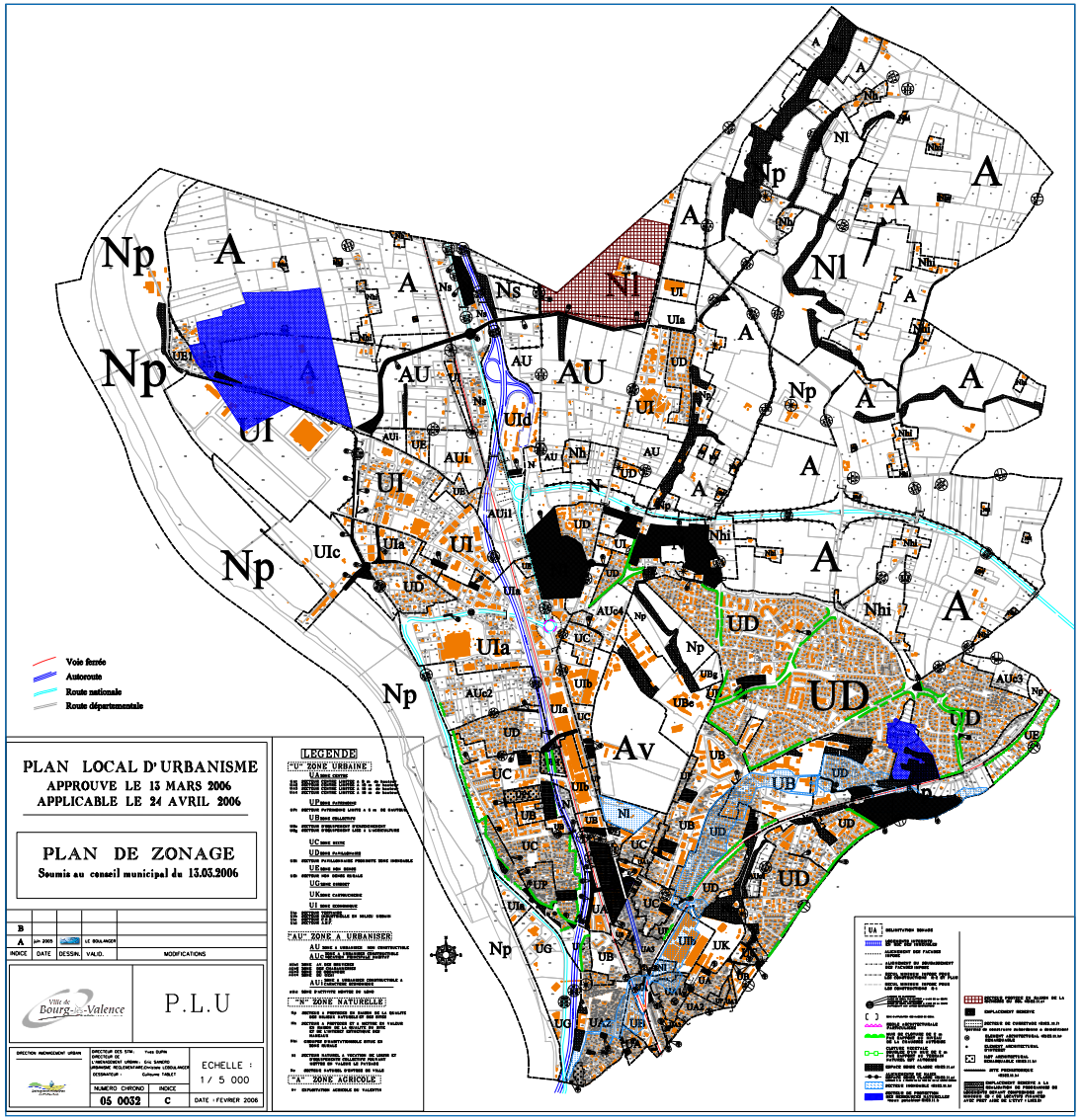
Perspectives d'évolution et justification du projet de développement et d'aménagement

1 - RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE : le PLU de la commune de Bourg-lès-Valence

La commune de Bourg-lès-Valence disposait d'un Plan Local d'Urbanisme qui avait été approuvé le 13 mars 2006.
Par jugement du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 14 mai 2009, cette délibération a été annulée sur le motif suivant : la note de synthèse n'a pas été transmise aux conseillers municipaux, violant ainsi l'article L.2121-12 du code Général des Collectivités Territoriales.
En conséquence le Conseil Municipal a approuvé le même projet avec les pièces nécessaires par délibération en date du 15 juin 2009.
Il a fait l'objet de 3 procédures de modification en 2010, 2012 et 2016.
La révision a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 23 février 2015.



PLU en vigueur

2 - ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le cadre du développement urbain et de la «qualité de la ville» contenant à la fois les objectifs à atteindre et les outils pour y parvenir. Il s'appuie pour cela sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Le PADD, pièce constituante du PLU, présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de Bourg-lès-Valence, afin de favoriser notamment le renouvellement urbain et de préserver la qualité environnementale.
Ces orientations sont établies au regard d'une part du diagnostic et de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, et d'autre part, du cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le PLU (contexte législatif, SCoT du Grand Rovaltain, Plan local de l'Habitat, SRCE…).
Le PADD exprime les grands axes de la politique communale en matière de développement pour les 10 ans à venir, il établit un projet qui permet de répondre aux besoins des générations actuelles tout en préservant les capacités de développement des générations futures. Il affirme la volonté de limiter l'étalement urbain et de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles. Il est ainsi la traduction du projet urbain de la commune qui s'inscrit dans le respect des lois GRENELLE et ALUR. Il est le fondement des documents réglementaires composant le PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement graphique et règlement écrit).

Les tableaux suivants expliquent comment les enjeux et éléments de diagnostic ont permis d'établir les orientations et objectifs du PADD puis comment ces orientations et objectifs sont traduites dans les pièces réglementaires que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage et le règlement écrit.

ORIENTATION N°1 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RAISONNÉ ET QUALITATIF		
Enjeux/éléments de diagnostic	**Objectifs du PADD**	**Traduction réglementaire**
Objectif 1 : Prévoir un développement démographique et résidentiel raisonné		
Bourg-lès-Valence est une commune de la première couronne de Valence, son développement est lié au mouvement de périurbanisation. Ainsi, Bourg-lès-Valence a connu ses trente dernières années, une augmentation conséquente de sa population : de 16 033 habitants en 1982 à 20 074 habitants en 2015, soit un gain de près de 20 %. De plus, l'analyse de l'évolution générale du parc de logements de Bourg-lès-Valence a montré que le nombre de logements a augmenté de 47% en 30 ans. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo donne un objectif de 106 nouveaux logements par an sur ces six prochaines années, soit 1 060 logements à l'échelle du PLU.	Développer une offre de logements en cohérence avec les perspectives démographiques	➜ +0,5% de taux annuel de croissance démographique (soit un accueil de 1 280 personnes) qui se traduit par un besoin de 1 060 logements ➜ 1 060 logements à horizon 2029 : - 133 logements en dents creuses hors OAP - 886 logements prévus au sein des servitudes de projet et des OAP (dont le détail est précisé dans le paragraphe 5 sur les OAP) en réinvestissement urbain - 221 logements en extension urbaine à l'Armailler (zone AUs1) - à déduire : 180 logements réalisés sur 2017-2018 (62 en 2017 et 122 en 2018 soit 184 selon l'analyse des permis de construire) pendant la durée des études de révision du PLU, soit 90 logements par an correspondant au rythme de production actuel sur la commune
Selon l'INSEE, en 2012, 64% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Le secteur locatif représente 34 % du parc. Au 1er janvier 2015, la commune recense 1 398 logements sociaux, soit 15,52 % des résidences principales. Il est rappelé que la ville de Bourg-lès-Valence est soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant un seuil de 20% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025. La commune se fixe un objectif de 37 logements sociaux par an pour atteindre ce seuil.	Développer une offre de logements accessibles à tous	Pour atteindre 20% de logements locatifs sociaux en 2025, Bourg-lès-Valence doit prévoir 51 logements locatifs sociaux par an. Cependant, le PLH fixe un objectif de 14 logements par an dans le parc existant dont 7 en acquisition/réhabilitation et 7 dans le parc privé en conventionnement. La commune prévoit donc la création de 37 (51 au total - 14 dans le parc existant) logements locatifs sociaux neufs par an. ➜ Objectif de 37 logements locatifs sociaux par an traduit dans les OAP et par des servitudes de mixité sociale avec la création de 373 logements à horizon 2029. La répartition de ces logements est explicitée dans le paragraphe 5 sur les OAP
Le phénomène de desserrement des ménages observé sur la commune induit un besoin de nouveaux logements et notamment une diversification plus importante des types de logements. Sur le territoire communal, les grands logements sont plus que majoritaires, ils ne sont plus en adéquation avec la taille des ménages. Il apparaît donc nécessaire d'orienter la production de logements vers des typologies plus petites (1/2/3 pièces). Cette offre de petits logements permettra de pallier au desserrement des ménages et permettra à la population vieillissante (en demande de cette typologie de logement) de pouvoir rester sur la commune.	Développer une offre de logements diversifiés afin de répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel	➜ Diversification des typologies de logements mise en place à travers les OAP. La répartition de ces typologies de logements est explicitée dans le paragraphe 5 sur les OAP

Objectif 2 : Privilégier un développement urbain de qualité, maîtrisé et moins consommateur d'espace		
Le rythme de l'urbanisation s'est accompagné de plusieurs effets négatifs : fragmentation urbaine et sociale du territoire liée à son étalement progressif dans l'espace ; constitution de secteurs peu organisés sous la forme de lotissements parfois mal conçus ; adaptation difficile et coûteuse des équipements d'infrastructures et de superstructures. Depuis 2006 grâce au travail de renouvellement urbain porté par la commune, le phénomène de périurbanisation tend à se limiter. Près de 27 ha de gisements fonciers situés en dents creuses ont été repérés. Cette enveloppe foncière permet de répondre en grande partie à la demande en habitat sur la commune. Une extension urbaine sera néanmoins nécessaire pour répondre aux besoins.	Privilégier le développement résidentiel par le renouvellement urbain et encadrer l'extension urbaine	➜ 80% des logements en réinvestissement urbain ➜ Un besoin de 221 logements en extension urbaine, soit une surface d'environ 6,3 ha avec une densité d'environ 35 logements/ha (préconisée par le SCoT) ➜ Mise en place d'une zone AUs1 stricte de 6,5 ha à l'Armailler pour répondre au besoin en logements
Le tissu urbain de Bourg-lès-Valence est très varié avec des secteurs d'habitat ancien, d'habitat collectif des années 60 ou encore d'habitat individuel-groupé ou pavillonnaire. Le SCoT du Grand Rovaltain fixe une densité moyenne globale minimale de 35 logements/ha.	Adapter la densité et les types de formes urbaines en fonction de l'existant, des principes du développement durable et du projet de territoire	➜ Densité moyenne globale de 35 logements/ha en compatibilité avec le SCoT ➜ Densification traduite à travers les OAP. La répartition des densités est explicitée dans le paragraphe 5 sur les OAP ➜ Mise en place d'un CES de 0,2 en secteur Uc constitué par des zones d'habitat excentrées qu'il convient de ne pas densifier
Il existe au sein du tissu urbain un potentiel de densification par subdivision parcellaire. Il s'agit de l'urbanisation de tènement déjà bâti faisant l'objet d'une division parcellaire en vue de construire.	Encadrer la densification des tissus pavillonnaires	➜ Mise en place d'une OAP thématique sur la subdivision parcellaire
L'enjeu de réhabilitation répond à un double objectif de développement de l'offre de logements en renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité résidentielle générale du territoire. La commune appuiera les opérations de restauration et d'amélioration de l'habitat.	Favoriser la réhabilitation du parc de logements privés et publics ancien	➜ Pas de traduction réglementaire directe dans le PLU mais prise en compte des politiques intercommunales comme les PIG, OPAH… ➜ Création de 14 logements locatifs abordables par an en acquisition/réhabilitation et conventionnement, en compatibilité avec le PLH
Plusieurs secteurs à enjeux, liés à leur localisation ou à des opérations de requalification, ont été identifiés : l'entrée de ville nord avec notamment un possible déplacement de l'entreprise Spit, la petite carrière du Geai, le quartier Girodet, le quartier Marcerolles et le centre-ville en cours de renouvellement.	Maîtriser l'évolution et la requalification des secteurs complexes et à enjeux au sein du tissu existant	➜ Mise en place de deux servitudes de projet sur le secteur de l'entreprise Spit en entrée de ville nord et sur l'Île Girodet (outil détaillé dans le paragraphe 4) ➜ Mise en place d'OAP sur les secteurs de projets de requalification majeure comme le centre-ville, le quartier Marcerolles ou la petite carrière du Geai

ORIENTATION N°2 : DYNAMISER LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE DE BOURG-LÈS-VALENCE		
Enjeux/éléments de diagnostic	**Objectifs du PADD**	**Traduction réglementaire**
Objectif 1 : Développer la diversité des emplois et des activités en améliorant le cadre de vie des entreprises et en rationalisant le foncier économique		
Bourg-lès-Valence compte plusieurs zones d'activités commerciales et industrielles : ZAE des Combeaux, des Marcerolles, de l'Armailler, des Chabanneries et Montée du Long. Elles sont installées sans réelle planification urbaine sur le territoire. L'architecture des bâtiments est sommaire et il y a en général un manque de soin apporté à l'espace public.	Inciter la valorisation et le renouvellement des parcs d'activités existants	➜ Mise en place de zones Ui, Uic et Uie sur les parcs d'activités existants ➜ Le règlement permet notamment un traitement paysager adapté ou encore une mutualisation du stationnement ➜ Les OAP (n°19, 20 et 21) permettent d'organiser le renouvellement des parcs d'activités
Le diagnostic a permis de mettre en exergue un gisement important de surfaces économiques non utilisées au sein des zones économiques existantes, de l'ordre de 3,8 ha sur la zone d'activités de l'Armailler. Le SCoT prévoit des besoins en matière de développement économique de l'ordre de 17 ha sur 2016-2025 (gisements fonciers économiques inclus) et 10 ha sur 2026-2040 sur Bourg-lès-Valence et Châteauneuf-sur-Isère. Sur la durée du PLU, environ 18,5 ha seront donc nécessaires.	Dédier des terrains à l'activité économique de façon rationnelle et maîtrisée	➜ Mise en place de deux zones AUs2 à vocation d'activités économiques en continuité de la zone existante de l'Armailler. Leur surface de 15,8 ha permet de répondre aux besoins en matière de zone d'activités économiques qui est de 18,5 ha, surface fixée par le SCoT. La zone d'activités existante de l'Armailler à proximité présente un potentiel foncier restant de 3,8 ha. Les zones AUs2 de 15,8 ha (dont 1,1 ha de boisements protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme à déduire) permettent de répondre aux besoins : 3,8 ha de potentiel foncier restant additionné aux 14,7 ha urbanisable des zones AUs2 soit 18,5 ha environ, compatible avec les objectifs du SCoT.
Plusieurs types de zones d'activités sont présents à Bourg-lès-Valence : zones d'activités industrielles avec leurs spécificités (entrée de ville, liée à une entreprise de taille importante…), zones d'activités commerciales (qui ne doit pas rentrer en concurrence avec les commerces du centre-ville), zone d'activités liée à la CNR…	Affirmer la vocation des différents parcs d'activités et réorienter leur destination quand cela est nécessaire	Les différentes zones sont définies en fonction de leurs activités principales en faisant en sorte qu'elles ne viennent pas en concurrence les unes par rapport aux autres : ➜ Mise en place d'une zone Uic pour les activités commerciales de taille importante en périphérie du centre ➜ Mise en place d'une zone Ui pour des activités de type industriel ou gros artisanat ➜ Mise en place d'une zone Uie pour des activités de type tertiaire avec des prescriptions architecturales et urbaines particulières de par sa position en entrée de ville ➜ Mise en place d'une zone Uid pour les activités concernant la Compagnie Nationale du Rhône (CNR)

