



**Communauté de communes du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche**  
**Commune de Bourg-Saint-Andéol**

**Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de  
Bourg-Saint-Andéol**

Livre 1 – Suivi administratif

**Livre 2 – Notice de présentation**

Livre 3 – Pièces modifiées du PLU

Livre 4 \_ Volet environnementale et Annexe formulaire saisine MRAe

Historique des procédures	
Elaboration du PLU	2008
Révision simplifiée du PLU	2009
Modification n°1 du PLU	2011
Modification n°2 du PLU	2012
Modification n°3 du PLU	2015
Déclaration de projet valant mise en compatibilité « friche NOVOCERAM)	2016
Modification simplifiée n°1 du PLU	2022
Modification simplifiée n°2 du PLU	En cours

## Table des matières

I. LE PREAMBULE .....	3
I.1. L'historique des procédures : .....	3
I.2. L'objectif de la procédure : .....	3
II. LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
II.1. Le contexte règlementaire .....	3
Références législatives .....	4
Références réglementaires .....	4
II.2. Le déroulement de la procédure .....	5
II.3. Le contenu du dossier .....	5
III. LA PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DEMANDEE .....	6
IV. La présentation du secteur .....	6

## I. LE PREAMBULE

### I.1. L'historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bourg-Saint-Andéol a été élaboré en 2008. Sans tenir compte des mises à jour, le PLU a été modifié à plusieurs reprises jusqu'en 2015. En 2016, le PLU a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité pour intégrer l'orientation d'aménagement et de programmation relatif au site de NOVOCERAM. En 2022, une première modification simplifiée du PLU a été approuvée pour autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics en zones urbaines.

Depuis le 27 mars 2017, la communauté de communes DRAGA détient la compétence « élaboration de documents d'urbanisme et le PLUi-H a été prescrit le 12 avril 2018. En parallèle, DRAGA engage et approuve les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux dans l'attente d'un PLUi exécutoire.

### I.2. L'objectif de la procédure :

En raison du décalage du calendrier d'approbation du PLUi-h en 2026, cette procédure de modification simplifiée du PLU de Bourg-Saint-Andéol est engagée pour mettre à jour l'OAP – Orientation d'Aménagement et de Programmation - Novoceram en tenant compte du nouveau plan d'aménagement de l'aménageur (rédéfinition du périmètre et des principes d'aménagement).

L'objectif étant que le permis d'aménager soit déposé au cours du second semestre de l'année 2025 par l'opérateur et puisse être instruit sur les bases réglementaires du PLUi-h.

L'OAP Novoceram sera donc modifiée tout comme le règlement écrit de la zone UCa dans laquelle le site de Novoceram se situe.

## II. LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Après avoir détaillé le contexte réglementaire, le déroulement de la procédure et le contenu du dossier seront présentés.

### II.1. Le contexte réglementaire

La procédure engagée implique un examen au cas par cas sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L122-4 et de l'article R122-17 du code de l'environnement pour déterminer si elle doit être soumise au non à une évaluation environnementale. L'Autorité Environnementale sera donc saisie au titre des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme. L'essentiel des références législatives en lien avec la procédure au cas par cas est consultable dans le livre 4 relatif au volet environnemental.

La procédure n'est pas concernée par une demande de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé (L142-5 du code de l'urbanisme) puisqu'il n'y a aucune ouverture à l'urbanisation, la zone étant classée en zone urbaine.

#### **La procédure de modification simplifiée du PLU est justifiée puisque l'objectif :**

- Ne majore pas plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;

- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L.131-9 du présent code.

Il est donc compatible avec la procédure de modification simplifiée au titre des articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

