

**Jean Léo PONÇON**  
Commissaire Enquêteur  
Département de la DRÔME  
Décision du Tribunal administratif de Grenoble  
n° E24000146/38 du 28/08/2024

**Rapport d'enquête publique  
Concernant le projet de**

**Modification n°3 du Plan local d'urbanisme de la commune de  
BOURG-LES-VALENCE (Drôme)**



Enquête publique  
Du 19 février au 21 mars 2025.

Destinataires :

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble,
- Madame le Maire de BOURG-LES-VALENCE,
- Archives du Commissaire enquêteur.

# Table des matières

I - GÉNÉRALITÉS.....	4
I.1 - Objet de l'enquête :.....	4
I.2 - Contexte général :.....	4
I.2.1 La Commune de Bourg-lès-Valence :.....	4
I.2.2 Topographie :.....	5
I.2.3 Urbanisme :.....	5
I.2.4 Logement :.....	6
I.2.5 Population :.....	6
I.2.6 Infrastructures :.....	6
I.2.7 Inondations :.....	6
I.2.8 Économie :.....	7
I.2.9 Vie culturelle et sportive – Loisirs :.....	7
I.3 - Cadre juridique et réglementaire :.....	7
I.3.1 Modification du Plan local d'urbanisme :.....	7
I.3.2 Création d'un périmètre délimité des abords :.....	8
II – LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE :.....	10
II.1 Nature et caractéristiques du projet :.....	10
II.1.1 Règlement graphique du plan de zonage :.....	10
II.1.2 Règlement graphique des hauteurs :.....	13
II.1.3 Règlement écrit :.....	15
II.1.4 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :.....	17
II.1.5 Création d'un périmètre délimité des abords :.....	19
II.2 Justification du projet - Absence d'atteinte à l'économie générale du PLU :.....	20
II.2.1 Orientation n°1 : Promouvoir un développement résidentiel raisonné et qualitatif :.....	20
II.2.2 Orientation n°2 : Dynamiser la diversité économique de Bourg-lès-Valence :.....	21
II.2.3 Orientation n°3 : Engager Bourg-lès-Valence vers un modèle de développement durable :.....	21
II.2.4 Orientation n°4 : Prévoir un développement responsable :.....	21
II.2.5 Orientation n°5 : Valoriser l'identité bourcaine et renforcer son attractivité :.....	22
II.2.6 Régularisations et corrections en vue d'améliorer l'application du PLU :...	22
II.3 Liste des pièces du PLU qui seront modifiées :.....	22
II.4 Composition du dossier :.....	23
II.4.0 Pièces administratives :.....	23
II.4.1 Dossier de la modification n°3 :.....	23
II.4.2 Avis des Personnes publiques associées (PPA) qui en ont émis un :.....	23
II.4.3 Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	23
II.4.4 Périmètre délimité des abords (PDA) :.....	24
II.4.5 Annonces légales :.....	24
III - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	25
III.1 Désignation du commissaire enquêteur :.....	25
III.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique :.....	25
III.3 Modalités de déroulement de l'enquête.....	26
III.3.1 Prise de connaissance du dossier :.....	26

III.3.2 Visites de terrain :.....	26
III.3.3 Publicité :.....	26
III.3.4 Permanences :.....	27
III.3.5 Registre - courriers – messages électroniques :.....	27
III.3.6 Clôture de l'enquête :.....	28
IV - ANALYSE DES OBSERVATIONS :.....	29
IV.1. Observations du public :.....	29
IV.2 Observations de la Mission régionale d'Autorité environnementale :.....	32
IV.3 Observations des Personnes publique associées :.....	33
IV.3.1 Direction départementale des territoires de la Drôme, Courrier du 9/10/2024 :.....	34
IV.3.2 DREAL Auvergne Rhône-Alpes, courrier du 17/9/2024 :.....	34
IV.3.3 Architecte des bâtiments de France, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, courrier du 23/8/2024 :.....	34
IV.3.4 Conseil départemental de la Drôme, courrier du 8/10/2024 :.....	34
IV.3.5 Valence Romans agglo, courrier du 30/10/2024 :.....	34
IV.3.6 SCoT du Grand Rovaltain, courrier du 10/10/2024 :.....	35
IV.3.7 Valence Romans mobilité, courrier du 23/9/2024 :.....	35
IV.3.8 Réseau de transport d'électricité, courrier du 25/9/2024 :.....	35
IV.3.9 Chambres consulaires de la Drôme :.....	35
IV.4 Observations complémentaires du commissaire enquêteur :.....	36
IV.4.1 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) :.....	36
IV.4.2 Le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRni) :.....	36
IV.4.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :.....	38
IV.4.4 Le Programme local de l'habitat (PLH) :.....	39
IV.4.5 Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :.....	39
Cette modification respecte le PADD : cf. justification au § II.2.....	39
V - PROCÈS-VERBAL ET RÉPONSE DE LA COMMUNE :.....	40
a) OAP n° 23 :.....	40
b) OAP n°17 :.....	41
c) OAP n°18 :.....	42
d) Pour toutes les OAP :.....	42
e) Zones U à vocation d'activités économiques :.....	42
f) Sujets concernant une future évolution du PLU :.....	43
VI - SYNTHÈSE :.....	45
GLOSSAIRE :.....	46
PIÈCES JOINTES AU RAPPORT :.....	47
1 - Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur et réponse de Madame le Maire de BOURG-LES-VALENCE,.....	47
2 - Certificat d'affichage.....	47

# I - GÉNÉRALITÉS

## I.1 - Objet de l'enquête :

Cette enquête publique a pour objet la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BOURG-LES-VALENCE, dans la Drôme.

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.

Par ailleurs, la Commune a saisi l'opportunité de la modification du PLU pour soumettre aussi à l'enquête publique le Périmètre de délimité des abords (PDA), que le Conseil municipal a approuvé en remplacement des périmètres de 500 m autour des monuments historiques qui prévalent jusqu'à présent.

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, et permettre ainsi à la commune de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision finale.

Le rapport qui suit présente un bilan de l'organisation et du déroulement de l'enquête. Il rend compte du projet, objet de l'enquête, des avis et résultats des consultations auxquels il a été soumis en préalable à l'enquête, de l'analyse de ce projet au regard des observations du public et des réponses apportées par le responsable du projet, c'est-à-dire la Commune de BOURG-LES-VALENCE.

## I.2 - Contexte général :

Sources : Wikipédia, mairie de BOURG-LES-VALENCE, INSEE

### I.2.1 La Commune de Bourg-lès-Valence :

est située dans le département de la Drôme en région Auvergne-Rhône-Alpes, limitrophe de la ville de Valence. Avec près de 20 000 habitants, Bourg-lès-Valence est la quatrième plus grande ville de la Drôme.

Bourg-lès-Valence se trouve à vol d'oiseau à 476 km au sud-est de Paris, à 91 km au sud de Lyon, à 71 km au sud-ouest de Grenoble et à 188 km au nord de Marseille.

La commune est située dans l'agglomération valentinoise dans le département de la Drôme.



### **I.2.2 Topographie :**

La commune de Bourg-lès-Valence est située en rive gauche du fleuve dans la moyenne vallée du Rhône. La vallée du Rhône à hauteur de Valence est délimitée à l'ouest par les monts du Vivarais (partie orientale du Massif central) et à l'est par le massif du Vercors dans les Préalpes. La montagne la plus proche est le pic de Saint-Romain-de-Lerps (649 mètres) qui se trouve à 8,5 km au nord-ouest de Bourg-lès-Valence à vol d'oiseau, mais le mont le plus visible de Bourg-lès-Valence est celui du château de Crussol (406 mètres).

Le relief à Bourg-lès-Valence est lié à la présence de terrasses alluviales qui s'étagent d'ouest en est :

- Au niveau du Rhône, l'altitude minimale est de 100 mètres ;
- Ensuite, l'ouest de la commune, composée de la plaine alluviale du Rhône, présente un relief relativement plat. Il oscille entre 115 et 130 mètres d'altitude ;
- Puis, plusieurs terrasses alluviales se succèdent jusqu'au plateau des Chanalets[1] (ou de Fouillouse[2]) au nord-est de la commune à 190 mètres d'altitude.