Il s'agit de penser l'occupation des zones d'activités et leurs dessertes dans un objectif de moindre impact avec la fonction résidentielle de Bourg-lès-Valence	Assurer un développement compatible avec l'habitat alentour	➜ Le règlement permet uniquement les annexes des logements existants au sein des zones Ui, Uic et Uie. La création de logements est interdite
Objectif 2 : Favoriser une économie créative au cœur de la ville		
Bourg-lès-Valence a pour atout d'avoir diverses entreprises au sein de son tissu urbain, notamment de nombreux commerces, activités artisanales, activités de services et bureaux répartis au sein du tissu urbain ainsi que le pôle de la Cartoucherie à valoriser.	Pérenniser et soutenir les entreprises installées au cœur du tissu urbain	➜ Mise en place d'un Plan de Mixité Fonctionnelle réglementant la création de commerces, artisanat, activités de services et bureaux en vue d'une dynamique urbaine ➜ Mise en place d'une zone Uec autour de la Cartoucherie qui permet de la mettre en valeur et de soutenir sa dynamique économique
Objectif 3 : Maintenir les pôles de commerces et de services au cœur des quartiers		
Plusieurs commerces de proximité sont localisés dans le centre-ville, notamment le long de l'avenue Marc Urtin. Plusieurs pôles de commerces et de services sont installés dans les différents quartiers de Bourg-lès-Valence, comme au Vieux Bourg, Chony, l'Allet, Rhône-Alpes, Jean Moulin ou aux Chirouzes.	Soutenir l'attractivité commerciale du centre-ville Conforter les centralités de quartiers et leurs commerces de proximité Préserver l'équilibre et la complémentarité commerciale à l'échelle de la ville	➜ Mise en place d'un Plan de Mixité Fonctionnelle, favorisant le regroupement et le développement de commerces au sein du centre-ville et des centralités de quartiers ➜ Mise en place d'un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux au centre-ville (outil détaillé dans le paragraphe 4) ➜ Mise en place de règles permettant de stopper le développement de commerces de proximité dans les zones périphériques au profit du centre-ville et des centralités de quartiers au sein du règlement ➜ Aucune extension de zones existantes ni aucunes nouvelles zones d'activités commerciales ne sont prévues au sein du plan de zonage
Objectif 4 : Valoriser l'agriculture comme composante économique à part entière du territoire		
L'agriculture bien que relativement faible en nombre d'emploi, est l'activité économique la plus représentée en terme de surface sur le territoire, 17 sièges d'exploitations y sont installés. L'agriculture est assez diversifiée : céréales, arboriculture, viticulture et élevage. Cependant, il est observé un recul de l'arboriculture au profit de la céréaliculture Le diagnostic agricole a permis d'identifier 5 entités agricoles à enjeux sur le territoire : le Valentin, le Haut Valentin - Sud RN7, les Chanalets, l'Armailler et les Combeaux.	Préserver et renforcer le poids économique de l'activité agricole Préserver les secteurs agricoles à enjeux Encourager l'agriculture maraîchère et les circuits courts Faire de la préservation de l'activité agricole une composante essentielle dans les choix d'orientation du développement communal	➜ Mise en place d'une zone A permettant le développement de l'activité agricole sur la partie nord du territoire communal (Combeaux, Armailler, Haut Valentin - Sud RN7 et Chanalets) ainsi que sur le secteur du Valentin situé dans le tissu urbain ➜ Mise en place d'une zone Ap permettant la protection des secteurs agricoles à enjeux

ORIENTATION N°3 : ENGAGER BOURG-LÈS-VALENCE VERS UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Enjeux/éléments de diagnostic	Objectifs du PADD	Traduction réglementaire
Objectif 1 : Protéger et valoriser la trame verte et bleue pour assurer le maintien de la biodiversité du territoire		
Malgré l'urbanisation dense de Bourg-lès-Valence, de nombreux éléments du milieu naturel présentent un enjeu de préservation. Le principal intérêt écologique de la commune est représenté par le Rhône, surtout sur la partie naturelle de l'ancien lit. D'autres sites semi-naturels viennent renforcer l'armature écologique de la trame verte et bleue de la commune comme la carrière du site de l'Armailler et le Valentin, coeur vert de la ville. La commune possède également plusieurs territoires à enjeux environnementaux concenant le Rhône (ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2), l'Isère (ZNIEFF de type 1), la Barberolle et son réseau hydrographique (zones humides) et une pelouse sèche au niveau des Combeaux.	Mettre en œuvre des dispositions de protection des réservoirs de biodiversité de la commune Maintenir les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité par des protections adaptées Étudier les possibilités de développement tout en préservant les continuités écologiques et leurs potentiels de biodiversité Valoriser la trame verte et bleue urbaine et promouvoir la présence de la «nature en ville»	➜ Mise en place de zones Ap et Np inconstructibles sur les réservoirs de biodiversité et sur les continuités écologiques ainsi que sur les parcs en cœur de ville et notamment le Valentin ➜ Utilisation de l'article L151-23 du CU (outil détaillé dans le paragraphe 4) permettant la protection et la mise en valeur d'éléments du patrimoine naturel et paysager, notamment les alignements d'arbres, les arbres isolés, les haies et les zones humides autant en milieu urbain qu'en milieu agricole ou naturel ➜ Mise en place du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) (outil détaillé dans le paragraphe 4) permettant de renforcer la trame verte urbaine et la présence de la nature en ville ➜ Mise en place de retraits ponctuels dans le règlement pour la mise en valeur d'un canal ainsi que de règles permettant de développer et d'organiser les espaces libres, plantés et les plantations
Objectif 2 : Protéger et gérer de façon durable la ressource en eau		
Deux captages d'alimentation en eau potable sont présents sur le territoire communal.	Protéger et gérer de façon durable la ressource en eau	➜ Mise en place de zones Ap et Np inconstructibles ainsi qu'une trame de protection sur le plan de zonage associée à des prescriptions réglementaires sur les périmètres de protection des captages d'eau potable des Combeaux et de la Tourtelle ➜ Mise en place de règles permettant une bonne gestion des eaux pluviales et la limitation des rejets dans les réseaux au sein du règlement
Objectif 3 : Limiter les consommations d'énergies fossiles par un nouveau modèle d'urbanisation encourageant l'innovation		
La ville de Bourg-lès-Valence s'engage dans la réduction des gaz à effets de serre et de la consommation d'énergie.	Orienter la capacité de développement de telle sorte à limiter la consommation d'énergies fossiles liées aux déplacements automobiles Promouvoir des aménagements et constructions plus écologiques et durables Promouvoir l'aménagement d'îlots de fraîcheur	➜ Zones U et AU calibrées selon les besoins en logement et avec une densité globale moyenne minimale de 35 logements par hectare permettant de favoriser la densification ➜ Mise en place de règles permettant de développer les dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique au sein du règlement, avec notamment un dépassement de hauteur autorisé dans les zones Uap, Uar et Ub pour la construction de bâtiments à énergie positive ➜ Mise en place du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) (outil détaillé dans le paragraphe 4)
Bourg-lès-Valence prend déjà part au développement des énergies renouvelables avec l'implantation d'un champ photovoltaïque sur l'emprise foncière de la CNR. Mais le recours aux énergies renouvelables doit également s'appréhender à l'échelle des logements et bâtiments d'activités	Participer au développement des énergies renouvelables	

Objectif 4 : Promouvoir une «ville verte»		
Bourg-lès-Valence souhaite redonner sa place au vert en ville et limiter l'artificialisation des sols	Inciter à la réintroduction d'espaces verts en ville	➜ Mise en place du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) (outil détaillé dans le paragraphe 4)
	Promouvoir la végétalisation des nouvelles opérations au sein de la ville	
Objectif 5 : Favoriser les déplacements doux et développer les nouveaux modes de déplacement		
Bourg-lès-Valence est correctement couvert par le maillage bus, toutefois la logique d'agglomération prime (le centre de Valence est au cœur des échanges) sur la logique d'interconnexion des quartiers bourcains Plusieurs connexions de bus semblent manquantes pour optimiser le réseau Concernant les cycles, Bourg-lès-Valence possède plusieurs voies cyclables, mais elles ne composent pas un véritable réseau	Compléter les maillages bus et cycles au travers des politiques communales, intercommunale et départementale	➜ Mise en place d'emplacements réservés à vocation de création de cheminements modes doux ➜ Mise en place de règles afin de calibrer le stationnement automobile, de développer le stationnement des cycles et de favoriser l'installation de bornes pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides au sein du règlement
	Assurer la mise en sécurité de ces itinéraires ainsi que le développement de la performance des lignes de bus	
La place de la voiture est prépondérante dans les déplacements et dans les aménagements	Calibrer la place faite aux voitures	
Les déplacements piétons s'avèrent souvent difficiles : peu lisibles, non aménagés, absence de trottoirs dans des passages routiers étroits… autant de problèmes incitant peu à la marche	Développer la pratique de la marche par une meilleure lisibilité des parcours à travers la ville et une qualité d'usage des espaces publics	

ORIENTATION N°4 : PRÉVOIR UN DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE		
Enjeux/éléments de diagnostic	**Objectifs du PADD**	**Traduction réglementaire**
Objectif 1 : Prévenir les risques et limiter les nuisances dans les choix de développement		
Risques d'inondation liés au Rhône et à la Barberolle avec la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Plaine de Valence, d'un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) ainsi que le Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) Plaine de Valence. Présence d'un risque de remontée de nappe phréatique.	Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques d'inondation	➜ Mise en place d'une zone Np inconstructible sur la majeure partie des zones d'aléa fort du risque d'inondation du PPRi, sur la zone A du plan des surfaces submersibles et dans les zones d'aléa très élevé du risque de remontée de nappe phréatique ➜ Mise en place d'une zone Ap inconstructible sur le secteur du Valentin concerné par un aléa très élevé du risque de remontée de nappe phréatique
Plusieurs infrastructures de transports engendrent des nuisances sonores notamment l'A7, la RN7, la RD2007, de nombreuses voies communales et les voies ferrées. Plusieurs Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) concernent le territoire. Une pollution atmosphérique constatée sur le territoire notamment de par la présence de l'A7.	Tenir compte des niveaux de nuisances sonores et atmosphériques dans la localisation de l'habitat	➜ Mise en place de zones Ui, Uie, Uic le long de l'autoroute A7 ➜ Aucun projet de développement de l'habitat prévu le long de l'autoroute A7 ➜ Mise en place de prescriptions dans les OAP concernées par des sols pollués
Neuf sites et sols pollués sont recensés sur la commune ainsi que 128 anciens sites industriels.	Prendre en compte le niveau de pollution des sols dans les projets de développement	
Objectif 2 : Assurer les besoins de la population en équipements et services		
La commune compte plusieurs pôles importants d'équipements à conforter : le Valentin, le Vallon des Sports, la Cartoucherie et Girodet. De nombreux équipements sont également répartis dans le tissu urbain comme au centre-ville, dans le Vieux Bourg ou encore dans le quartier de Chony.	Conforter les équipements publics permettant de répondre aux besoins des habitants	➜ Mise en place de secteurs Ue sur le pôle du Valentin, au Vallon des Sports et sur l'école de l'Armailler ➜ Mise en place du secteur Uec pour le pôle de la Cartoucherie et Ueg sur l'Île Girodet ➜ Le règlement autorise également les équipements publics au sein des secteurs Uap, Uar, Ub et Uc, à proximité des habitants
La commune s'est engagée, en partenariat avec le groupe Orange, à fibrer l'ensemble du territoire.	Encourager le développement des communications numériques et le rendre accessible à tous	➜ Mise en place de règles permettant l'installation ou l'anticipation d'infrastructures numériques dans le règlement

ORIENTATION N°5 : VALORISER L'IDENTITÉ BOURCAINE ET RENFORCER SON ATTRACTIVITÉ		
Enjeux/éléments de diagnostic	**Objectifs du PADD**	**Traduction réglementaire**
Objectif 1 : Valoriser le patrimoine identitaire de Bourg-lès-Valence		
Le Rhône est un élément structurant et majeur dans le paysage de Bourg-lès-Valence. L'accès aux berges est inégal sur l'ensemble du territoire.	Redonner à Bourg-lès-Valence son statut de ville du Rhône	➜ Mise en place d'une zone Ueg sur l'île Girodet permettant le développement d'équipements, d'activités de loisirs et à vocation touristique ➜ Mise en place de marges de recul par rapport aux chemins existants afin d'empêcher toute construction et permettre d'anticiper à long terme une connexion entre la création potentielle d'un 3ème pont sur le Rhône et les voies structurantes de l'agglomération (A7 et RN7)
Présence d'un élément remarquable du patrimoine majeur, la Cartoucherie, inscrite à l'inventaire des monuments historique en date du 5 février 2003, qui a fait l'objet d'une réhabilitation en 2009.	Valoriser le patrimoine industriel de la Cartoucherie dans un esprit d'ouverture et d'innovation	➜ Mise en place d'une zone Uec sur le secteur de la Cartoucherie permettant le développement de bureaux, d'équipements et d'activités de loisirs
Le site du Valentin appartient au Conseil Départemental de la Drôme. Il comprend un lycée agricole, la Chambre d'Agriculture de la Drôme et une exploitation. Il constitue un espace agricole (arboriculture et élevage) en plein cœur de la ville et une zone refuge pour les espèces faunistiques	Protéger le poumon vert du Valentin en organisant sa traversée	➜ Mise en place d'une zone Ap inconstructible sur la majorité du secteur du Valentin ➜ Mise en place d'un emplacement réservé à vocation de création de cheminement modes doux permettant d'organiser la traversée du parc
Présence d'un très important patrimoine bâti, surtout représenté dans le Vieux Bourg, avec notamment la rue Pompéry, mais également sur le reste du territoire.	Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain du Vieux Bourg	➜ Création d'une zone Uap permettant de prendre en compte le patrimoine dans le Vieux Bourg ➜ Règles spécifiques pour la protection et la valorisation du patrimoine dans le règlement de la zone Uap ➜ Création d'une OAP thématique «Patrimoine» ➜ Utilisation de l'article L151-19 du CU (outil détaillé dans le paragraphe 4) permettant la protection et la mise en valeur d'éléments du patrimoine bâti
Objectif 2 : Révéler les ambiances et reforger les identités urbaines en s'appuyant sur le patrimoine paysager, culturel et architectural		
Présence d'un très important patrimoine bâti, surtout représenté dans le Vieux Bourg, mais également sur le reste du territoire avec des demeures bourgeoises, un château, une cité jardin, un patrimoine industriel important et des anciennes fermes.	Protéger le bâti et les éléments architecturaux remarquables ou d'intérêt	➜ Règles spécifiques pour la protection et la valorisation du patrimoine dans le règlement ➜ Création d'une OAP thématique «Patrimoine» ➜ Utilisation de l'article L151-19 du CU (outil détaillé dans le paragraphe 4) permettant la protection et la mise en valeur d'éléments du patrimoine bâti ➜ Autorisation des changements de destination d'anciens bâtiments à vocation agricole permettant d'éviter la formation de ruines et de préserver le patrimoine dans le cadre de réhabilitations

Présence d'alignements d'arbres et d'arbres isolés au sein du tissu urbain et au sein des espaces agricoles et naturels qui participent au cadre de vie et à l'identité de la commune. Présence de nombreux canaux utilisés pour l'industrie textile (développée au XIX^{ème} siècle) ou pour l'irrigation qui font partie de l'histoire et du patrimoine de la commune.	Protéger et révéler le patrimoine paysager	➜ Utilisation de l'article L151-23 du CU (outil détaillé dans le paragraphe 4) permettant la protection et la mise en valeur d'éléments du patrimoine naturel et paysager ➜ Mise en place de retraits ponctuels dans le règlement pour la mise en valeur d'un canal
Présence de quelques quartiers d'habitat du XX^{ème} siècle aux paysages et architectures parfois banalisés ou peu qualitatifs. Présence d'importantes opérations de renouvellement urbain qualitatives dans le centre-ville, à encourager. Projets importants à venir, notamment à la Petite Carrière, à l'Armailler ou le long de l'avenue de Lyon.	Encourager l'aménagement et la construction contemporaine dans le respect de l'identité du territoire	➜ Mise en place de règles favorisant mais encadrant la construction contemporaine dans le règlement
Objectif 3 : Développer la dimension touristique de Bourg-lès-Valence		
Le diagnostic du SCOT du Grand Rovaltain souligne que le territoire est davantage un territoire de passage qu'un territoire touristique à proprement parler. Toutefois, Bourg-lès-Valence possède plusieurs sites ayant un attrait touristique certain.	Conforter les équipements de rayonnement d'agglomération	➜ Mise en place de zones Ue, Uec (Cartoucherie), Ueg (Île Girodet), Ne et Nl (notamment le golf des Chanalets) permettant de conforter la présence et de faire évoluer les équipements
La capacité d'accueil en hébergement de la commune est de 8 hôtels.	Développer et diversifier l'offre hôtelière	➜ Hébergements hôteliers et touristiques autorisés dans les zones Uie et Ueg, autorisés sous conditions (plan de mixité fonctionnelle, outil détaillé dans le paragraphe 4) dans les zones Uap, Uar, Ub et Uc ➜ Mise en place d'un STECAL, la zone Ng, permettant de favoriser une offre d'hébergement touristique sur le golf des Chanalets
Le Rhône est un atout majeur pour le tourisme. La «ViaRhôna» est le grand projet de liaison au fil du Rhône du lac Léman à la Méditerranée	S'inscrire dans une dynamique «ViaRhôna»	➜ Mise en place d'une zone Ueg sur l'île Girodet permettant le développement d'équipements, d'activités de loisirs et à vocation touristique
La Cartoucherie est une ancienne manufacture textile construite en 1855. Elle a été réhabilitée et est devenue un pôle d'activité autour de l'image animée.	Développer l'accueil du public à la Cartoucherie à travers un parc d'agglomération en lien avec la thématique du cinéma d'animation.	➜ Mise en place d'une zone Uec sur le secteur de la Cartoucherie permettant le développement de bureaux, d'équipements et d'activités de loisirs, notamment un parc

