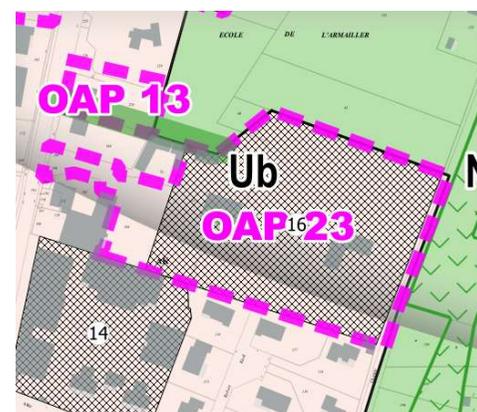
- dans la continuité d'une zone résidentielle,
- à proximité d'équipements publics (l'école de l'Armailler),
- à proximité des transports en commun (ligne 20 et ligne 7)

Une orientation d'aménagement et de programmation est établie dans ce dossier pour cadrer l'aménagement du site.

Plan initial



Plan modifié



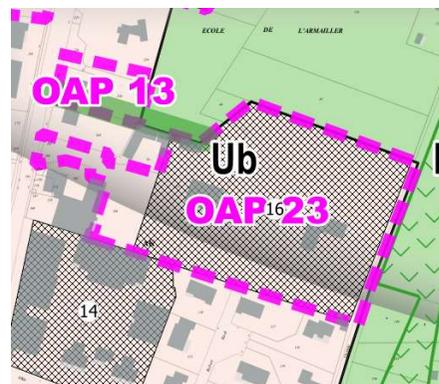
1.2 – Création de servitudes de mixité sociale

En application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) adapté par la loi 3DS du 21 février 2022, la Ville de Bourg-Lès-Valence doit comptabiliser 25 % de logements locatifs abordables (comprenant les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale) dans son parc de résidences principales. En application de l'article L302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, un contrat de mixité sociale a été établi avec l'État. Il constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage par période triennale. Les derniers bilans triennaux ont montré l'engagement de Bourg-lès-Valence en matière de production de logement social. De nouveaux objectifs, pour la période 2023/2025, ont été définis en collaboration avec la préfecture de la Drôme et Valence Romans Agglo dont le Plan Local de l'Habitat (PLH) est en cours de révision.

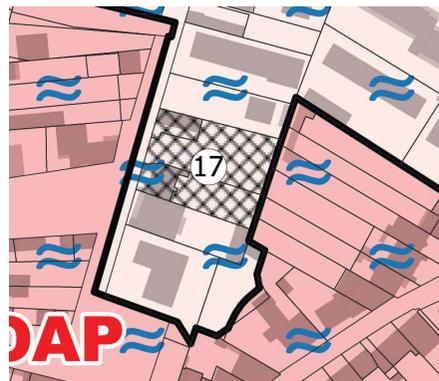
Afin de consolider ses engagements en terme de production de logements locatifs abordables, la municipalité souhaite créer trois nouvelles servitudes de mixité sociale (SMS) sur de nouvelles opérations immobilières :

- SMS n°16 route des Gammelles (parcelles AK n° 36 – 39 - 61) : la programmation devra compter 35 % de logements locatifs sociaux comprenant du PLAI et du PLUS et 30 % de PSLA (prêt social location-accession) ou BRS (bail réel solidaire).
- SMS n°17 impasse Longueville (parcelles B n° 182 -183 – 184 - 185) : la programmation devra compter 50% de logements locatifs sociaux comprenant du PLAI et du PLUS et 50% de PSLA (prêt social location-accession) ou BRS (bail réel solidaire).
- SMS n°18 Verrerie quai Maurice Barjon (parcelle C n°544) : la programmation devra compter 100% de logements locatifs sociaux.

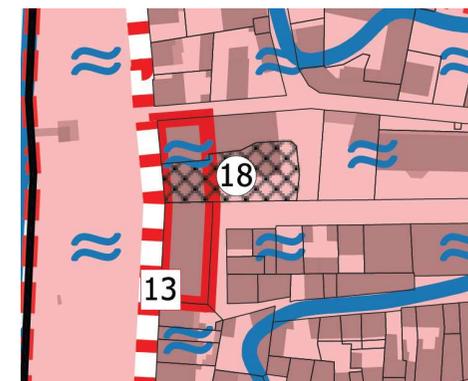
SMS n°16



SMS n°17



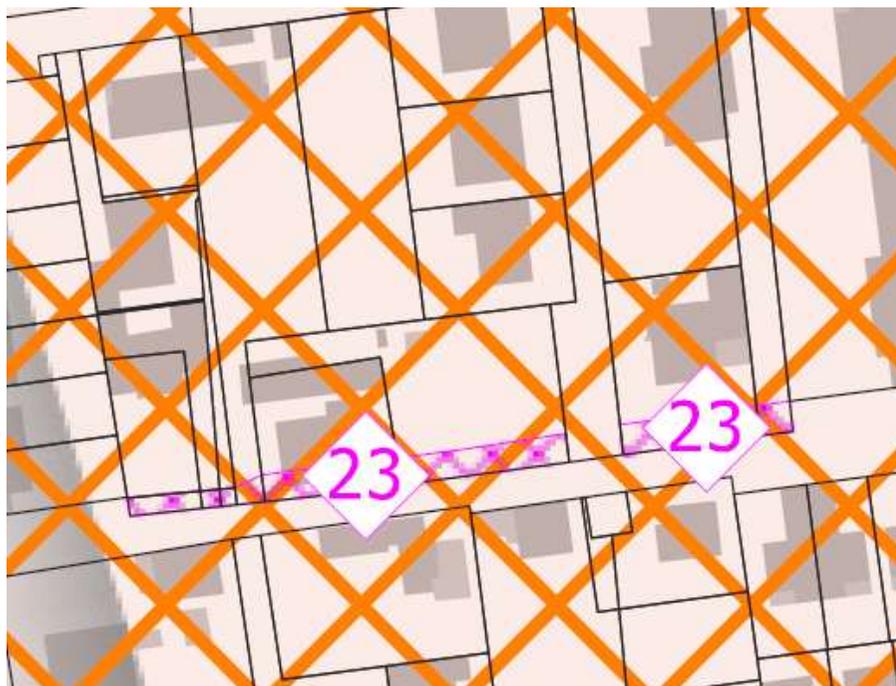
SMS n°18



1.3 – Création des emplacements réservés n° 23 rue des Fauvettes et n° 24 passage des Partisans

Emplacement réservé n°23 rue des Fauvettes

La rue des Fauvettes est particulièrement étroite et ne comprend pas de trottoirs accessibles. Aussi, cet emplacement réservé permettra d'élargir le trottoir et de créer quelques places de stationnement utiles au quartier. L'emplacement réservé a une superficie d'environ 330 m².