## Références législatives

### **Article L153-45 - Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

### **Article L153-47 - Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne

porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

### **Article L153-48 - Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales

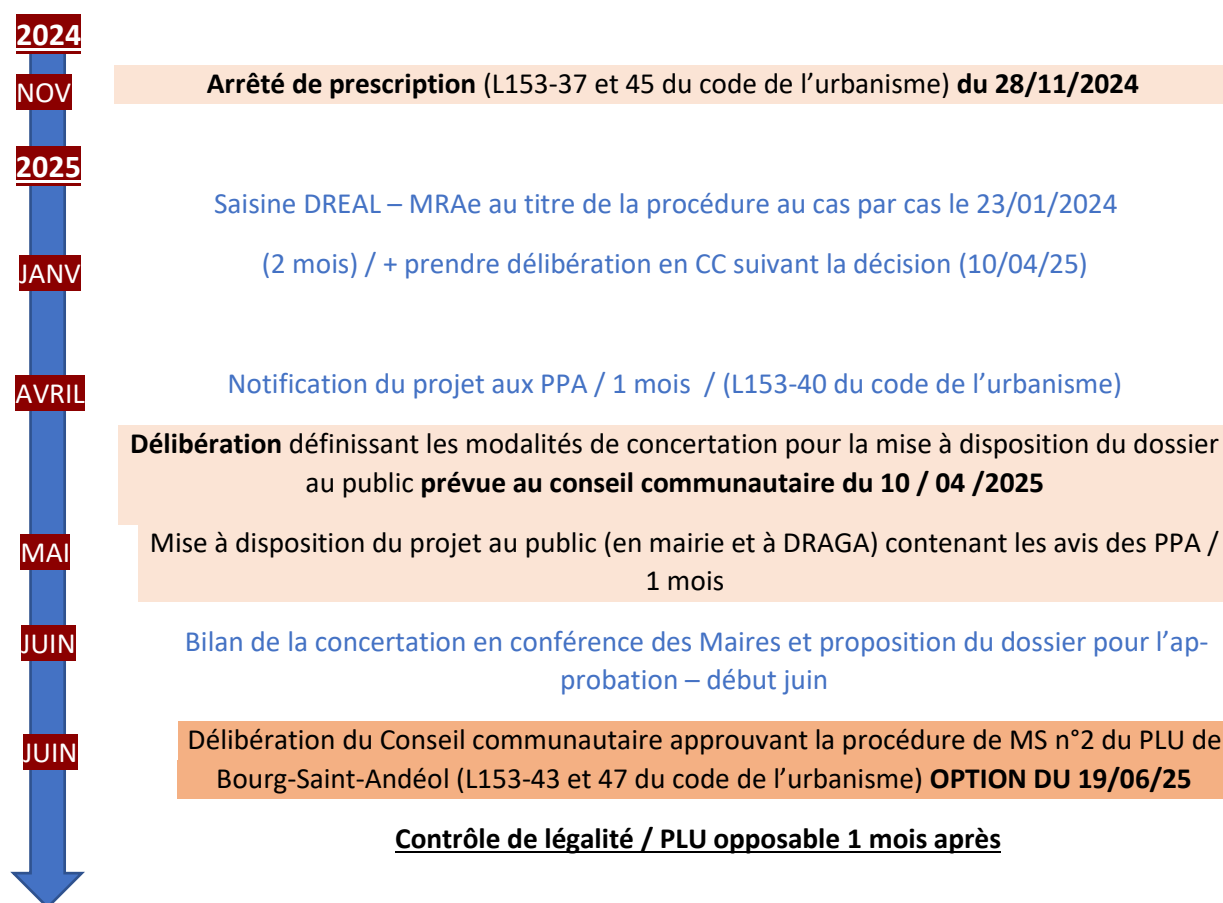
## Références réglementaires

La procédure de modification simplifiée d'un PLU n'est pas régie par des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme.

## II.2. Le déroulement de la procédure

Le tableau synoptique suivant (version simplifiée) énonce les grandes étapes de la procédure :

### Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Bourg-Saint-Andéol



## II.3. Le contenu du dossier

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Bourg-Saint-Andéol se compose des livres suivants:

- **Livre 1 – Suivi administratif** → arrêté de prescription, avis des PPA, délibération fixant les modalités de mise à disposition du public, délibération d'approbation...
- **Livre 2 – Notice de présentation** contenant les objectifs et l'exposé de la modification envisagée
- **Livre 3 – Pièce modifiée du PLU** → exposé de la modification et pièce mises à jour du PLU
- **Livre 4 \_ Volet environnemental + annexe avec le formulaire de saisine de la MRAe** → analyse cartographique des zonages environnementaux – autoévaluation de l'incidence du projet sur l'environnement

### III. LA PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DEMANDEE

L'objectif de cette modification est de mettre à jour l'OAP Novoceram construite en 2016 avec le nouveau programme visant à produire 120 logements.

La zone UCA du PLU de la commune est conservée mais les principes d'aménagement doivent évoluer. Le tableau ci-dessous fait état des principaux changements :

	OAP PLU 2016	Nouvelle OAP
Surface de la zone UCa	3,6 ha.	3,6 ha.
Surface de l'OAP	3,6 ha.	3,41 ha.
Programmation – Vocation	Habitat – Hôtel – Commerces – Services	Habitat – Commerces – Services
Nb de logements à produire	Non déterminé dans une pièce réglementaire du PLU	120 logements  La nouvelle OAP ne diminue pas les possibilités de construire (même surface de zones).
Typologie de l'habitat	Collectif intermédiaire (individuel n'est pas exclus)	3 formes : collectif, groupé et individuel
Principes paysagers	Espace de convivialité au sud-est + structuration de l'entrée nord par un hôtel par exemple	Création d'une avenue sur la limite sud mixant commerces au rez de chaussée et habitat en étages
Principes de circulation - mobilité	Absence de traversante	Création d'une avenue arborée en bordure sud pour ouvrir le quartier et des accès différenciés selon les tranches.

Le périmètre actuel de l'OAP est réduit pour exclure le tènement sud (au dessus des terrains de tennis de Marie Rivier) du programme d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, services et commerce. La partie sud est réservée pour des aménagements et équipements publics d'intérêt collectif.

Plusieurs points d'aménagement restent inchangés comme la surface de l'opération, les objectifs en matière de déplacements doux, d'insertion paysagère du programme et l'enjeu de végétaliser le site.

Le livre 3 détaille les modifications apportées dans le PLU avec une nouvelle OAP et une adaptation des règles de la zone UAC (zone dans laquelle est classée le site de Novoceram).

