



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction Départementale des Territoires
Service aménagement du territoire et risques**

Pôle aménagement

Affaire suivie par romain SEMONS

04 81 66 81 22

ddt-pa-satr@drome.gouv.fr

ref : 2023-SATR--216-LET



La préfète

Valence, le 26 JUL. 2023

à

Madame le Maire
Hôtel de ville
Rue du docteur Eynard
26300 Bourg-de-péage

LRAR: 2023213241416

OBJET : Modification n°3 du PLU – Avis des services de l'État sur le projet notifié

Par courrier en date du 22/06/2023, vous m'avez notifié le dossier de la modification n°3 de votre PLU. Cette modification consiste à faire évoluer le règlement écrit (zone A et N/ zone UC6/ article 13 concernant les espaces collectifs/ article 12 concernant les règles de stationnement) et le plan de zonage (suppression des secteurs Ah et Nh/ modification de l'emplacement réservé (ER) n°12).

Après examen du dossier de modification n°3 par mes services, cette modification amène les observations suivantes :

1/ Concernant la modification du plan de zonage :

- Le PLU en vigueur identifie des STECAL Ah et Nh sous forme de pastillage pour gérer le développement de l'habitat existant en zone A et N. Afin de simplifier la lecture du PLU et mettre à jour les règles de gestion de l'habitat existant en zone A et N, il est proposé la suppression de ces zones.

Cette évolution est cohérente, elle permet une lecture plus claire du PLU et assure la compatibilité des dispositions réglementaires de celui-ci avec les attentes de la CDPENAF en matière de réglementation de l'habitat existant en zone A et N.

- La commune prévoit également de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°12 d'une surface de 1324 m² (parcelle AH0566) en zone Ua. Cet emplacement réservé a pour destination la création d'un parking réservé aux écoles. L'ER n°12 contient dans son périmètre un bâtiment occupé par une activité de commerce. L'objet de la modification est de réduire l'ER n°12 afin qu'il ne contienne plus

4 place Laënnec
26015 VALENCE CEDEX
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

ce bâtiment qui n'a pas vocation à être détruit à l'avenir. L'ER n°12 sera alors d'une superficie de 754 m² au lieu de 1324 m².

La réduction de l'emplacement réservé n°12 est justifiée, elle répond à la nécessité de conserver un commerce existant.

2/ Concernant la modification du règlement écrit :

- La modification prévoit une réécriture de l'article UC6 relatif aux règles d'implantation des constructions en limite avec les voies publiques. L'objectif est de répondre aux enjeux de densification en assurant une meilleure répartition des constructions sur leur assiette foncière. Le règlement actuel oblige à un alignement des constructions avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la voie publique: La modification prévoit la possibilité d'un alignement à la voie publique également.

Cette modification permet d'adapter la mise en oeuvre du PLU en matière de construction en répondant aux enjeux de densification dans la zone Uc.

- La suppression des STECAL Ah et Nh « pastillés » dans le zonage, s'accompagne d'une évolution de l'Article A2 et N2 du règlement pour assurer la gestion des habitations existantes, en compatibilité avec le règlement type de la CDPENAF.

Le règlement, dans ses articles A2 et N2 prévoit un ensemble de règles compatibles avec le règlement type de la CDPENAF.

- Il est prévu d'autres évolutions du règlement écrit concernant les zones A et N. La modification n°3, prévoit la possibilité d'autoriser les constructions et les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Elle ajoute la possibilité d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées. Elle porte également sur l'article 11, qui traite des clôtures, en indiquant que les clôtures doivent être édifiées à proximité immédiate des habitations existantes et à moins de 20 mètres en tous points. Elle autorise également les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives (article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime). Il conviendra également de reprendre les définitions du règlement type de la CDPENAF dans le PLU en vigueur.

L'ensemble de ces ajouts est justifié. Cependant, il conviendra de préciser que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles doivent se situer à proximité du lieu de production. Par ailleurs, sur la forme, il sera nécessaire de ne pas faire référence à la zone A dans l'article N2 et inversement.

- Il est proposé par la commune de faire évoluer l'article 13 du règlement écrit qui concerne les espaces collectifs. Cette évolution s'applique dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ava et 1AU.