Emplacement réservé n°24 passage des Partisans

Le projet d'aménagement des Chabanneries prévoyait un cheminement piéton/cycle est-ouest entre le centre du quartier vers les berges du Rhône. La commune a acquis un certain nombre de tènements. Il reste à acquérir une section de 35 mètres linéaires pour réaliser l'aménagement. L'emplacement réservé nécessaire à cet aménagement a une superficie d'environ 179 m².

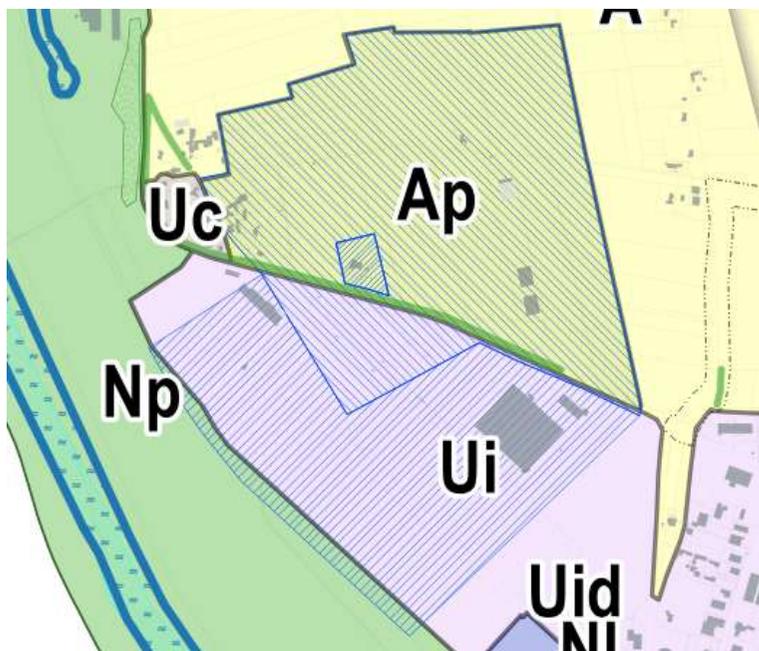


1.4 – Régularisation du périmètre de protection du captage des Combeaux

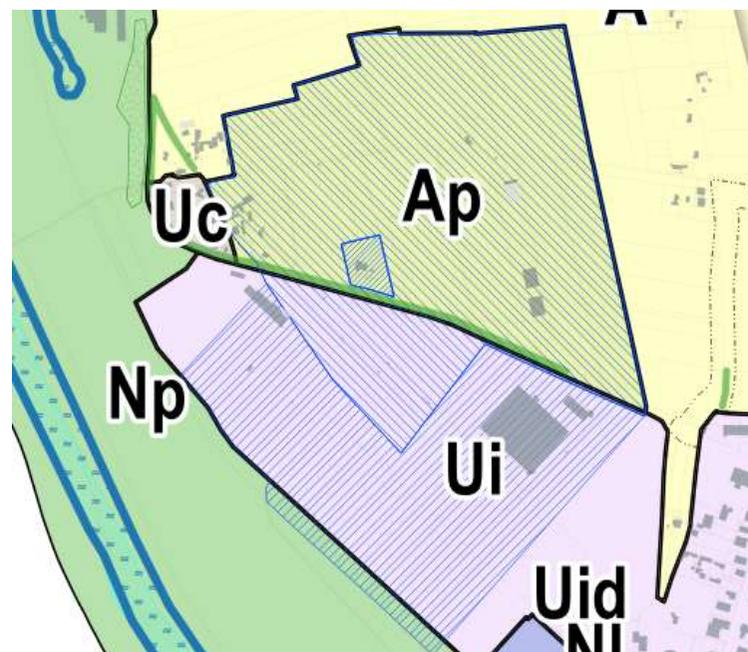
Par courrier en date du 14 février 2023, Madame la Préfète de la Drôme a sollicité la mise à jour d'un certain nombre de servitude d'utilité publique qui ont été intégrées au PLU par arrêté du maire en date du 10/05/2023. L'une de ces mises à jour porte sur le périmètre de captage d'eau potable des Combeaux.

Le règlement graphique du PLU reprend les périmètres immédiats et rapprochés afin de mettre en exergue la protection, aussi il est régularisé pour coïncider exactement avec la servitude d'utilité publique.

Plan initial



Plan modifié



2- Règlement graphique – Plan des hauteurs

Il s'agit d'augmenter ponctuellement les hauteurs pour favoriser des opérations de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et répondre aux besoins en logement à court terme.

2.1- Augmentation de la hauteur maximale sur deux secteurs de Girodet

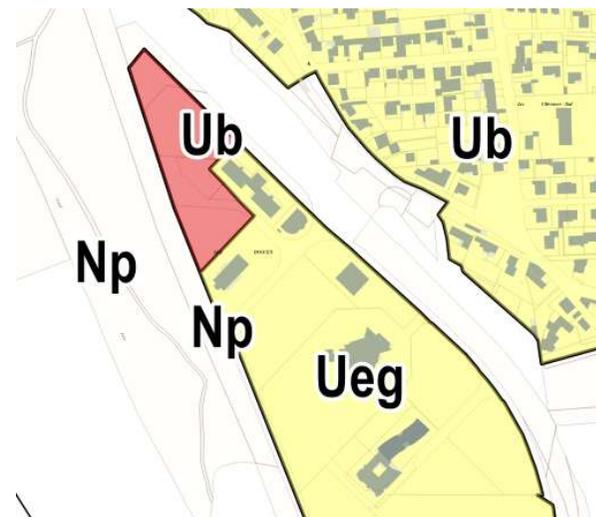
En application du PLU approuvé le 13 mars 2019, la hauteur maximale autorisée des constructions s'établit à 18 mètres en secteur Ub et 12 mètres en secteur Ueg.