3 - JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT

ZONES U à vocation mixte et résidentielle		
Zone	**Justification du plan de zonage**	**Justification du règlement écrit**
Uap	**Secteur urbain dense à protéger** La zone Uap correspond au bâti ancien des quartiers du Vieux Bourg, de Chony et d'une partie du centre-ville autour de l'avenue Marc Urtin. Ses limites s'appuient sur la voie ferrée, sur les différences de bâti entre habitant ancien et habitat collectif ou individuel plus récent ou encore sur l'emprise des activités de Solystic et de la Cartoucherie. Il s'agit d'une zone à protéger pour des raisons patrimoniales de par la présence importante de bâti ancien constituant l'identité de la commune.	Les secteurs Uap, Uar, Ub et Uc sont des secteurs urbains et les constructions de la destination *exploitation agricole et forestière* sont donc interdites. Il s'agit de secteurs à vocation résidentielle et les constructions de la destination *habitation* sont donc autorisées. Il s'agit également de secteurs de mixité fonctionnelle et les *équipements d'intérêt collectif et services publics* sont donc autorisés tandis que les constructions de la destination *commerce et activité de service* (à l'exception des *commerces de gros*) et de la sous-destination *bureaux* sont également autorisées mais sous conditions de se situer dans les secteurs délimités au sein du Plan de mixité fonctionnelle, outil détaillé dans le paragraphe 4. Enfin, l'*industrie*, les *entrepôts*, les *commerces de gros* et les *centres de congrès et d'exposition* sont interdits car il s'agit d'activités nuisantes ou incompatibles avec les fonctions présentes actuellement dans le tissu urbain. La mise en place des servitudes de projet est développée dans le paragraphe 4. Le règlement limite de manière très forte la constructibilité dans les cinq ans suivant l'approbation du PLU en attendant l'adoption d'un projet d'aménagement sur ces secteurs par la commune. La mixité fonctionnelle est gérée par le Plan de mixité fonctionnelle et par la protection des linéaires commerciaux, deux outils détaillés dans le paragraphe 4. La mixité sociale est gérée par les OAP et par la mise en place de servitudes de mixité sociale. Les secteurs et le pourcentage attendu sont présents sur le plan de zonage. Seul le secteur Uc comporte un coefficient d'emprise au sol (CES), qui est de 0,2 maximum, mis en place afin de freiner la densification des secteurs en Uc qui sont isolés du reste du tissu urbain. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : - l'alignement imposé dans les secteurs Uap et Uar correspond aux caractéristiques actuelles du tissu urbain et permet une densification, surtout dans le cadre du projet du centre-ville (Uar) ; - l'implantation est plus souple en secteur Ub, où les formes urbaines sont plus variées, avec une implantation soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 4 mètres ; - le retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques en secteur Uc permet de freiner la densification sur ces secteurs isolés. Cet outil est complémentaire du CES à 0,2 maximum. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : - les règles mises en place en secteurs Uap, Uar et Ub permettent la densification avec des implantations possibles voire imposées (Uap et Uar) en limite séparative. Les règles en secteur Ub accordent plus de souplesse en fonction de la hauteur du bâti ; - en secteur Uc, le retrait sera de minimum 3 mètres, ce qui permet de freiner la densification.
Uar	**Secteur urbain dense à renouveler** La zone Uar correspond à la partie du centre-ville construite plus récemment située le long de l'avenue de Lyon. Il s'agit du secteur de renouvellement urbain autour de la mairie et de l'emprise foncière de l'entreprise Spit et de ses alentours. Ses limites s'appuient sur la voie ferrée et les activités économiques à l'ouest, sur la différence entre bâti ancien du centre-ville ou habitat individuel plus récent et bâti contemporain du centre-ville au sud et au nord, et sur la zone agricole du Valentin à l'est. Il s'agit d'une zone urbaine de centre-ville à renouveler sur laquelle plusieurs projets sont en cours pour conforter un centre-ville dense.	

<table>
<tr><th colspan="3">ZONES U à vocation mixte et résidentielle</th></tr>
<tr><th>Zone</th><th>Justification du plan de zonage</th><th>Justification du règlement écrit</th></tr>
<tr><td>Ub</td><td>Secteur urbain à dominante d'habitat mixte
La zone Ub regroupe l'ensemble du tissu urbain bâti de mixité fonctionnelle mais à vocation majoritairement résidentielle en dehors des zones du centre-ville, des zones d'équipements et des zones d'activités.
Il s'agit d'une zone regroupant de l'habitat individuel, individuel-groupé, intermédiaire et collectif construits à différentes époques ainsi que des activités de commerces, d'artisanat, de services et de bureaux.</td><td rowspan="2">L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est réglementée uniquement en secteur Uc afin de limiter le développement de ces secteurs avec une distance de recul de minimum 6 mètres.

La hauteur maximale est réglementée par le Plan des hauteurs, outil détaillé dans le paragraphe 4. Dans tous les cas, les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient d'une hauteur maximale autorisée de 15 mètres afin de ne pas freiner les projets d'intérêt général. En secteurs Uap, Uar et Ub, les dépassements de hauteurs qui sont autorisés permettent de favoriser la construction de bâtiments à énergie positive.

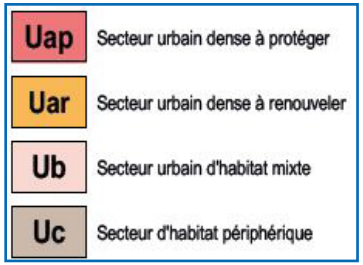
Les articles de la section 2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont organisés selon si les travaux portent sur des bâtiments existants ou s'il s'agit de constructions neuves. Le secteur Uap comporte de nombreuses règles, particulièrement sur les interventions sur les bâtiments existants mais aussi sur les constructions neuves afin de permettre la préservation du patrimoine existant mais aussi de ne pas dénaturer le tissu urbain avec des constructions neuves dont l'aspect ne correspond pas aux caractéristiques du tissu urbain ancien. Les règles du secteur Uar sont beaucoup plus souples car il s'agit d'une zone de renouvellement urbain où les enjeux patrimoniaux sont beaucoup moins forts qu'en secteur Uap. Cette souplesse permet notamment une diversité de projets de constructions contemporaines. En secteurs Ub et Uc, les règles sont souples mais permettent tout de même d'encadrer les interventions sur les bâtiments existants pour préserver le patrimoine et de réglementer les constructions neuves afin de ne pas dénaturer le tissu urbain. Enfin, une souplesse est accordée pour les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics afin de ne pas freiner les projets d'intérêt général.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), outil qui permet de déployer le concept de la ville verte, est détaillé dans le paragraphe 4.

Les règles sur les clôtures permettent de préserver les clôtures existantes de qualité mais aussi d'encadrer la construction des nouvelles clôtures afin de promouvoir un paysage urbain qualitatif tout en permettant le maintien de l'intimité pour les habitants.

Les règles sur le stationnement permettent d'accorder une place raisonnable à la voiture en ville en fonction des destinations des constructions et des secteurs. Les règles permettent également de développer le stationnement des cycles dont la demande est de plus en plus importante.

Concernant les réseaux, les règles permettent notamment d'accompagner ou d'anticiper le développement des communications numériques.</td></tr>
<tr><td>Uc</td><td>Secteur d'habitat périphérique
La zone Uc regroupe sept zones d'habitat assez peu denses et isolées par rapport au reste du tissu urbain. Il s'agit de petites zones d'habitat entourées par des zones agricoles ou à vocation d'activités économiques.
Il s'agit de zones d'habitat dont la densification n'est pas souhaitée de par leur isolement ou de par leur proximité avec un environnement nuisant (infrastructures de transports, zones d'activités).</td></tr>
</table>



Zones Uap, Uar, Ub et Uc

<table>
<tr><th colspan="3">ZONES U à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif</th></tr>
<tr><th>Zone</th><th>Justification du plan de zonage</th><th>Justification du règlement écrit</th></tr>
<tr><td>Ue</td><td>Secteur urbain d'équipement collectif ou public
La zone Ue regroupe les principaux pôles d'équipements publics de la commune :
- le pôle d'équipements autour du Valentin
- le vallon des sports
- l'école de l'Armailler
Les limites de la zone s'appuient sur celles des emprises foncières des équipements.</td><td rowspan="3">Les secteurs Ue, Uec et Ueg sont des secteurs urbains et les constructions de la destination exploitation agricole et forestière sont donc interdites.
Il s'agit de secteurs à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif :
- l'habitat n'est donc pas à favoriser et les constructions de la sous-destination logement sont donc autorisées sous conditions d'être des logements de fonction ou bien s'il s'agit de l'extension mesurée de bâtiments existants ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics mais également la restauration, les cinémas et les centres de congrès et d'exposition sont donc autorisés.

Dans le but de diversifier et de développer le pôle de la Cartoucherie et l'Île Girodet, dans les secteurs Uec et Ueg, les constructions des sous-destinations artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et bureaux sont également autorisés ou autorisés sous condition d'être liées aux activités existantes.
Enfin, l'industrie, les entrepôts et les commerces de gros sont interdits car il s'agit d'activités nuisantes ou incompatibles avec les fonctions présentes actuellement dans le tissu urbain.

Les implantations sont laissées libres car il s'agit de projets d'intérêt général.

La hauteur maximale est réglementée par le Plan des hauteurs, outil détaillé dans le paragraphe 4.

Les articles de la section 2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont organisés selon si les travaux portent sur des bâtiments existants ou s'il s'agit de constructions neuves. Les règles sont souples afin de ne pas freiner les projets d'intérêt général mais permettent tout de même d'encadrer les interventions sur les bâtiments existants pour préserver le patrimoine et de réglementer les constructions neuves afin d'encourager l'architecture créative et innovante sans dénaturer l'environnement urbain.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), outil qui permet de déployer le concept de la ville verte, est détaillé dans le paragraphe 4.

Les règles sur les clôtures permettent de préserver les clôtures existantes de qualité mais aussi d'encadrer la construction des nouvelles clôtures afin de promouvoir un paysage urbain qualitatif.

Les règles sur le stationnement permettent d'accorder une place raisonnable à la voiture en ville en fonction des destinations des constructions. Les règles permettent également de développer le stationnement des cycles dont la demande est de plus en plus importante.

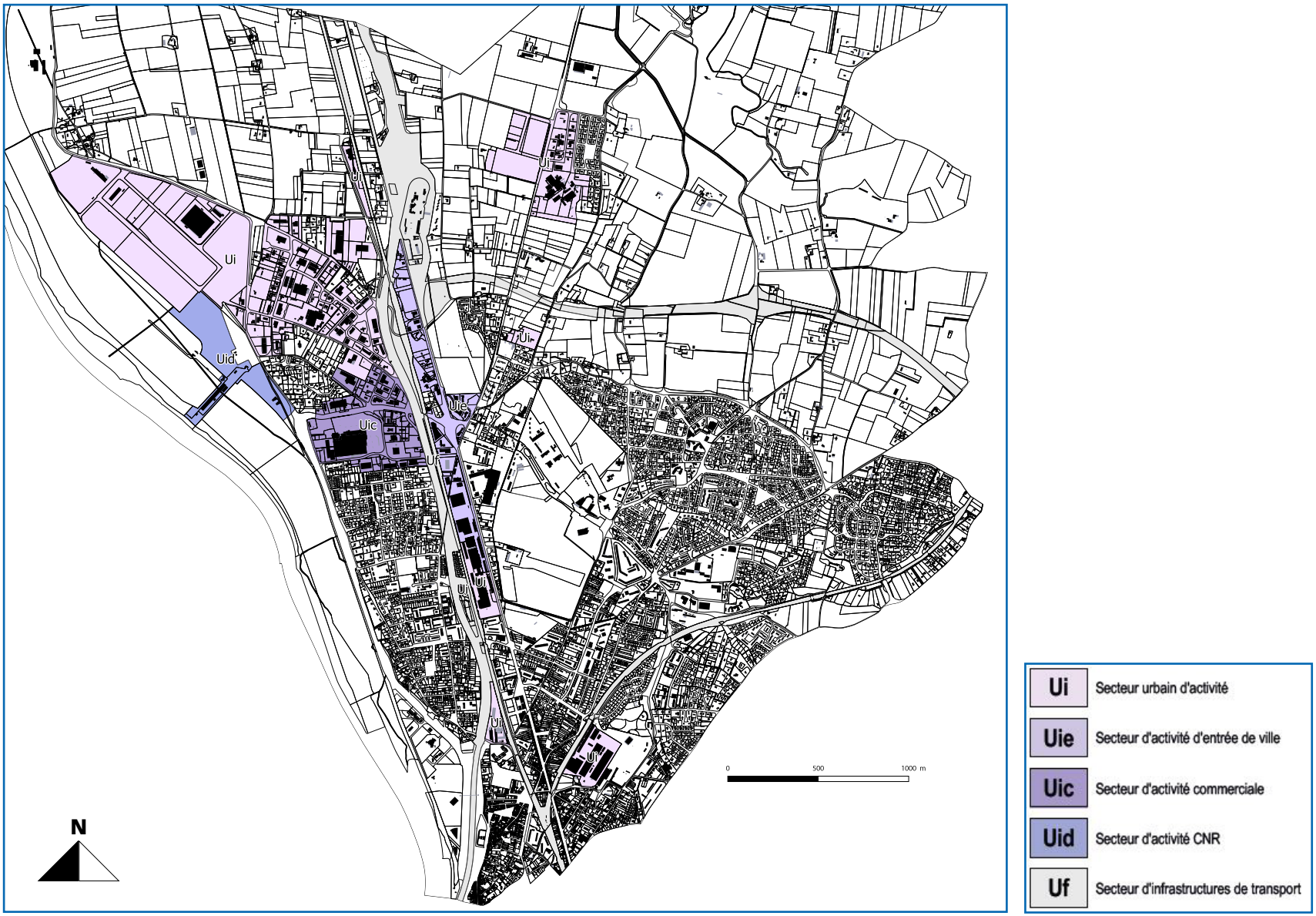
Concernant les réseaux, les règles permettent notamment d'accompagner ou d'anticiper le développement des communications numériques.</td></tr>
<tr><td>Uec</td><td>Secteur du pôle d'animation de la Cartoucherie
La zone Uec correspond au pôle d'équipements de la Cartoucherie à valoriser.
Les limites de la zone s'appuient sur celles de l'emprise foncière de la Cartoucherie.</td></tr>
<tr><td>Ueg</td><td>Secteur d'équipement de Girodet
La zone Ueg correspond au pôle d'équipements de l'île Girodet à valoriser.
Les limites de la zone s'appuient sur celles de l'île Girodet, entourée de zones Np à protéger, en excluant la partie nord située en zone Ub sur laquelle un projet de requalification à vocation de logements est en cours de réflexion (servitude de projet).</td></tr>
</table>

Ue	Secteur urbain d'équipement collectif ou public
Ueg	Secteur d'équipement de Girodet
Uec	Secteur du pôle Cartoucherie