### IV. La présentation du secteur

Cette friche industrielle de 3,6 ha., dépolluée depuis 2016 se situe au Nord de la ville, le long de l'Avenue du Général De Gaulle (route départementale D86K), à proximité de la place du Champ de Mars.

Cet axe départemental structurant traverse la commune du Nord au Sud, et permet de relier les communes de Viviers, Bourg-Saint-Andéol et Pont-Saint-Esprit.

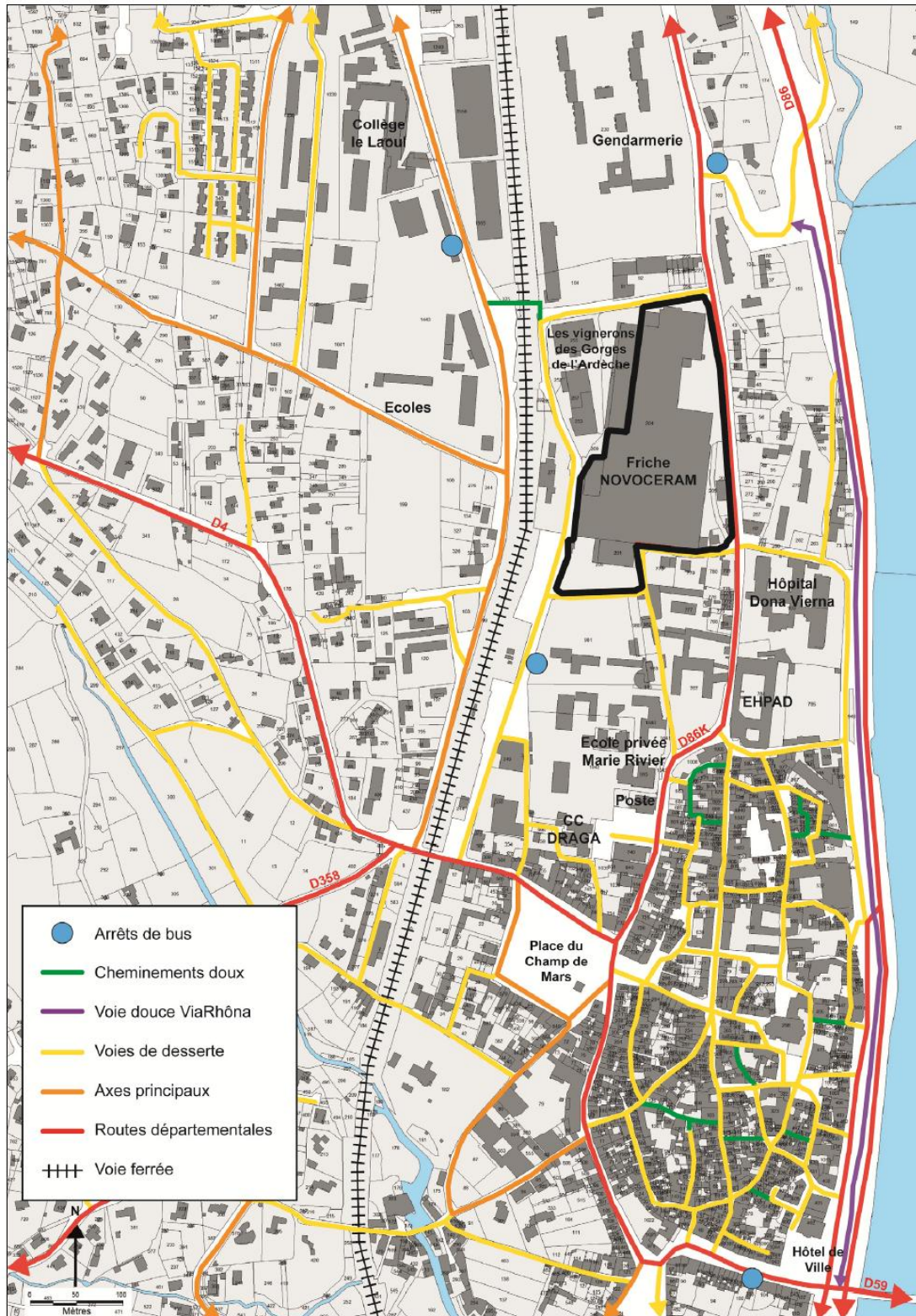
La friche est ceinturée :

- Au Nord par la gendarmerie et les bâtiments de la ressourcerie,



- Au Sud par les bâtiments scolaires (école privée Marie Rivier),
- A l'Est par la RD 86K (avenue Général de Gaulle) puis par l'hôpital et le fleuve du Rhône en contrebas,
- A l'Ouest par l'avenue de la Gare et la voie de chemin de fer.

### Organisation du réseau viaire autour de la friche Novoceram





Les enjeux de mobilité et d'accessibilité au site et au nord de la ville seront traités dans l'OAP qui déclinant des principes internes et externes à la zone et localisés à double échelle.



Vue ci-dessus sur le site Novoceram avant la démolition des bâtiments industriels.

Vue aérienne du site actuel qui est entièrement clôturé par des murs ou panneaux occultants.