La présente procédure de modification a pour but d'élever à 21 mètres la hauteur des constructions dans le secteur Ub de Girodet nord et dans le secteur Ueg du tènement du théâtre le Rhône.

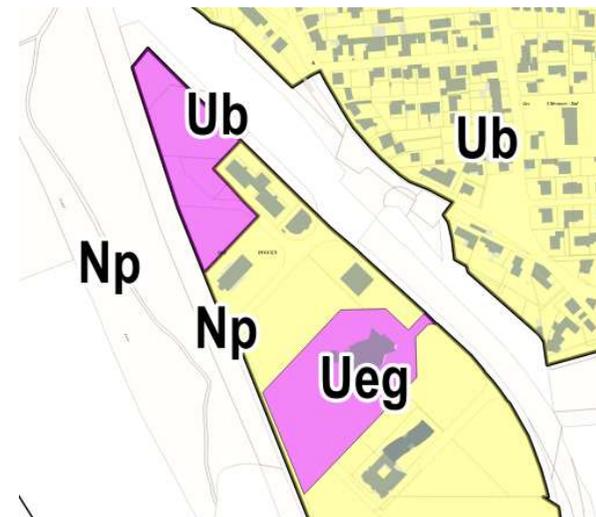
Sur le secteur Ub, une opération immobilière est programmée. Elle fait l'objet d'une OAP. Son objectif est de construire 4 unités de logements collectifs dont tous les appartements bénéficieront d'une vue sur le fleuve Rhône et le massif ardéchois. Ce tènement en lisière du fleuve étant unique, l'objectif est de promouvoir la qualité du cadre de vie sur le fleuve et le paysage, c'est pourquoi il est décidé d'inciter la construction en hauteur, R+5 plutôt qu'en R+4, pour que chaque logement puisse profiter des vues. Cette prescription favorisant les unités verticales a l'avantage de préserver des espaces libres au sol qui seront paysagés et arborés. Elle limite les emprises au sol qui risquent de dénaturer le site et réduire les espaces végétalisés.

L'augmentation de la hauteur des constructions sur le tènement du théâtre vise à faciliter à terme une surélévation de l'équipement dans le cadre de sa rénovation globale.

Plan initial



Plan modifié



2.2- Augmentation de la hauteur maximale route des Gamelles

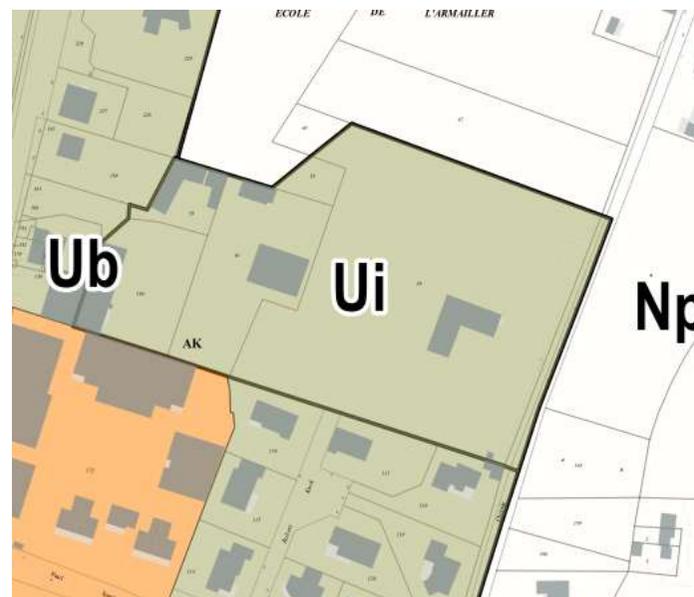
En application du PLU approuvé le 13 mars 2019 la hauteur maximale autorisée s'établit à 8 mètres sur le secteur UI reclassé en zone Ub dans la présente procédure de modification. La modification a pour but d'élever la hauteur à 15 mètres.

En effet, sur le futur secteur Ub, une opération immobilière, qui fait l'objet d'une OAP décrite ci-dessous, est programmée. Son objectif est de construire une cinquantaine de logements permettant de répondre aux besoins en logements abordables. Cette augmentation de la hauteur des constructions est justifiée pour :

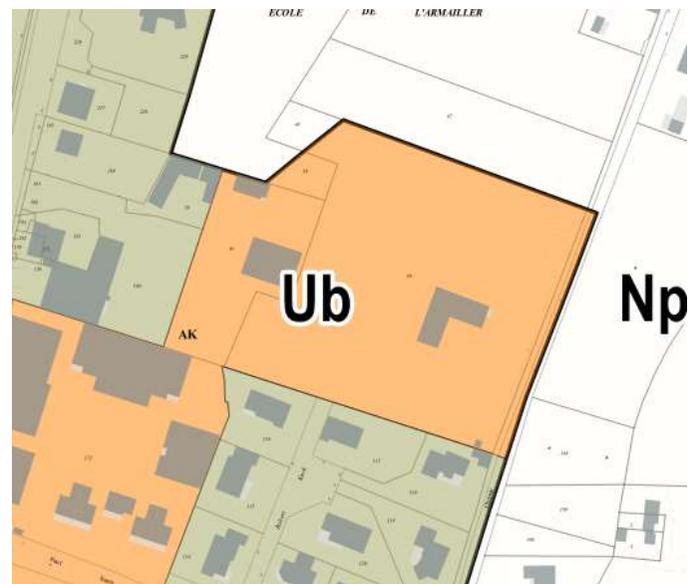
- assurer une opération qualitative favorisant une mixité des formes urbaines (habitat collectif, intermédiaire et individuel)
- libérer un espace conséquent à aménager de manière qualitative pour rendre agréable le cadre de vie des habitants et gérer la limite nord de l'enveloppe urbaine en cohérence avec l'espace naturel qui jouxte le secteur.