Zones Ue, Uec et Ueg

ZONES U à vocation d'activités économiques et à vocation d'infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires		
Zone	**Justification du plan de zonage**	**Justification du règlement écrit**
Ui	**Secteur urbain d'activité** La zone Ui regroupe l'ensemble des entreprises à vocation d'industrie, d'entrepôt, de bureau ou de commerce de gros : - les zones d'activités de l'Armailler au nord et des Marcerolles à l'ouest - des terrains de la CNR à l'ouest, qui seront dédiés à l'implantation d'un champ photovoltaïque, ce qui n'impactera pas le périmètre de protection du captage d'eau potable - entreprises et ensembles d'entreprises isolées : Solystic au sud, une petite zone à l'ouest du centre-ville entre l'A7 et la voie ferrée, une partie de l'emprise foncière de l'entreprise Cheddite le long de l'avenue de Lyon ainsi qu'une petite zone située entre la RN7 et la petite carrière Ses limites s'appuient sur celles des zones d'activités économiques et sur celles des emprises foncières des activités déjà présentes. Il s'agit d'une zone permettant l'accueil d'activités incompatibles avec la vocation résidentielle, nécessitant des emprises foncières importantes, ou permettant la prise en compte d'activités existantes isolées au sein du tissu urbain.	Les secteurs Ui, Uic, Uid, Uie et Uf sont des secteurs urbains et les constructions de la destination *exploitation agricole et forestière* sont donc interdites. En secteur Uf, tout est interdit excepté les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* à condition d'être liées à l'exploitation de l'autoroute. Il s'agit en effet d'une zone réservée aux infrastructures de transport. Les secteurs Ui, Uic, Uid, et Uie sont à vocation d'activités économiques mais les *équipements d'intérêt collectif et services publics* sont tout de même autorisés. En secteurs Ui, Uic et Uie, afin de tenir compte de la présence de logements, les annexes des logements existants sont tout de même autorisés mais limités à 10 m² de surface de plancher. Le secteur Ui est à vocation d'activités économiques où les constructions de la destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ainsi que le commerce de gros sont autorisés. Les constructions existantes de la sous-destination *restauration* peuvent faire l'objet d'extension afin de permettre leur évolution. Le secteur Uic est à vocation d'activités commerciales et les constructions de la sous-destination *restauration* sont donc autorisées ainsi que les constructions de la sous-destination *artisanat et commerce de détail* à condition que leur surface de plancher ou de vente soit supérieure à 300 m². Dans le DOO du SCoT, la zone d'activités commerciales des Chabanneries est une localisation préférentielle des commerces de niveau 2 qui est dédiée à l'accueil d'équipements répondant à des achats réguliers et occasionnels et rayonnant sur une aire d'influence de l'ordre de 20 000 à 40 000 habitants. Cette zone n'est donc pas destinée à recevoir des commerces de proximité ou du petit artisanat. Le seuil de 300 m² permet donc l'implantation d'artisanat et de commerces de taille relativement importante qui ne rentrent pas en concurrence avec l'artisanat et les commerces de proximité situés en centre-ville et dans les pôles de quartier. En secteur Uic, les *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* peuvent tout de même faire l'objet d'extension afin de permettre leur évolution. En secteur Uid correspondant aux activités de la CNR, seules les constructions des sous-destinations *industrie*, *entrepôt* et *bureau* sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires et utiles aux activités de la centrale électrique. Le secteur Uie est à vocation d'activités d'entrée de ville et les constructions des sous-destinations *restauration*, *hébergement hôtelier et touristique*, *cinéma* et *bureau* sont autorisées ainsi que les constructions des sous-destinations *artisanat et commerce de détail* et *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* à condition que leur surface de plancher ou de vente soit supérieure à 300 m². Dans le DOO du SCoT, la Montée du Long est une localisation préférentielle des commerces de niveau 2 située en périphérie qui est dédiée à l'accueil d'équipements répondant à des achats occasionnels et rayonnant sur une aire d'influence de l'ordre de 20 000 à 40 000 habitants. Cette zone n'est donc pas destinée à recevoir des commerces de proximité, du petit artisanat ou de petites activités de service. Le seuil de 300 m² permet donc l'implantation d'artisanat, de commerces et d'activités de service de taille relativement importante qui ne rentrent pas en concurrence avec l'artisanat, les activités de service et les commerces de proximité situés en centre-ville et dans les pôles de quartier. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra se faire avec un retrait de 5 mètres minimum. En secteur Uie, l'implantation est également possible à l'alignement, ce qui permet de structurer la voie en entrée de ville. En secteur Ui, l'implantation devra se faire avec un retrait de 25 mètres par rapport à la route de Châteauneuf afin de limiter les nuisances. En secteur Ui, une implantation minimale est à respecter dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage afin d'anticiper le projet de troisième pont sur le Rhône.

ZONES U à vocation d'activités économiques et à vocation d'infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires		
Zone	**Justification du plan de zonage**	**Justification du règlement écrit**
Uie	**Secteur d'activité d'entrée de ville** La zone Uie regroupe l'ensemble des activités économiques constituant l'entrée de ville au nord le long de l'Avenue de Lyon et de la Montée du Long. Ses limites s'appuient sur la voie ferrée à l'ouest et sur l'Avenue de Lyon à l'est. Il s'agit d'une zone de revalorisation de l'entrée de ville permettant l'accueil de commerces et activités de services ainsi que des bureaux.	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera soit en limite à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 8 mètres, soit avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres, correspondant aux caractéristiques actuelles du bâti. La hauteur maximale est réglementée par le Plan des hauteurs, outil détaillé dans le paragraphe 4. Dans tous les cas, la hauteur des constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée afin de ne pas freiner les projets d'intérêt général. Les règles de la section 2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont assez souples afin de permettre l'architecture contemporaine sans pour autant dénaturer le tissu urbain avec des constructions neuves dont l'aspect ne correspond pas aux caractéristiques actuelles du tissu urbain. Des règles plus fortes sont mises en place sur le secteur Uie afin d'améliorer le traitement de l'entrée de ville et d'obtenir une bonne insertion paysagère des constructions et des aménagements. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), outil qui permet de déployer le concept de la ville verte, est détaillé dans le paragraphe 4. Les règles sur le stationnement permettent d'accorder une place raisonnable à la voiture en ville en fonction des destinations des constructions et des secteurs. Le règlement permet également la mutualisation du stationnement et insiste sur la qualité paysagère et la végétalisation des parkings. Les règles permettent également de développer le stationnement des cycles dont la demande est de plus en plus importante. Concernant les réseaux, les règles permettent notamment d'accompagner ou d'anticiper le développement des communications numériques.
Uic	**Secteur d'activité commerciale** La zone Uic regroupe la zone d'activités commerciales des Chabanneries. Ses limites s'appuient sur celles de la zone d'activités commerciales existante. Il s'agit d'une zone permettant l'accueil d'activités de commerce de taille importante.	
Uid	**Secteur d'activité CNR** La zone Uid regroupe les installations liées à l'exploitation du Rhône par la Compagnie Nationale du Rhône (CNR). Ses limites de la zone s'appuient sur l'emprise foncière des activités existantes de la CNR.	
Uf	**Secteur dédié aux infrastructures de transport** La zone Uf regroupe l'ensemble des infrastructures de transports (voies ferrées, autoroute A7, route nationale 7). Les limites de la zone s'appuient sur celles des emprises foncières des infrastructures de transports.	

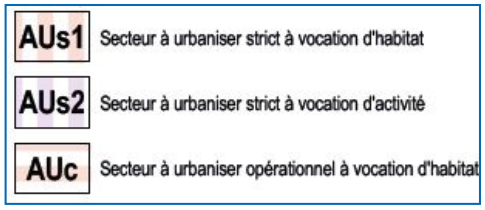


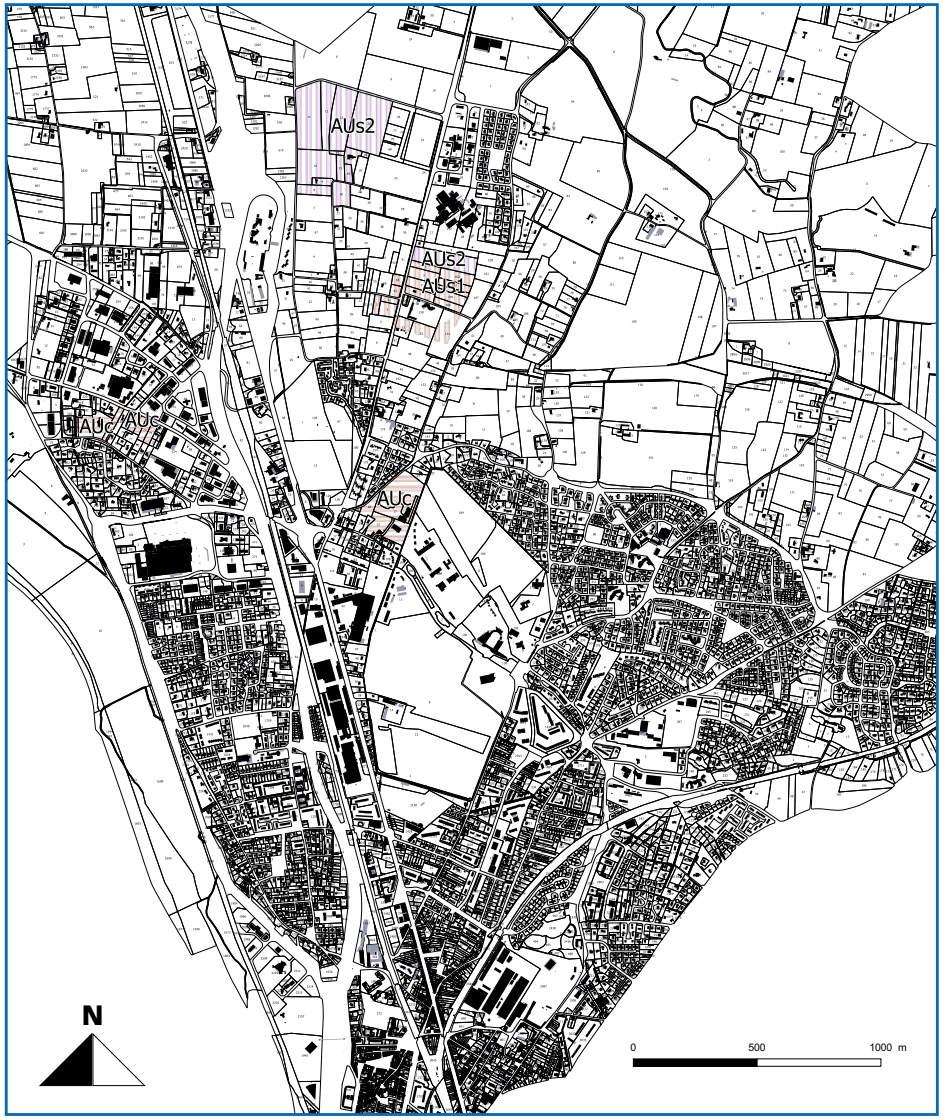
Zones Ui, Uic, Uid, Uie et Uf

ZONES AU		
Zone	**Justification du plan de zonage**	**Justification du règlement écrit**
AUc	Les secteurs AUc sont des zones à urbaniser opérationnelles à vocation résidentielle, urbanisables directement après l'approbation du PLU. Il s'agit de dents creuses de taille importante de 4,6 ha (secteur AUc de la Petite Carrière du Geai), 1,5 ha et 1,1 ha (deux secteurs AUc de Marcerolles). Le secteur AUc de la Petite Carrière du Geai permet la création d'un nouveau quartier sous la forme d'un parc habité qui accueillera 150 logements avec une densité de 33 logements/ha, soit environ la densité préconisée par le SCoT sachant que le site est contraint par des talus conséquents qui limitent l'espace constructible. Les deux secteurs AUc de Marcerolles permettent également la réalisation d'un nouveau quartier, notamment avec la démolition d'une ancienne salle des fêtes qui libère du foncier. Ce quartier accueillera 60 logements sur le secteur 1 (41 logements/ha) et 38 logements sur le secteur 2 (35 logements/ha). Il s'agit de terrains aujourd'hui peu ou pas urbanisés, ce qui justifie le classement des secteurs en zone AU. Ces terrains ont été choisis de par leur localisation au sein de l'enveloppe urbaine. Concernant la zone de la Petite Carrière du Geai, il s'agit du renouvellement urbain d'une friche avec une pollution cependant circonscrite. Des études complémentaires sur la gestion de la pollution seront nécessaires en cas d'urbanisation.	Les secteurs AUc sont à vocation résidentielle et les constructions de la destination *habitation* sont donc autorisées. Les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont également autorisées si des travaux et installations d'intérêt général sont nécessaires. Les constructions des autres destinations sont interdites car ce n'est pas la vocation de la zone. La mixité sociale est gérée par les OAP et par la mise en place de servitudes de mixité sociale. Les secteurs et le pourcentage attendu sont présents sur le plan de zonage. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres, ce qui permet la densification. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se faire en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum, ce qui permet également la densification. La hauteur maximale est réglementée par le Plan des hauteurs, outil détaillé dans le paragraphe 4. Les règles de la section 2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont souples, ce qui permet notamment une diversité de projets de constructions contemporaines, tout en encadrant l'aspect des constructions afin d'obtenir une cohérence architecturale sur la zone. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), outil qui permet de déployer le concept de la ville verte, est détaillé dans le paragraphe 4. Les règles sur les clôtures permettent d'encadrer la construction des nouvelles clôtures afin de promouvoir un paysage urbain qualitatif tout en permettant le maintien de l'intimité pour les habitants. Les règles sur le stationnement permettent d'accorder une place raisonnable à la voiture en ville en fonction des constructions. Les règles permettent également de développer le stationnement des cycles afin d'inciter ce mode déplacement durable en compatibilité avec le PDU. Concernant les réseaux, les règles permettent notamment d'accompagner ou d'anticiper le développement des communications numériques.

ZONES AU		
Zone	**Justification du plan de zonage**	**Justification du règlement écrit**
AUs1	Le secteur AUs1 est une zone à urbaniser stricte à vocation résidentielle, urbanisable après une procédure de modification du PLU. Il s'agit du seul secteur d'extension prévu dans le projet de développement de la commune pour les dix prochaines années. Le secteur se situe autour d'un pôle d'équipements publics (école, Maison pour Tous, desserte bus) en continuité avec les secteurs d'activités situés au nord (secteurs Ui et AUs2), en compatibilité avec le SCoT. De plus, cette zone est concernée par des enjeux agricoles faibles et ne compte aucun enjeux environnementaux, contrairement aux autres secteurs de la commune qui sont situés à proximité ou en continuité de l'enveloppe urbaine. La surface du secteur a été calibrée pour répondre aux besoins en logements pour les dix prochaines années : 221 logements avec une densité de 35 logements/ha (densité préconisée par le SCoT), soit une surface de 6,5 ha.	Les secteurs AUs1 et AUs2 sont stricts, non opérationnels, et destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une procédure de modification du PLU. Ainsi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites exceptés : - les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* si des travaux et installations d'intérêt général sont nécessaires ; - l'extension limitée et les annexes des *logements* afin de permettre aux habitations existantes d'évoluer. Les constructions et aménagements liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement de la zone sont autorisés afin d'anticiper l'urbanisation.
AUs2	La zone AUs2 est une zone à urbaniser stricte à vocation d'activités économiques. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLU. Il s'agit de l'extension de la zone d'activités économiques existante de l'Armailler (zone Ui en continuité) sur des terrains contigus non exploités pour l'activité agricole et appartenant à la Communauté d'Agglomération ayant compétence en matière de zone d'activités économiques. Sa surface de 15,8 ha permet de répondre aux besoins en matière de zone d'activités économiques qui est de 18,5 ha, surface fixée par le SCoT à échéance 2030. La zone d'activités existante de l'Armailler à proximité présente un potentiel foncier restant de 3,8 ha. La zone AUs2 de 15,8 ha (dont 1,1 ha de boisements protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme à déduire) permet de répondre aux besoins : 3,8 ha de potentiel foncier restant additionné aux 14,7 ha urbanisable de la zone AUs2 soit 18,5 ha environ, compatible avec les objectifs du SCoT. La communauté d'agglomération établit un bilan de ses zones d'activités économiques, leurs dynamiques passées et futures. Ce diagnostic fait apparaître les secteurs à enjeux pour le développement économique futur du territoire. Ainsi si le secteur Romano-péageois a une attractivité moindre, la couronne Valentinoise présente une forte attractivité pour les entreprises industrielles, artisanales et logistiques. Concernant le secteur Valentinois, l'attractivité du territoire a conduit ces dernières années à un rythme de commercialisation important sur les zones économiques à vocation industrielle situées à l'Est (ZA Briffaut, ZA Mozart) et au Sud (ZA Auréats, ZA Morlon) de Valence. Le confortement de la ZA de l'Armailler est aujourd'hui à l'étude car elle permet de disposer des meilleurs atouts de développement à court et moyen terme grâce à la maîtrise foncière de l'agglomération, son positionnement stratégique en lien avec les réseaux de transport et son accessibilité aisée avec la ville centre. Le développement de la ZA de l'Armailler permettra ainsi de rééquilibrer le développement industriel au nord de l'agglomération Valentinoise. Aujourd'hui le potentiel foncier dédié à la petite industrie sur le secteur valentinois est très limité et ne répondra qu'à une demande à court terme.L'offre économique du secteur valentinois dans le secteur de l'industrie est constituée de 10 ha de surfaces disponibles à court (immédiatement) et moyen terme (dans les deux ans), dont 1 ha sont déjà sous compromis à l'Armailler. A plus long terme (5 ans), les 12 ha potentiellement disponibles sur le secteur Valentinois sont situés sur le seul site de la ZA de l'Armailler. Concernant le secteur de l'Armailler, l'agglomération maintient sa volonté de voir son développement se poursuivre dans les années à venir. Le développement de ce secteur est envisagé de longue date et prévoyait un large développement de plus de 60 hectares. Ce développement a fait l'objet de nombreuses études (trafic, aménagement…) qui ont conduit l'agglomération à optimiser son projet au regard notamment des enjeux de consommation foncière. Dès 2012, celui-ci a été ramené à un projet qui ne couvrait plus que 24 hectares. Le périmètre « loi Notre », donnant la gestion à l'agglomération de cette zone, couvre l'ensemble de ces 24 hectares. Seulement 17 hectares sur ces 24 hectares ont été retenus dans le cadre des 12 ans du PLU, excluant les terrains à l'ouest de la route d'aiguille. Cette enveloppe correspond également au foncier prévu par le ScoT. Aujourd'hui la capacité restante de la zone déjà aménagée (8 hectares) se limite à un lot de 37 500m² qui ne correspond pas à plus de 3 ans de développement de la zone.	