L'objectif est de clarifier les conditions d'application de ces espaces collectifs et d'inciter au développement des stationnements perméabilisés.

Le règlement actuel prévoit un taux obligatoire d'espaces collectifs (hors voies de desserte et stationnements imperméables) pour les nouveaux ensembles d'habitations de plus de 3 logements ou 3 lots. La modification consiste à ajouter, parmi la liste des équipements autorisés dans les espaces collectifs, les stationnements perméabilisés qui compteront pour moitié de leur surface dans le taux obligatoire d'espaces collectifs.

Cette modification va permettre d'inciter à une meilleure prise en compte de la problématique de ruissellement des eaux en milieu urbain.

- Le règlement écrit modifié prévoit de faire évoluer l'article 12 relatif au stationnement. Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ava et 1AU, pour les nouveaux projets de constructions, seront autorisées 1 place banalisée ou visiteur par tranche complète de 4 logements. Concernant les stationnements destinés aux activités, les surfaces dédiées au stationnement sont réduites (hors bureau). Par ailleurs, la modification introduit des obligations d'emplacements pour vélos dans le bâti neuf ayant des places de stationnement.

La modification de l'article 12 permet de favoriser le développement des déplacements doux et de limiter l'urbanisation excessive.

Voici les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance dans le cadre de la modification de votre PLU. J'émet donc un avis favorable à cette procédure sous réserve de prendre en compte l'ensemble des observations formulées.

O. ien à plus

Pour la Préfète,
Par délégation,
La Directrice départementale des territoires,

[Signature]
Pour la Préfète,
La directrice départementale
des territoires,

Isabelle NUTI

VALENCE
ROMANS

Mobilités



Madame Nathalie NIESON
Maire
Rue du Docteur Eynard
BP 43
26301 BOURG DE PEAGE CEDEX

Ref : MP/JM/NB/CG/MA

Valence, le 17 AOUT 2023

Objet : Modification n°3 du PLU

Madame le Maire,

Je fais suite au courrier du 22 juin dernier portant sur le projet de modification n°3 du PLU de votre commune.

En tant que personne publique associée, je vous fais part de l'avis favorable de Valence Romans Mobilités sur le projet de modification.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation de Madame la Présidente
Julien MICHELON
Directeur des Services
Valence Romans Mobilités
Valence Romans Mobilités



98 rue Léon Gaumont - CS 10045 - 26902 Valence cedex 9

Tél. 04 75 60 26 70

valenceromansmobilités.fr

162



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Secrétariat de la CDPENAF**

Affaire suivie par Dominique Gutiez
04-26-60-80-55 / 07 84 17 67 22
dominique.gutiez@drome.gouv.fr



Valence, le **15 SEP. 2023**

Courrier RAR 20 152 132 4091 4

Madame le Maire de BOURG-de-PEAGE

Comme spécifié dans mon courrier du 10/08/2023, le dossier de modification de votre document d'urbanisme transmis le 23/06/2023 au secrétariat de la CDPENAF, au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme a été examiné en commission le 09/09/2023

Aussi je vous transmets l'avis de la commission.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par subdélégation ;
La Directrice départementale des territoires

Isabelle NUTI

Madame Nathalie NIESON, Maire
Mairie de Bourg de Péage
Rue du Docteur Eynard
BP 43
26301 BOURG DE PEAGE CEDEX



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Secrétariat de la CDPENAF**

**MODIFICATION N° 3 DU PLU DE LA
COMMUNE DE BOURG-DE-PEAGE**

Avis de la Commission Départementale de Préservation
des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
du **09 septembre 2023**

Avis au titre de la gestion des habitations et extension en zones A et N

1. Vu l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
2. Vu l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme ;
3. Vu le projet de Modification n°3 de la commune de Bourg-de-peage examiné par la CDPENAF le 09/09/2023 ;
4. Vu le règlement cadre validé par la CDPENAF de la Drôme le 31 /01/2019 et dont la dernière modification a été votée en date du 02/12/2021 ;
5. Vu le règlement proposé dans le projet de PLU ;

la CDPENAF a émis **un avis favorable sous réserve de rajouter**

- la mention « à la date d'approbation du PLU » concernant l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;
- la condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m².

