

**Document provisoire**



Commune de BOURG-LÈS-VALENCE

# Plan Local d'Urbanisme

## 2 // Projet d'Aménagement et de Développement Durables

NOVEMBRE 2017

---

- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin  
69007 LYON

Tél : 04.72.04.93.83 - Fax : 04.72.04.93.88  
E.mail : [contact@geonomie.com](mailto:contact@geonomie.com)

- **RELATIONS URBAINES**

32 rue de Cuire  
69004 LYON

Tél : 04.78.39.35.50  
E.mail : [agence@relations-urbaines.fr](mailto:agence@relations-urbaines.fr)

## PRÉAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est une pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est l'expression claire et accessible du projet communal à long terme. C'est la notion de Projet de Territoire qui est mise en avant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme. Il est imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Son contenu a été complété par les lois Grenelle 1 et 2 en 2009 et 2010, puis par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové en 2014.

**L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme** prévoit que :

*«Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.»*

Le PADD décrit les orientations de politique générale, adoptées par le conseil municipal et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir. Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il doit également fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme** expose que les PLU et donc le PADD, déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales, et la mixité sociale dans l'habitat,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Les objectifs du PADD doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé le 25 octobre 2016 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Cependant le règlement graphique et littéral ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, cette fois-ci opposables aux tiers, doivent être établis en cohérence avec ce document.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bourg-lès-Valence est basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation. C'est à partir de ces constats, des atouts et des faiblesses du territoire que sont proposés des objectifs de développement et de préservation de la commune.



## 1. LE CONTEXTE

La commune est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2009. Il a fait l'objet de 3 procédures de modification en 2010, 2012 et 2016.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, Bourg-lès-Valence fait partie intégrante de la Communauté d'agglomération VALENCE ROMANS SUD RHÔNE ALPES (VRSRA), par ailleurs compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH), de Plan de Déplacements Urbains, PCET, SCoT, Schéma de Développement Touristique, de développement économique...

En 2014, la commune a lancé l'élaboration d'un projet urbain pour son territoire à l'horizon 2040.

C'est donc dans ce contexte déjà riche en réflexions, que le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision du PLU. Ce document permet de renforcer la portée des documents stratégiques de développement engagés à l'échelle intercommunale comme le PLH, le SCoT, le PPNRI et de définir un projet partagé de développement de Bourg-lès-Valence à l'horizon 2030.

## 2. DES ÉLÉMENTS DE CONSTAT À PARTAGER

Le bilan du développement de Bourg-lès-Valence montre :

- une reprise démographique accompagnée d'un phénomène de périurbanisation limité depuis 2006 grâce au travail de renouvellement urbain porté par la commune comme aux Bruyères, Chabanneries et centre-ville;
- une périurbanisation qui conduit à un élargissement de l'aire urbaine, à une augmentation des distances de déplacements avec son impact sur l'environnement et à une forte pression foncière sur les franges agricoles actives;
- un réseau de transport orienté nord - sud conditionné par la topographie mais aussi des grands tènements fonciers quasi infranchissables (Le Valentin) rendant les connexions est-ouest plus difficiles, cloisonnant le territoire et créant de nombreuses nuisances;
- un phénomène de resserrement des ménages corrélé à un vieillissement de population (25% de la population a plus de 60 ans en 2012, en croissance de 2 % par rapport à 2007) mais un gisement important de moins de 30 ans (35 % de la population);
- un nombre de logements sociaux en dessous des objectifs nationaux qui implique à la commune un rattrapage sur un plan triennal;
- sociologiquement, le territoire s'est « fonctionnalisé », notamment avec une séparation des fonctions activités/habitat et « spécialisée » avec pour l'habitat, des territoires davantage composés de propriétaires de maisons individuelles, d'habitat collectif...;
- un cœur de ville difficile à percevoir, favorisant et confortant la place des pôles de proximité dans les différents quartiers;
- une activité agricole qui s'est spécialisée dans la céréaliculture délaissant l'arboriculture.
- une économie qui se tertiarise et se spécialise autour du film d'animation avec la Cartoucherie;
- un accompagnement de l'activité industrielle à prévoir afin d'éviter un déséquilibre économique dans les années à venir;
- un potentiel de trame verte et bleue exceptionnel.



### 3. UN PROJET URBAIN AMBITIEUX ÉLABORÉ EN 2015

La municipalité a défini en 2015 un projet urbain pour Bourg-lès-Valence, ce travail a fait l'objet d'une large concertation publique avec 4 balades urbaines, 2 ateliers et 3 réunions publiques.

Ce projet urbain a défini 5 enjeux de développement pour la ville de Bourg-lès-Valence, qui servent de socle à l'établissement du PADD.

#### 1- Créer les conditions pour redonner une structure urbaine lisible et identitaire

Il s'agit d'appréhender le renouvellement urbain du territoire bourcain à partir de son épine dorsale (l'avenue de Lyon) et de son origine portuaire (le fleuve Rhône), qui se décline autour de 4 enjeux :

- affirmer le Centre Ville (autour de l'Hôtel de Ville) comme la nouvelle polarité de Bourg-lès-Valence, un cœur de ville structuré autour d'espaces publics qualitatifs et mis en synergie avec les quartiers limitrophes par un réseau de cheminements doux,
- encadrer le développement et le renouvellement du secteur nord de la commune, caractérisé par un tissu urbain lâche, plus ou moins organisé, en lui donnant une structure urbaine, en fabriquant une nouvelle polarité (Montée du Long) autour de nouveaux quartiers (les Carrières) et en intégrant les secteurs commerciaux comme pôle de vie de proximité,
- reconquérir l'axe d'entrée de ville (avenue de Lyon) par séquences urbaines cohérentes et clairement identifiées: entrée d'agglomération (entrée/sortie autoroute A7 au giratoire de la Montée du Long), entrée de ville (giratoire Montée du Long au giratoire de l'île Adam), cœur de Bourg (giratoire Île Adam à avenue Jean Jaurès), porte de cœur d'agglomération (giratoire Jaurès / Valence),
- renouer des liens entre la ville de Bourg-lès-Valence et le fleuve Rhône, par le réinvestissement urbain du quartier de Girodet, par la valorisation des berges du Rhône, par le développement du loisir notamment les activités nautiques, par l'amélioration des franchissements et déplacements vers le Rhône,
- contenir l'étalement urbain aux franges et préserver le Valentin en tant que poumon vert de la commune.

#### 2- Redonner à la ville des espaces de respiration permettant aux Bourcains de se réappropriier les espaces naturels du territoire

Il s'agit de révéler, valoriser ou aménager les différentes «poches vertes» de la ville et de les connecter par un réseau de liaisons douces inter-quartiers, structurant une véritable trame verte :

- Girodet: aménagement d'un parc et des berges du Rhône,
- Cartoucherie: aménagement d'un parc sur les 6 ha en friche,
- Vallon des sports rue des Loisirs: révéler la Barberolle et retrouver des continuités piétonnes fluides, sans obstacles,
- Promenade des 3 Sources: aménager une promenade le long des bassins en sécurisant les passages et en préservant le site agricole, exploité par le lycée du Valentin,
- Jardins des carrières: créer dans le cadre d'un l'aménagement futur un espace paysager préservé au cœur de futures habitations,
- Les jardins de la centrale, au nord du barrage électrique: aménagement réalisé par la CNR à connecter aux autres espaces paysagers.

#### 3- Conforter l'importance de la vie de quartier de Bourg-lès-Valence

Il s'agit de réaffirmer les «centres de proximité» comme des lieux de vie quotidiens et accompagner l'émergence d'une nouvelle polarité commerciale en centre-ville, à travers la mise en place d'une stratégie commerciale et d'une amélioration des ambiances et espaces publics.

Pour améliorer ce fonctionnement, des requalifications de voiries sont à envisager, telles que la transformation de la RD2007 en boulevard urbain franchissable, la structuration et l'embellissement de l'avenue de Lyon, la mise en place de « zones de rencontre » sur les quartiers de Chony et du Vieux Bourg, la réduction des distances inter-quartiers grâce à la restructuration de la passerelle Girodet, à de nouveaux franchissements et connexions inter-quartiers.

La ville hérite d'une histoire industrielle riche et innovante qu'il convient de préserver et d'accompagner face aux nouveaux défis économiques mondialisés.



## 4. UNE VILLE OUVERTE AUX DYNAMIQUES D'AGGLOMÉRATION

La taille de la commune, sa situation en cœur d'agglomération (transition urbaine floue entre Valence et Bourg-lès-Valence), la présence du cluster Imaginov, d'entreprises de renommée internationale confèrent à Bourg-lès-Valence un rôle important dans la construction d'une agglomération durable.