ZONES AU		
Zone	**Justification du plan de zonage**	**Justification du règlement écrit**
AUs2	Les terrains situés au sud de l'entreprise Markem image correspondent à des réserves foncières pour son éventuel développement. Cette extension reste envisagée à moyen ou long terme et donc plutôt en fin de période du PLU, soit dans la seconde période du SCoT. Sur ce secteur, l'agglomération a encore ajusté ses besoins en matière de réserves foncières en réduisant la zone de développement futur de plus de 4 hectares. L'agglomération envisage donc de lancer des études en 2019 afin d'avancer sur l'aménagement de cette zone et de lever les freins de développement, notamment à travers l'évaluation de la requalification/recalibrage de la route d'aiguille et la création d'une jonction directe de la zone sur le rond point du péage nord. Le développement de cette zone est d'autant plus motivé que : - l'agglomération dispose déjà d'une maîtrise foncière importante avec près de 50% des tènements nécessaires (6.4 hectares) ; - la zone dispose de nombreux atouts stratégiques en matière de services (crèche, restauration, golf à proximité) et d'accessibilité (ligne de bus, pistes cyclables, accès à l'A7, déviation N7, Gare TGV).	





Zones AUc, Aus1 et AUs2

<table>
<tr><th colspan="3">ZONES A</th></tr>
<tr><th>Zone</th><th>Justification du plan de zonage</th><th>Justification du règlement écrit</th></tr>
<tr><td>A</td><td>La zone A correspond à la zone de développement de l'activité agricole où la construction de bâtiments agricoles est possible.
La partie nord du territoire communal, non urbanisée, est concernée par la zone A, mis à part :
- les secteurs de captage d'eau potable
- les secteurs agricoles avec des terres stratégiques à forte valeur agronomique
- les secteurs de corridor écologique</td><td rowspan="3">Le secteur A est à vocation de développement de l'activité agricole et les constructions de la sous-destination exploitation agricole sont donc autorisées. Il permet également la diversification des activités agricoles en autorisant la création de gîtes sur les exploitations agricoles à condition qu'ils soient aménagés dans un bâtiment existant d'aspect patrimonial.
Le règlement permet en zone A la création de logements uniquement s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole mais aussi l'extension limitée et les annexes des habitations existantes afin de leur permettre d'évoluer.
Le règlement de la zone Ap permet une protection forte des terres agricoles en autorisant uniquement l'extension limitée et les annexes des habitations existantes afin de leur permettre d'évoluer.
Des changements de destination sont également autorisés mais uniquement dans le cadre de l'extension de logements existants. Deux changements de destination concernent les vocations d'hébergement hôtelier et touristique et d'entrepôt.
Le règlement de la zone Ai autorise uniquement les sous-destinations en lien avec les activités existantes, soit l'industrie, les entrepôts et les bureaux. Il s'agit bien ici de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) car les capacités de développement sont limitées à deux entreprises existantes uniquement et sont limitées en taille : 30% ou 10% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU selon si l'emprise au sol était inférieure ou égale ou bien supérieure ou égale à 200 m².
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans les secteurs A et Ai si des travaux et installations d'intérêt général sont nécessaires.
Le règlement prend également en compte la carrière existante en autorisant les affouillements et exhaussements liés à l'exploitation de celle-ci.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra se faire avec un retrait de 5 mètres, car il ne s'agit pas ici de densifier ou de créer un effet rue. En secteur A, une implantation minimale est à respecter dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage afin d'anticiper le projet de troisième pont sur le Rhône.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est assez souple et pourra se faire sur la limite séparative ou avec un recul de 3 mètres minimum.

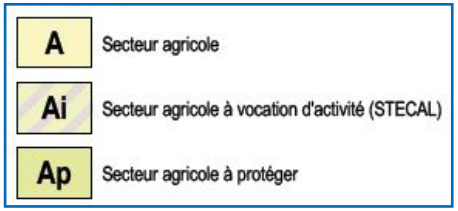
La hauteur maximale est fixée à 8 mètres pour les constructions de la sous-destination logement et à 10 mètres pour les autres destinations, en cohérence avec les constructions existantes. La hauteur est cependant limitée à la hauteur des constructions existantes en secteur Ai.

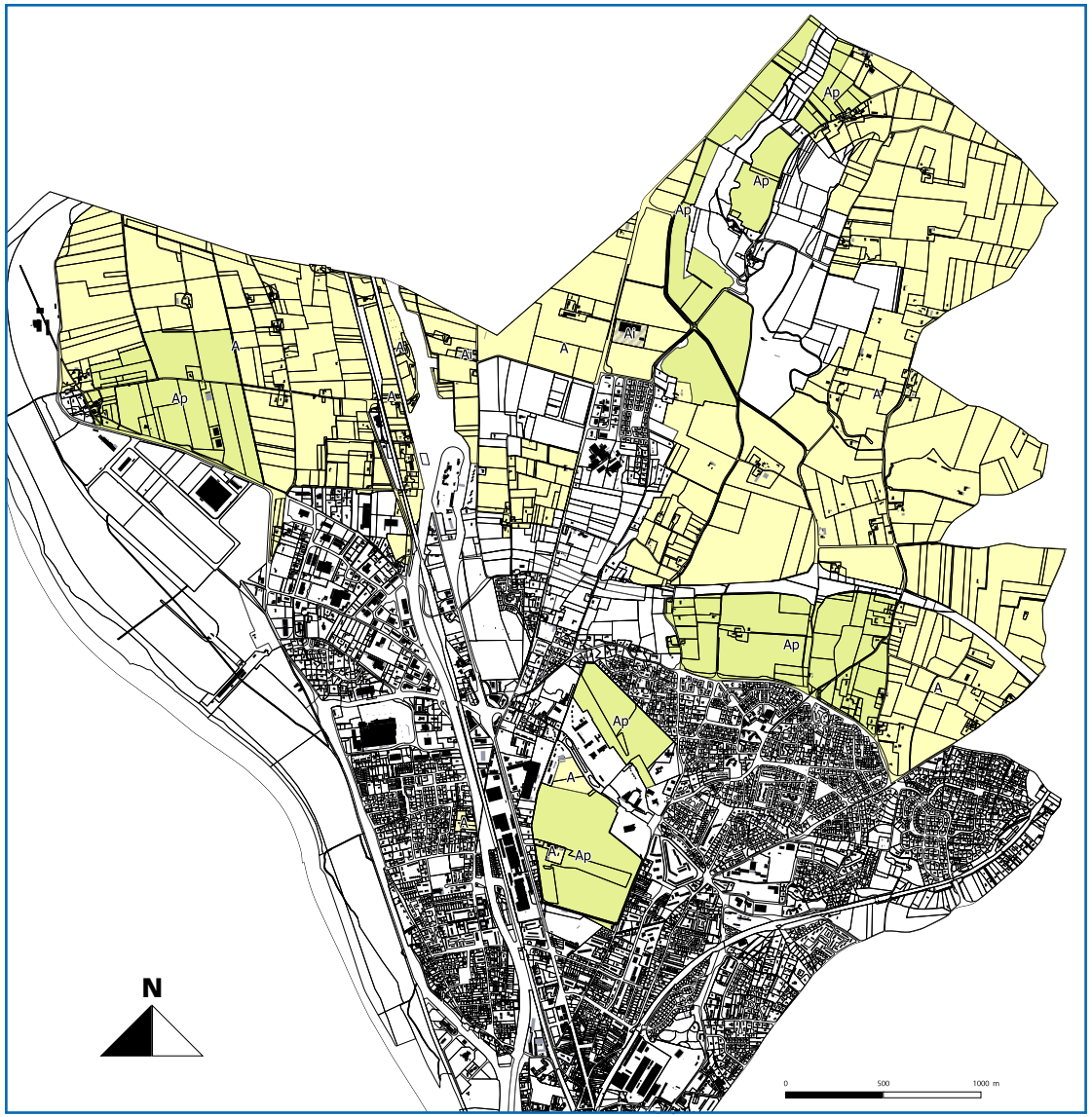
Les articles de la section 2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont organisés selon si les travaux portent sur des bâtiments existants ou s'il s'agit de constructions neuves. Les règles sur les interventions sur les bâtiments existants permettent la préservation du patrimoine existant. Les règles sur les constructions neuves sont plus souples tout en encourageant une sobriété de volume appropriée aux activités agricoles.

Les règles sur les clôtures permettent d'encadrer la construction des nouvelles clôtures afin de permettre le passage de la faune.

Les règles sur le stationnement permettent d'accorder une place raisonnable à la voiture en fonction des besoins.

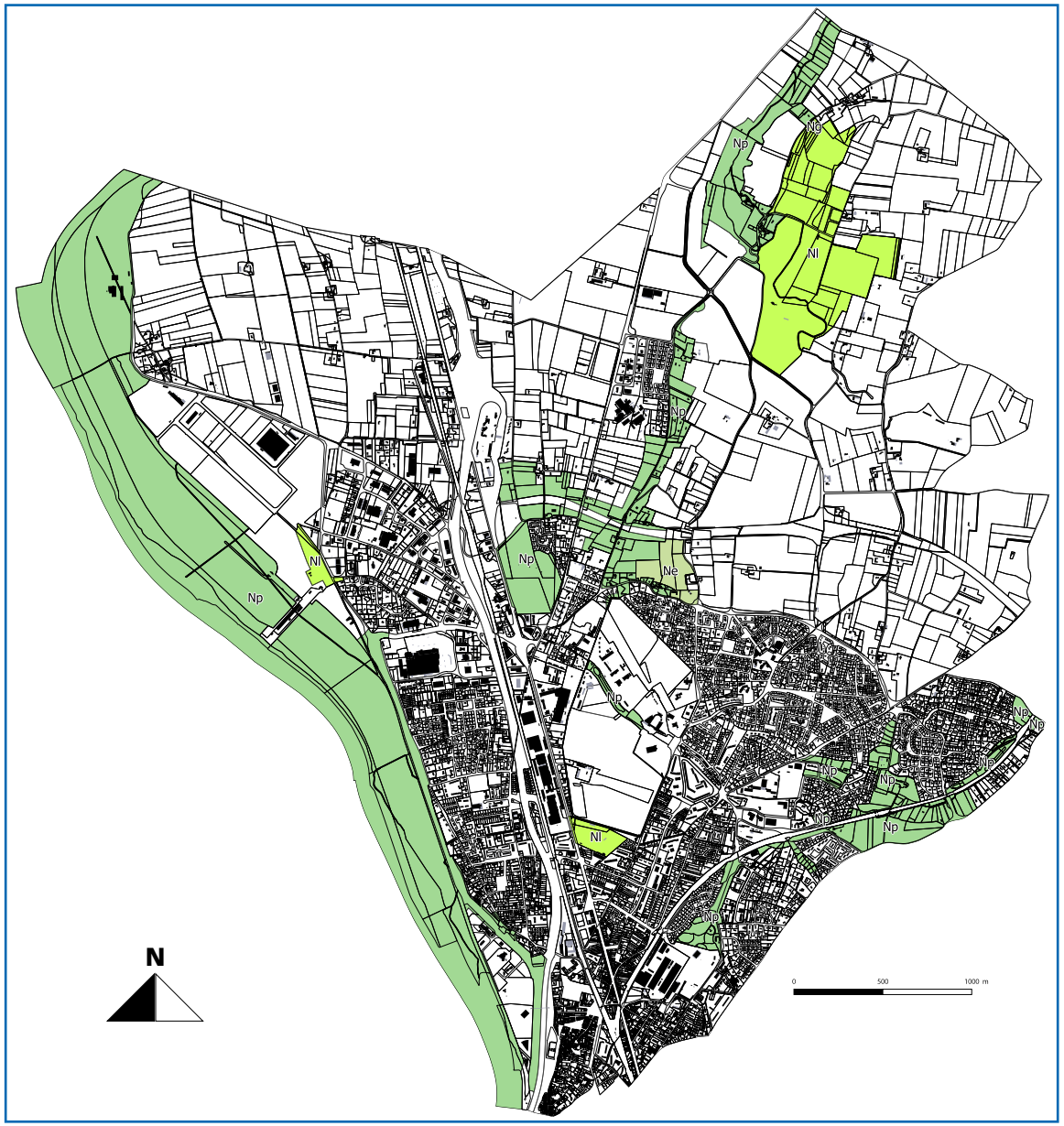
Concernant les réseaux, les règles permettent notamment d'accompagner ou d'anticiper le développement des communications numériques. Le règlement laisse une souplesse quant au raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif en fonction du contexte.</td></tr>
<tr><td>Ai</td><td>La zone Ai couvre deux entreprises existantes présentes au sein des zones agricoles. Il s'agit de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'évolution et l'extension de ces deux entreprises uniquement.
La surface des deux secteurs Ai représente au total 2,57 ha.</td></tr>
<tr><td>Ap</td><td>La zone Ap correspond à des secteurs agricoles inconstructibles dont les terres sont à protéger :
- dans le périmètre de protection de captage d'eau potable des Combeaux au nord-ouest,
- dans le secteur de corridor écologique à proximité du bois des Chanalets,
- entre la RN7 et l'urbanisation à l'est du territoire car les terres agricoles sont stratégiques et présentent une forte valeur agronomique,
- sur le parc du Valentin, autour du lycée, poumon vert à protéger au cœur de la ville.</td></tr>
</table>





Zones A, Ap et Ai

ZONES N		
Zone	**Justification du plan de zonage**	**Justification du règlement écrit**
Np	La zone Np correspond à une zone de protection des espaces naturels : - les abords du Rhône à l'ouest du territoire - les abords de la Barberolle et les espaces naturels situés le long de la voie ferrée à l'est - les secteurs de corridor écologique, notamment aux Chanalets - les espaces non urbanisés de la grande carrière	Le secteur Np est à vocation de protection des secteurs naturels ou de développement de l'activité forestière et les constructions de la sous-destination *exploitation forestière* sont donc autorisées. Il permet également un développement modéré des activités agricoles en autorisant l'extension des bâtiments agricoles existants. Le règlement de la zone Np permet une protection forte des espaces naturels en autorisant uniquement l'extension limitée et les annexes des habitations existantes afin de leur permettre d'évoluer. Le secteur Ne est à vocation d'équipements publics et les constructions des sous-destinations *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* et *autres équipements recevant du public* sont autorisées. Le secteur Nl est à vocation d'équipements publics et de loisirs, aussi les constructions des sous-destinations *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*, *équipements sportifs* et *autres équipements recevant du public* sont autorisées. La *restauration* est autorisée sous condition d'être liée à l'activité existante, avec une extension limitée à 33% de surface de plancher par rapport à la surface totale initiale. Le règlement du secteur Ng autorise uniquement les constructions de la sous-destination *hébergement hôtelier et touristique*. Il s'agit bien ici d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) car les capacités de développement sont limitées à un seul établissement dont la surface de plancher ne peut être supérieure à 200 m² et sans augmenter la puissance électrique. Les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont autorisés dans tous les secteurs si des travaux et installations d'intérêt général sont nécessaires. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra se faire avec un retrait de 5 mètres, car il ne s'agit pas ici de densifier ou de créer un effet rue. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se faire avec un retrait de 3 mètres minimum, car il ne s'agit pas ici de densifier. La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour les constructions des sous-destinations *exploitation agricole*, *exploitation forestière*, *restauration* et *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* et à 8 mètres pour les autres sous-destinations, notamment l'*hébergement hôtelier et touristique*, en cohérence avec les constructions existantes. Les articles de la section 2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont organisés selon si les travaux portent sur des bâtiments existants ou s'il s'agit de constructions neuves. Les règles sur les interventions sur les bâtiments existants permettent la préservation du patrimoine existant. Les règles sur les constructions neuves incitent à la sobriété pour s'intégrer au mieux dans le paysage. Des règles supplémentaires en secteur Ng permettent d'encadrer les constructions (structure légère sur pilotis) et leur insertion dans l'environnement (intégration à la topographie, préservation du coteau boisé, stationnement perméable). Les règles sur les clôtures permettent d'encadrer la construction des nouvelles clôtures afin de permettre le passage de la faune. Les règles sur le stationnement permettent d'accorder une place raisonnable à la voiture en fonction des besoins. Concernant les réseaux, les règles permettent notamment d'accompagner ou d'anticiper le développement des communications numériques. Le règlement laisse une souplesse quant au raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif en fonction du contexte.
Ne	Il s'agit d'une zone naturelle à vocation d'équipements qui correspond au cimetière. Les limites de la zone s'appuient sur celles du cimetière et de son extension projetée pour répondre aux besoins d'inhumation.	
Ni	Il s'agit d'une zone naturelle à vocation d'équipements de loisirs et sportifs qui regroupe : - le golf des Chanalets au nord-est, - le stade à proximité du centre-ville, - les terrains de sport à proximité du Rhône, à l'ouest du territoire. Les limites de ces secteurs s'appuient sur celles de l'emprise foncière des équipements à vocation de loisirs et sportifs.	
Ng	Le secteur Ng couvre une petite emprise foncière de 0,39 ha permettant l'accueil d'un hébergement touristique lié au golf des Chanalets. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant la prise en compte d'un projet d'hébergement touristique. Ce secteur s'inscrit en continuité de constructions existantes de par la présence d'un hameau à proximité. Il était nécessaire de le localiser près du golf pour des raisons de développement touristique. De manière plus précise, le choix de la localisation de ce secteur est motivé par une bonne desserte en réseaux, ce qui n'est pas le cas du secteur situé plus au sud à proximité des bâtiments du golf.	