L'augmentation de la hauteur maximale se justifie par ailleurs par le dénivelé important du terrain. Elle permettra une harmonisation des hauteurs entre le socle bas et le socle haut du tènement et la création d'une architecture adaptée à la topographie en lien avec l'allée Kock.

Plan initial



Plan modifié



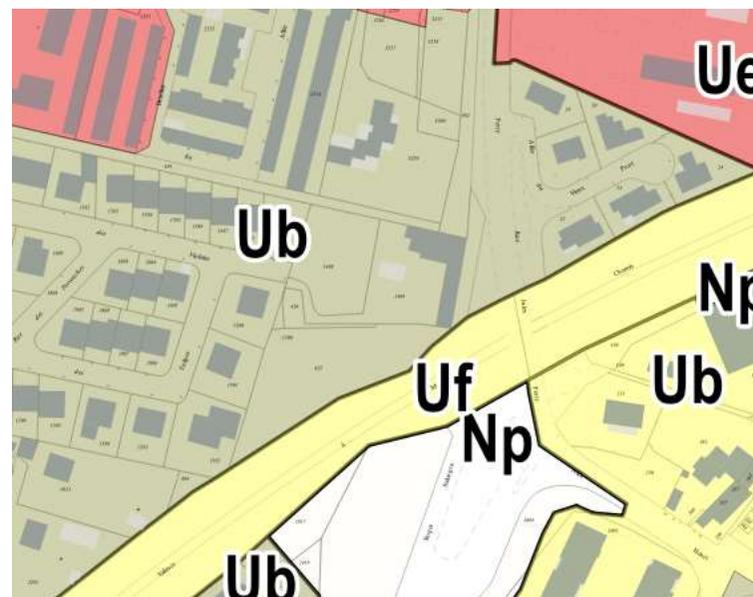
2.3- Augmentation de la hauteur maximale rue des Violettes

En application du PLU approuvé le 13 mars 2019, la hauteur maximale autorisée s'établit à 8 mètres sur le secteur de la rue des Violettes. La présente procédure de modification a pour but d'élever la hauteur à 12 mètres sur le gisement qui reste à bâtir reposant sur l'assiette foncière cadastrée B n° 455 -1498 – 1499.

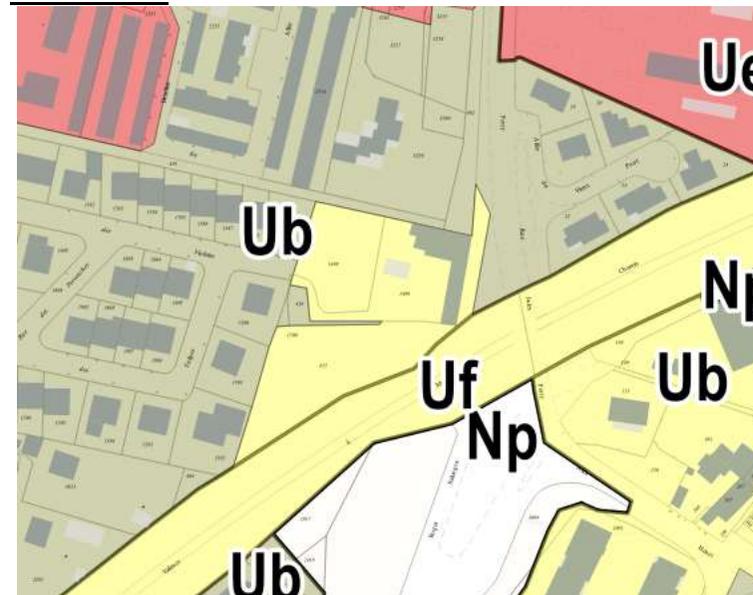
Ce secteur présente une qualité paysagère indéniable, il s'agit d'un ancien terrain maraîcher aménagé pour profiter des sources existantes et irriguer les parcelles. Un réseau hydraulique constitué d'une fontaine, d'un canal et d'un réservoir sillonne le site. Ses sources favorisent une végétation luxuriante et de grands arbres. Une partie de ce domaine est protégé au titre de l'article L 151-23 de Code de l'urbanisme (préservation du patrimoine paysager). Il est limité au nord par un haut mur en galets du Rhône typique des enclos maraîchers anciens.

Ce site accueille un bâtiment de hauteur R+3 inoccupé depuis plusieurs décennies. L'étude du site montre que pour préserver le patrimoine paysager et hydraulique, il convient de favoriser une opération de logements collectifs ou intermédiaires épousant la topographie des lieux. Au contraire une opération constituée uniquement de maisons individuelles de hauteur R+1 aurait pour conséquence d'occuper une emprise dénaturant la qualité du site. En conséquence, la présente modification vise à augmenter la hauteur à 12 mètres pour favoriser la réhabilitation, l'extension ou la reconstruction du bâtiment existant et la construction d'un immeuble collectif ou intermédiaire en R+2 maximum.

Plan initial



Plan modifié



3- Règlement écrit

Il s'agit de préciser des points du règlement pour en faciliter l'interprétation et l'application.

3.1- Modification du règlement en zone urbaine résidentielle

a- Préciser les implantations en limite séparative en secteur Ub

Le règlement indique : « *Implantation en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 8 mètres. Implantation avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 m* »

Il est proposé de modifier le règlement de la manière suivante : « *Implantation en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 8 mètres. Implantation avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 m* »

Cette formulation permettra de faciliter l'instruction de certains dossiers.

b- Préciser les prescriptions des clôtures existantes en secteurs Ub et Uc

Pour les clôtures en limite des espaces publics et collectifs, il est indiqué que « *pour les murs de clôture 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)* »

Cette prescriptions demeure pour les nouveaux murs.