Le développement de la Ville doit aussi s'articuler autour de :

- la mise en œuvre des cohérences urbaines et sociales dans le cadre du PLH et de la veille de la « politique de la ville » ;
- la mise en cohérence des zones d'activités de part et d'autre des limites communales (l'Armailler) dans une logique de développement économique à l'échelle de l'agglomération ;
- la poursuite de la planification et du développement du réseau cyclable pour augmenter l'usage du vélo sur la commune et renforcer les liaisons « douces » entre Bourg-lès-Valence et l'Agglomération ;
- le développement et l'optimisation du réseau de transports en commun existant. Il s'agit notamment de mettre en perspective la création d'un axe de transports en commun est/ouest performant pour irriguer les quartiers à forte densité urbaine.

L'aménagement de la commune s'appuiera également sur la valorisation, l'articulation et le rayonnement de certains équipements à l'échelle de l'agglomération valentinoise : la Cartoucherie, nouveau franchissement du Rhône...





## Orientations générales du PADD

Dans le respect des principes fondamentaux du Grenelle II de l'environnement et de la loi ALUR, les cinq thèmes qui sont développés dans le PADD sont les suivants :

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

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

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

**Orientation n°4 :** Prévoir un développement responsable

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



## Orientation n°1 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RAISONNÉ ET QUALITATIF

### Objectif 1: Prévoir un développement démographique et résidentiel raisonné

- *Développer une offre de logements en cohérence avec les perspectives démographiques*

Bourg-lès-Valence, commune appartenant au pôle urbain de Valence, poursuit sa politique d'accueil démographique. Pour cela, elle choisit de maintenir le rythme moyen de construction en rapport avec les 5 dernières années (2010-2015), soit un peu plus de 90 logements par an.

La production globale de logements escomptée à échéance 2027 serait ainsi de 1060 logements au minimum. L'ADIL estime à 49 logements par an, le nombre de logements à construire nécessaire au maintien de la population sur le territoire. Ainsi, sur les 1060 logements à créer, 570 seraient consacrés à l'accueil d'une nouvelle population.

Avec une taille des ménages estimée à 2,25 personnes, c'est plus de 1280 personnes qu'accueillera Bourg-lès-Valence d'ici à 2027, pour un taux de croissance de +0,5 % par an. Cet objectif s'inscrit en parfaite compatibilité avec les objectifs du PLH de Valence Romans Sud Rhône-Alpes basé sur une production de 106 logements par an sur 6 ans, et du SCOT du Grand Rovaltin.

- *Développer une offre de logements accessibles à tous*  
Bourg-lès-Valence, soumise au seuil de 20 % de logements locatifs conventionnés par l'État au sein de son parc de logements, poursuit son effort de rattrapage sur la durée du PLU. La commune prévoit ainsi la création de 47 logements locatifs sociaux publics par an. Le Plan d'Intérêt Général (PIG) mis en place par la Communauté d'agglomération Valence Sud Rhône-Alpes permet de favoriser le logement conventionné par l'État au sein du parc privé. La création de logements abordables concerne également la production de logements en accession sociale à la propriété.
- *Développer une offre de logements diversifiés afin de répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel*

Bourg-lès-Valence connaît une baisse de la taille de ses ménages ainsi qu'une forte concurrence provenant des communes périphériques. Ainsi, le PLU encourage fortement la diversité des formes et typologies de logements. Il met en place les conditions favorisant la réalisation de logements de plus petites tailles et en réorientant la production vers un habitat de type

intermédiaire et individuel-groupé.

Cette offre répond à une forte demande des primo-accédants cherchant un compromis entre présence d'un jardin et accessibilité.

Ainsi le PLU préconise, sur l'ensemble de la création nouvelle de logements, la répartition suivante :

- dans le petit habitat collectif a minima pour 50 %,
- dans l'habitat intermédiaire ou individuel-groupé pour 40 %,
- dans l'habitat individuel au maximum pour 10 %.

Cet objectif s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les objectifs du PLH de Valence Romans Sud Rhône-Alpes, pour une création forte de logements dans le collectif (déjà initié sur les 10 dernières années) et un rééquilibrage de l'offre entre habitat intermédiaire/individuel-groupé et habitat individuel pur.

Le PLU souhaite également promouvoir l'habitat évolutif et participatif en collaboration avec Valence Agglo et l'EPORA.

### Objectif 2: Privilégier un développement urbain de qualité, maîtrisé et moins consommateur d'espace

- *Privilégier le développement résidentiel par le renouvellement urbain et encadrer l'extension urbaine*

Bourg-lès-Valence veille à maîtriser sa consommation d'espace tout en répondant à ses objectifs démographiques et résidentiels. Pour cela, la commune :

- prévoit la réalisation de 77 % de ses logements à créer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante;
- calibre les surfaces en extension afin qu'elles répondent aux stricts besoins du PLU.

Un potentiel de 995 logements a été identifié au moment de l'analyse des gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. 180 sont considérés comme réalisés durant les 2 années d'élaboration du document d'urbanisme.

Ainsi le PLU anticipe la réalisation de près de 815 logements minimum par renouvellement urbain et donc 245 en extension. Le PLU prévoit environ 7 hectares de surface en extension maximum afin de répondre aux objectifs de densité du SCOT, soit 35 logts/ha.

Ces nouvelles opérations, notamment les plus importantes, devront présenter un projet d'aménagement urbain valorisant le cadre de vie et donnant «l'envie de vivre en ville», une architecture qualitative et durable, des espaces collectifs adaptés aux usages, connectés à la ville.

- *Adapter la densité et les types de formes urbaines en fonction de l'existant, des principes du développement durable et du projet de territoire*

Afin d'assurer à Bourg-lès-Valence un développement cohérent et construit selon le fonctionnement du territoire, la commune fait le choix de hiérarchiser les niveaux de densité et les types de formes urbaines en fonction de la localisation des opérations et du niveau d'équipement alentour. On retrouve ainsi trois grands principes:

- privilégier la densification (densités les plus fortes, habitat collectif et intermédiaire) au sein des secteurs desservis par les transports en communs, proches des équipements publics et des polarités commerciales de proximité (Centre ville, Allet) ainsi que les opérations majeures (petite carrière du Geai, route de Chateauneuf, avenue de Lyon...);
- poursuivre un développement raisonné (densité moyenne, habitat intermédiaire et individuel) sur les secteurs périphériques;
- limiter le développement sur les secteurs les plus excentrés, les moins denses ou les plus sensibles (paysage, milieu naturel, risques).

Le PLU permet la construction de formes urbaines plus denses en se fixant comme objectif global une densité minimale de 35 lgts/ha en compatibilité avec les objectifs du SCOT.

- *Encadrer la densification des tissus pavillonnaires*

Bourg-lès-Valence souhaite accompagner les habitants dans leur rôle de «fabriquant de la ville», là où habituellement il est difficile d'intervenir pour la commune, c'est-à-dire au sein des tissus pavillonnaires existants peu denses.

Ainsi le PLU met en place des prescriptions permettant la densification par subdivision parcellaire tout en s'assurant d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Des secteurs tels que Matisse, Cézanne, certains tènements aux Chirouzes

ou encore le long de l'avenue Jean Moulin ont notamment été identifiés comme revêtant un enjeu particulier pour la densification par subdivision parcellaire.

- *Favoriser la réhabilitation du parc de logements privés et publics ancien*

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, et plus particulièrement dans le Vieux Bourg et les secteurs de Chony et des Chirouzes.