La superficie de la ville est de 2 030 hectares, soit 20,3 km<sup>2</sup>.

### **I.2.3 Urbanisme :**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Bourg-lès-Valence est catégorisée grand centre urbain, selon la grille communale de densité à 7 niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de Valence, une agglomération inter-départementale dont elle est une commune de la banlieue. Par ailleurs, la commune fait partie de l'aire d'attraction de Valence, dont elle est une commune du pôle principal. Cette aire, qui regroupe 71 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants.

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires artificialisés (46,8 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (38,2 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : zones urbanisées (30,7 %), zones agricoles hétérogènes (26,9 %), cultures permanentes (12,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (11,7 %), eaux continentales (9,9 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (3,3 %), terres arables (2,6 %), mines, décharges et chantiers (1,2 %), forêts (0,9 %), prairies (0,7 %).

Le quartier du Vieux Bourg, fondé à l'époque romaine, est le plus ancien quartier de Bourg-lès-Valence et son cœur historique. Quartier lié à Valence du fait de sa proximité immédiate, l'emprise du Bourg n'évolue guère jusqu'à l'essor industriel du XIXe siècle.

La ville se développe au nord et à l'est du Vieux-Bourg dans le quartier de Chony avec notamment la construction d'une usine textile devenue ensuite la cartoucherie nationale.

Au XXe siècle, Bourg-lès-Valence connaît un étalement urbain et un essor démographique sans précédent. De nouveaux quartiers sortent de terre, la ville s'agrandit vers le nord et l'est, multipliant sa population par plus de quatre en un siècle. Le centre-ville se déplace vers le nord-est, le long des avenues Jean-Jaurès, Marc-Urtin et de Lyon, comme en témoigne le déplacement de la mairie située jadis rue Pompéry (quartier du Vieux-Bourg) à la rue des jardins dans le quartier du Valentin.

Le lycée du Valentin, situé avenue de Lyon, fait partie des établissements publics locaux d'enseignement et de formation professionnelle agricoles. Domaine de 65 ha, poumon vert de la ville constitué au XVII<sup>ème</sup> siècle par Daniel de Cosnac. Au XIX<sup>ème</sup>, il est de la propriété des de Sieyès, puis des Jésuites en 1906 et enfin du département de la Drôme. Il deviendra chronologiquement un orphelinat agricole, un hôpital militaire pendant les deux guerres mondiales, et une maison d'enfants jusqu'en 1984. Finalement, la ville construit le lycée agricole du Valentin en 1955 et le lycée général des Trois Sources en 1992.

#### **I.2.4 Logement :**

En 2020, le nombre total de logements dans la commune était de 9 996. Parmi ces logements, 91,7 % étaient des résidences principales, 1,1 % des résidences secondaires et 7,2 % des logements vacants. Ces logements étaient pour 48,4 % des maisons et 51,2 % des appartements.

Bourg-lès-Valence ne respecte pas l'obligation de posséder 25% de logements sociaux imposée par la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). La commune fait partie des neuf communes de la Drôme qui n'atteignent pas ce seuil. En 2023, la commune comptait un peu plus d'environ 12% de logements sociaux conventionnés sur le total des logements.

#### **I.2.5 Population :**

Elle est quasiment stable depuis 2016, avec environ 20 000 habitants. Après avoir connu une croissance continue depuis le début du XIX<sup>ème</sup> siècle, période à laquelle elle s'établissait autour de 2000 habitants, cette croissance s'est accélérée après la 2<sup>de</sup> Guerre mondiale.

#### **I.2.6 Infrastructures :**

La commune est traversée par d'importantes voies de communication, qui structurent la ville et contraignent son aménagement. Outre le Rhône, qui la borde à l'ouest, on trouve l'autoroute A7, et la nationale 7 qui relie l'autoroute A49 à l'A7. Deux voies ferrées sont aussi présentes, mais sans gare : Paris-Lyon-Marseille et Valence-Grenoble. Enfin citons les réseaux de transport d'électricité et, en limite est en zone agricole, l'oléoduc.

La véloroute voie verte ViaRhôna passe dans la commune de Bourg-lès-Valence en longeant le Rhône et en empruntant la passerelle inaugurée en avril 2024 reliant l'île-parc Girodet au Vieux-Bourg.

#### **I.2.7 Inondations :**

Le risque d'inondation prend en compte les risques de débordement du Rhône et de la Barberolle. Le Rhône a une crue lente et durable tandis que la Barberolle a une crue en régime torrentiel sur une courte durée. La commune est couverte par un Plan de prévention des risques naturels d'inondation.

### **I.2.8 Économie :**

Située au cœur de la vallée du Rhône, la commune de Bourg-lès-Valence attire des entreprises du fait de sa proximité avec les infrastructures de déplacement (autoroutes, chemin de fer et fleuve).

Environ neuf cents entreprises représentant des secteurs variés se sont installées de part et d'autre de l'avenue de Lyon, mais aussi dans divers lieux de la commune, petit à petit gagnés par l'urbanisation, notamment en logements.

Dans le secteur de la création audiovisuelle, la commune figure parmi les principaux centres français de l'animation.

En 1992, l'agriculture est toujours présente : céréales, vergers, vignes, porcins.

### **I.2.9 Vie culturelle et sportive – Loisirs :**

La ville offre des équipements culturels qui dépassent le service à ses seuls habitants : le théâtre Le Rhône, la médiathèque intercommunale La Passerelle, plusieurs maisons de quartier, plusieurs stades et gymnases et une piscine, en cours de rénovation par l'agglomération. Parcs (Île Girodet, Cartoucherie) et promenades (ViaRhôna, berges du Rhône et escapade dans les vergers) complètent ces équipements.

## **I.3 - Cadre juridique et réglementaire :**

### **I.3.1 Modification du Plan local d'urbanisme :**

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.

Cette nouvelle modification, n°3, a été prescrite par arrêté du Maire en date du 6 août 2024.

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.

***Par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun.***

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.

Les modifications citées ci-dessus, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation seront intégrées au PLU.

### **Procédure administrative préalable à l'enquête publique :**

Ce projet n'a pas fait l'objet de concertation auprès du public préalablement à la présente enquête publique.

### **I.3.2 Création d'un périmètre délimité des abords :**

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Les Périmètres de protection modifiés (PPM) créés autour des monuments historiques sont régis par de nouvelles dispositions. Ils deviennent des « périmètres délimités des abords » (PDA). La procédure nouvelle est la suivante :

Article L.621-31 : « Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou carte communale.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions. »

La décision de création d'un périmètre délimité des abords est prise par un arrêté du préfet de région. La nouvelle servitude doit être annexée au document d'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L.153-60 et L.163-10 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que cette servitude doit être annexée au plus tôt (dans les 3 mois) au PLU.

**Décision qui pourra être prise par le maître de l'ouvrage à l'issue de l'enquête publique :**

A l'issue de l'enquête publique, la modification du Plan Local d'Urbanisme pourra être approuvée par délibération du Conseil Municipal, en apportant si nécessaire des modifications au projet, pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

La servitude issue du Périmètre délimité des abords sera annexée au PLU.

# II – LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

## II.1 Nature et caractéristiques du projet :

Dans cette partie sont abordées les modifications que le projet souhaite apporter au Plan local d'urbanisme de BOURG-LES-VALENCE :

### II.1.1 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

#### a) Extension de la zone Ub route des Gamelles :

Il s'agit de déclasser la zone Ui, d'une surface de 16 335 m<sup>2</sup>, située entre la route des Gamelles et la route de Châteauneuf-sur-Isère, pour la classer en zone Ub. 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 prévu. 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 (société SPIT), 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 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 « orientations d'aménagement et de programmation » est établie dans ce dossier pour cadrer l'aménagement du site.



### **b) Création de servitudes de mixité sociale :**

Afin de consolider ses engagements en terme de production de logements locatifs abordables, dont elle est déficitaire compte-tenu de la loi SRU, la municipalité souhaite créer trois nouvelles servitudes de mixité sociale (SMS) sur de nouvelles opérations immobilières :

- SMS n°16 route des Gamelles (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.