Pour les murs existants inférieurs à 1,80m de hauteur il est ajouté ce qui suit :

« *pour les murs existants inférieurs à 1,80 mètre de hauteur dont la longueur est supérieure à 17 m, une surélévation à 1,80 mètres est autorisée. Les ruptures seront exigées à partir de la hauteur initiale du mur tous les 5 m* »

Cette précision est ajoutée car pour des raisons techniques de construction, il est délicat de venir percer un mur existant jusqu'à sa base.

c- Préciser les prescriptions pour le stationnement des cycles dans toutes les zones urbaines résidentielles

En cas de création de logement, le règlement prévoit :

« *1 emplacement par logement d'une surface inférieure à 60 m²
2 emplacements par logement d'une surface supérieure à 60 m²* »

Il est proposé la modification suivant :

« *1 emplacement par logement d'une surface inférieure à 60 m² à partir de 3 logements créés
2 emplacements par logement d'une surface supérieure à 60 m² à partir de 3 logements créés* »

Cette précision permettra s'assouplir l'instruction des dossiers portant sur des petites opérations d'un à deux logements.

d- Réglementer l'implantation des éléments techniques, notamment les blocs de climatisation

Le règlement indique : « *Dans la mesure où ils n'ont pas été intégrés dans le bâtiment, les éléments techniques (coffret de gaz, électricité, eau, interphone, boîtes aux lettres, climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs, etc) seront intégrés par un travail soigné dans les éléments de clôture.* »

Le règlement est modifié de la manière suivante : « *Dans la mesure où ils n'ont pas été intégrés dans le bâtiment, les éléments techniques (coffret de gaz, électricité, eau, interphone, boîtes aux lettres, climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs, etc) seront intégrés en priorité et par un travail soigné dans les éléments de clôture.*

Certains éléments techniques, notamment les climatiseurs, peuvent être installés en façade à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. »

Cette précision permet de réglementer l'implantation de certains éléments techniques nécessairement installés en façade, notamment les climatiseurs. Elle donne la possibilité à l'instructeur d'apprécier leur intégration dans la volumétrie du bâtiment.

3.2- Modification du règlement en zone urbaine économique

Préciser les prescriptions pour l'extension des bâtiments existants à vocation d'artisanat et de commerce de détail en zone Uie

La règlement du PLU autorise sous condition les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail. Les conditions définies sont les suivants :

« Les constructions de la sous-destination **artisanat et commerce de détail** sont autorisées en secteurs Uic et Uie à condition de créer une surface de plancher ou de vente supérieure à 300 m². »

Il est proposé de compléter cette condition de la manière suivante :

« Les constructions **nouvelles** de la sous-destination **artisanat et commerce de détail** sont autorisées en secteurs Uic et Uie à condition de créer une surface de plancher ou de vente supérieure à 300 m².

L'extension des constructions existantes de la sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée en secteurs Uie. »

Cette modification du règlement permet aux activités existantes de la sous-destination artisanat et commerce de détail de se maintenir et se développer dans de bonnes conditions en zone Uie. Elle ne remet pas en question l'esprit du PLU dont l'ambition est d'éviter la concurrence entre les activités commerciales du centre-ville et celles des zones d'activités. En effet, elle ne concerne que les activités déjà en place.

3.3. Modification du règlement en zone agricole

Corriger une incohérence dans le règlement de la zone agricole concernant les changements de destination

Un changement de destination n°16 est autorisé pour une vocation d'entrepôt. La partie constructions autorisées sous condition prévoit actuellement le paragraphe suivant :

« *Le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier et touristique du bâtiment n°15 et à vocation d'entrepôt du bâtiment n°16 identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-11 peut être autorisé dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments.* »

Cependant, le tableau des destination et sous-destinations de la zone agricole interdit la vocation d'entrepôt en zone agricole. Afin de corriger cette incohérence et permettre le changement de destination, il est proposé d'autoriser sous condition les bâtiments de la sous-destination entrepôt dans la zone A et d'ajuster le paragraphe cité précédemment afin de n'autoriser que ce changement de destination.

Tableau de destination et sous-destination initial

Destination	Sous-destination	A	Ap	Ai
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I
Habitation	Logement	ASC	ASC	I
	Hébergement	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I
	Restauration	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	ASC	I	I
	Cinéma	I	I	I
Equipements d'intérêt collectif et publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC	I	ASC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I
	Equipements sportifs	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	ASC
	Entrepôt	I	I	ASC
	Bureau	I	I	ASC
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

Tableau de destination et sous-destination modifié

Destination	Sous-destination	A	Ap	Ai
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I
Habitation	Logement	ASC	ASC	I
	Hébergement	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I
	Restauration	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	ASC	I	I
	Cinéma	I	I	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC	I	ASC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I
	Equipements sportifs	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	ASC
	Entrepôt	ASC	I	ASC
	Bureau	I	I	ASC
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

« Le changement de destination à vocation d'entrepôt du bâtiment n°16 identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-11 peut être autorisé dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Aucune autre construction de la sous-destination **entrepôt** ne pourra être autorisée. »

Autoriser l'extension et la modification des ouvrages déclarés d'utilité publique et liés à la servitude I3 dans le règlement de la zone agricole

Lors de la consultations des Personnes Publiques Associés pour la modification simplifiée n°2 du PLU, la société TRAPIL nous a demandé d'autoriser les ouvrages déclarés d'utilité publique et liées à la Servitude I3 (servitude relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques), quelles que soient les zones traversées par les oléoducs concernés.

Cette demande n'a pas pu être prise en compte dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU, car elle ne concernait pas le secteur objet de la modification. Aussi, nous profitons de la présente modification pour prendre en compte la demande de la société TRAPIL.

Sur la commune de Bourg-Les-Valence, la servitude I3 ne traverse que la zone agricole. Aussi, la phrase suivant est ajoutée dans le règlement de la zone agricole uniquement : « *En secteur A, l'extension et la modification des installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune sont autorisés.* »

La partie constructions autorisées sous condition est modifiée de la manière suivantes :

« *Le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier et touristique du bâtiment n°15 ~~et à vocation d'entrepôt du bâtiment n°16~~ identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-11 peut être autorisé dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments.* »

Le paragraphe suivant est ajouté :

4- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.1 - OAP n° 23 – Création d'une OAP sur le secteur Gamelles

Le secteur des Gamelles, d'une surface de 16 350 m² environ, a été classé en zone Ui dans le PLU approuvé le 13 mars 2019 pour prendre acte des activités existantes sur le site. Il s'avère qu'une seule entreprise reste en activité aujourd'hui. Les autres bâtiments servent d'entrepôts ou restent inutilisés. Cette zone étant peu dynamique, en perte de vitesse, distante des axes de communication et des zones d'activités principales, la présente modification la classe en zone Ub. L'objectif de ce classement est de permettre le renouvellement urbain de la zone par la construction de nouveaux logements dans la continuité des zones résidentielles existantes et ainsi répondre aux besoins en logement de la commune à court terme.