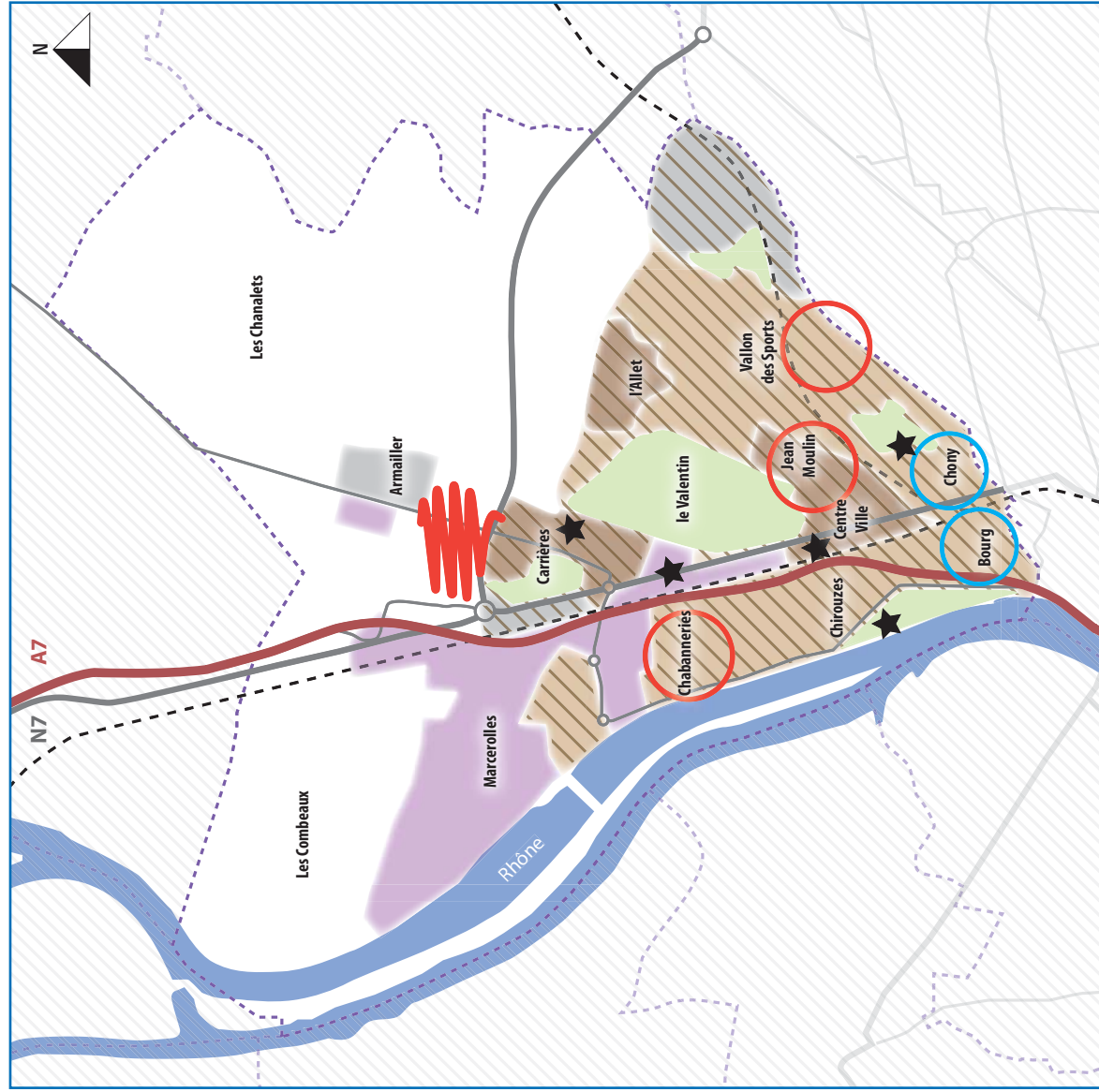
Afin de répondre à cet enjeu, la communauté d'agglomération Valence Sud Rhône-Alpes a mis en place un Plan d'Intérêt Général (PIG) courant sur la période 2016-2018 auquel abonde la commune.

- *Maîtriser l'évolution et la requalification des secteurs complexes et à enjeux au sein du tissu existant*

Afin d'assurer une bonne programmation de logements et une urbanisation de qualité des opérations les plus complexes de par leur ampleur, leur localisation stratégique, le besoin de démolition/dépollution..., la commune fait le choix de temporiser leur réinvestissement sur la durée du PLU. Elle permet d'anticiper et d'élaborer des études préalables. Les secteurs stratégiques identifiés sont: l'entrée de ville nord, la petite carrière du Geai, le quartier Girodet.

Pour d'autres secteurs, dont la réflexion est plus avancée, des orientations d'aménagement et de programme seront réalisées sur la base des études urbaines déjà réalisées. C'est le cas pour le secteur du centre-ville et de la Cartoucherie.





## Orientation 1 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RAISONNÉ ET QUALITATIF

## Orientation n°2: DYNAMISER LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE DE BOURG-LÈS-VALENCE

**Objectif 1:** Développer la diversité des emplois et des activités en améliorant le cadre de vie des entreprises et en rationalisant le foncier économique

- *Inclure la valorisation et le renouvellement des parcs d'activités existants*  
Il s'agit de faciliter la requalification des zones d'activités commerciales et industrielles, notamment celle de Marcerolles et des Combeaux afin de pérenniser les entreprises existantes et capter de nouveaux projets. Outre les enjeux concernant l'amélioration des espaces publics, la lisibilité des entrées et la signalétique, il s'agira d'encourager le traitement paysager des espaces extérieurs, la mutualisation des parkings, la lisibilité des cheminements doux et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- *Dédier des terrains à l'activité économique de façon rationnelle et maîtrisée*

Le diagnostic a permis de mettre en exergue un gisement important de surfaces économiques non utilisées, dont il sera tenu compte pour calibrer les besoins en extension et limiter la consommation des surfaces agricoles et naturelles.

Ainsi 3,8 ha sont considérés comme disponibles au sein de la zone existante de l'Armailler. Ils viennent en déduction des 17 ha prévus pour le développement économique sur la durée du PLU. Le projet prévoit ainsi 14,1 ha de développement économique en extension dont 1,1 ha de boisements protégés au sein de la zone.

- *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, ni avec les commerces de proximité du centre-ville.

À cet effet, la place du commerce de grande distribution est limitée en interdisant les surfaces de ventes < 100 m<sup>2</sup> en périphérie comme aux Marcerolles et aux Chabanneries.

Il s'agit aussi de pérenniser et soutenir les entreprises installées depuis longtemps qui font la renommée du territoire et qui sont porteuses d'emplois.

Enfin, il s'agit de réorienter la destination de la zone d'activité des terrains de la CNR sur les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage d'eau potable et de la plateforme basse.

- *Assurer un développement compatible avec l'habitat alentour*  
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.

L'habitat au sein des zones d'activités est donc interdit et la destination des zones déterminées en fonction de la densité d'habitat alentour.

### Objectif 2: Favoriser une économie créative au cœur de la ville

- *Pérenniser et soutenir les entreprises installées au cœur du tissu urbain*  
BLV a l'atout de contenir en son sein diverses activités économiques, il s'agit de pérenniser et soutenir les entreprises installées au cœur du tissu urbain porteuses d'emplois, de soutenir et valoriser le pôle de compétitivité de l'image animée de la Cartoucherie, de conforter les commerces et services de proximité, mais aussi de s'ouvrir à de nouvelles activités innovantes compatibles avec la fonction résidentielle en contribuant à la création d'espaces de bureaux multifonctionnels, de coworking....