Pour le Préfet et par subdélégation ;
La Directrice départementale des
territoires

Isabelle NUTI



LE DÉPARTEMENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

A Valence, le **11 JUL. 2023**

MAIRIE DE BOURG DE PEAGE
Madame Nathalie NIESION
Maire
12 RUE DU DOCTEUR EYNARD
BP 43
26300 BOURG DE PEAGE

- MARIE-PIERRE MOUTON
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

MPM/BP/AM/2023/D/06852

Objet : Modification n°3 du PLU de Bourg de Péage

Madame le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous avez transmis au Département le projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de BOURG DE PÉAGE .

Après étude des documents, le Département émet un avis favorable à la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de BOURG DE PÉAGE.

Je vous prie d'accepter, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.



En ordonnance

Marie-Pierre MOUTON

Copie

Elodie DEGIOVANNI - Préfète

Madame Anna PLACE et Monsieur Pierre PIENIEK - Conseillers départementaux du Canton de BOURG DE PÉAGE.

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
HÔTEL DU DÉPARTEMENT
26 AVENUE DU PRÉSIDENT HERRIOT, 26026 VALENCE CEDEX 9

ladrome.fr    



Le Département de la Drôme assure un traitement informatique et papier des données personnelles qui lui sont confiées pour répondre à ses obligations légales et/ou ses missions de service public. Les données collectées seront traitées par les personnes dûment habilitées, elles seront conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire à la satisfaction de la finalité en question et ne sont en aucun cas cédées à un tiers à des fins commerciales et ne font pas l'objet d'une décision automatisée ni de profilage. Conformément au Règlement Général à la Protection des Données n° 2016/679 et à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978 modifiée, vous pouvez exercer vos droits sur vos données auprès du service concerné ou auprès du délégué à la protection des données du Département (dpo@ladrome.fr) ou sur le site [ladrome.fr](https://www.ladrome.fr) (<https://www.ladrome.fr/je-contacte>) en justifiant de votre identité.



Mairie de BOURG DE PEAGE
Rue du Docteur EYNARD
BP 43
26301 BOURG DE PEAGE CEDEX

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
PL

Dossier suivi par :
Philippe LACOSTE
Tél. : 04.75.82.40.00

A l'attention de M. Jean-Baptiste FERACCI – DST – service urbanisme

Bourg-lès-Valence, le 28 juin 2023

Siège social

145 avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 BOURG-LÈS-VALENCE Cedex
Tél. : 04 75 82 40 00
Fax : 04 75 42 85 76
accueil@drome.chambagri.fr

Objet : Projet modification n°3 PLU BOURG DE PEAGE
: Avis chambre d'agriculture
Vos réf. : AP/RG/JBF

Madame le Maire,

J'ai bien reçu notification le 23 juin dernier du projet de modification n°3 du PLU de BOURG DE PEAGE, et j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la chambre d'agriculture sur ce dossier.

Les points qui ont retenu notre attention sont ceux relatifs aux modifications apportées au règlement de la zone agricole.

Nous notons deux points tout à fait positifs dans les modifications opérées : le fait d'autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles d'une part, et le fait de rendre les dispositions relatives aux annexes et extensions d'habitations encore plus compatibles avec les préconisations de la CDPENAF d'autre part.

Nous estimons toutefois nécessaire d'apporter des adaptations au projet de règlement de la zone agricole sur les trois points suivants :

. Au 1er tiret de l'article A2, le projet prévoit de supprimer les termes « à caractère technique » s'agissant des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs. Nous souhaitons que ces termes soient maintenus, d'une part parce que les exemples donnés entre parenthèses « (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) » illustrent bien la volonté de n'autoriser en zone agricole que des installations techniques, d'autre part parce que nous estimons que la zone agricole n'a pas vocation à autoriser des équipements collectifs destinés à l'accueil régulier de personnes tels que écoles, casernes de gendarmerie, caserne de pompiers, etc