Afin d'assurer un aménagement qualitatif et cohérent de la zone, il est opportun de créer une orientation d'aménagement et de programme. Elle a pour but de favoriser la qualité architecturale et paysagère attendue pour s'adapter aux cassures et dénivelés du terrain, fixer les accès et liaisons de l'opération avec le quartier. La route des Gamelles n'étant pas aménagée pour les déplacements piétons cycles, il est encouragé la création de liaisons piéton/cycle vers la route de Châteauneuf-sur-Isère et l'allée Robert Kock.

Le projet sera majoritairement réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble. L'OAP du secteur des Gamelles permettra la création d'environ 57 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux et 30 % de logements en accession sociale (PSLA ou BRS). Elle vise une densité de 35 logement/ha.

Le site ayant accueilli une ancienne activité industrielle, tout projet de construction devra justifier de la gestion du risque de pollution pour assurer la compatibilité avec l'usage futur et l'état des sols.

Schéma de l'OAP n° 23 – Secteur des Gamelles



4.2 - OAP n° 17 et n°18 – Evolution des OAP densité Avenue de Lyon

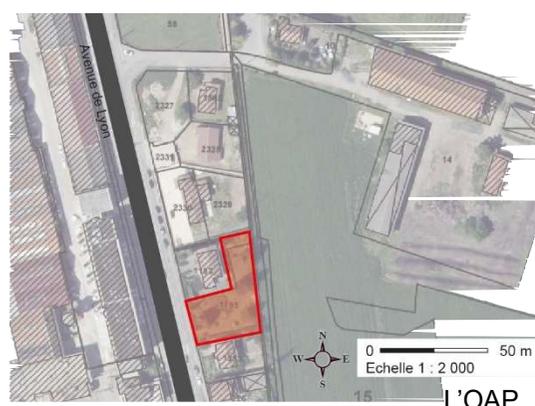
Le secteur de l'Avenue de Lyon est concerné par deux OAP densité n°17 et n°18 regroupées dans une seule fiche. La présente modification vise à étoffer le contenu de l'OAP n°17 pour définir des principes d'aménagement d'ensemble, garantissant la qualité du projet qui pourrait voir le jour sur ce site. A ce titre, elle ne relève plus d'une OAP densité et devient une OAP aménagement à dominante d'habitat. Pour cela, les OAP n°17 et 18 sont dissociées.

Le contenu de l'OAP n°18 reste inchangé. Il est maintenu dans la partie OAP densité de la pièce 3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU. Seul le schéma de principe est remplacé pour faire disparaître les éléments relatifs à l'OAP n°17.