**c) 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 m<sup>2</sup>.



**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 m<sup>2</sup>.



Passage des Partisans ouest



Passage des Partisans est

#### **d) 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 servitudes 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.

#### **II.1.2 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.

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.

#### **a) 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.



Girodet nord



Tènement du théâtre

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.

### **b) 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.

### **c) 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 du 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.

## II.1.3 Règlement écrit :

### a) Modification du règlement en zone urbaine résidentielle :

#### \* 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.

#### \* 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 prescription 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.

#### \* Préciser les prescriptions pour le stationnement des cycles dans toutes les zones urbaines résidentielles :

En cas de création de logements, le règlement prévoit :

« 1 emplacement par logement d'une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup>  
2 emplacements par logement d'une surface supérieure à 60 m<sup>2</sup> »

Il est proposé la modification suivante :

« 1 emplacement par logement d'une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup> **à partir de 3 logements créés**  
2 emplacements par logement d'une surface supérieure à 60 m<sup>2</sup> **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.

#### \* 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 régler 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.

## **b) 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 suivantes :

« 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 m<sup>2</sup>. »

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 m<sup>2</sup>.

**L'extension des constructions existantes de la sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée en secteurs Uie dans la limite d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup>. »**

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.

## **c) 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 destinations 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.

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

« Le changement de destination à vocation d'entrepôt du bâtiment n°16 identifié 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 consultation des Personnes Publiques Associées pour la modification simplifiée n°2 du PLU, la société TRAPIL a demandé d'autoriser les ouvrages déclarés d'utilité publique et liés 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 suivante est ajoutée dans le règlement de la zone agricole uniquement :  
« L'extension et la modification des installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune sont autorisées. »

**II.1.4 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.

### **a) OAP n° 23 – Création d’une OAP sur le secteur Gamelles :**

Outre le changement de zonage, qu’il est proposé de passer de Ui à Ub et 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, est encouragée la création de liaisons 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’OP du secteur des Gamelles permettra la création d’environ 50 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.

### **b) 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.

L’OAP n°17 est déplacée 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 cœurs 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.



### **c) 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, est interdite 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. »

### **II.1.5 Création d'un périmètre délimité des abords :**

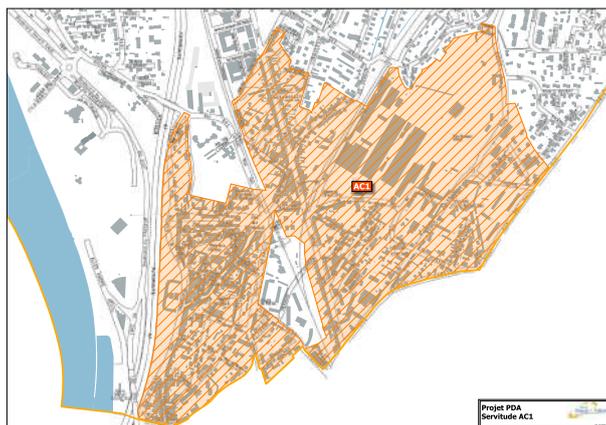
La commune de BOURG-LES-VALENCE possède un monument historique, la Cartoucherie, mais était impactée par la présence, sur la commune voisine de Valence, de 14 autres monuments de même nature, ce qui concernait surtout le centre ancien. Toutefois, la commune de Valence s'est dotée d'un Plan délimité des abords, qui n'a plus d'impact que sur son territoire communal et donc le centre ancien de BOURG-LES-VALENCE n'est plus protégé au titre des monuments historiques valentinois. Sur proposition de l'Architecte des bâtiments de France, le Conseil municipal a adopté un périmètre de protection des abords qui vient remplacer les délimitations de 500m qui existaient auparavant autour des monuments historiques de la ville mais aussi de la ville voisine.

En conclusion de son argumentaire, l'ABF indique :

« Ainsi, le nouveau périmètre sera limité aux abords de la Cartoucherie autour de laquelle se trouve un tissu urbain hérité des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup>, notamment les faubourgs, ainsi que de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

Afin de protéger ce qu'il subsiste du bourg médiéval, ce nouveau périmètre sera étendu à ce noyau villageois situé en bord de Rhône et ayant perdu sa protection à la faveur de la création d'un PDA sur Valence. Cette démarche permettra ainsi d'exclure les zones pavillonnaires de la seconde moitié du XX<sup>0</sup> siècle n'ayant pas de valeur patrimoniale. »

Le plan de la servitude correspondante AC1 est modifié en ce sens.



## **II.2 Justification du projet - Absence d'atteinte à l'économie générale du PLU :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU se décline selon 5 grandes orientations (voir ci-dessous).

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.

### **II.2.1 Orientation n°1 : Promouvoir un développement résidentiel raisonné et qualitatif :**

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

- Evolution du secteur des Gamelles 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 logements 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 logements 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.

### **II.2.2 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.

### **II.2.3 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 Gamelles 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 fraîcheur, 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.

### **II.2.4 Orientation n°4 : Prévoir un développement responsable :**

La 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 Gamelles, 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.

### **II.2.5 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.

Enfin, l'instauration du Périmètre délimité des abords vient protéger le secteur du Vieux Bourg.

### **II.2.6 Régularisations et corrections en vue d'améliorer l'application du PLU :**

Pour terminer, les modifications suivantes visent 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 permettent une application plus simple du volet réglementaire.

## **II.3 Liste des pièces du PLU qui seront modifiées :**

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,
- modification du plan de la servitude AC1 Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel - Monuments historiques.

## II.4 Composition du dossier :

Le dossier mis à l'enquête comporte les pièces suivantes :

### II.4.0 Pièces administratives :

- . Arrêté n°2024-045-AR-DAU, du 6/8/2024, prescrivant la modification n°3 du PLU,
- . Arrêté n°2024-072-AR-DAU, du 1/10/2024, relatif à l'ouverture de l'enquête publique,
- . Arrêté n°2024-129-AR-DAU, du 29/10/2024, annulant l'enquête publique,
- . Arrêté n°2025-001-AR-DAU, du 13/01/2025, relatif à l'ouverture de l'enquête publique,
- . Délibération n°13 du Conseil municipal du 5/02/2025, relatif à la décision de ne pas soumettre la modification n°3 du PLU à une évaluation environnementale.

### II.4.1 Dossier de la modification n°3 :

- . Notice explicative,
- . Dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- . Plan de zonage communal,
- . Plan des hauteurs,
- . Règlement écrit modifié.

### II.4.2 Avis des Personnes publiques associées (PPA) qui en ont émis un :

- . Direction départementale des territoires de la Drôme, Courrier du 9/10/2024
- . DREAL Auvergne Rhône-Alpes, courrier du 17/9/2024
- . Architecte des bâtiments de France, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, courrier du 23/8/2024
- . Conseil départemental de la Drôme, courrier du 8/10/2024
- . Valence Romans agglo, courrier du 30/10/2024
- . Valence Romans mobilité, courrier du 23/9/2024
- . SCOT du Grand Rovaltain, courrier du 10/10/2024
- . Réseau de transport d'électricité, courrier du 25/9/2024
- . Chambre d'agriculture de la Drôme, mél du 20/2/2025, suite à une relance.

### II.4.3 Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

- . Avis conforme de la MRAe n°2024-ARA-AC-3573 du 28/10/2024,
- . Recours gracieux de la Commune du 8/11/2024,
- . Complément au recours gracieux de la Commune du 10/12/2024,
- . Avis conforme de la MRAe n°2024-ARA-AC-3648 du 17/12/2024.

#### **II.4.4 Périmètre délimité des abords (PDA) :**

- . Délibération du Conseil municipal n°08 du 17/09/2024 émettant un avis favorable au Périmètre délimité des abords proposé par l'Architecte des bâtiments de France,
- . Projet de Périmètre délimité des abords proposé par l'Architecte des bâtiments de France du 16/09/2024,
- . Plan du Périmètre délimité des abords.