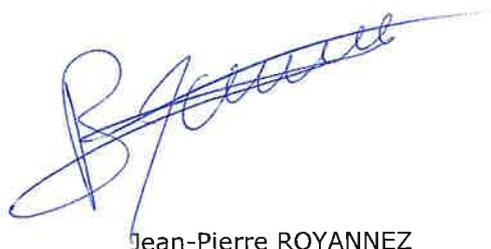
. Au 2^{ème} tiret de l'article A2, les termes « *et forestières* » doivent être supprimés. En effet, si l'article R.151-25 du code de l'urbanisme permet aux PLU d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière en zone naturelle N, l'article R.151-23 du C.U (pas plus que l'art L.151-11) ne permet pas aux PLU de les autoriser en zone agricole A.

. Au 4^{ème} tiret de l'article A2, nous vous proposons de ne plus faire référence à la notion de « siège d'exploitation » pour la localisation des bâtiments agricoles. En effet, la notion de siège d'exploitation n'a aucune traduction sur le plan juridique. De plus, il est fréquent que le siège social (notion pouvant aisément être assimilée à celle de siège d'exploitation) d'une entreprise agricole soit situé au domicile de l'agriculteur. Or, lorsque celui-ci n'habite pas à côté de ses bâtiments d'exploitation, il serait totalement illogique de localiser un nouveau bâtiment d'exploitation à proximité de l'habitation, plutôt qu'à proximité des autres bâtiments d'exploitation. C'est pourquoi nous vous proposons de prévoir une localisation des constructions agricoles « à proximité des autres bâtiments d'exploitation de façon à former un ensemble cohérent avec eux ».

N'ayant pas de remarques à formuler sur les autres points de ce projet de modification de PLU, je vous remercie de la prise en compte de cette contribution, et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Le Président



Jean-Pierre ROYANNEZ



Madame le Maire
Mairie
Rue du Docteur Eynard
BP43
26301 BOURG DE PEAGE CEDEX

Rovaltain, le 10 juillet 2023

Nos réf : LB-JF/NC - 61

Objet : Avis sur le projet de modification n°3 du PLU de Bourg de Péage

Madame le Maire,

Vous nous avez fait part du projet de modification du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

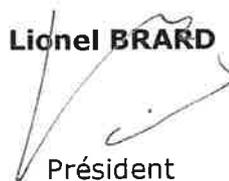
Au vu des orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain, notre bureau syndical a examiné le 07 juillet dernier votre projet de modification de PLU.

Après en avoir délibéré, notre bureau syndical a émis un avis favorable assorti d'une remarque, comme indiqué dans la délibération ci-jointe.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous serai reconnaissant de bien vouloir faire parvenir au syndicat mixte le dossier de la modification approuvée (en format numérique).

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations cordiales.

Lionel BRARD



Président

P.J. : Copie de la délibération DB n°23-15

DECISION du BUREAU SYNDICAL du SCoT ROVALTAIN Drôme-Ardèche

Le 07 juillet 2023 à 8h30 se sont réunis à Alixan les membres du bureau

Etai^{ent} présent(e)s : Xavier ANGELI, Jean-Louis BONNET, Françoise CHAZAL, Christian GAUTHIER, Philippe HOURDOU, Philippe LABADENS, Michel MIZZI, Franck SOULIGNAC, Jean-Paul VALETTE.

Etai^{ent} excusé(e)s : Lionel BRARD, Michel BRUNET, Jacques DUBAY, Yann EYSSAUTIER, Sylvie GAUCHER, Dominique GENTIAL, Fabrice LARUE, Jean-Louis VASSY.

Date de convocation : 28 juin 2023 - Nombre de membres en exercice : 17 - Nombre de membres présents : 9 - Nombre de pouvoirs : 0

Objet : Avis du syndicat mixte sur le projet de modification n°3 du PLU de Bourg-de-Péage

Vu la délibération n°16-16 du comité syndical approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°22-02 du 1^{er} février 2022 du comité syndical déléguant au Bureau l'émission des avis sur les documents d'urbanisme devant être compatibles avec le SCoT,

Vu le projet de modification du PLU de la commune de Bourg-de-Péage transmis par la commune au Syndicat le 26 juin 2023,

Considérant l'analyse technique des services du syndicat mixte au regard des dispositions du DOO,