Schéma initial OAP n°17 et 18



Schéma OAP N°18 modifié

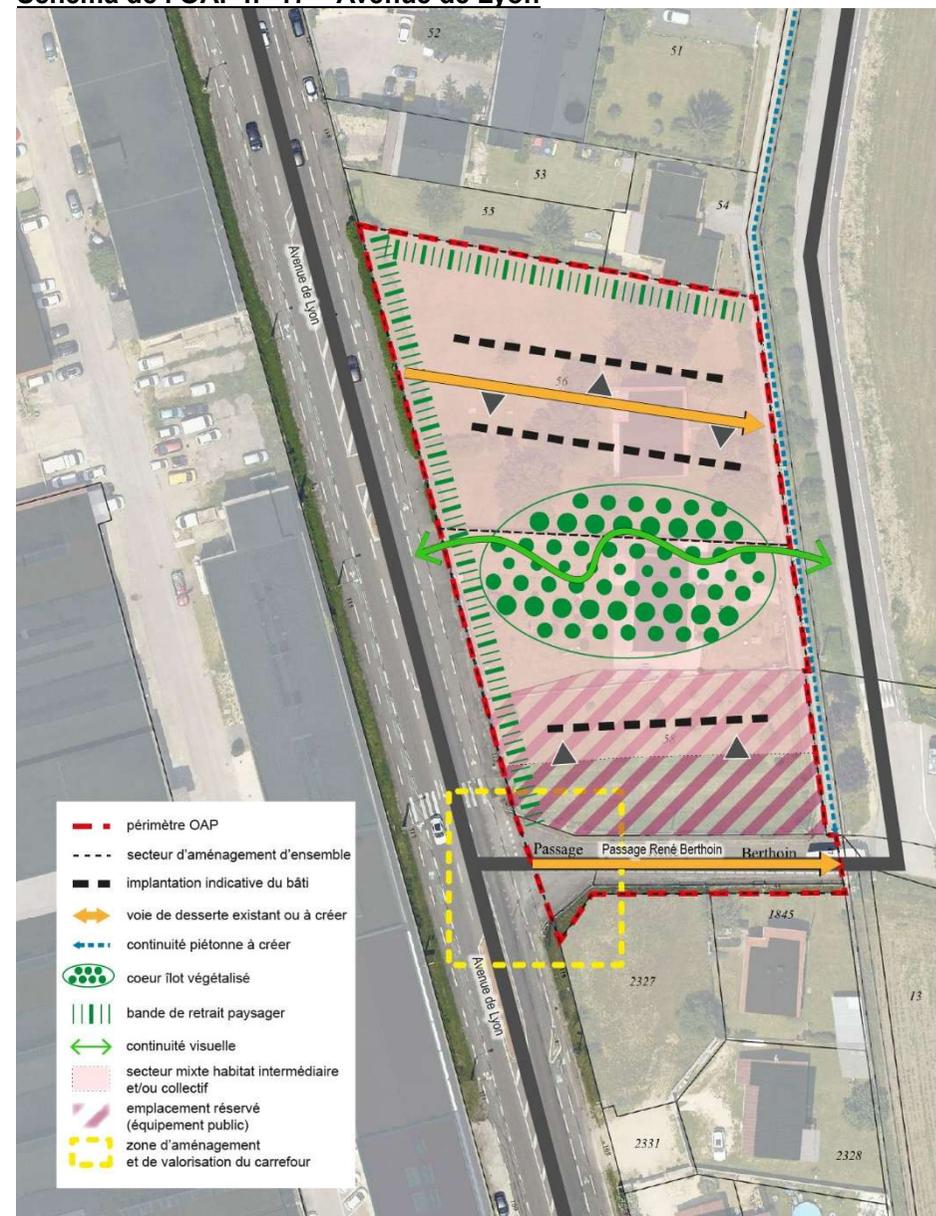


n°17 est déplacé dans la partie OAP Aménagement – à dominante habitat de la pièce 3. Pour assurer un aménagement qualitatif et cohérent de la zone, son périmètre est modifié. Elle est complétée afin de définir les principes d'accès et liaisons de l'opération avec l'avenue de Lyon. Elle fixe des principes visant à assurer la qualité architecturale et paysagère du projet. Elle prévoit notamment la réalisation de deux opérations d'ensemble dans lesquels la préservation de coeurs d'îlot végétalisés et la structuration des espaces et du bâti est recherchée.

Le nombre de logements à créer et les formes urbaines attendues restent inchangés, à savoir : 18 logements dont 10 logements locatifs abordables sous la

forme d'habitat collectif en R+2, et/ou habitat intermédiaire et/ou maisons groupées en R+1.

Schéma de l'OAP n° 17 – Avenue de Lyon



- - - périmètre OAP
- - - secteur d'aménagement d'ensemble
- - - implantation indicative du bâti
- voie de desserte existant ou à créer
- - - continuité piétonne à créer
- coeur îlot végétalisé
- ||| bande de retrait paysager
- ↔ continuité visuelle
- ▨ secteur mixte habitat intermédiaire et/ou collectif
- ▨ emplacement réservé (équipement public)
- - - zone d'aménagement et de valorisation du carrefour

4.3 – Ajustement de l’OAP mise en valeur du patrimoine

L’OAP mise en valeur du patrimoine définit un certain nombre de préconisations architecturales et urbaines qui visent à préserver le Vieux Bourg de la commune et à conserver ses spécificités historiques. Parmi ces préconisations, il interdit l’installation de climatiseurs en applique ou positionnés en façade des bâtiments situés dans le périmètre de l’OAP.

Cette préconisation entre en contradiction avec les enjeux climatiques qui émergent dans nos régions, notamment l’augmentation des jours de canicule et des périodes estivales de plus en plus longues et chaudes. Pour faire face à ce nouvel enjeu, la présente modification vise à autoriser les climatiseurs en façade à condition qu’ils soient recouverts d’un caisson qui s’insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Aussi la formulation suivante est supprimée :

« 1/ Les climatiseurs en applique ou positionnés en façades, visibles de l’espace public sont interdits.

2/ Possibilité : sur les balcons si les dispositifs sont peu visibles, dans les sous-sols ventilés ouverts

3/ Sur l’extérieur, au sol dans les cours arrières ou sur les terrasses arrières (s’ils sont peu bruyants), dans combles bien ventilés »

Elle est remplacée par le paragraphe suivant :

« 1/ Les climatiseurs seront prioritairement installés

- sur les balcons si les dispositifs sont peu visibles,*
- dans les sous-sols ventilés ouverts*
- au sol dans les cours arrières ou sur les terrasses arrières,*
- dans les combles bien ventilés*

Si ces options ne sont pas possibles, les climatiseurs sans bloc externe devront être privilégiés autant que possible.

En dernier recours, ils pourront être autorisés en applique ou positionnés en façades, à condition qu’ils soient recouverts d’un caisson qui s’insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. »

5 - Modification du tableau des surfaces allouées à chaque zone

Le tableau des surfaces allouées à chaque zone est modifié. La superficie de la zone Ub augmente tandis que la superficie de la zone Ui diminue. Les autres zones restent inchangées.

Zones	Vocation dominante	Superficie initiale en ha	Superficie initiale en %	Superficie après modification en ha	Superficie après modification en %	Rappel superficie ancien PLU en ha
1- Zones urbanisées						
Uap	Secteur urbain dense a proteger	48,2	2,39	48,2	2,39	444,8 ha (UA + UP + UB + UC + UD + UE)
Uar	Secteur urbain dense a renouveler	20,66	1,02	20,66	1,02	
Ub	Secteur urbain a dominante d'habitat mixte	331,95	16,43	333,6	16,51	
Uc	Secteur d'habitat peripherique	21,36	1,06	21,36	1,06	
Ue	Secteur urbain d'equipement collectif ou public	33,41	1,65	33,41	1,65	/
Uec	Secteur du pole d'animation de la Cartoucherie	5,78	0,29	5,78	0,29	5,5 ha (UK)
Ueg	Secteur d'equipement de Girodet	12,34	0,61	12,34	0,61	/
Uf	Secteur dedie aux infrastructures de transport	86,83	4,3	86,83	4,3	237,2 (UI)
Ui	Secteur urbain d'activite	137,15	6,79	135,5	6,7	
Uic	Secteur d'activite commerciale	26,4	1,31	26,4	1,31	
Uid	Secteur d'activite CNR	14,56	0,72	14,56	0,72	
Uie	Secteur d'activite d'entree de ville	21,09	1,04	21,09	1,04	
Sous-total 1		759,72	37,59	759,72	37,59	704,7
2- Zones à urbaniser						
Auc	Secteur a urbaniser alternatif a vocation d'habitat	7,35	0,36	7,35	0,36	148,1 ha (AU + AUC + Aui)
AUs1	Secteur a urbaniser a vocation d'habitat	6,5	0,32	6,5	0,32	
AUs2	Secteur a urbaniser a vocation d'activite	15,78	0,78	15,78	0,78	
Sous-total 2		29,63	1,47	29,63	1,47	148,1
3- Zones naturelles et agricoles						
Ne	Secteur naturel d'equipement collectif ou public	6,75	0,33	6,75	0,33	582,6 (Np + Nh + Nhi + NI + Ns)
Ng	Secteur naturel a vocation d'activite (STECAL)	0,39	0,02	0,39	0,02	
NI	Secteur naturel de loisirs	66,08	3,27	66,08	3,27	
Np	Secteur naturel et forestier a proteger	361,29	17,88	361,29	17,88	
Au	Secteur agricole	594,15	29,41	594,15	29,41	585,1 (A + Av)
Ai	Secteur agricole a vocation d'activites (STECAL)	2,57	0,13	2,57	0,13	
Ap	Secteur agricole a proteger	199,97	9,9	199,97	9,9	
Sous-total 3		1231,2	60,94	1231,2	60,94	1167,7
TOTAL COMMUNE		2020,55	100	2020,55	100	2020,5