### Objectif 3 : Maintenir les pôles de commerces et de services au cœur des quartiers

- *Soutenir l'attractivité commerciale du centre-ville*

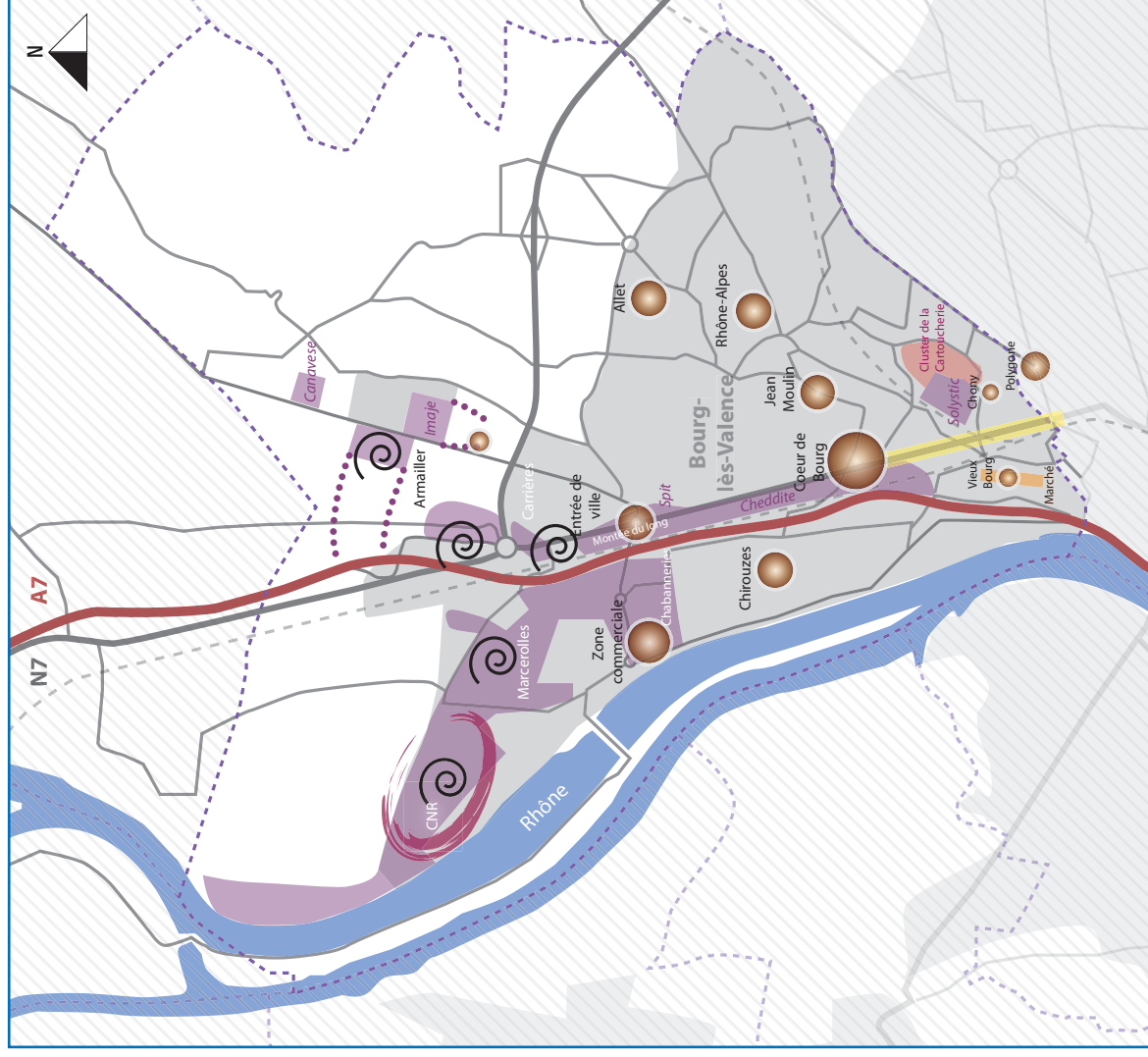
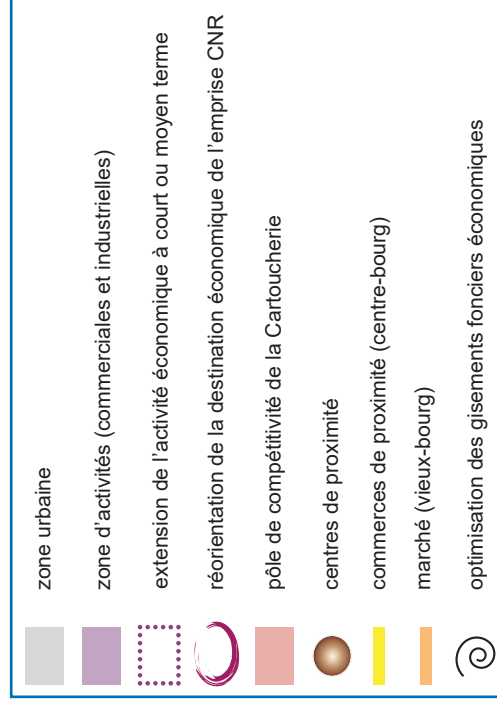
Il s'agit d'améliorer le potentiel de clientèle des commerces et le renouvellement des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée en concentrant le périmètre commercial, en réalisant des nouveaux logements et des espaces publics accueillants, en optimisant le stationnement, en organisant des animations commerciales occasionnelles (marché de Noël, marché de plein vent...).

- *Conforter les centralités de quartiers et leurs commerces de proximité*

Il s'agit de conforter les centralités du Vieux Bourg par la valorisation de son marché, Chony, Jean Moulin, Rhône-Alpes, l'Allet, Chirouzes...

- *Préserver l'équilibre et la complémentarité commerciale à l'échelle de la ville*

Il s'agit de stopper l'extension des zones d'activités commerciales périphériques et d'encadrer l'installation de nouveaux commerces sur les zones existantes, dont la fonction et la surface correspondent aux commerces de proximité des quartiers et du centre-ville.



### Pôles de commerces et de services

## Objectif 4: Valoriser l'agriculture comme composante économique à part entière du territoire

- *Préserver et renforcer le poids économique de l'activité agricole*  
Si le poids économique de l'agriculture est relativement faible sur le territoire (0,6 %), c'est l'activité économique la plus représentée en termes de surface sur le territoire (35 %). Bourg-lès-Valence souhaite donc maintenir l'activité agricole sur son territoire, et plus particulièrement ses 17 sièges d'exploitations.  
À travers son PLU, la commune assure le bon fonctionnement des exploitations:
  - en limitant toute urbanisation à proximité des bâtiments agricoles;
  - en maintenant la destination agricole des parcelles de proximité;
  - en préservant en priorité les terres agricoles à valeur ajoutée (terres irriguées, arboriculture, production de semence, maraîchage);
  - en garantissant les surfaces agricoles vastes et homogènes.

- *Préserver les secteurs agricoles à enjeux*  
Le diagnostic agricole a permis d'identifier 4 entités agricoles à enjeux sur le territoire.

Afin d'apporter une réponse adaptée à chacun des enjeux, le PLU prévoit :

- Secteur des Combeaux: protéger les surfaces agricoles de toute artificialisation et garantir l'intégrité de la zone de captage en eau potable;
- Secteur des Chanalets: assurer l'unité des terres agricoles en évitant toute fragmentation et permettre le développement des exploitations tout en assurant un bon équilibre avec l'activité touristique localisée au Golf des Chanalets;
- Secteur du Valentin: garantir le maintien de l'activité d'élevage tout en affirmant le caractère de poumon vert en cœur de ville du site;
- Secteur du Haut Valentin: éviter toute perte de foncier agricole sur le secteur et affirmer sa vocation agricole.

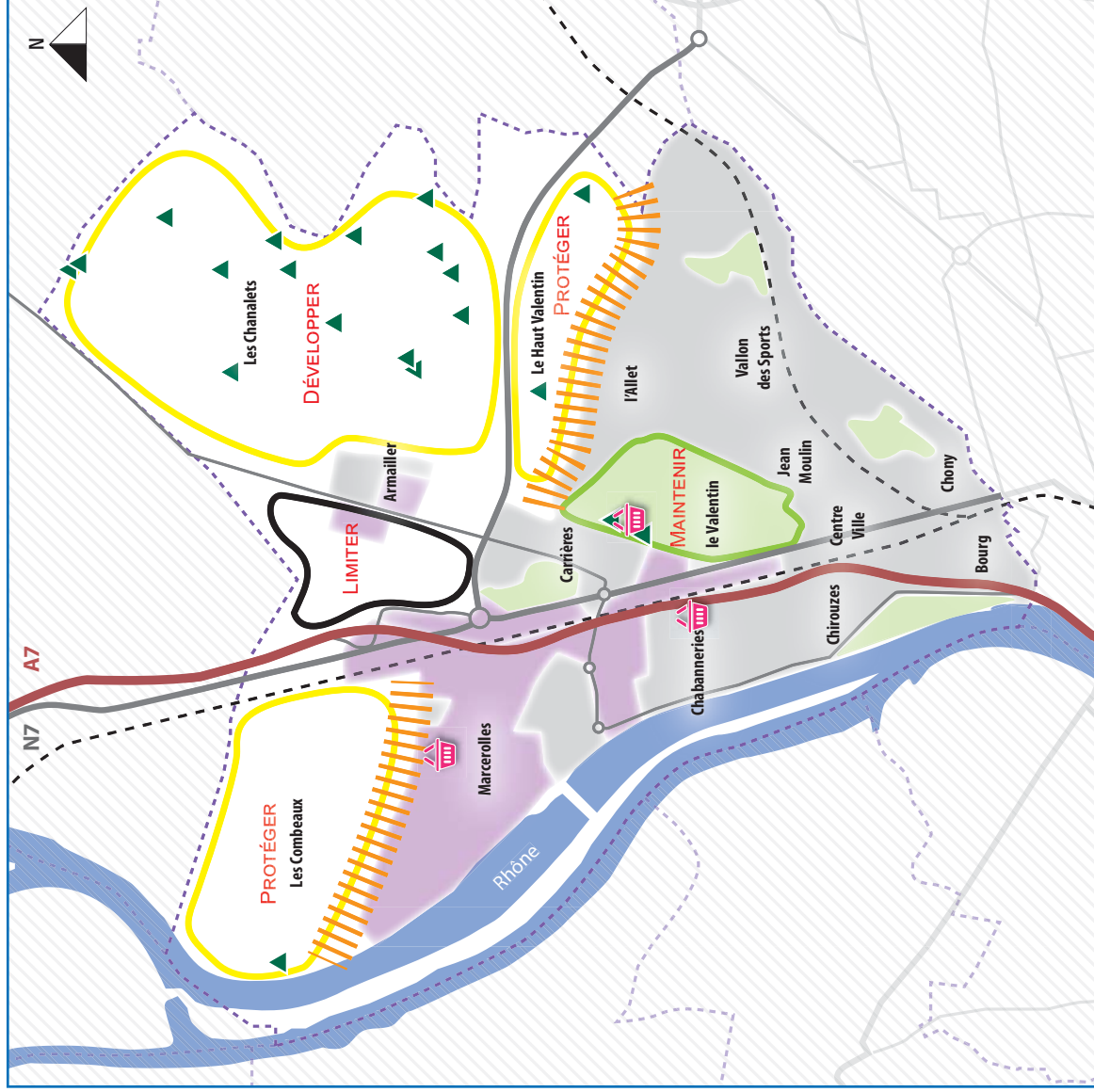
- *Encourager l'agriculture maraîchère et les circuits courts*, notamment en affirmant la vocation agricole des secteurs dédiés à ce type d'activités: point de vente du Valentin, agriculture bio aux Chirouzes, «Jardin'enVie» à Marcerolles.