Considérant que la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de modification du Plan Local d'Urbanisme,

LE BUREAU SYNDICAL,

après délibération et à l'unanimité des membres votants soit 9 voix pour,

DÉCIDE :

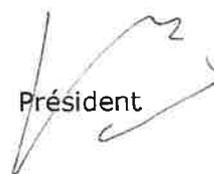
De donner un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Bourg-de-Péage, assorti de la remarque suivante :

- La recherche d'une infiltration naturelle des eaux pluviales au sol dans les projets d'aménagement ne doit pas se faire au détriment des espaces végétalisés collectifs des opérations, qui doivent être au minimum de 15% de la surface totale dans les opérations significatives d'habitat vertical, que ce soit sur les unités foncières privées ou publiques (point 7.1.5 du DOO).

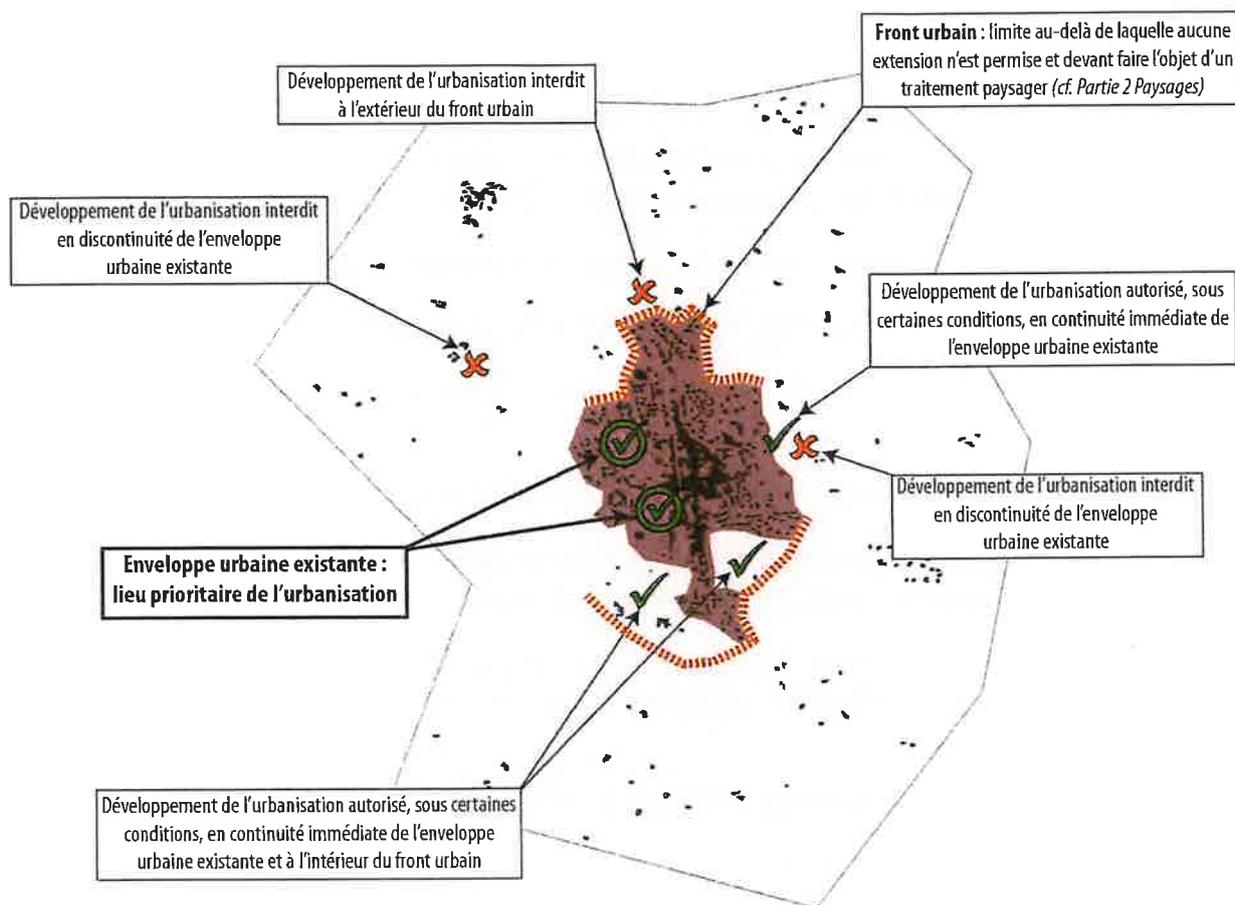
D'autoriser le Président à signer tout document se rapportant à la présente.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Lionel BRARD