6- Absence d'atteinte à l'économie générale du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 13 mars 2019 se décline selon 5 grandes orientations :

- Orientation n°1 : Promouvoir un développement résidentiel raisonné et qualitatif
- Orientation n°2 : Dynamiser la diversité économique de Bourg-lès-Valence
- Orientation n°3 : Engager Bourg-lès-Valence vers un modèle de développement durable
- Orientation n°4 : Prévoir un développement responsable
- Orientation n°5 : Valoriser l'identité bourcaine et renforcer son attractivité

La présente modification n'impacte pas l'économie générale du PLU et les grandes orientations du PADD. Au contraire, elle s'inscrit pleinement dans ces orientations.

Orientation n°1 : Promouvoir un développement résidentiel raisonné et qualitatif

La présente modification fait évoluer plusieurs secteurs de la zone urbaine afin de favoriser un développement résidentiel de qualité :

- Evolution du secteur des Gammelles à travers l'extension de la zone Ub en contrepartie d'une réduction de la zone Ui, la création d'une servitude de mixité sociale sur le site, l'augmentation de la hauteur maximale des constructions sur le site, la création d'une OAP n°23.
- L'évolution de l'OAP n°17 – Avenue de Lyon
- La création de deux autres servitudes de mixité sociale sur l'Impasse Longueville et le Quai Barjon
- L'augmentation des hauteurs maximales sur le secteur Girodet Nord et la rue des Violettes

Ces différentes modifications contribuent à :

- une diversification de l'offre de logement pour qu'elle soit accessible à tous,
- la poursuite d'une démarche de renouvellement urbain qui permet à la commune de développer son offre de logement sans consommer d'espaces agricoles et naturels supplémentaires.

Elles contribuent également à développer une offre de logements en cohérence avec les perspectives démographiques inscrites dans le PADD à savoir accueillir

1 280 habitants d'ici 2029. En effet, le PLU approuvé en 2019 identifie plusieurs gisements favorables au renouvellement urbain. Mais la dureté foncière rend leur aménagement difficile voire impossible. Il est donc nécessaire de rechercher d'autres solutions de développement. La transformation d'une zone industrielle vieillissante en zone résidentielle et la possibilité de construire plus en hauteur y contribuent.

Orientation n°2 : Dynamiser la diversité économique de Bourg-lès-Valence

Une seule modification est liée à cette orientation : préciser les possibilités d'extension des bâtiments à vocation d'artisanat et commerce de détail en zone Uie.

Elle a pour objectifs de faciliter le maintien et le développement des activités existantes dans cette zone. A ce titre, elle n'entre pas en contradiction avec les objectifs du PADD qui visent à soutenir l'attractivité commerciale du centre-ville et préserver les équilibres entre les zones d'activité et le centre.

Orientation n°3 : Engager Bourg-lès-Valence vers un modèle de développement durable

Plusieurs points de la présente modification contribuent à la mise en œuvre de cette orientation :

- La création d'une OAP n°23 sur le secteur des Gammelles et l'ajustement de l'OAP n°17 – Avenue de Lyon vise à développer des quartiers de qualité où les formes urbaines s'inscrivent dans des espaces végétalisés qui contribuent au développement des îlots de fraîcheurs, à la gestion des eaux pluviales et au développement d'une trame verte favorable à la biodiversité.
- La création de deux emplacements réservés rue des Fauvettes et passage des Partisans visent à permettre le développement d'aménagements doux qui contribueront à terme au maillage communal des voies piétonnes et cycles.

Orientation n°4 : Prévoir un développement responsable

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation. En effet, les évolutions visées n'augmentent pas l'exposition aux risques et aux nuisances identifiées au PLU. Sur le secteur des Gammelles, l'opération d'ensemble qui verra le jour devra se conformer à la réglementation acoustique propre aux secteurs inscrits dans les périmètres de voisinage d'infrastructure de transport terrestre.

Orientation n°5 : Valoriser l'identité bourcaine et renforcer son attractivité

Les deux modifications suivantes concernant les climatiseurs se rattachent à l'orientation n°5 du PADD :

- ajustement de l'OAP patrimoine en matière de climatiseur
- réglementer l'installation des blocs de climatisation dans les zones urbaines résidentielles

Elles ont pour objectifs de trouver un compromis entre le confort des habitants, notamment en période de forte chaleur, et la préservation d'une identité bourcaine que la commune souhaite valoriser.

Régularisations et corrections en vue d'améliorer l'application du PLU

Pour terminer, les modifications suivantes vise à régulariser et/ou corriger certains points des règlements écrit et graphique pour améliorer et faciliter leur application :

- régularisation du périmètre de protection de captage des Combeaux
- corriger une incohérence dans le règlement de la zone agricole concernant les changements de destination
- préciser les implantations en limite séparative en secteur Ub
- préciser l'aménagement des clôtures existantes en zones urbaines résidentielles
- autoriser l'extension et la modification des ouvrages déclarés d'utilité publique et liés à la servitude I3 dans le règlement de la zone agricole

Elles n'ont pas d'impact sur les orientations du PADD et sur l'économie générale du PLU mais permettrons une application plus simple du volet réglementaire.

7- Liste des pièces modifiées

Le rapport de présentation est complété par la présente notice explicative.

Les pièces suivantes sont modifiées :

- modification du plan de zonage
- modification du plan des hauteurs
- mise à jour de la liste des servitudes de mixité sociale
- mise à jour de la liste des emplacements réservés
- modification du règlement écrit
- modification des orientations d'aménagement et de programmation