- *Faire de la préservation de l'activité agricole une composante essentielle dans les choix d'orientation du développement communal*

Le diagnostic agricole a permis d'identifier le secteur de l'Armailler comme secteur de moindre enjeu sur les questions agricoles. Bourg-lès-Valence décide donc d'orienter son développement urbain sur ce secteur, sachant qu'il comprend une polarité de services publics (école, MPT, transport en commun).

Cependant afin de garantir l'agriculture dans sa vocation périurbaine, le PLU prévoit des zones d'extension urbaine répondant strictement aux besoins de développement démographique. Malgré un développement en extension, le PLU décide de le rendre limité, faiblement consommateur d'espaces agricoles et localisé sur des secteurs où l'impact sera faible.





	espace urbain résidentiel
	espace urbain économique
	espace vert majeur
	entité agricole cohérente et homogène
	entité agricole à vocation de poumon vert
	entité agricole en mutation
	siège et bâtiment agricole
	agriculture maraîchère et circuit court
	limiter la consommation des espaces agricoles aux besoins communaux et intercommunaux
	assurer l'intégrité des terres agricoles et éviter toute artificialisation
	permettre le développement des exploitations
	préserver l'activité et assurer une bonne cohabitation avec la ville
	affirmer un front de préservation de l'activité agricole fort et intangible

## Orientation 2 : DYNAMISER LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE DE BOURG-LÈS-VALENCE

## Orientation n°3: ENGAGER BOURG-LÈS-VALENCE VERS UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Objectif 1:** Protéger et valoriser la trame verte et bleue pour assurer le maintien de la biodiversité du territoire

- *Mettre en œuvre des dispositions de protection des réservoirs de biodiversité de la commune*  
Afin d'assurer la préservation de la richesse biologique du territoire, les zonages naturels réglementaires (réservoirs de biodiversité repérés au SRCE, zones humides) et d'inventaires (ZNIEFF de type 1 en particulier) ne feront l'objet d'aucune urbanisation, ni occupation du sol non conforme au maintien de l'intégrité écologique de sites suivants:
  - au nord, l'ensemble de gravières et de sablières en rive gauche de l'Isère, juste avant sa confluence avec le Rhône;
  - à l'est, les zones humides en lien avec la Barberolle et sur le secteur du Valentin;
  - à l'ouest, sur la partie naturelle de l'ancien lit du Rhône ainsi que son ensemble fonctionnel de zones humides et aquatiques.

Des sites semi-naturels particulièrement riches en termes de biodiversité ou au potentiel avéré viennent renforcer l'armature écologique de Bourg-lès-Valence à échelle locale, et sont pris en compte à travers la limitation de l'urbanisation dans les secteurs suivants:

- au nord, la carrière du site de l'Armailler sur sa partie non exploitée et le Bois des Chanalets;
- à l'ouest, le vieux Rhône, ses berges et sa ripisylve sur la partie en amont de la centrale électrique;
- au centre-est, le Valentin cœur vert agro-naturel en cœur de ville et l'Allet espace péri-urbain agricole de transition.

- *Maintenir les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité par des protections adaptées*

Pour faciliter la mobilité des espèces sur le territoire, éviter l'appauvrissement biologique des réservoirs de biodiversité et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes, les corridors écologiques identifiés seront respectés et protégés:

- les continuités aquatiques du Rhône, de la Barberolle et du ruisseau de la Tourtelle ainsi que leurs zones humides associées;

- les continuités boisées le long de la route des Gamelles, reliant le Valentin aux Chanalets, puis à travers l'espace agricole en direction des Morliettes;
- les continuités végétales le long de la voie ferrée Marseille-Grenoble identifiée comme corridor;
- le réseau de haies inventoriées au sein de l'espace agricole.

- *Étudier les possibilités de développement tout en préservant les continuités écologiques et leurs potentiels de biodiversité*

Les choix du développement communal doivent intégrer pleinement la notion de continuité écologique entre les espaces. Ainsi l'urbanisation de secteurs semi-naturels ainsi que la densification du tissu existant veillera à limiter son impact sur la trame verte et bleue existante, notamment sur les secteurs de la Petite Carrière et de Girodet.

- *Valoriser la trame verte bleue urbaine et promouvoir la présence de la «nature en ville»*

La nature dite «ordinaire» participe aussi bien à la qualité du cadre de vie qu'à l'intégration d'une trame verte et bleue en milieu urbain et au retour de la biodiversité en ville. Il est donc fait le choix de préserver et/ou valoriser:

- les canaux du Valentin et leurs abords végétalisés ainsi que ceux du Vieux Bourg;
- les espaces verts majeurs (Girodet, la Cartoucherie, le Vallon des Sports, le Valentin);
- les jardins partagés et jardins familiaux;
- les haies de lotissement et leurs diversités végétales au sein des opérations nouvelles.

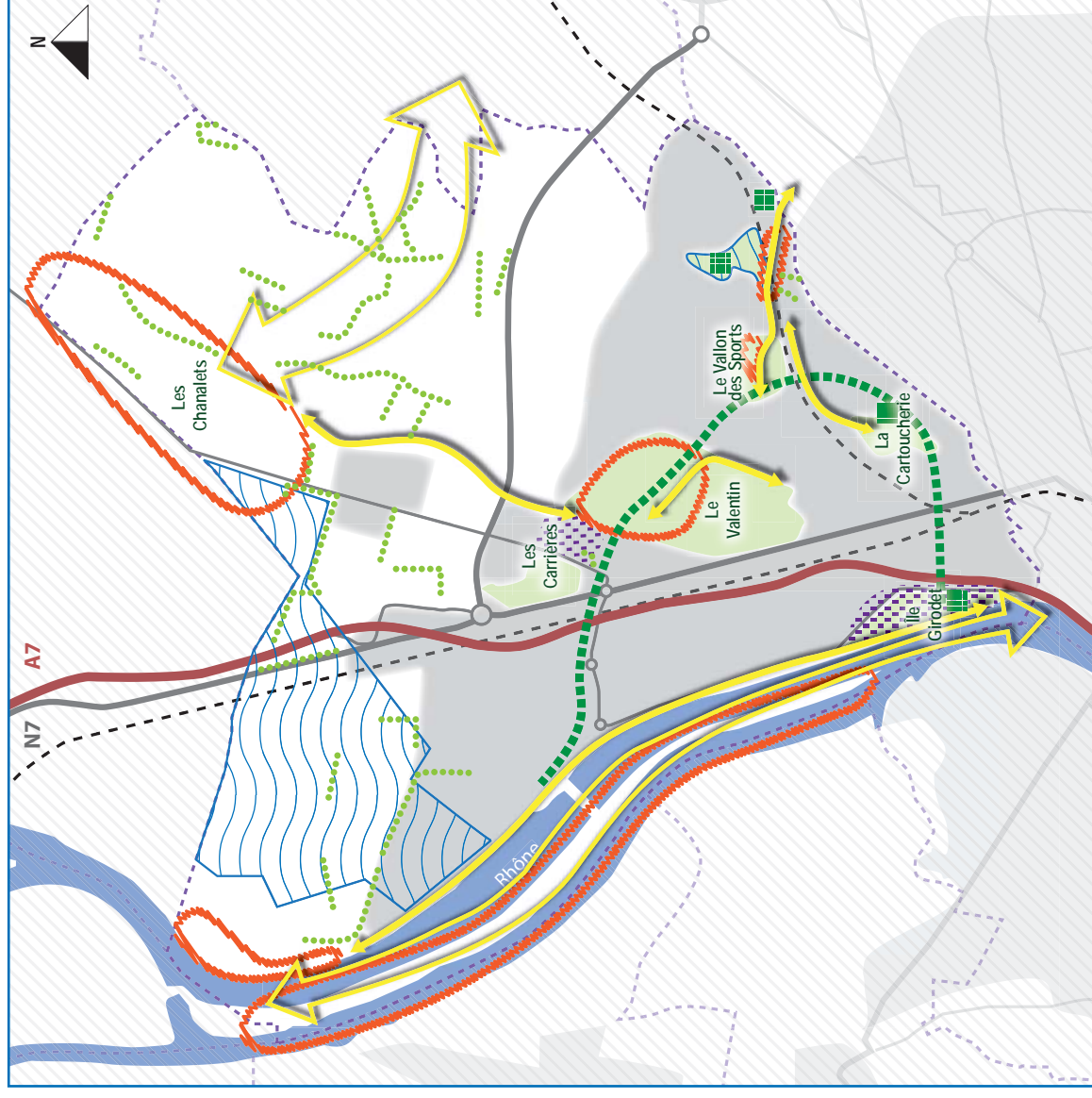
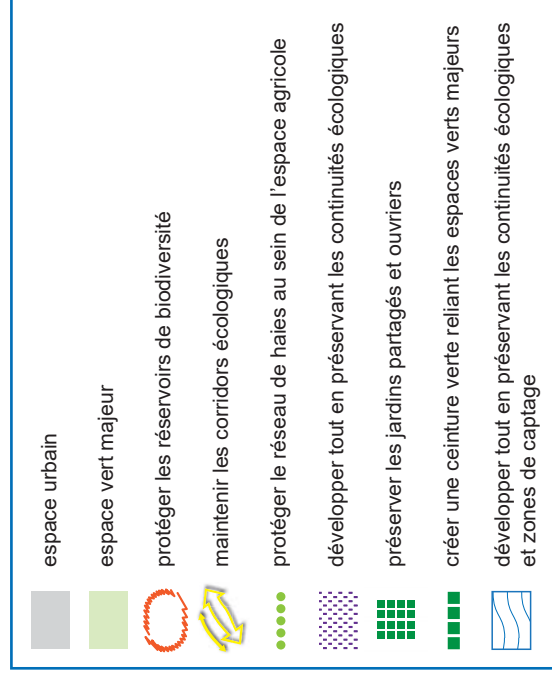
La création d'une véritable trame verte et bleue urbaine passera nécessairement par la connexion entre elles des poches vertes de proximité. Ainsi il s'agira de maintenir et développer de véritables continuités végétales au sein même des tissus urbains existants, telles que:

