

DÉPARTEMENT
DRÔME
COMMUNE
BOURG-LÈS-VALENCE

DÉLIBÉRATION
CONSEIL MUNICIPAL
DU LUNDI 12 MAI 2025

Convocation du 02/05/2025

Nombre de conseillers en exercice : **33 Étaient présents MM(Mmes) les conseillers municipaux :**
 Nombre de conseillers présents : **26** Mariène MOURIER, Éliane GUILLON, Aurélien ESPRIT, Dominique GENTIAL, Robert TAFANKEJIAN, Audrey RENAUD, Florian REVERDY, Danièle PAYAN, Tanguy GERLAND, Vincent FUGIER, Agnès
 Nombre de conseillers absents : **1** LAPEYRE, Stéphanie MARILLAT, Paolino TOLA, Rachel VAQUE, Chantal BILLIET, Rosaline ASLANIAN-HABRARD, Nancy GUIBOUD, Martine IMBERT, Fabrice PIAUD, Wilfrid PAILHES, Christiane RANC,
 Nombre de pouvoirs : **6** Frédéric TREMBLAY, Maria CARLOMAGNO, Denis CLUZEL, Marie-Hélène MIRAMONT, Alexandre POTHAIN
 Secrétaire de séance :

Éliane GUILLON

Sauf,

Geneviève AUDIBERT, pouvoir à Éliane GUILLON
 Thierry BELLE, pouvoir à Mariène MOURIER
 Manuel JAMAKORZIAN, pouvoir à Robert TAFANKEJIAN
 Mamadou DIALLO, pouvoir à Paolino TOLA
 Alexandre BAILLET, pouvoir à Fabrice PIAUD
 Georges ISHACIAN, pouvoir à Wilfrid PAILHES
 Christian ROZO – Absent non excusé

25. APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Rapporteur
D.GENTIAL

Par arrêté en date du 6 août 2024, le maire a prescrit la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bourg-lès-Valence dans le cadre d'une procédure de droit commun, en application des dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme car son objet ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Rappel des enjeux de la modification n°3 du PLU :

La modification n°3 du PLU porte sur les points suivants :

Au niveau du règlement graphique du plan de zonage :

- étendre la zone Ub en contrepartie d'une réduction de la zone Ui route des Gamelles
- créer trois servitudes de mixité sociale
- créer deux emplacements réservés rue des Fauvettes et passage des Partisans
- régulariser le périmètre de protection de captage des Combeaux

Au niveau du 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

Au niveau du règlement écrit :

- préciser les implantations en limite séparative en secteur Ub
- préciser l'aménagement des clôtures existantes en zones urbaines résidentielles
- préciser les prescriptions pour le stationnement des cycles dans toutes les zones urbaines résidentielles
- réglementer l'installation des blocs de climatisation dans les zones urbaines résidentielles
- préciser les possibilités d'extension des bâtiments à vocation d'artisanat et commerce de détail en zone Uie
- corriger une incohérence dans le règlement de la zone agricole concernant les changements de destination
- Autoriser l'extension et la modification des ouvrages déclarés d'utilité publique et liés à la servitude I3 dans le règlement de la zone agricole

Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- créer une OAP n°23 sur le secteur des Gammelles
- ajuster les OAP n°17 et 18 – Evolution des OAP densité Avenue de Lyon
- ajuster l'OAP patrimoine

Déroulement de la procédure :

Suite à l'arrêté du 6 août 2024 prescrivant cette modification, et en application des dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de la modification arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'à la mission régionale d'autorité environnementale MRAE.

Par décision en date du 17 décembre 2024, la MRAE a statué que le projet de modification n°3 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale. Par délibération en date du 5 février 2025, le conseil municipal a décidé de ne pas soumettre la modification n°3 du PLU à évaluation environnementale.

Les personnes publiques associées consultées ont émis un avis favorable avec ou sans observation sur le projet. Les observations formulées sont les suivantes :

• **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 est indiqué 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.

• **Conseil départemental de la Drôme, courrier du 8/10/2024 :**

- OAP n°23 (Gammelles):

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.

• **Valence Romans aggro, courrier du 30/10/2024 :**

- Elargir 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 ».

- 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.

- 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.

• **Réseau de transport d'électricité, courrier du 25/09/2024 :**

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.

En application des dispositions de l'article L153-19 du code de l'urbanisme et de l'arrêté du maire en date du 13 janvier 2025, le projet de modification n°3 a été soumis à enquête publique entre le 19 février au 21 mars 2025. Sur le registre ont été inscrits 5 observations.

Monsieur Jean-Léo Ponçon, missionné par le Tribunal administratif de Grenoble en date du 28 août 2024 en tant que commissaire enquêteur, a remis son rapport et ses conclusions le 22 avril 2025. Sur la base de l'ensemble des faits, constats et considérant exposés dans son rapport et après avoir bien étudié le dossier sous tous ses aspects, il émet un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

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* ».
- 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.
- Revoir le nombre de niveaux de construction et introduire la notion d'un nombre maximum de niveaux habitables.
- Demander aux constructeurs des logements à énergie positive.
- 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.
- Planter les différentes typologies de logements pour une meilleure mixité globale du quartier.
- Reprendre le débouché sur la RD67 et le faire valider.
- Préciser la différence entre « interface végétale » au nord et « isolation végétale » au sud et préciser les attentes en matière de plantation.

b) OAP n°17 :

- Planter les différentes typologies de logements pour une meilleure mixité globale du quartier.
- Elargir le périmètre de l'OAP et questionner la nécessité d'un parking pour les entreprises du secteur.
- Intégrer un cœur d'îlot végétalisé plus important et un nombre de logements plus réduit.
- Imposer une opération d'ensemble, plutôt que plusieurs.
- Modifier les termes « logements locatifs abordables » par « logements locatifs sociaux ou logements sociaux ».
- Proposer les moyens de mettre en valeur l'accès au lycée du Valentin.

c) OAP n°18 :

- Proposer les moyens de mettre en valeur l'accès au lycée du Valentin.