Président

Dans tous les cas, les documents d'urbanisme et les projets doivent respecter les principes énoncés par le schéma ci-après :



INSERTION PAYSAGERE

Les documents d'urbanisme locaux doivent définir les conditions permettant d'assurer :

- l'insertion des constructions et aménagements dans le paysage. L'implantation du bâti doit s'appuyer sur les spécificités de la topographie et ne pas créer de rupture avec le terrain naturel, privilégiant ainsi les constructions en déblai plutôt qu'en remblai, en lien cependant avec la gestion des risques naturels ;
- la prise en compte de la trame végétale et aquatique ;
- le maintien des cônes de vues sur le grand paysage ;
- l'orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement, aux vents dominants.

Les spécificités locales peuvent être déclinées plus précisément à travers la mise en œuvre de chartes architecturales et paysagères.

7.1.5 Réintégrer la nature en ville

- Orientation

L'objectif de proposer des densités plus importantes que sur la période récente n'a de sens que si parallèlement les aménagements dans les futures opérations proposent des espaces de respiration, de

rencontre ou de services. Les espaces publics doivent ainsi faire l'objet d'une attention toute particulière notamment dans le cadre des opérations de requalification urbaine.

- Objectifs

IMPOSER UN TAUX MINIMAL D'ESPACES VEGETALISES

Les PLU des Villes centre et des pôles urbains doivent définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts, qui doivent être au minimum de 15% de la surface totale dans les opérations significatives d'habitat vertical, que ce soit sur les unités foncières privées ou publiques.

Les documents d'urbanisme doivent permettre la végétalisation des aires de stationnement.

PREVOIR L'OUVERTURE DE LA VILLE VERS LES ESPACES NATURELS EXTERIEURS

Les opérations futures doivent intégrer ou ne pas entraver des cheminements vers les espaces naturels ou agricoles alentours.

FAVORISER LA PROXIMITE D'ESPACES PUBLICS ET DE RESPIRATION EN TOUT POINT DE LA COMMUNE

Dans la mesure du possible, toute opération nouvelle d'habitat significative doit être localisée à moins de 10 minutes à pied d'un espace vert public, jardin public, parc ou espace naturel.

De manière générale, les documents d'urbanisme ne doivent pas entraver la réalisation d'espaces publics favorisant les rencontres et offrant des possibilités de mobilités alternatives (aires de covoiturage par exemple).

RECHERCHER L'INFILTRATION NATURELLE DES EAUX PLUVIALES DANS LE SOL DANS CHAQUE OPERATION NOUVELLE D'URBANISATION

L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. Les règlements des documents d'urbanisme locaux intègrent des règles limitant l'imperméabilisation des sols et permettant de favoriser la recharge des nappes : stationnements enherbés, noues, fossés drainants, bassins de rétention. Il conviendra de veiller à ne pas créer de zones propices au développement des espèces impliquant un risque vectoriel. De la même façon, toutes mesures empêchant le développement des plantes invasives responsables d'affections graves de la santé des habitants du territoire devront être prises.

7.1.6 Optimiser l'usage de la parcelle

- Orientation

Si la densité doit être recherchée de manière générale, notamment dans les opérations groupées, l'usage des parcelles doit être amélioré en trouvant un équilibre acceptable entre optimisation de la parcelle, capacité d'évolution et intégration dans l'environnement.

- Objectifs

L'ensemble des dispositions des documents d'urbanisme ne doivent pas empêcher de construire plus de 0,5m² de surface de plancher par mètre carré de parcelle.

Dans le tissu existant peu dense, les règlements doivent permettre une progressive densification entre autre par l'absence de règles générant des reculs trop importants non justifiés.