Np Secteur naturel et forestier à protéger

Ne Secteur naturel d'équipement collectif ou public

Nl Secteur naturel de loisirs

Ng Secteur naturel à vocation d'activité (STECAL)

Zones Np, Ne, Nl et Ng

4 - JUSTIFICATION DES AUTRES OUTILS RÉGLEMENTAIRES UTILISÉS

4.1/ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments du patrimoine bâti à protéger et de mettre en place des prescriptions permettant leur préservation.

Ainsi, 13 bâtiments ou ensembles de bâtiments sont identifiés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le règlement. Il s'agit d'éléments du patrimoine bâti, situés aussi bien au cœur de la ville qu'en milieu agricole, qui participent à l'identité communale et qu'il convient donc de préserver :

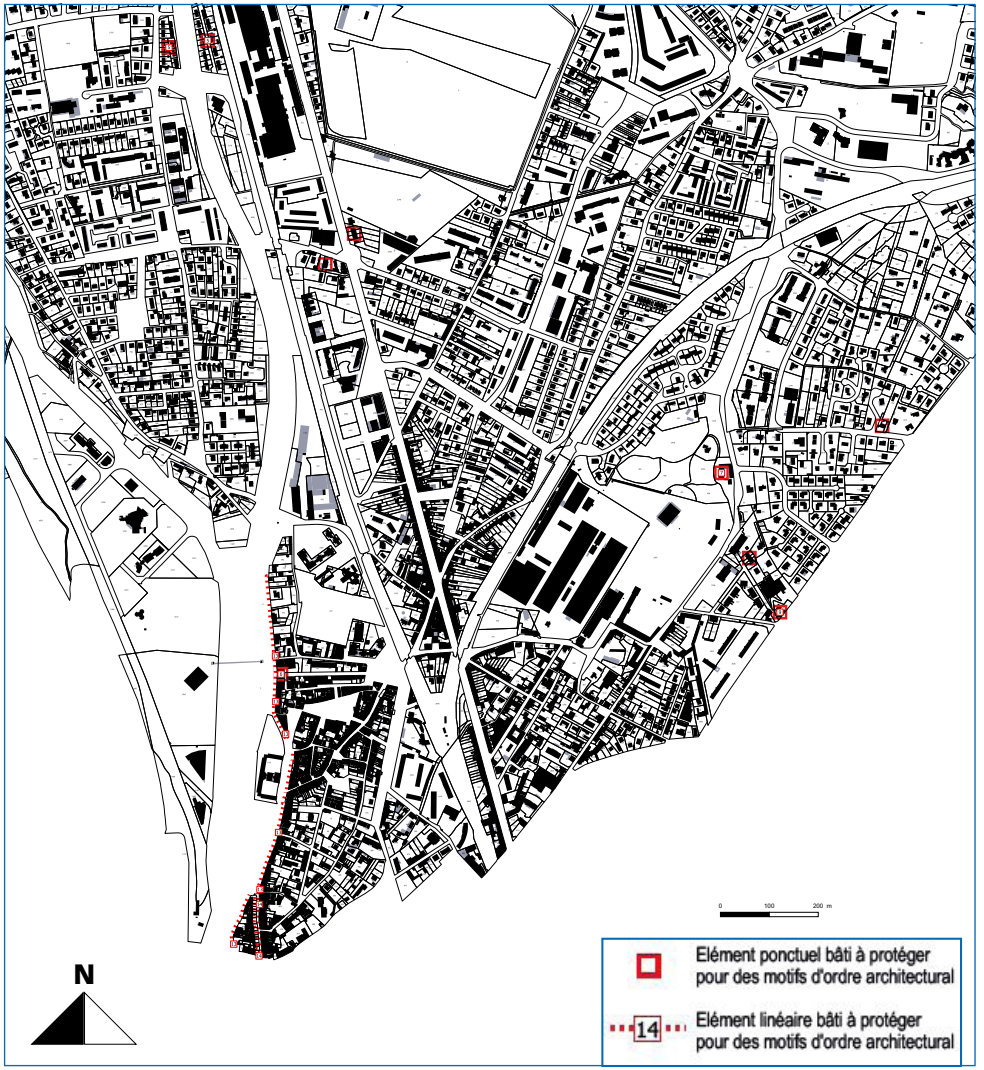
- la maison de l'Île Adam, maison du XVII^{ème} siècle dont la typologie est unique à Bourg-lès-Valence
- le château des Chanalets, datant du XIX^{ème} siècle et situé en milieu agricole
- la ferme Genas, datant du Moyen-Âge et situé en milieu agricole
- le manoir de la Tourtelle, demeure bourgeoise construite au XV^{ème} et XVI^{ème} siècle
- la maison de campagne de la Tourtelle, datant du XIX^{ème} siècle et antérieur
- la maison Brun, demeure bourgeoise de la fin du XIX^{ème} - début XX^{ème}siècle
- la Verrerie Deriard, bâtiment industriel du XIX^{ème} siècle situé dans le Vieux Bourg
- les cités MGM, cité jardin des années 1950 aujourd'hui traversée par l'autoroute
- un ensemble résidentiel du milieu du XX^{ème} siècle situé le long de l'avenue de Lyon
- une habitation du début du XX^{ème} siècle située rue de la Belle Meunière
- un ensemble d'habitations du début du XX^{ème} siècle situé dans l'impasse du Clos Chapon
- une habitation du début du XX^{ème} siècle située rue Eugène Chavant

Les prescriptions portent sur la préservation de la volumétrie, des façades, des menuiseries, de la toiture ou encore des clôtures.

Deux linéaires architecturaux sont également identifiés et concernent :

- les quais du Rhône : Quai de la Libération, Quai Maurice Barjon, Quai Thannaron, Quai Saint-Nicolas
- la rue Pompéry

Il s'agit des rues les plus anciennes de Bourg-lès-Valence qui ont structuré la ville au bord du fleuve Rhône avant sa canalisation. Aussi, une étude colorimétrique a été conduite pour retrouver les couleurs d'origine de ce secteur et le remettre en valeur. Le linéaire architectural a en effet pour but de prescrire des couleurs d'enduit et de façade en vue de valoriser le patrimoine.



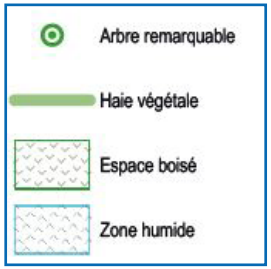
Exemple d'utilisation de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

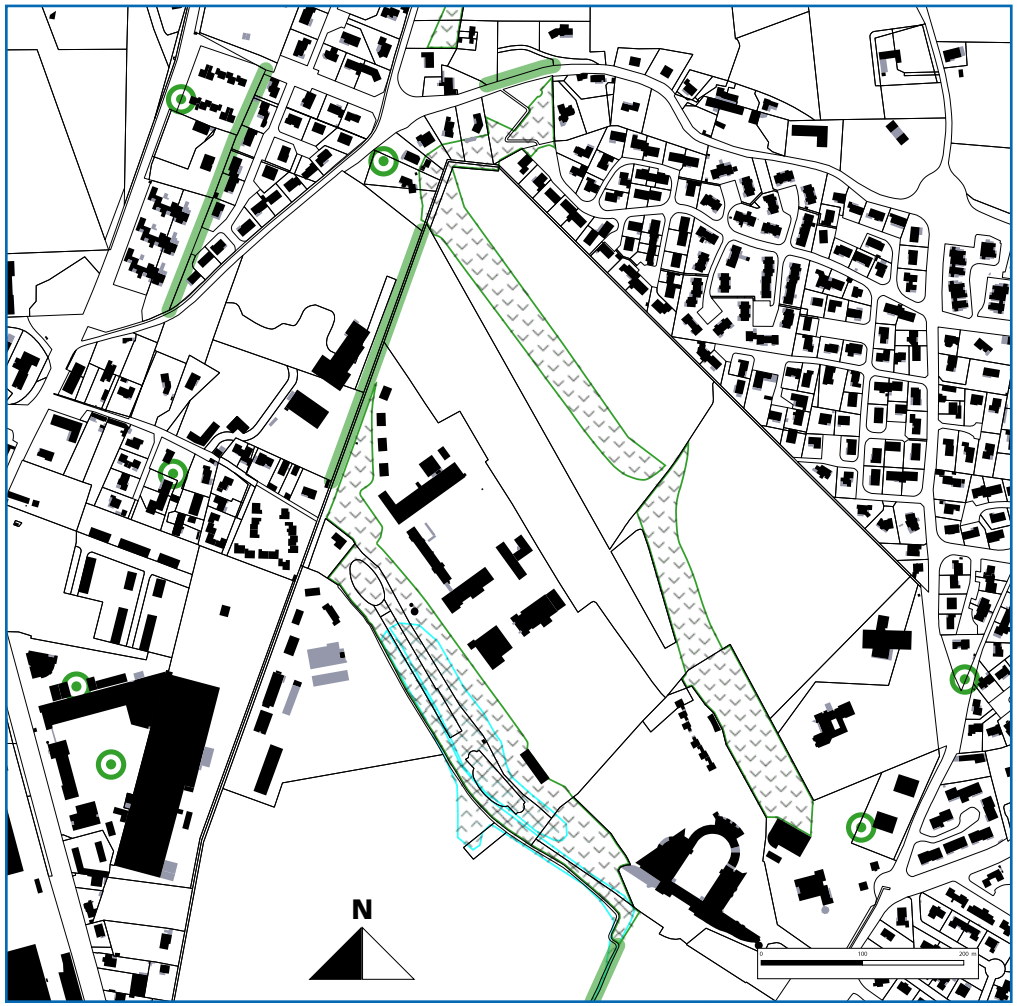
4.2/ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET SITES ET SECTEURS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et de mettre en place des prescriptions permettant leur préservation.
Ainsi, des éléments ponctuels, surfaciques et linéaires sont identifiés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le règlement :

- arbres à protéger, participant à la trame verte urbaine, au paysage et au cadre de vie repérés au sein du tissu urbain sur des parcelles privées. Il s'agit d'essences nobles
- haies végétales, surtout au sein des espaces agricoles et naturels, mais également quelques unes en milieu urbain
- espaces boisés à protéger, dans les corridors écologiques de manière générale, et notamment le long de la Barberolle, du Rhône et aux Chanalets
- zones humides à protéger, notamment au bord du Rhône et de la Barberolle

Les prescriptions particulières dans le règlement empêche la destruction des éléments identifiés. Seules quelques exceptions sont autorisées, notamment pour des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.





Exemple d'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

4.3/COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et la part de pleine terre sont instaurés au titre de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme.

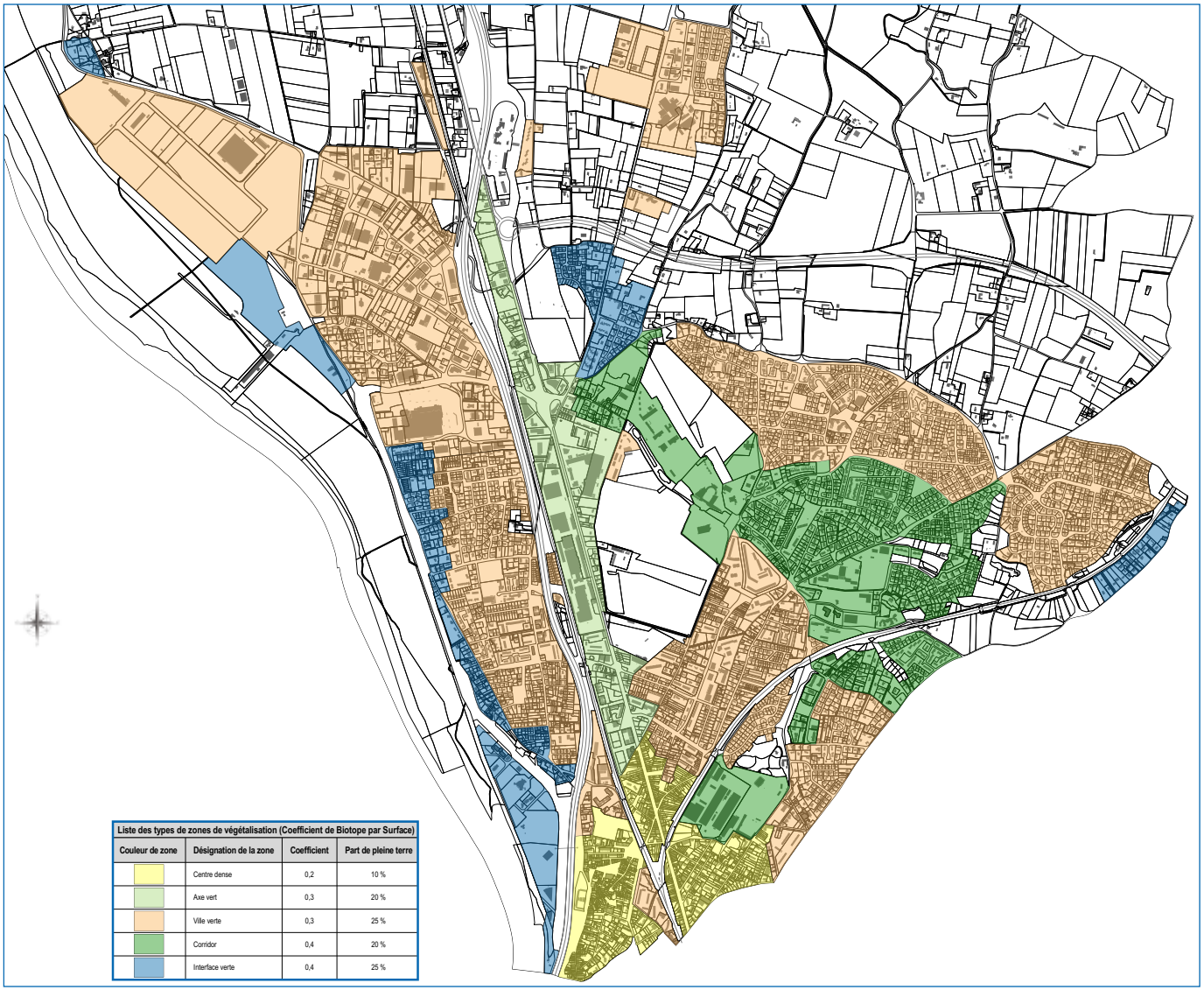
Le CBS et le pourcentage de pleine terre ont notamment été travaillés avec la population lors d'ateliers de concertation thématiques. Ce travail a permis de relever certaines attentes des habitants sur la nature en ville en fonction des différents quartiers.

Le CBS et le pourcentage de pleine terre ont ensuite été travaillés en fonction des différents types de tissus urbains et de leurs enjeux, synthétisés dans le tableau ci-contre. Plus la ville est dense et moins le pourcentage de pleine terre sera élevé. Plus le développement de la trame verte est stratégique et plus le CBS sera élevé.

Cette réflexion a permis le découpage de la ville en 5 zones :
- centre dense (0,2 de CBS et 10% de pleine terre) : espace urbain dense contraint où la présence de la nature doit tout de même être renforcée ;
- ville verte (0,3 de CBS et 25% de pleine terre) : espaces urbains à faibles enjeux où la présence de la nature doit tout de même être renforcée ;
- axe vert (0,3 de CBS et 20% de pleine terre) : faire entrer la nature en ville par un axe vert le long de l'avenue de Lyon, espace qui manque de nature actuellement ;
- corridor (0,4 de CBS et 20% de pleine terre) : renforcer et prolonger un corridor écologique existant, depuis les Chanalets au nord jusqu'à la Barberolle au sud-est ;
- interface verte (0,4 de CBS et 25% de pleine terre) : laisser entrer la nature en ville par les franges urbaines.