- la continuité de la Barberolle au cœur de la ville;
- les alignements d'arbres et arbres isolés d'importance écologique;
- une ceinture verte reliant les espaces verts majeurs.

## Objectif 2: Protéger et gérer de façon durable la ressource en eau

Le développement de la ville, l'apport de nouvelles populations et activités humaines doivent tenir compte de la ressource en eau sur le territoire. Pour cela, le PLU s'assurera de :

- la protection stricte des zones de captages des Combeaux et de la Tourtelle ainsi que de leurs périmètres de protection;
- la bonne gestion des eaux pluviales en adéquation avec son schéma directeur et la limitation des rejets dans les réseaux;
- l'intégration de dispositif de gestion économe de l'espace au sein des nouveaux projets d'aménagements.



## Orientation 3: ENGAGER BOURG-LÈS-VALENCE VERS UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE «Trame verte et bleue et ressource en eau»

### Objectif 3 : Limiter les consommations d'énergies fossiles par un nouveau modèle d'urbanisation encourageant l'innovation

- *Orienter la capacité de développement de telle sorte à limiter la consommation d'énergies fossiles liées aux déplacements automobiles*

La ville de Bourg-lès-Valence s'engage dans la réduction des gaz à effets de serre et de la consommation d'énergie en favorisant la densification et la densité d'habitat au plus près des axes de dessertes des transports en commun, des commerces et des équipements. Elle souhaite par ce biais rapprocher les habitants des polarités afin d'encourager une pratique de déplacement alternative à la voiture.

- *Promouvoir des aménagements et constructions plus écologiques et durables*

La limitation des consommations énergétiques passera par le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments :

- pour le parc ancien, par la réhabilitation des logements et équipements publics ;
- pour les opérations nouvelles, par des formes urbaines compactes et respectant les principes de l'habitat bioclimatique ;
- pour les secteurs voués au développement économique, par l'inscription dans une logique de qualité environnementale (performances énergétiques, insertion paysagère, desserte multimodale,...) ;
- par l'encouragement à l'utilisation des énergies renouvelables au sein des projets d'habitat et d'activités économiques.

- *Promouvoir l'aménagement d'îlots de fraîcheur* notamment au sein des opérations nouvelles (surfaces en pleine terre, toiture végétalisée, etc.).

- *Participer au développement des énergies renouvelables*

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.

Le PLU encourage l'installation de dispositifs favorisant l'utilisation des énergies renouvelables au sein des constructions (panneaux solaires, géothermie,...), avec pour prérequis leur intégration au sein de la structure des bâtiments.

### Objectif 4 : Promouvoir une «ville verte»

- *Inciter à la réintroduction d'espaces verts en ville*

Bourg-lès-Valence souhaite redonner sa place au «vert» dans la ville. Pour cela le PLU encourage l'aménagement d'espaces verts. La part de végétation en pleine terre est définie en fonction des secteurs de la ville (centre-ville, périphérie) et le type d'occupation du sol (habitat, activité, équipement, etc)

- *Promouvoir la végétalisation des nouvelles opérations au sein de la ville*

Bourg-lès-Valence souhaite limiter l'artificialisation des sols et de redonner sa place au vert en ville, par le biais des surfaces éco-aménagées (toitures et façades végétales, surfaces semi-ouvertes, espaces verts sur dalle, etc). Pour cela, la commune met en place un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) adapté à chaque secteur de la ville (centre-ville, périphérie) et le type d'occupation du sol (habitat, activité, équipement, etc).

### Objectif 5 : Favoriser les déplacements doux et développer les nouveaux modes de déplacement

- *Compléter les maillages bus et cycles au travers des politiques communale, intercommunale et départementale.*

Trois connexions semblent aujourd'hui manquantes pour optimiser le réseau et les circulations est/ouest :

- un axe permettant de relier les lignes 5 et 4 au niveau du centre de Bourg-lès-Valence,
- un axe étendu pour rejoindre Saint-Marcel-lès-Valence, l'Ecoparc et la gare TGV du secteur Rovaltain,
- une liaison optimisée dans le secteur nord-ouest de la commune permettant une meilleure desserte de la ZA des Marcerolles et de l'avenue de Lyon.

- *Assurer la mise en sécurité de ces itinéraires ainsi que le développement de la performance des lignes de bus*

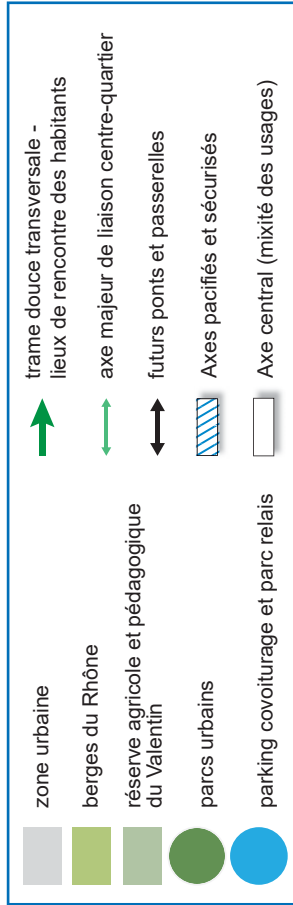
Il s'agit de prévoir des aménagements adéquats et adaptés, comme dans le cadre de la requalification de l'avenue de Lyon, de la transformation de la RD2007 en boulevard urbain ou de la réalisation de zones de rencontre sur certains quartiers centraux comme Chony, Vieux Bourg.

Il s'agit d'anticiper les cheminements doux comme dans le secteur du Valentin, Chony et l'Allet et la liaison directe avec l'Ardèche (3<sup>ème</sup> pont).



- **Calibrer la place faite aux voitures**  
Il s'agit de trouver le bon équilibre permettant de réduire la place de la voiture en ville (surfaces de chaussée roulante et de stationnements) tout en garantissant l'accessibilité des commerces du centre-ville, l'attractivité pour la population résidentielle.  
Il s'agit de favoriser l'utilisation, notamment pour les actifs ayant un emploi, de l'autopartage, du covoiturage, des vélos en libre-service... En plus du parking de covoiturage situé au nord de la RD 2007, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) prévoit l'aménagement d'un parc relais (P+R) dont le positionnement à proximité de la ligne Citéa 4 et du centre-ville s'avère pertinent.  
Il s'agit par ailleurs de favoriser la place de la voiture électrique.