#### **II.4.5 Annonces légales :**

##### . Drôme hebdo – Peuple libre :

- 10/10/2024 : 1ère annonce,
- 31/10/2024 : 2ème annonce,
- 7/11/2024 : annulation de l'enquête publique,
- 30/01/2025 : 1ère annonce,
- 20/02/2025 : 2ème annonce.

##### . Dauphiné libéré :

- 11/10/2024 : 1ère annonce,
- 4/11/2024 : Annulation de l'enquête publique,
- 29/01/2025 : 1ère annonce,
- 21/02/2025 : 2ème annonce.

# **III - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

## **III.1 Désignation du commissaire enquêteur :**

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E24000146/38 du 28/08/2024, Monsieur Jean Léo Ponçon, a été désigné commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

## **III.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique :**

L'arrêté de Madame le Maire n°2024-045-AR-DAU, du 6/8/2024, prescrit la modification n°3 du PLU.

L'arrêté de Madame le Maire n°2024-072-AR-DAU, du 1/10/2024, ouvre l'enquête publique du 30/10/2024 au 3/12/2024.

Toutefois, l'avis de la MRAe n'avait pas encore été émis. Il a été émis le 28/10/2024 et reçu par la commune la veille de l'ouverture de l'enquête : la MRAe, contrairement à ce qu'espérait la commune, a décidé que cette modification requérait une évaluation environnementale.

Aussi, par l'arrêté de Madame le Maire n°2024-129-AR-DAU, du 29/10/2024, l'enquête publique était annulée.

Après recours gracieux auprès de la MRAe (cf. plus loin), celle-ci décidait le 17/12/2024 que cette modification ne requérait pas d'évaluation environnementale. La commune relançait alors la procédure avec l'arrêté de Madame le Maire n°2025-001-AR-DAU, du 13/01/2025, qui ouvrait l'enquête publique pour la période du 19/02/2025 au 21/03/2025, avec trois permanences en mairie :

- 19/02/2025, de 9h à 12h
- 4/03/2025, de 16h à 19h,
- 21/03/2025, de 14h à 17h.

## **III.3 Modalités de déroulement de l'enquête**

### **III.3.1 Prise de connaissance du dossier :**

Après analyse du dossier transmis par le Tribunal Administratif, puis par la Commune, celle-ci a consisté à un rendez-vous en Mairie avec Madame GENTIAL, Adjointe au Maire de BOURG-LES-VALENCE et Madame MERMET, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme de la commune, le 9/09/2024.

L'entretien a porté sur les points suivants :

- . Présentation générale de la commune,
- . Rappel de la procédure d'enquête publique, présentation du commissaire enquêteur et rappel de son rôle,
- . Explication du projet et des motivations de la commune par l'Adjointe au Maire et la Directrice,
- . Réponses aux premières interrogations du Commissaire enquêteur, suite à son analyse des documents préalablement à la rencontre,
- . Présentation des modalités d'information du public décidées par la commune.

### **III.3.2 Visites de terrain :**

Le 3/10/2024, le commissaire enquêteur a visité tous les sites concernés par la modification du PLU, en présence de Madame MERMET, Directrice de l'aménagement urbain de la commune.

Cette visite a été complétée par le commissaire enquêteur le 19/2/2025 par une visite du vieux bourg et du secteur de la Cartoucherie et le 4/3/2025 par la route des Gamelles, la rue des Violettes et l'impasse Longueville.

### **III.3.3 Publicité :**

La publicité a été respectée par :

\* La publication deux fois dans deux journaux d'annonces légales :

- ❖ *Peuple Libre* : les 30/01/2025 et 20/02/2025,
- ❖ *Le Dauphiné Libéré* : les 29/01/2025 et 21/02/2025.

\* Un affichage en Mairie du 4/02/2025 au 21/03/2025 inclus, aux lieux habituels d'affichage : hall de la Mairie. L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

\* La publication de l'avis d'enquête publique et du dossier sur le site de la commune de BOURG-LES-VALENCE :

<https://www.bourg-les-valence.fr/cadre-de-vie/toutes-les-informations-cadre-de-vie/>

\* La parution dans le magazine municipal BLV Mag n°236 de février 2025, diffusé à tous les habitants (encart page 2) à partir du 20 février 2025,

\* Le dossier relatif à l'enquête et le registre d'enquête sont restés à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie et pendant toute la durée de l'enquête.

### **III.3.4 Permanences :**

Les permanences n'ont fait objet d'aucun problème. Elles se sont déroulées les jours et heures prévus, dans la salle des mariages de la mairie, à proximité de l'accueil.

**Permanence du 19/2/2025 :** pas de visiteur.

#### **Permanences du 4/3/2025 :**

. Un couple passe se renseigner sur l'objet de la permanence,

. Un propriétaire d'une grande parcelle dans le quartier « Le Bas Armailler » s'interroge sur la constructibilité de son terrain.

#### **Permanence du 21/3/2025 :**

. Madame RISPAC SOARES, directrice des Vergers Dauphiné Provence qui exploite des terrains en zone Ap au nord ouest de la Commune, souhaite s'assurer que le classement en Ap permet bien d'utiliser le sol à destination d'activités agricoles,

. Monsieur Daniel JACQUIER, 9 allée du Long à Bourg-lès-Valence, dépose une note relative à la modification n°3 du PLU et la commente.

. Monsieur Joseph MATHEVET, 2 avenue des Bruyères à Bourg-lès-Valence, souhaite savoir quel est le devenir du bâtiment MIRVAL, impasse Salengro, derrière sa propriété.

### **III.3.5 Registre - courriers – messages électroniques :**

Inscriptions au registre :

. Observation de Madame RISPAC SOARES,

. Observation de Monsieur Joseph MATHEVET.

Annexés au registre :

. Réponse de la Chambre d'Agriculture de la Drôme,

. Courrier du 21 février 2025 de la société TRAPIL

. Courriel du 19 mars 2025 de Monsieur Brice KABALEC Société IMMOBILIÈRE VALRIM,

. Courriel du 21 mars 2025 de Monsieur Laurent RICHARD .

### **III.3.6 Clôture de l'enquête :**

Le registre papier a été remis au commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, et a été clos par le commissaire enquêteur, puis restitué à la mairie de BOURG-LES-VALENCE lors de la présentation du Procès-verbal de synthèse le 28/03/2025.

Le Procès verbal de synthèse a été commenté à l'oral à Madame l'Adjointe au Maire de BOURG-LES-VALENCE et à la Directrice de l'aménagement urbain le 28/03/2025, après avoir été envoyé par courriel le 26/03/2025.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse a été adressé au commissaire enquêteur par courriel le 2/04/2025 et par courrier le 7/04/2025.

# IV - ANALYSE DES OBSERVATIONS :

## IV.1. Observations du public :

### **Permanences du 4/3/2025 :**

. **Un couple** passe se renseigner sur l'objet de la permanence, sans rien inscrire dans le registre. Après explication du Commissaire enquêteur, ces personnes déclarent ne pas être concernées par cette modification du PLU.

Elles regrettent toutefois les difficultés de circulation vers Valence, par l'avenue Jean Jaurès, et par l'absence d'alternative simple à cet accès. Par ailleurs, elles déplorent le manque de stationnements dans leur quartier « Les Chirouzes ».

*Remarque du Commissaire enquêteur : ces deux remarques ne concernent pas le projet de modification n°3 du PLU.*

. **Un propriétaire** d'une grande parcelle dans le quartier « Le Bas Armailler » s'interroge sur la constructibilité de son terrain. Il indique qu'il était prévu que ce soit Epora qui l'acquière et l'aménage, mais rien n'est fait à ce jour. Après examen commun, nous constatons que son terrain est classé en zone AU1 et qu'il est contraint par l'emprise de la zone de protection autour de la RN7. La zone AU1 est un secteur à urbanisation bloquée à vocation d'habitat. Son urbanisation ne peut être envisagée que lorsque les OAP seront urbanisées ou avant, en cas de dureté foncière. Il ne souhaite rien inscrire dans le registre.