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.

e) Zones U à vocation d'activités économiques :

- Supprimer le terme « nouvelles » rajouté par la modification n°3 dans le règlement écrit : 5ème paragraphe de « Autorisés sous conditions ».
- Revoir la surface de plancher autorisée en extension en zones Uie.
- Supprimer l'autorisation d'extension des installations classées en zone Uie.

f) Sujets concernant une future évolution du PLU :

- Supprimer le périmètre d'attente de projet situé sur l'emprise de l'entreprise SPIT.
- 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.
- Mettre en compatibilité du PLU pour intégrer les servitudes d'utilité publique en lien avec les oléoducs.
- Mettre en cohérence le PLU selon les remarques relevées concernant le transport d'électricité.
- Débloquer la zone AUs1 au cas où la dureté foncière serait constatée.
- Supprimer l'emplacement réservé n°7.
- Mettre en compatibilité le PLU avec le PLH nouvellement approuvé par Valence Romans Agglo.

Prise en compte des observations émises :

Par rapport aux observations émises, la commune réalisera les modifications suivantes :

a) Concernant l'OAP n° 23 :

- La formulation relative à la dépollution des sols est reprise : *« 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 ».*
- Le nombre de logements autorisés est fixé à 57 logements sur l'ensemble de l'OAP pour être en cohérence avec la densité affichée. Ce nombre correspond à un maximum.
- La hauteur des constructions autorisées est fixée à du R+3 au lieu du R+2 pour être cohérent avec le plan des hauteurs.
- L'aménagement envisagé concernant la desserte pour les piétons, pour les cycles et les accès voitures sont précisés.
- La notion « d'isolation végétale » est supprimée. Elle est remplacée par le terme « interface végétale »

b) OAP n°17 :

- Un cœur d'îlot végétalisé plus important et des continuités visuelles sont intégrées et la densité de l'opération est ajustée.
- Les termes « logements locatifs abordables » sont remplacés par « logements sociaux ».
- La mise en valeur de l'accès au lycée du Valentin est précisée à travers l'aménagement des espaces publics.
- Le principe d'implantation des constructions est ajouté au schéma de l'OAP.

e) Zones U à vocation d'activités économiques :

- La surface de plancher autorisée en extension en zones Uie est supprimée.

f) Sujets concernant une future évolution du PLU :

Les recommandations suivantes seront étudiées dans le cadre des futures évolutions du PLU :

- Supprimer le périmètre d'attente de projet situé sur l'emprise de l'entreprise SPIT.
- Réaliser 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.
- Mettre en cohérence le PLU selon les remarques relevées concernant le transport d'électricité.
- Débloquer la zone AUs1 au cas où la dureté foncière serait constatée.
- Supprimer l'emplacement réservé n°7.
- Mettre en compatibilité le PLU avec le PLH nouvellement approuvé par Valence Romans Agglo.

L'exposé et la justification des points modifiés et rejetés par la commune est présenté dans la dernière partie des conclusions de l'enquête publique.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-21 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 mars 2019, modifié une première fois le 15 décembre 2021, révisé le 17 mai 2023 et modifié une seconde fois le 29 mai 2024,

Vu l'arrêté du 6 août 2024 arrêtant la modification n°3 du plan local d'urbanisme,

Vu l'arrêté du maire en date du 13 janvier 2025 relatif à l'organisation de l'enquête publique,

Considérant la décision n°2024-ARA-AC-3648 de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas en date du 17 décembre 2024,

Considérant les différents avis favorables avec ou sans observation des personnes publiques associées émis sur ce projet de modification,

Considérant le rapport et les conclusions de monsieur le commissaire enquêteur en date du 22 avril 2025 ;

Considérant que le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être adopté, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité :

- APPROUVE la modification n°3 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE Madame le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme, le dossier du PLU, ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, seront tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération, accompagnée du dossier de PLU approuvé, sera transmise à l'autorité administrative compétente de l'État.

Conformément à l'article R153-20 et suivants du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs et téléversée sur le portail national de l'urbanisme.

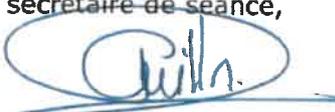
La présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par l'autorité administrative compétente de l'État et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Résultat du vote : Pour : 24

Contre : 8

Abstention : 0

Le secrétaire de séance,


Éliane GUILLON

Fait à Bourg-lès-Valence,
Le 13/05/2025

Le Maire,


Marlène MOURIER

Acte exécutoire en vertu de sa transmission en Préfecture le 23 MAI 2025
et de sa publication le 26 MAI 2025