	Ville moins dense Ville verte **% Pleine terre ++**	Ville dense **% Pleine terre -**
développement de la trame verte stratégique **CBS ++**	Interface espace naturel **INTERFACE VERTE**	Centre ville Axe d'entrée de ville **Corridor vert urbain** **AXE VERT**
développement peu stratégique secteur très contraint **CBS -**	Secteur résidentiel périphérique ZA périphérique **VILLE VERTE**	Centre ancien **CENTRE ANCIEN**

Tableau de construction de l'outil CBS



Liste des types de zones de végétalisation (Coefficient de Biotope par Surface)			
Couleur de zone	Désignation de la zone	Coefficient	Part de pleine terre
	Centre dense	0,2	10 %
	Axe vert	0,3	20 %
	Ville verte	0,3	25 %
	Corridor	0,4	20 %
	Interface verte	0,4	25 %

Plan de Végétalisation (CBS)

4.4/CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISÉS

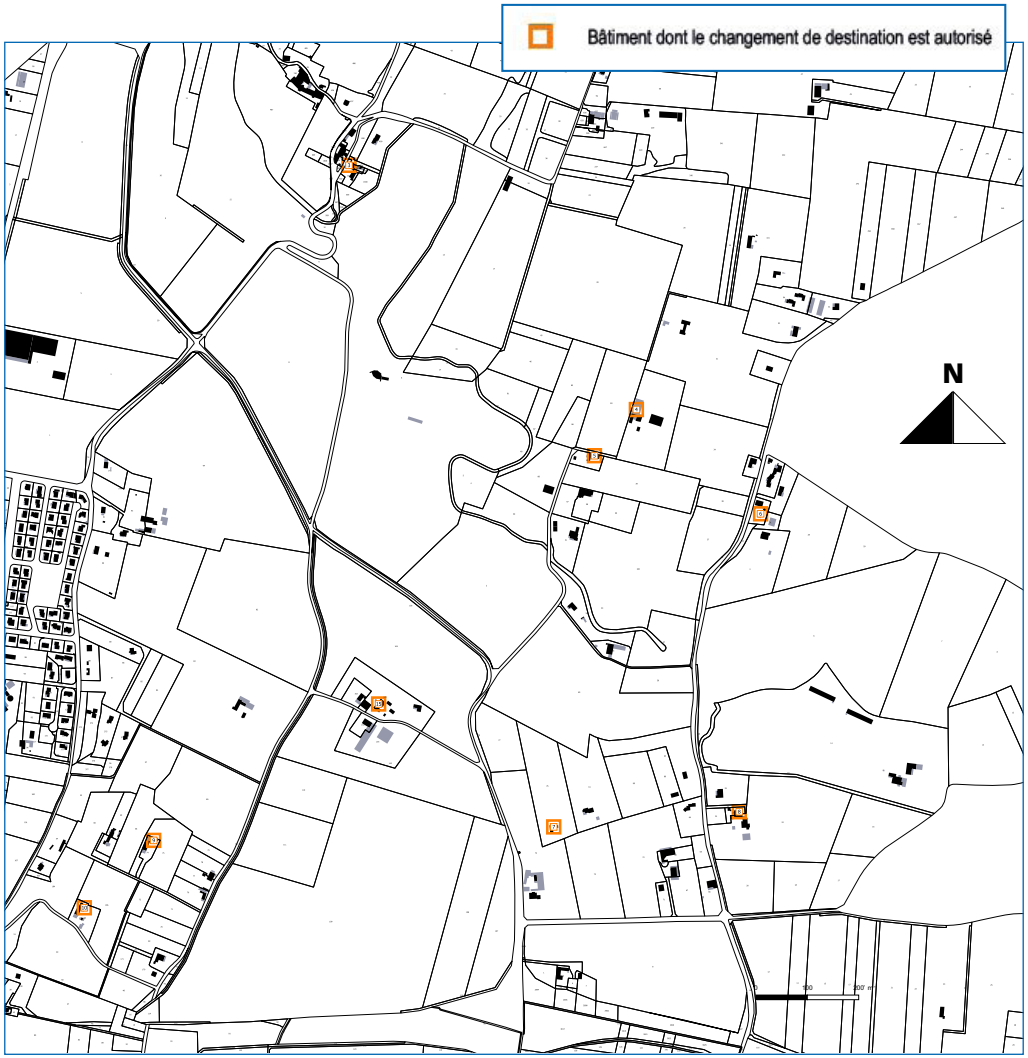
L'article L.151-27 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des bâtiments ou partie de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Ainsi, 14 bâtiments ou partie de bâtiments situés en milieu agricole ou naturel ont été identifiés afin de permettre leur changement de destination à vocation de *logement* dans le cadre de l'extension de logements existants à proximité. Cette disposition ne permet donc pas la création de nouveaux logements.

Pour identifier ces bâtiments ou partie de bâtiments, la commune a d'abord réalisé un pré-repérage. Des visites de terrain ont permis par la suite une validation de 14 bâtiments ou partie de bâtiments par la Chambre d'Agriculture et le service agricole de la DDT.

Les critères retenus étaient :
- la présence de réseaux (accès, eau, électricité) ;
- le fait de ne pas compromettre l'activité agricole (en excluant tout bâti inoccupé ou fonctionnel intéressant un agriculteur, ce qui pouvait présenter des risques d'être l'origine de conflits d'usages entre habitants et agriculteurs) ;
- l'aspect patrimonial et l'état du bâti.

De plus, la commune a identifié un bâtiment d'aspect patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'*hébergement hôtelier et touristique* en milieu agricole afin de rendre possible un projet.

Elle a également identifié un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'*entrepôt* en milieu agricole afin de régulariser une situation.



Exemple d'utilisation de l'article L.151-27 du Code de l'Urbanisme

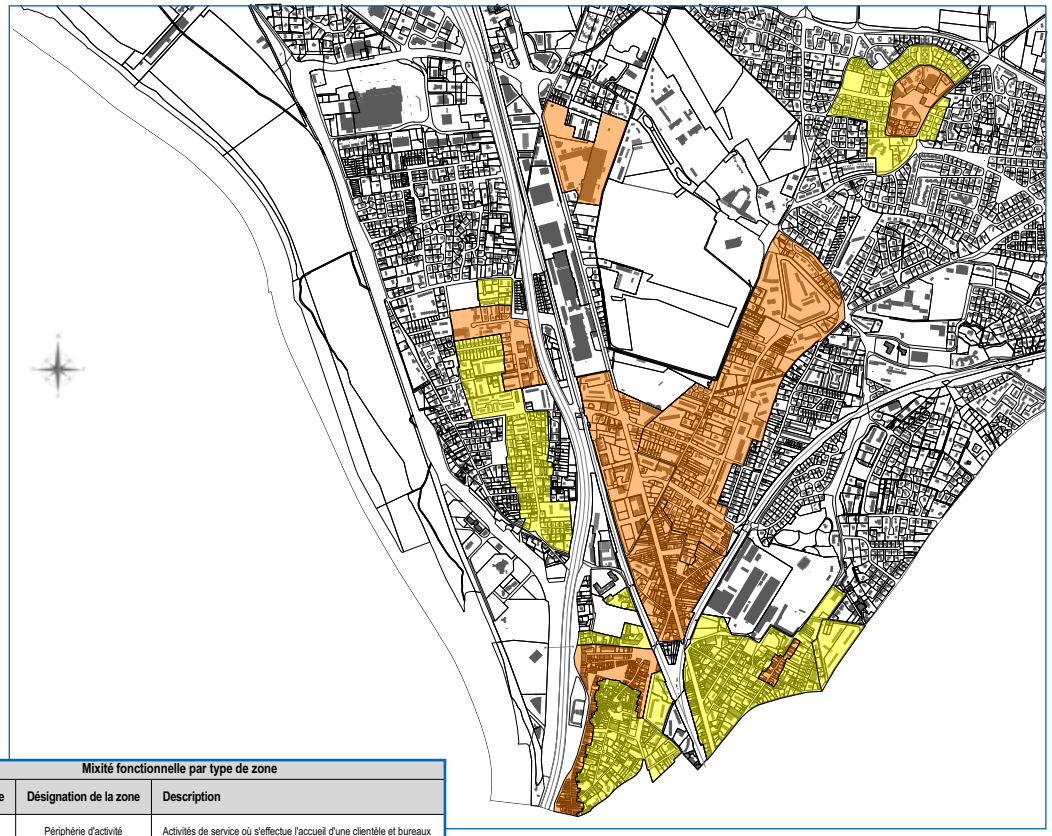
4.5/PLAN DE MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le plan de mixité fonctionnelle permet de délimiter les secteurs où les *commerces et activités de services* (excepté le *commerce de gros*) ou encore les *bureaux* sont autorisés, afin de consolider et renforcer les centralités, les dynamiques urbaines et en lien avec les lignes de transports en commun.
L'ensemble des *commerces et activités de services* (excepté le *commerce de gros*) ainsi que les *bureaux* sont autorisés dans les polarités commerciales de quartier afin de les renforcer ainsi que dans les secteurs de renouvellement urbain :

- le centre-ville, incluant l'avenue Marc Urtin et le secteur de renouvellement urbain, élargi à la polarité commerciale du quartier Jean Moulin
- l'emprise foncière de l'entreprise Spit, secteur de renouvellement urbain
- le Vieux Bourg autour de la place de la Liberté et des anciens quais du Rhône
- la polarité commerciale du quartier de Chony
- la polarité commerciale du quartier de l'Allet
- la polarité commerciale du quartier des Chirouzes

En complémentarité et afin de renforcer ces polarités, les *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ainsi que les *bureaux* sont autorisés dans leur périmètre élargi :

- l'ensemble du Vieux Bourg
- l'ensemble du quartier de Chony
- la polarité élargie du quartier de l'Allet
- la polarité élargie du quartier des Chirouzes



Mixité fonctionnelle par type de zone		
Couleur de zone	Désignation de la zone	Description
	Périphérie d'activité	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux
	Pôle commercial	Commerce et activités de service et bureaux sauf commerce de gros

Plan de Mixité Fonctionnelle

4.6/LINÉAIRE COMMERCIAL À PRÉSERVER

L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme permet d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur un périmètre défini pour soutenir et préserver la dynamique commerciale, notamment des commerces de proximité.

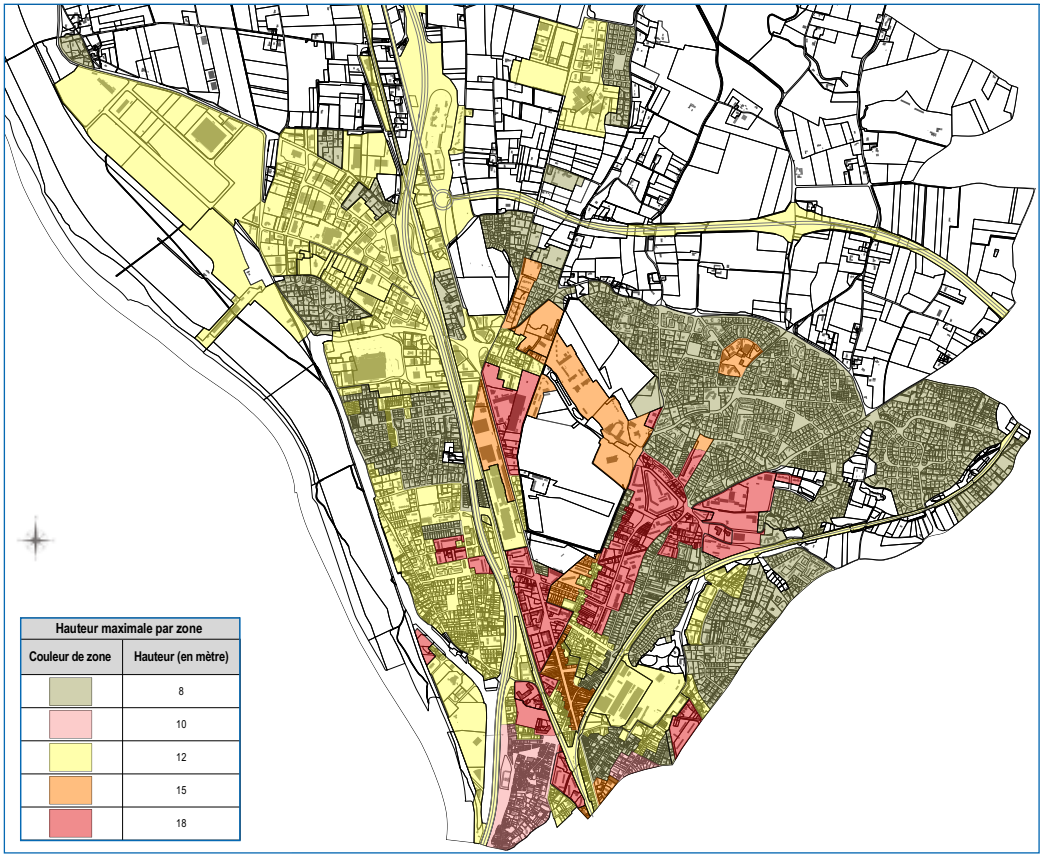
La commune a souhaité, en lien avec l'objectif du PADD de soutenir l'attractivité commerciale du centre-ville, mettre en place une protection sur le linéaire commercial stratégique de l'avenue Marc Urtin entre la rue François Marbos et la place Ebersbach.
Cette protection permet d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.
Ces locaux conserveront donc une vocation commerciale.

Utilisation de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

4.7/PLAN DES HAUTEURS

Le Plan des hauteurs fixe la hauteur maximale des constructions. Celle-ci varie selon le tissu urbain et les formes urbaines existantes :

- 8 mètres sur les tissus urbains pavillonnaires où les hauteurs actuelles sont faibles (R+1 maximum)
- 10 mètres dans le Vieux Bourg ainsi que sur une partie du quartier de Chony où les hauteurs sont parfois un peu plus élevées que sur les tissus pavillonnaires (R+1+combles)
- 12 mètres sur les secteurs d'habitat mixte, sur les secteurs d'activités ainsi que sur les pôles d'équipements de Girodet et de la Cartoucherie, ce qui correspond à des bâtiments en R+2 maximum
- 15 mètres sur les secteurs d'équipements publics qui ont besoin d'une souplesse dans le cadre de projets d'intérêt général ; sur le cœur de quartier de l'Allet et le long de l'avenue Marc Urtin, secteurs où les hauteurs peuvent être un peu plus élevées que sur le reste du tissu urbain ; sur le projet urbain de la petite carrière (OAP 9) afin de diversifier les formes urbaines, permettre des logements collectifs et composer avec une topographie encaissée. Une hauteur de 15 mètres est par ailleurs autorisée en zone Uie le long de l'avenue de Lyon, en vue de densifier l'activité économique de bureaux à proximité du coeur de ville. Cela permet des surélévations qui sont encadrées par le règlement pour garantir une intégration architecturale et urbaine des projets
- 18 mètres sur les secteurs d'habitat collectif, ce qui correspond aux hauteurs constatées actuellement, ainsi que sur les secteurs de renouvellement du centre-ville et de Girodet et sur l'emprise foncière de l'entreprise Spit où la densité est encouragée dans le cadre des projets de renouvellement



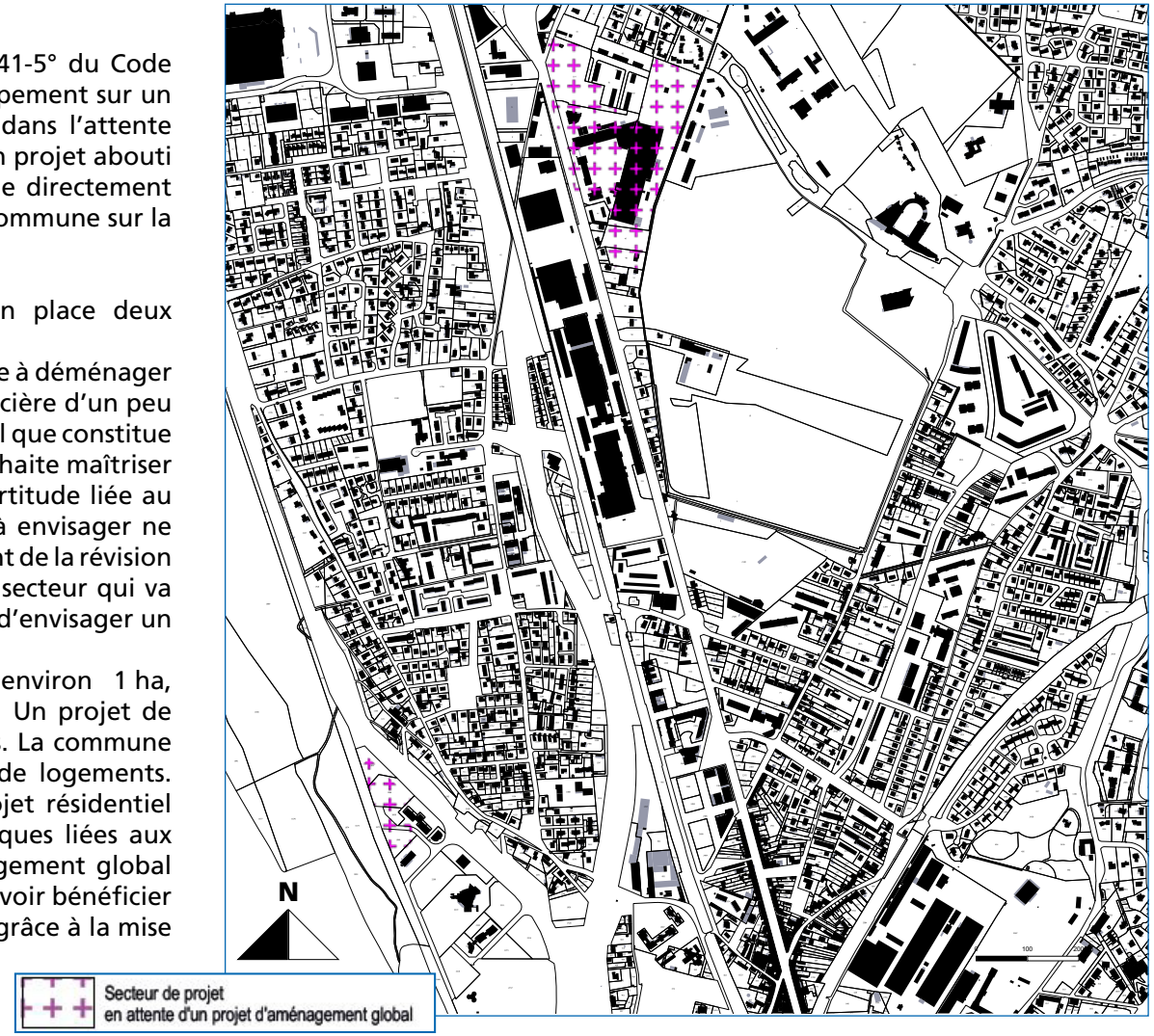
Plan des Hauteurs

4.8/SERVITUDES DE PROJET

La servitude de projet, instaurée au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, permet à la commune de limiter le développement sur un secteur défini durant 5 ans suivant l'approbation du PLU dans l'attente d'une étude d'aménagement globale et de la définition d'un projet abouti sur la zone. Cet outil permet de rendre la zone urbanisable directement après l'adoption d'un projet d'aménagement global par la commune sur la zone sans nécessiter de procédure de modification du PLU.