- **Développer la pratique de la marche par une meilleure lisibilité des parcours à travers la ville et une qualité d'usage des espaces publics**  
Il s'agit de rendre lisibles et confortables les cheminements par des aménagements spécifiques (liaisons piétonnes ou raccourcis de parcours, trottoirs larges et continus, zones de rencontre...) qui passent actuellement par le projet de revalorisation de la passerelle reliant l'Île Girodet au Vieux Bourg, la requalification des Berges du Rhône..., mais aussi une signalétique adaptée et incitative.  
Il s'agit aussi de rendre lisible par une signalisation cohérente et différenciée les trajets relevant de la marche utile et de la marche loisir (sentier de randonnées).



### Orientation 3 : ENGAGER BOURG-LÈS-VALENCE VERS UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE «Déplacement durable»

## Orientation n°4: PRÉVOIR UN DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE

**Objectif 1:** Prévenir les risques et limiter les nuisances dans les choix de développement

- *Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques d'inondation*  
Les choix de développement communal doivent intégrer pleinement la notion de risque qui relève de la responsabilité de la commune. Pour cela, Bourg-lès-Valence intègre pleinement le risque inondation au sein de son PLU, principal risque recensé sur la commune à travers :
  - l'inscription des prescriptions du PPRI de la Plaine de Valence (approuvé en 2000) aux dispositions du PLU,
  - l'adaptation de la constructibilité en fonction de la présence des différents niveaux d'aléas du risque sur la Barberolle (carte des aléas réalisée en 2016) ;
  - la prise en compte du risque par remontée de nappe en dehors de la zone de réglementation du PPRI, essentiellement sur les quartiers à l'est du Valentin et au Colombier.

- *Tenir compte des niveaux de nuisances sonores et atmosphériques dans la localisation de l'habitat*

Bourg-lès-Valence a la volonté de promouvoir un urbanisme de qualité qui tient compte de l'exposition aux nuisances sonores et atmosphériques de sa population. Ainsi, le développement de l'habitat sera limité sur les secteurs les plus exposés au bruit et à la pollution atmosphérique (secteurs hautement dégradés), soit essentiellement le long de l'autoroute A7 et de la voie de chemin de fer.

La limitation du développement résidentiel tiendra compte de l'évolutivité de la nuisance (donnée ORHANE) selon les actions et infrastructures qui seront mises en place (réduction vitesse de circulation sur l'A7, mur anti-bruit, etc.) ; à ce titre la commune soutient tout projet visant à réduire le niveau de nuisances, tels que la réduction de la vitesse sur l'A7, des murs anti-bruit.

La commune laissera cependant l'opportunité d'implanter sur ces «délaisés» des bâtiments à vocation économique, notamment sur les secteurs des Chabanneries et des Chirouzes.

- *Prendre en compte le niveau de pollution des sols dans les projets de développement*

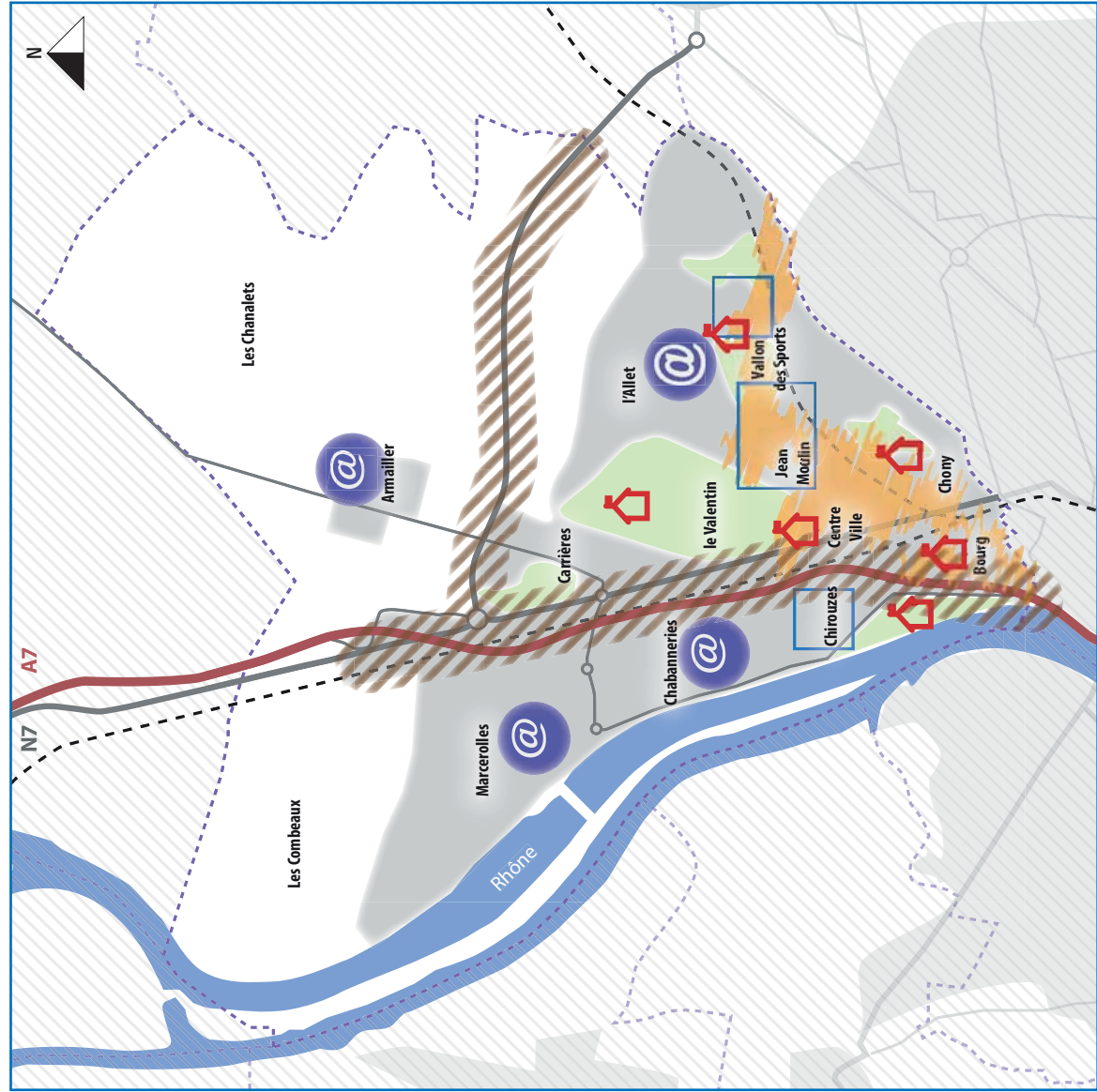
La commune souhaite limiter les risques liés à la pollution des sols pour les populations. Ainsi les projets de développement résidentiel devront être menés sur des secteurs aux sols non pollués.

En cas de suspicion de pollution ou de pollution avérée, les projets devront démontrer les actions de pollution qui seront mises en place.

### Objectif 2: Encourager le développement des communications numériques et le rendre accessible à tous

Afin de répondre aux enjeux et objectifs des lois Grenelle, la commune s'est engagée, en partenariat avec le groupe Orange, à fibrer l'ensemble du territoire. À très court terme, la totalité de la commune aura la possibilité de se raccorder à la fibre optique.

Afin d'accompagner cette démarche, le PLU comportera des prescriptions visant à soumettre toutes nouvelles constructions à la réalisation des aménagements nécessaires à leurs connexions au réseau numérique.



Orientation 4: PRÉVOIR UN DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE

## Orientation n°5: VALORISER L'IDENTITÉ BOURCAINE ET RENFORCER SON ATTRACTIVITÉ

### Objectif 1: Valoriser le patrimoine identitaire de Bourg-lès-Valence

- *Redonner à Bourg-lès-Valence son statut de ville du Rhône*

Il s'agit de renouer des liens entre la ville de Bourg-lès-Valence et le fleuve Rhône, par le réinvestissement urbain du quartier de Girodet, la restructuration de la passerelle piétonne, la valorisation des berges du Rhône, le développement du loisir notamment les activités nautiques et guinguettes, par l'amélioration des franchissements et déplacements vers le Rhône (mise en place d'une navette fluviale reliant l'île Girodet aux communes limitrophes, étude d'un 3<sup>ème</sup> pont sur le Rhône). C'est le projet engagé par la municipalité en 2016.