*Remarque du Commissaire enquêteur : ce sujet ne concerne pas directement le projet de modification n°3 du PLU, bien qu'il relève de la même logique qui a conduit à la création de l'OAP n°23, à savoir ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour la création de logements.*

### **Permanence du 21/3/2025 :**

. **Madame RISPAC SOARES**, directrice des Vergers Dauphiné Provence qui exploitent des terrains en zone Ap au nord ouest de la Commune, souhaite s'assurer que le classement en Ap permet bien d'utiliser le sol à destination d'activités agricoles. Après avoir localisé les terrains concernés et vu le règlement, cette personne est rassurée sur ce point.

*Remarque du Commissaire enquêteur : ce sujet ne concerne pas le projet de modification n°3 du PLU.*

. **Monsieur Daniel JACQUIER**, 9 allée du Long à Bourg-lès-Valence, dépose une note relative à la modification n°3 du PLU et la commente :

- OAP n°23 : il considère qu'elle ne pourra pas être réalisée, du fait d'un nombre de logements qu'il comprend comme étant limité à 50, ce qui ne permettrait pas d'équilibrer financièrement l'opération, alors même que la Commune pourrait autoriser plus, et d'autant plus en ayant des exigences en matière de performances thermiques. Il s'interroge aussi sur la limitation des constructions à R+2, alors qu'avec la hauteur autorisée à 15m, les constructions pourraient être à R+4.

Il s'interroge aussi sur l'éventuelle pollution du sol, compte-tenu de l'occupation industrielle passée de celui-ci. Il interroge d'ailleurs le Commissaire enquêteur sur l'administration compétente pour décréter que le site est pollué ou non, si oui, comment dépolluer et à quel coût, coût qui viendrait renchérir le budget de l'opération et fragiliser encore son équilibre financier. Il s'interroge sur le fait que ce site puisse être une ancienne carrière et considère qu'une évaluation environnementale aurait du être conduite.

*Remarque du Commissaire enquêteur sur les commentaires relatifs à l'OAP n°23 : M. JACQUIER soulève la question de l'équilibre financier de l'urbanisation de ce secteur et de l'impact éventuel de sa pollution. Ces interrogations semblent pertinentes, bien que ce soit avant tout aux opérateurs économiques d'y répondre. Concernant les modalités d'identification d'une éventuelle pollution du sol, il répond lui-même aux questions posées au Commissaire enquêteur en citant l'extrait du règlement de l'OAP indiquant que c'est au porteur du projet d'urbanisation qui doit « assurer la compatibilité avec l'usage futur et l'état des sols. » La base de données du site Georisques relative aux Secteurs d'information sur les sols (SIS) ne liste aucun risque sur le secteur de l'OAP n°23 au jour de la rédaction de ce procès-verbal (<https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/secteurs-dinformations-sur-les-sols-sis>)*

*Concernant l'évaluation environnementale, la MRAE, dans son second avis et suite aux précisions apportées par la Commune sur le nombre de logements, ne la demande plus.*

- OAP n°18 : Il fait part de ses craintes quant aux délais de mise en œuvre de cette OAP.

- OAP n°17 : Le fait d'imposer un minimum de logements lui semble plus raisonnable.

- Zones U à vocation d'activités économiques : M. JACQUIER conteste l'intérêt d'avoir rajouter « nouvelles » dans le règlement concernant les constructions de la sous-destination artisanat et commerce des zones U à vocation d'activités économiques, considérant qu'il s'agit d'un pléonasme.

Il s'interroge sur l'intérêt de la limitation à 50m<sup>2</sup> de toute extension dans les zones Uie.

Enfin, il considère que la mairie aurait pu supprimer la référence à l'extension des installations classées en zone Uie, car celle qui est à l'origine de cette prescription n'existerait plus.

. **Monsieur Joseph MATHEVET**, 2 avenue des Bruyères à Bourg-lès-Valence, souhaite savoir quel est le devenir du bâtiment MIRVAL, impasse Salengro, derrière sa propriété. Il indique que l'entreprise serait en cessation de paiement et qu'il connaît un jeune artisan du bois qui recherche un tel bâtiment pour développer son activité.

*Remarque du Commissaire enquêteur : ce sujet ne concerne pas le projet de modification n°3 du PLU.*

### **Courriers et courriels :**

. Réponse de la **Chambre d'Agriculture de la Drôme**, suite à une relance du Commissaire enquêteur faite le 19 février 2025 du fait de l'absence d'avis des trois chambres consulaires de la Drôme sur cette modification n°3 du PLU.

La Chambre d'agriculture confirme sa position : il n'a pas été émis d'avis lors de la consultation des Personnes publiques associées.

. Courrier du 21 février 2025 de la **société TRAPIL** qui indique que la Commune de BOURG LES VALENCE est traversée par la canalisation d'hydrocarbures haute pression FOS - LANGRES appartenant au réseau des Oléoducs de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'Etat (Service National des Oléoducs Interalliés) par la société TRAPIL. L'emprise de la servitude d'utilité publique de cette canalisation traverse la Commune en limite est et nord de son périmètre et la société TRAPIL demande que la modification du PLU intègre cette servitude.

*Remarque du Commissaire enquêteur : ce sujet ne concerne pas le projet de modification n°3 du PLU, mais devra être pris en compte lors d'une prochaine évolution de celui-ci.*

. Courriel du 19 mars 2025 de **Monsieur Brice KABALEC** Société IMMOBILIÈRE VALRIM à propos de l'OAP n°23 demande la mise en cohérence des indications :

- sur le nombre de logements autorisés qui diverge entre le ratio de 35/ha, soit pour 1,64 = 57,4 logements et l'objectif de 50 logements mentionné par ailleurs.

- sur la possibilité de construction en hauteur, pour laquelle il est indiqué R+2 dans le règlement graphique, alors que la hauteur de 15m maximum précisée dans le plan des hauteurs permet de réaliser des logements R+3.

Il propose de conserver la hauteur à 15m, mais d'autoriser 3 niveaux de logements, en utilisant les dénivelés qui existent sur le terrain.

*Remarque du Commissaire enquêteur : les demandes de mise en cohérence semblent pertinentes.*

. Courriel du 21 mars 2025 de **Monsieur Laurent RICHARD** qui souhaite contester l'emplacement réservé N°7 concernant une liaison mode doux chemin du valentin /Avenue du Lyon. Propriétaire de la parcelle concernée, il indique que la liaison évoquée est en cours de réalisation sur le terrain voisin appartenant à la Commune. L'emplacement réservé n'a donc pas de raison d'être.

*Remarque du Commissaire enquêteur : ce sujet ne concerne pas le projet de modification n°3 du PLU, mais pourrait être pris en compte lors d'une prochaine évolution de celui-ci.*

## **IV.2 Observations de la Mission régionale d'Autorité environnementale :**

La MRAe, dans son premier avis du 28 octobre 2024, requérait une évaluation environnementale portant sur les points suivants :

- préciser le nombre de logements neufs supplémentaires induits par les différents objets de la modification ; présenter les solutions alternatives étudiées et justifier ce choix, au regard de ses incidences environnementales et notamment des ressources disponibles et du projet démographique arrêté en 2019 lors de la révision du PLU ;
- garantir l'adéquation entre les nouveaux besoins générés par la hausse attendue de la population, et la ressource en eau potable disponible ainsi que la capacité de traitement de la station, dans un contexte de changement climatique ;
- établir le bilan, près de 6 ans après l'approbation du PLU, de ses incidences, et de celles de ses modifications successives, sur l'environnement et la santé humaine.

Toutefois, dans son recours gracieux en date du 8 novembre 2024, la Commune apportait des précisions sur le fait qu'aucun logement supplémentaire n'était induit par cette modification du PLU, du fait de l'ajournement du projet de départ de l'entreprise SPIT.