La commune de Bourg-lès-Valence a souhaité mettre en place deux servitudes de projet sur des secteurs stratégiques :

- l'emprise foncière de l'entreprise Spit, qui peut être amenée à déménager dans les années à venir. La libération de cette emprise foncière d'un peu moins de 7 ha située en centre-ville le long de l'axe principal que constitue l'avenue de Lyon est stratégique pour la commune qui souhaite maîtriser le développement futur de cette zone. Cependant, l'incertitude liée au potentiel déménagement de l'entreprise et aux projets à envisager ne permet pas à la commune de construire un projet au moment de la révision du PLU. Elle institue donc une servitude de projet sur ce secteur qui va lui permettre dans les 5 ans suivant l'approbation du PLU d'envisager un projet cohérent sur ce tènement.
- la partie nord de l'île Girodet, sur une surface d'environ 1 ha, stratégique de par le projet de réaménagement de l'île. Un projet de requalification du sud de l'ile en parc urbain est en cours. La commune souhaite développer sur la partie nord un programme de logements. Afin de coordonner les opérations, de concevoir un projet résidentiel prenant en compte les nuisances sonores et atmosphériques liées aux infrastructures proches, de concerter un projet d'aménagement global avec les différents propriétaires fonciers, elle souhaite pouvoir bénéficier d'un délai permettant l'élaboration d'un projet cohérent grâce à la mise en place d'une servitude de projet.



Servitudes de projet

4.9/EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés permettent à la commune de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements, superstructures).
Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains puisqu'ils permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.
La majorité des emplacements réservés instaurés dans le PLU permettent de répondre à l'objectif du PADD de favoriser les déplacements doux et développer les nouveaux modes de déplacement. D'autres, cependant, permettent d'anticiper l'urbanisation qui nécessitera la création ou l'élargissement de voies.

Deux emplacements réservés concernent la création de nouveaux espaces publics :
- ER6 : aménagement de la place publique de la mairie. Cet aménagement est au coeur de la restructuration du centre-ville, faisant l'objet d'une OAP,
- ER8 : aménagement d'un espace public et parking à l'entrée du parc du Valentin.

Ils sont placés sur l'avenue de Lyon, qui représente l'entrée de l'agglomération sur laquelle la ville porte un projet de requalification ambitieuse (OAP Petite Carrière du Geai, servitude de projet Spit). Les terrains ont l'atout de marquer l'entrée du parc agricole du Valentin (60 ha) et son lycée.
L'espace public envisagé a plus pour but de valoriser l'entrée du parc agricole actuellement peu lisible et de prévoir du stationnement, nécessaire au développement économique de la cité du Geai située à proximité.

Liste des Emplacements Réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement du carrefour boulevard Général de Gaulle / rue Vincent d'Indy	Commune	380 m²
3	Aménagement d'un cheminement mode doux impasse du Clos Chapon	Commune	439 m²
4	Aménagement de l'accès du parking 82 avenue Marc Urtin	Commune	144 m²
5	Liaison piétonne chemin du Valentin / avenue Tony Garnier	Commune	1044 m²
6	Aménagement de la place publique de la mairie	Commune	2507 m²
7	Liaison mode doux chemin du Valentin / avenue de Lyon	Commune	45 m²
8	Aménagement d'un espace public et parking entrée parc du Valentin	Commune	1917 m²
9	Liaison piétonne de la Barberolle rue de la Belle Meunière / rue des Loisirs	Commune	1136 m²
10	Elargissement rue Jean Bart partie sud	Commune	1268 m²
11	Elargissement rue Jean Bart pour mode doux sécurisé	Commune	1480 m²
12	Elargissement avenue de la Résistance (RD 2007)	Commune	537 m²
13	Elargissement rue des Alouettes	Commune	1601 m²
14	Elargissement allée des Rossignols	Commune	470 m²
15	Elargissement rue Marcel Vivier	Commune	551 m²
16	Création d'un corridor écologique parc du Valentin / square Louis Berger	Commune	49 m²
17	Aménagement du carrefour rue Raoul Follereau / rue Louis Berger	Commune	174 m²
18	Liaison piétonne passage Marcel Paul / passage de l'Amiral	Commune	137 m²
19	Elargissement allée des Sapins	Commune	436 m²
20	Liaison allée des Sapins / rue Aristide Bergès	Commune	1812 m²
21	Desserte de la zone d'activités de l'Armailler par le nord et carrefour RN 7	Valence Romans Agglo	10841 m²
22	Elargissement avenue Tony Garnier	Commune	926 m²

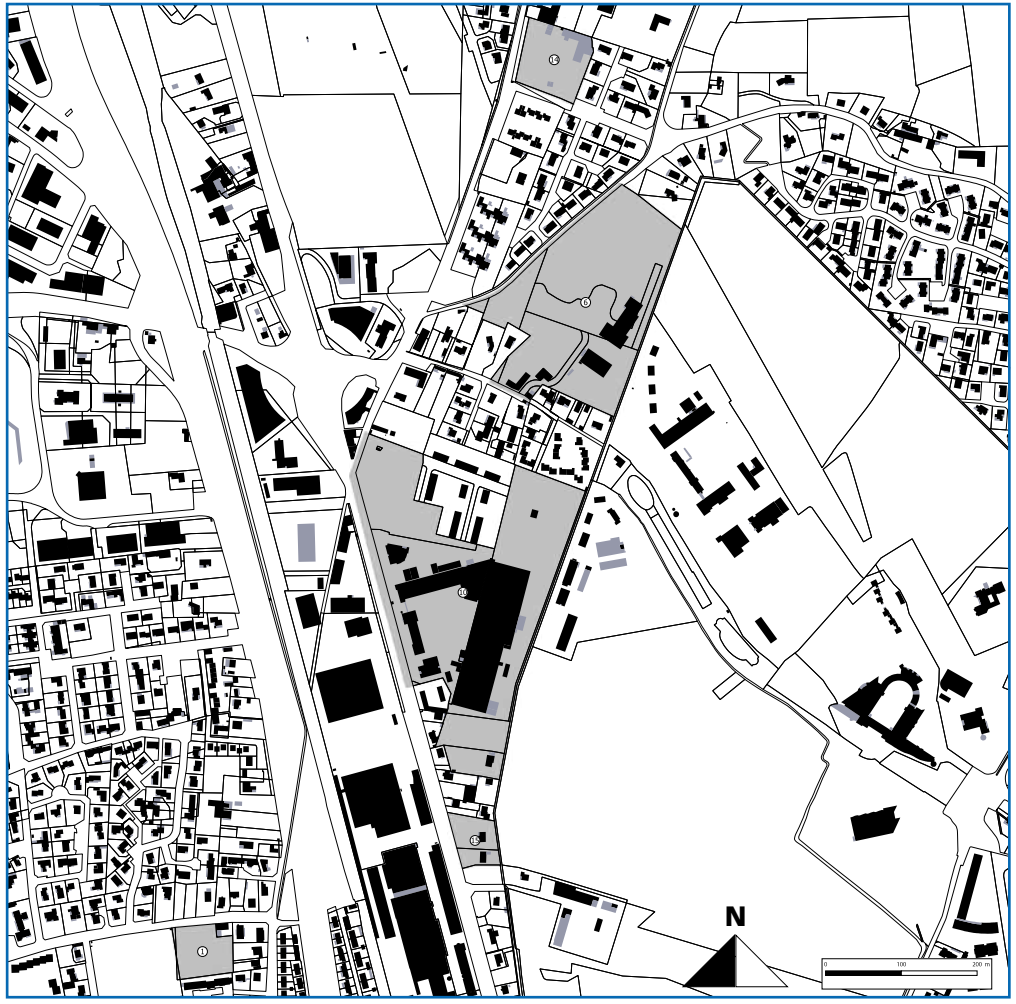
Exemples d'emplacements réservés

4.10/SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

Les servitudes de mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, permettent notamment à la commune d'imposer un pourcentage minimal de logements locatifs abordables sur certains secteurs.

Quinze secteurs de servitudes de mixité sociale ont été instaurés dans le PLU afin de permettre la mixité sociale à l'échelle de la ville avec des taux variant de 35 à 100% de logements locatifs abordables à créer selon les secteurs.
La mise en place de cet outil permet de répondre à l'objectif du PADD de développer une offre de logements accessibles à tous, mais également au PLH imposant 35 % de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements et à l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains).
La commune prévoit ainsi la création de 51 logements locatifs sociaux publics par an en moyenne à échéance 2029 dont 37 logements neufs, 7 en acquisition-amélioration et 7 en conventionnement, en lien avec les objectifs du PLH de Valence Romans Agglo.

Liste des Servitudes de Mixité Sociale		
Numéro	**Site concerné**	**Part logement locatif social**
1	Chemin du Pavillon	35 %
2	Rue Jean Bart	100 %
3	Chemin de Saint-Barthélémy "Les Iris"	100 %
4	Route de Saint-Marcel-lès-Valence	100 %
5	Centre-Ville "Coeur de ville"	100 %
6	Parc habité de la Petite Carrière	37 %
7	Marcerolles	75 %
8	Avenue Jean Moulin	100 %
9	Avenue Jean Moulin	50 %
10	Avenue de Lyon nord	35 %
11	Centre-Ville "Coeur de ville	100 %
12	Rue de Chony	100 %
13	Quai de la Libération	100 %
14	Allée Paul Santy	100 %
15	Avenue de Lyon	50 %



① Secteur de servitude de mixité sociale

Exemples de servitudes de mixité sociale

5 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Nombre de logements, typologie et densité au sein des OAP

N° OAP	Nom OAP	Surface	Logts	Densité (logts/ha)	Logements locatifs abordables	%	Typologie
OAP Aménagement à vocation résidentielle							
1	Route de Châteauneuf	3 204	5	16	0	0	Habitat individuel / individuel groupé
2	Route de Châteauneuf, les Vergers	2800	6	21	0	0	Habitat individuel groupé / intermédiaire
3	Chirouzes, chemin du Pavillon	4637	16	35	6	35	Habitat individuel groupé / intermédiaire / collectif
4	Chirouzes, rue Jean Bart	5380	19	35	19	100	Habitat intermédiaire / collectif
5	Jean Moulin, Cyrano	3400	4	12	0	0	Habitat individuel / intermédiaire / collectif
6	Les Iris, chemin Saint-Barthélémy	2700	10	37	10	100	Habitat intermédiaire / collectif
7	Godanger, route de Saint-Marcel	2693	10	37	10	100	Habitat individuel groupé / intermédiaire
8	Centre ville	19260	205	105	40	20	Habitat individuel groupé / intermédiaire / collectif
9	Parc habité de la Petite Carrière	44954	150	33	55	37	Habitat intermédiaire / collectif
10	Marcerolles	31433	110	36	45	41	Habitat individuel / intermédiaire / collectif
OAP Densité							
11	Route de Châteauneuf sud	1918	4	21	0	0	Habitat individuel groupé
12	Route de Châteauneuf nord	1 500	3	20	0	0	Habitat individuel / individuel groupé
13	Route de Châteauneuf nord	1250	2	16	0	0	Habitat individuel / individuel groupé
14	Jean Moulin n°1	1702	6	35	6	100	Habitat individuel groupé / intermédiaire
15	Jean Moulin n°2	2562	8	31	4	50	Habitat intermédiaire et/ou collectif
16	Jean Moulin n°3	900	4	45	0	0	Habitat individuel/ individuel groupé / intermédiaire
17	Avenue de Lyon n°1	3572	18	50	10	56	Habitat intermédiaire / collectif
18	Avenue de Lyon n°2	987	5	50	0	0	Habitat intermédiaire / collectif
Total OAP		**134852**	**585**	**43**	**205**	**35**	

Les OAP aménagement permettent de traduire l'objectif du PADD de prévoir un développement démographique et résidentiel raisonné en proposant :
- la création de 35% de logements locatifs abordables sur l'ensemble des OAP, répondant à l'objectif du PADD de développer une offre de logements accessibles à tous,
- des typologies variées au sein des opérations (individuel, individuel groupé, intermédiaire et collectif), pemettant de répondre à l'objectif du PADD de développer une offre de logements diversifiés afin de répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel,

Les OAP aménagement permettent également de traduire l'objectif du PADD de privilégier un développement urbain de qualité, maîtrisé et moins consommateur d'espace en proposant :
- des densités raisonnables selon les typologies de logements (de 12 à 105 logements/ha avec une moyenne de 43 logements/ha, supérieure à la densité préconisée par le SCoT de 35 logements/ha avant 2026 et 40 logements/ha entre 2026 et 2040), permettant de répondre à l'objectif du PADD d'adapter la densité et les types de formes urbaines en fonction de l'existant, des principes du développement durable et du projet de territoire,
- des densités fortes sur certaines opérations permettant d'éviter un étalement urbain important et ainsi proposer une extension limitée à 6,5 ha, permettant de répondre à l'objectif du PADD de privilégier le développement résidentiel par le renouvellement urbain et encadrer l'extension urbaine.

De plus, les OAP aménagement permettent de répondre à l'objectif du PADD de développer la diversité des emplois et des activités en améliorant le cadre de vie des entreprises et en rationalisant le foncier économique, en encadrant l'aménagement et les constructions sur les secteurs d'activités économiques, notamment sur des apects paysagers, surtout dans le cadre de l'entrée de ville nord le long de l'Avenue de Lyon et de la Montée du Long.

Les OAP aménagement permettent enfin de répondre à l'objectif du PADD de développer la pratique de la marche par la création de cheminements, une meilleure lisibilité des parcours à travers la ville et une qualité d'usage des espaces publics, en proposant un développement des modes doux au sein des opérations.

L'OAP thématique «subvision parcellaire» permet de répondre à l'objectif du PADD d'encadrer la densification des tissus pavillonnaires, en proposant des préconisations sur la taille et la forme des parcelles mais également sur l'organisation des constructions, des accès et des espaces verts pour préserver l'intimité, optimiser les parcelles et obtenir une bonne qualité environnementale.

L'OAP thématique «trame verte» permet de traduire l'orientation du PADD d'engager Bourg-lès-Valence vers un modèle de développement durable avec des prescriptions sur les haies, les clôtures, les espèces végétales à favoriser ou à éviter ainsi que divers éléments permettant de favoriser la biodiversité en ville.

L'OAP thématique «mise en valeur du patrimoine» permet de traduire l'objectif du PADD de révéler les ambiances et reforger les identités urbaines en s'appuyant sur le patrimoine paysager, culturel et architectural de par des prescriptions sur les toitures, les façades, les menuiseries et le traitement des rez-de-chaussée.

OAP Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP aménagement par secteur)

OAP Secteur de valorisation du patrimoine bâti (OAP thématique mise en valeur du patrimoine)

Exemples de périmètres d'OAP