- *Valoriser le patrimoine industriel de la Cartoucherie dans un esprit d'ouverture et d'innovation*

La rénovation de la Cartoucherie achevée en 2009 a permis une reconversion économique du site vers l'économie créative de l'image animée. Il s'agit de soutenir ces activités porteuses d'emplois, d'imagination et d'innovation, mais aussi d'ouvrir ce site industriel historique aux habitants de la ville, de l'agglomération et d'ailleurs par la reconversion des 5 hectares de friche en parc urbain.

- *Protéger le poumon vert du Valentin en organisant sa traversée*

Il s'agit d'affirmer le caractère de poumon vert de la ville du parc agricole du Valentin, de garantir le maintien de l'activité agricole et pédagogique, en valorisant sa place au cœur de la ville à travers sa fonction d'innovation technologique (agriculture bio), sa fonction événementielle (salon international tech and bio accueillant tous les 2 ans jusqu'à 17 000 visiteurs), sa fonction commerciale (point de vente Valentine).

Il s'agit de concevoir une fonction de déplacement, avec la «promenade des 3 Sources», consistant à aménager une promenade le long des bassins en sécurisant les passages et en préservant le site agricole, facilitant la traversée piéton/cycle en est/ouest de la ville.

- *Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain du Vieux Bourg*  
Il s'agit de préserver son tissu urbain façonné par l'histoire depuis la romanisation, en particulier la rue Pompéry, le quai Thannaron, le quartier de l'Église Saint-Pierre; de préconiser des actions permettant la mise en valeur de ses éléments patrimoniaux.

### Objectif 2: Révéler les ambiances et reforger les identités urbaines en s'appuyant sur le patrimoine paysager, culturel et architectural

- *Protéger le bâti et les éléments architecturaux remarquables ou d'intérêt*  
Il s'agit de protéger en vue d'une réhabilitation respectueuse de l'architecture originale, les constructions et îlots bâtis repérés au diagnostic (maison de l'île Adam, le manoir de la Tourtelle, les cités MGM, la maison Brun, la rue Pompéry, l'ancienne verrerie Dériard, ferme Genas, le château des Chanalets...), de conserver des éléments patrimoniaux significatifs (marquises, passes de toit, volets persiennés...) mais aussi de protéger le patrimoine industriel (chaufferie Solystic, corps d'usine, toitures shed...) et agricole (anciennes fermes) d'intérêt.

- *Protéger et révéler le patrimoine paysager*

Il s'agit de protéger les arbres d'alignement composant une perspective paysagère d'intérêt, les arbres isolés d'essence remarquable (gingko-biloba, *picea abies*, cèdres du Liban, de l'Atlas et de l'Himalaya...), mais aussi de mettre en valeur les canaux sillonnant la ville ou leur trace à travers les projets de renouvellement ou de réhabilitation.

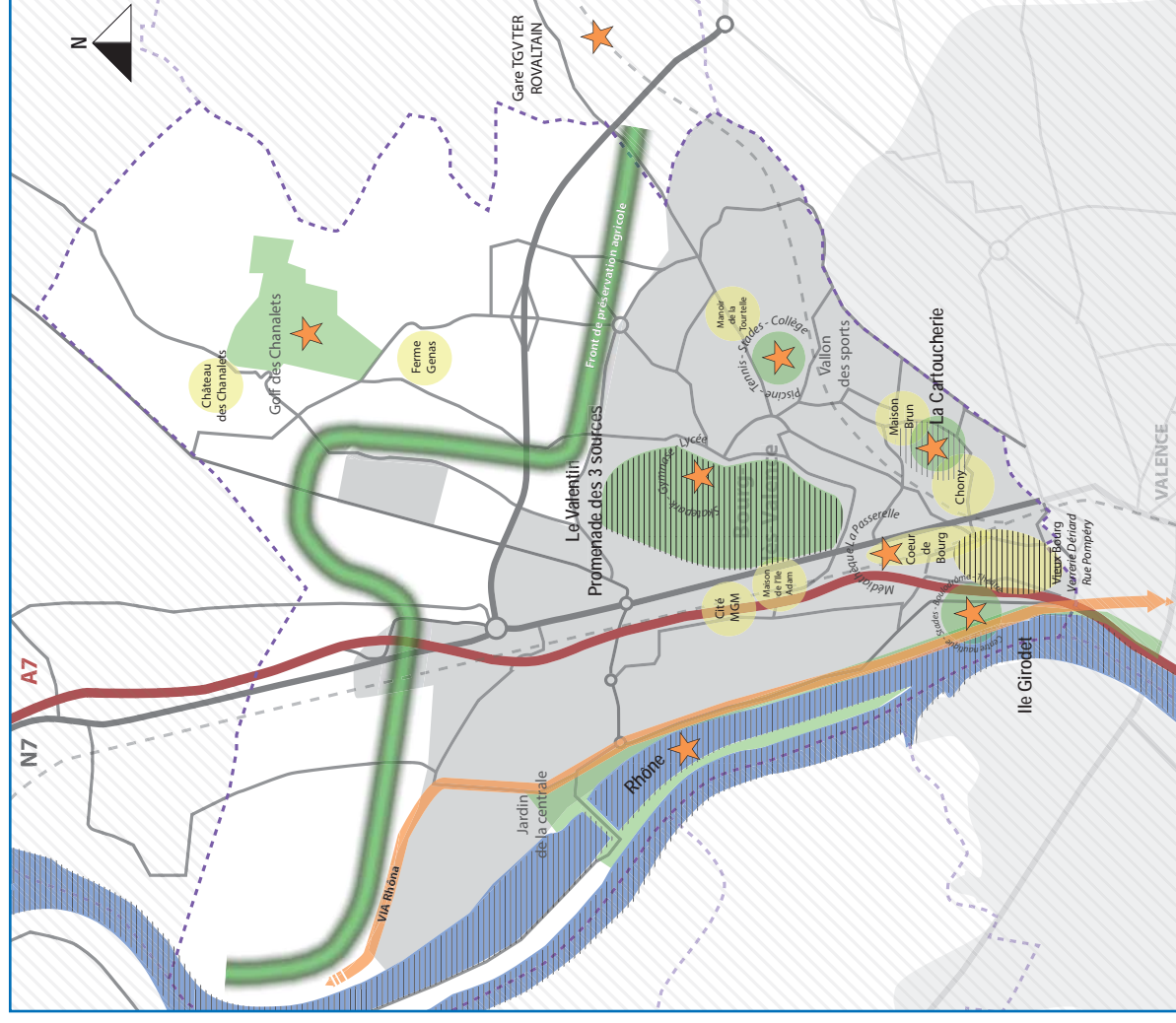
- *Encourager l'aménagement et la construction contemporaine dans le respect de l'identité du territoire*

Il s'agit d'encourager des opérations de renouvellement urbain résolument modernes, qui prennent en compte les traces de l'histoire du site et l'environnement urbain, de faciliter une architecture contemporaine de qualité insérée harmonieusement dans le paysage urbain (en volume par exemple), qui puisse s'inscrire au patrimoine de demain, celui du XXI<sup>ème</sup> siècle.



### Objectif 3 : Développer la dimension touristique de Bourg-lès-Valence

- *Conforter les équipements de rayonnement d'agglomération*  
Il s'agit de conforter la présence et l'évolution d'équipements à rayonnement d'agglomération (Golf des Chanalets, théâtre le Rhône, la Cartoucherie...) par une réglementation adaptée.
- *Développer et diversifier l'offre hôtelière*  
Il s'agit de favoriser une offre hôtelière de qualité sur le golf des Chanalets et d'encadrer la réalisation de gîtes ruraux sur le Bourg rural.
- *S'inscrire dans une dynamique « ViaRhôna »*  
Il s'agit de rendre plus lisible le parcours de la Via-Rhône traversant la ville, d'encourager son prolongement vers le port de l'Épervière de Valence, mais aussi de relier la ville à la Via-Rhône pour permettre la découverte de l'identité du territoire bourcain et dynamiser l'économie locale en « captant » les touristes.  
Il s'agit aussi de développer les loisirs de bord du Rhône (guinguettes, animations culturelles et sportives...), de mettre en place une navette fluviale au départ de l'Île Girodet vers les communes fluviales limitrophes.
- *Développer l'accueil du public à la Cartoucherie à travers un parc d'agglomération en lien avec la thématique du cinéma d'animation.*



	éléments bâtis remarquables
	arbres remarquables à préserver
	équipements de rayonnement d'agglomération

## Orientation 5 : VALORISER L'IDENTITÉ BOURCAINE ET RENFORCER SON ATTRACTIVITÉ