Ce recours gracieux a été complété le 10 décembre 2024 par une note plus complète, à la demande de la MRAe, dans laquelle la Commune s'engage à :

- supprimer le périmètre d'attente de projet situé sur l'emprise de l'entreprise SPIT lors de la prochaine évolution du PLU ;

◦ revoir la formulation relative à la dépollution des sols inscrite dans l'OAP n°23 (route des Gamelles) avant l'approbation de la modification n°3 du PLU ; la formulation suivante est retenue : « *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 entre l'usage résidentiel futur et l'état des sols. Un certificat attestant de la compatibilité entre l'usage résidentiel futur et l'état des sols devra être fourni au moment du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme afférentes à l'opération* » ;

◦ réaliser en 2025 un bilan de l'application du PLU afin d'anticiper au mieux les prochaines évolutions du PLU et leurs impacts sur l'environnement et la santé humaine ;

Suite à la communication de ces informations et de ses engagements, la MRAe, dans son avis rendu le 17 décembre 2024, a considéré que cette modification du PLU ne requérait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

### **IV.3 Observations des Personnes publique associées :**

#### Liste des PPA consultées :

- . Le Préfet de la Drôme,
- . Direction départementale des territoires de la Drôme, Courrier du 9/10/2024
- . DREAL Auvergne Rhône-Alpes, courrier du 17/9/2024
- . Architecte des bâtiments de France, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, courrier du 23/8/2024
- . Agence régionale de santé,
- . Direction régionale des affaires culturelles,
- . Conseil régional Auvergne Rhône-Alpes,
- . Conseil départemental de la Drôme, courrier du 8/10/2024
- . Valence Romans agglo, courrier du 30/10/2024
- . Valence Romans mobilité, courrier du 23/9/2024
- . SCOT du Grand Rovaltain, courrier du 10/10/2024
- . Réseau de transport d'électricité, courrier du 25/9/2024
- . Chambre de commerce et d'industrie de la Drôme,
- . Chambre de métiers de la Drôme,
- . Chambre d'agriculture de la Drôme, mél du 20/2/2025, suite à une relance,
- . CRPF Auvergne Rhône-Alpes.

Avis des Personnes publiques associées (PPA) :

**IV.3.1 Direction départementale des territoires de la Drôme, Courrier du 9/10/2024 :**

- OAP n°23 :

Il est demandé de préciser l'aménagement réellement envisagé concernant la desserte piétons et cycles et de rectifier les documents en conséquence. Par ailleurs, il indique que le schéma de principe mériterait d'être complété pour faire apparaître l'îlot de fraîcheur indiqué dans le texte l'accompagnant.

- OAP n°17 et 23 :

Il est demandé de les revoir pour permettre une réelle mixité globale au sein des quartiers concernés et de retravailler la position géographique des différents types de logements en ce sens, ainsi que de veiller à l'intégration des logements sociaux au sein des différents secteurs pour éviter une « stigmatisation » de ces derniers.

**IV.3.2 DREAL Auvergne Rhône-Alpes, courrier du 17/9/2024 :**

Pas d'observation.

**IV.3.3 Architecte des bâtiments de France, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, courrier du 23/8/2024 :**

Avis favorable.

**IV.3.4 Conseil départemental de la Drôme, courrier du 8/10/2024 :**

- OAP n°23 :

Compte-tenu du nombre de logements envisagés (50), il conviendrait de reprendre le débouché de la voie de desserte à créer sur la RD67, en la transformant en carrefour du même type que ceux déjà existants dans ce secteur déjà très urbanisé.

Pas d'autre remarque.

**IV.3.5 Valence Romans aggro, courrier du 30/10/2024 :**

Avis favorable assorti de remarques :

\* Compétence Habitat :

- Élargir le périmètre de l'OAP n°17, en incluant plus largement le secteur résidentiel entre l'avenue de Lyon et le parc du Valentin et questionner la nécessité d'implanter sur ce secteur résidentiel un parking dédié aux entreprises locales.

- Revenir aux attendus de l'étude de 2023 concernant la continuité visuelle et paysagère

entre l'avenue de Lyon et le lycée du Valentin, ce qui implique un cœur d'îlot végétalisé plus important et un nombre d'alignements bâtis plus réduit.

- Imposer une opération d'ensemble, plutôt que plusieurs.
- modifier le terme « logements locatifs abordables » par « logements locatifs sociaux » ou « logements sociaux ».

\* Compétence biodiversité – paysage – forêt :

- OAP n°23 : garantir la qualité des espaces végétalisés en précisant la différence entre « interface végétale » au nord et « isolation végétale » au sud et préciser les attentes en matière de plantation.
- OAP n°17 et 18 : Proposer les moyens permettant la mise en valeur de l'accès au lycée agricole.

\* Compétence déchets :

En amont du projet, la direction Gestion des déchets de Valence Romans Agglo devra être interrogée pour toute nouvelle construction ou réhabilitation sur le mode de collecte.

#### **IV.3.6 SCoT du Grand Rovaltain, courrier du 10/10/2024 :**

Avis favorable.

#### **IV.3.7 Valence Romans mobilité, courrier du 23/9/2024 :**

Précisions sur la desserte des OAP n°17 et 23.

#### **IV.3.8 Réseau de transport d'électricité, courrier du 25/9/2024 :**

Les ouvrages du réseau de transport d'électricité ne sont pas concernés par cette modification du PLU. Toutefois, il conviendra de mettre le PLU en conformité en levant les incohérences réglementaires relevées.

#### **IV.3.9 Chambres consulaires de la Drôme :**

Constatant que les Chambres consulaires n'avaient pas émis d'avis, alors même que le projet de modification n°3 du PLU pouvait avoir un impact dans les domaines les concernant, le Commissaire enquêteur leur a écrit le 19/2/2025 pour qu'elles puissent faire part de leurs éventuelles remarques.

Seule la Chambre d'agriculture de la Drôme a répondu par mél du 20/2/2025, dans lequel il est précisé que la compagnie n'avait pas d'avis à émettre, le changement de destination du bâtiment n°16 n'avait pas fait l'objet d'avis défavorable de la chambre et que, compte-tenu du caractère d'intérêt général des oléoducs, celle-ci ne s'opposait pas à leur extension et leur modification en secteur A.

## **IV.4 Observations complémentaires du commissaire enquêteur :**

Le projet de modification doit être compatible avec les documents qui s'appliquent à une échelle supérieure, dont le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme local de l'habitat.

Il doit bien sûr être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Plan local d'urbanisme de la Commune.

### **IV.4.1 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) :**

Bien que le Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes n'ait pas émis d'avis sur le projet de modification soumis à l'enquête,

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- Aménagement : équilibre et égalité des territoires, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace.
- Transport : intermodalité et développement des transports, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional.
- Environnement & Énergie : maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air et protection et restauration de la biodiversité.

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifiques pour le volet déchets, ainsi que de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets, évaluation environnementale).

Les dispositions juridiques en vigueur font que le SRADDET devient opposable (c'est-à-dire qu'il s'impose et fixe ses règles) aux documents de planification locaux suivants : SCoT, PLUi ou à défaut Plans Locaux d'Urbanisme et cartes communales, ainsi qu'aux Plans de Déplacements Urbains, Plans Climat Air Énergie Territoriaux [PCAET] et chartes de Parcs naturels Régionaux. Ainsi, ces documents doivent prendre en compte les Objectifs du SRADDET et être compatibles avec les Règles Générales édictées dans le Fascicule.

Le SRADDET a été approuvé en 2019 et 2020 et court jusqu'en 2030 ; les documents auxquels il est opposable devront être mis en compatibilité lors de leur prochaine révision.

### **IV.4.2 Le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRNi) :**

Le PPRNi Rhône et affluents a été approuvé le 7/10/2019 par le Préfet.

En application de ces textes le présent règlement fixe les dispositions applicables :

- à l'implantation de toutes constructions et installations,

- à l'exécution de tous travaux,
- à l'exercice de toutes activités,
- aux biens et activités existants.

Il s'applique sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur, notamment le Code Général des Collectivités Territoriales, les Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement, de la Construction et de l'Habitation, etc.

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bourg-lès-Valence.

Sur le Rhône moyen, entre Lyon et Viviers, la doctrine Rhône, document commun à l'élaboration de l'ensemble des PPRi des communes riveraines du Rhône, conduit à retenir la crue historique de 1856 comme crue de référence. Pour tenir compte de l'évolution du fleuve par rapport à cette crue du XIXème siècle, les débits de l'époque ont été modélisés en tenant compte des modifications physiques du fleuve et du fonctionnement des aménagements de la CNR, donc aux conditions actuelles d'écoulement.

Pour le Rhône, la crue de référence retenue est la crue de 1856 modélisée aux conditions actuelles d'écoulement<sup>2</sup> (et avec des conditions de fonctionnement de chaque ouvrage CNR bien identifiées).

Pour la Barberolle on ne dispose pas de crues historiques suffisamment renseignées pour être utilisées comme crue de référence.

La crue de référence de la Barberolle pour le PPRi de Bourg-lès-Valence est la crue centennale modélisée.

La réalisation du PPRNi répond à deux priorités majeures :

- préserver les vies humaines,
- réduire la vulnérabilité des biens et le coût des dommages.

Ces objectifs conduisent à :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement, et les limiter dans les autres zones inondables,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval,
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés,
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

Le PLU de BOURG-LES-VALENCE a été mis en compatibilité avec le PPRNi lors de ses précédentes évolutions.

Les évolutions apportées par la modification n°3 ne sont pas contraires au PPRNi :

- l'OAP n°23 (passage de d'espace d'activité à zone résidentielle, servitude de mixité

- sociale et augmentation de hauteur autorisée) est hors secteur inondable,
- Les autres secteur de servitude de mixité sociale (impasse Longueville et quai Maurice Barjon) sont en zone Rcu (Constructible sous conditions),
  - Les deux secteurs du Girodet (augmentation de hauteur autorisée) sont hors secteur inondable,
  - Le secteur de la rue des Violettes ( augmentation de hauteur autorisée) est pour partie hors de secteur inondable et pour partie (au sud) en zone R3b (inconstructibilité sauf exception),
- \_ Les OAP n°17 et 18 (évolution de la densité) sont hors secteur inondable.

#### **IV.4.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :**

Colonne vertébrale du Grand Rovaltain, syndicat mixte dont la commune de BOURG-LES-VALENCE est membre, le SCoT fixe les grandes orientations de son urbanisme et de son développement.

Le Schéma de cohérence territoriale traduit un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable du Grand Rovaltain soit 101 communes de Drôme et d'Ardèche pour 25 ans. Porté par le syndicat mixte du SCoT, il est en vigueur depuis le 17 janvier 2017.

Le SCoT c'est à la fois une démarche politique et un outil de planification qui prend la forme d'un document d'urbanisme dont le contenu, les objectifs et la portée sont définis par le code de l'urbanisme. Son élaboration qui s'est inscrite dans la durée, a mobilisé diverses forces vives du territoire : élus, acteurs institutionnels, associations, ...

Le SCoT permet à l'échelle du bassin de vie, d'encadrer et coordonner les plans locaux d'urbanisme ainsi que les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les plans climat air énergie. En particulier, il a pour mission de planifier la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les choix et les arbitrages, largement débattus, permettent ainsi à notre territoire d'adopter des formes d'urbanisation et de développement moins consommatrices d'espace, et respectueuses de son patrimoine, de ses ressources, de ses caractéristiques paysagères, de la qualité de son cadre de vie.

A travers le SCoT, le Grand Rovaltain s'est doté d'un projet de développement et d'aménagement à horizon 2040 :

- Pour se mettre en capacité d'accueillir de l'ordre de 57 000 habitants supplémentaires,
- En permettant la production de 45 000 logements nouveaux,
- En favorisant la création de 40 000 emplois supplémentaires.

Pour vivre et se développer dès aujourd'hui dans un cadre de vie de qualité et attractif, le SCoT organise la maîtrise de la consommation foncière : elle sera divisée par deux par rapport à la période 2001-2014. Le SCoT c'est aussi la protection des espaces agricoles et naturels, la protection et restauration de la trame verte et bleue pour le maintien de la biodiversité et la qualité de vie, un développement économique ambitieux et bien réparti, un habitat pour tous , une mobilité efficace et des modes de déplacements adaptés aux besoins des habitants, des entreprises, des mesures pour la qualité de l'air, la santé et la transition énergétique, la protection et la valorisation de nos paysages et de la diversité du patrimoine commun.

Projet de territoire qui reflète les réponses du territoire à cette stratégie, le SCoT comprend :

- Un diagnostic partagé détaillé dans le rapport de présentation qui contient également une évaluation environnementale,
- Une stratégie commune de développement du territoire et d'anticipation à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Des règles du jeu à respecter décrites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Le SCoT approuvé est un document vivant qui sera évalué au minimum tous les 6 ans et dont les effets sur le territoire sont mesurés dès sa mise en œuvre.

Le SCoT est en cours de révision, et le PLU de BOURG-LES-VALENCE devra être mis en compatibilité après son approbation.

En l'état, le syndicat mixte du SCoT a émis un avis favorable sur la modification<sup>o3</sup> du PLU, considérant que « la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de modification du PLU. »

#### **IV.4.4 Le Programme local de l'habitat (PLH) :**

Suite à sa révision, il vient d'être approuvé en décembre 2024 pour la période 2025-2030 par la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, dont la commune de BOURG-LES-VALENCE est membre.

Les remarques qui accompagnent l'avis favorable de l'agglomération (cf. § IV.3.6) ne font pas référence à ce programme. Le PLH est le document cadre de la politique intercommunale en faveur de l'habitat. Ses objectifs sont :

- répondre aux besoins en logements de l'ensemble des habitants du territoire ;
- améliorer la qualité de l'offre de logement, qu'elle soit privée ou sociale ;
- définir les objectifs de production de logements par commune en fonction des besoins, mais aussi des enjeux de mixité sociale et d'équilibre territorial.

Les objectifs de la modification du PLU répondent bien à ceux du PLH, notamment parce qu'elle recherche la possibilité de favoriser la création de nouveaux logements, dont des logements sociaux. Toutefois, plus largement, le PLU devra être mis en compatibilité avec le nouveau PLH.

#### **IV.4.5 Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :**

Cette modification respecte le PADD : cf. justification au § II.2.

# V - PROCÈS-VERBAL ET RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Le procès-verbal présente les observations du public (cf. ci-dessus § IV) et constate les points suivants :

Les explications orales présentées tant par les élus que par les services ont été complètes.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public est clair et complet.

L'information du public a respecté les textes en vigueur.

Toutefois, le commissaire enquêteur s'est interrogé sur certains points auxquels Madame l'Adjointe au Maire de BOURG-LES-VALENCE a répondu par courrier le 7/4/2025. Ci-dessous les questions posées, et les réponses apportées.

Le Commissaire enquêteur s'interroge sur les sujets suivants, aussi, vous voudrez bien indiquer quelle position la Commune pourrait envisager de prendre sur ces sujets :

## a) OAP n° 23 :

Revoir la formulation relative à la dépollution des sols. La formule retenue serait : « *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 entre l'usage résidentiel futur et l'état des sols. Un certificat attestant de la compatibilité entre l'usage résidentiel futur et l'état des sols devra être fourni au moment du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme afférentes à l'opération* » (Engagement de la Commune auprès de la MRAe).

✓ Réponse de la commune : le passage sur la dépollution sera reformulé comme indiqué ci-dessus.

Revoir le nombre de logements autorisés en précisant s'il s'agit d'un maximum, d'un minimum ou d'un nombre fixe, et hiérarchiser les prescriptions entre le nombre de logements autorisés pour la totalité de cette opération et le nombre de logements autorisés par hectare (Immobilière VALRIM et M. JACQUIER).

✓ Réponse de la commune : le nombre de logements sera augmenté à 57 pour l'ensemble de l'OAP.

✓ Revoir le nombre de niveaux de construction et introduire la notion d'un nombre maximum de niveaux habitables (Immobilière VALRIM et M. JACQUIER).

✓ Réponse de la commune : Le nombre de niveau autorisé sera ajusté pour autoriser le R+3.

Demander aux constructeurs des logements à énergie positive (M. JACQUIER).

✓ Réponse de la commune : La commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande. Le futur opérateur devra à minima respecter les règles de la RE2020.

Préciser l'aménagement envisagé concernant la desserte pour les piétons et pour les cycles, et rectifier l'OAP en conséquence en apportant aussi des précisions sur l'îlot de fraîcheur (DDT).

✓ Réponse de la commune : des précisions seront apportées sur ce point.

Implanter les différentes typologies de logements pour une meilleure mixité globale du quartier (DDT).

✓ Réponse de la commune : l'OAP indique déjà les typologies de logements possibles sur le secteur. La commune ne souhaite pas cartographier ces typologies, cela serait trop contraignant pour la sortie d'une opération.

Reprendre le débouché sur la RD67 et le faire valider (CD26).

✓ Réponse de la commune : des précisions seront apportées sur ce point.

Préciser la différence entre « interface végétale » au nord et « isolation végétale » au sud et préciser les attentes en matière de plantation (Valence Romans Agglo).

✓ Réponse de la commune : Ce point sera corrigé, précisé et la cartographie harmonisée. Il s'agit de deux termes synonymes qui indiquent la même intention : aménagement d'une bande végétale tampon de plusieurs strates.

## **b) OAP n°17 :**

Implanter les différentes typologies de logements pour une meilleure mixité globale du quartier (DDT).

✓ Réponse de la commune : l'OAP indique déjà les typologies de logements possibles sur le secteur. La commune ne souhaite pas cartographier ces typologies, cela serait trop contraignant pour la sortie d'une opération.

Élargir le périmètre de l'OAP et questionner la nécessité d'un parking pour les entreprises du secteur (Valence Romans Agglo).

✓ Réponse de la commune : La commune ne souhaite pas élargir le périmètre de l'OAP afin de garantir sa faisabilité. Le contenu de l'OAP sera ajusté pour clarifier la place de l'espace public qui n'a pas nécessairement vocation à devenir un parking pour les entreprises alentour.

Intégrer un cœur d'îlot végétalisé plus important et un nombre de logements plus réduit (Valence Romans Agglo).

✓ Réponse de la commune : Ces éléments seront ajustés en concertation avec VRA.

Imposer une opération d'ensemble, plutôt que plusieurs (Valence Romans Agglo).

✓ Réponse de la commune : Pour faciliter la réalisation de l'OAP, la commune ne souhaite pas réduire l'OAP à une seule opération d'ensemble.

Modifier les termes « logements locatifs abordables » par « logements locatifs sociaux ou logements sociaux » (Valence Romans Agglo).

✓ Réponse de la commune : la correction sera faite.

Proposer les moyens de mettre en valeur l'accès au lycée du Valentin (Valence Romans Agglo).

✓ Réponse de la commune : la correction sera faite.

### **c) OAP n°18 :**

Proposer les moyens de mettre en valeur l'accès au lycée du Valentin (Valence Romans Agglo).

✓ Réponse de la commune : Cette OAP est une OAP densité. Il n'est pas possible d'être aussi précis.

### **d) Pour toutes les OAP :**

Indiquer qu'en amont du projet, la direction Gestion des déchets de Valence Romans Agglo devra être interrogée pour toute nouvelle construction ou réhabilitation sur le mode de collecte (Valence Romans Agglo).

✓ Réponse de la commune : Il n'est pas nécessaire d'intégrer cet élément dans les OAP. La direction gestion des déchets de VRA est systématiquement associée à l'instruction des dossiers d'urbanisme.

### **e) Zones U à vocation d'activités économiques :**

Supprimer le terme « nouvelles » rajouté par la modification n°3 dans le règlement écrit : 5ème § de « Autorisés sous conditions » (M. JACQUIER).

✓ Réponse de la commune : La commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande. Ce terme permet de clarifier l'interprétation du règlement écrit par les services.

Revoir la surface de plancher autorisée en extension en zones Uie (M. JACQUIER).

✓ Réponse de la commune : Nous allons réétudier ce point avant l'approbation de la modification et nous statuerons sur sa possible évolution.

Supprimer l'autorisation d'extension des installations classées en zone Uie (M. JACQUIER).

✓ Réponse de la commune : Cette modification n'est pas prévue dans le Modification n°3 du PLU. Il n'est pas possible de l'ajouter en cours de route.

## **f) Sujets concernant une future évolution du PLU :**

Supprimer le périmètre d'attente de projet situé sur l'emprise de l'entreprise SPIT (engagement de la Commune auprès de la MRAe).

✓ Réponse de la commune : la commune réalisera cette correction lors de la prochaine évolution du PLU.

Réaliser en 2025 un bilan de l'application du PLU afin d'anticiper au mieux les prochaines évolutions du PLU et leurs impacts sur l'environnement et la santé humaine (engagement de la Commune auprès de la MRAe).

✓ Réponse de la commune : Ce bilan sera lancé en septembre ou après les élections selon les obligations de la commune en période pré-électorale

Mettre en compatibilité du PLU pour intégrer les servitudes d'utilité publique en lien avec les oléoducs (TRAPIL).

✓ Réponse de la commune : Ces éléments ont déjà été intégrés dans la modification n°3 du PLU.

Mettre en cohérence le PLU selon les remarques relevées concernant le transport d'électricité (RTE).

✓ Réponse de la commune : la commune réalisera cette mise en cohérence lors de la prochaine évolution du PLU.

Débloquer la zone AU1 au cas où la dureté foncière serait constatée.

✓ Réponse de la commune : La commune se questionnera sur ce sujet. A ce jour, elle ne souhaite pas ouvrir cette zone à l'urbanisation car il reste du foncier mutable dans l'enveloppe urbaine.

Supprimer l'emplacement réservé n°7 (M. RICHARD).

✓ Réponse de la commune : la commune réalisera cette modification lors de la prochaine évolution du PLU.

Mettre en compatibilité le PLU avec le PLH nouvellement approuvé par Valence Romans Agglo.

✓ Réponse de la commune : la commune réalisera cette mise en compatibilité lors de la prochaine évolution du PLU.

## VI - SYNTHÈSE :

Cette procédure de modification n°3 du PLU de BOURG-LES-VALENCE recouvre plusieurs sujets :

- . une densification de l'urbanisation en matière de logements, notamment de logements sociaux dont la commune est en carence,
- . remplacement du périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques par un Périmètre délimité des abords, plus en phase avec une protection efficace de ceux-ci,
- . divers ajustements mineurs et corrections d'erreurs du PLU.

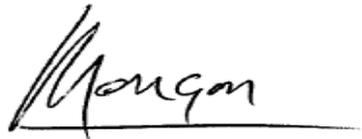
L'enquête publique a aussi porté sur le Périmètre délimité des abords, venant en remplacement des périmètres de 500m autour des monuments historiques de la ville et de Valence.

Les participations du public, de la Mission régionale d'Autorité environnementale et des Personnes publiques associées ont soulevé des points d'amélioration, dont certains ont obtenu un avis favorables de la commune.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, avec une contribution positive de la commune.

A Vassieux-en-Vercors, le 17 avril 2025

Le commissaire enquêteur,  
Jean Léo Ponçon



# GLOSSAIRE :

**BRS** : Bail réel solidaire

**DDT** : Direction départementale des territoires

**MRAe** : Mission Régionale d’Autorité Environnementale

**OAP** : Orientations d’Aménagement et de Programmation

**PDA** : Périmètre délimité des abords

**PLAI** : Prêt locatif aidé d'intégration attribués aux locataires en situation de grande précarité

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré)

**PSLA** : Prêt social location-accession

**PLH** Programme Local de l’Habitat

**PLU** Plan Local de l’Urbanisme

**PNRV** Parc naturel régional du Vercors

**PPA** Personnes Publiques Associées

**SCOT** : Schéma de COhérence Territoriale

**SMS** : Servitude de mixité sociale

**ZNIEFF** : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

**Rapport d'enquête publique  
Concernant le projet de**

**Modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de  
BOURG-LES-VALENCE (Drôme)**

**PIÈCES JOINTES AU RAPPORT :**

**1 - Procès-verbal de synthèse du  
commissaire enquêteur et réponse de  
Madame le Maire de BOURG-LES-  
VALENCE,**

**2 - Certificat d'affichage.**