

**DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES  
SERVICE URBANISME**

## Révision allégée n° 1 du PLU

---

### PRÉAMBULE

#### 1- CHOIX DE LA PROCÉDURE DE REVISION ALLEGEE

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dispose que la procédure de révision doit être retenue chaque fois que l'autorité compétente envisage de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Une procédure de révision allégée peut être menée, selon les dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Pour le présent dossier, l'objectif poursuivi par la commune a uniquement pour but de réduire une protection liée à l'autoroute et aux voies à grande circulation déterminées au regard des articles L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*

Aux termes de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Par ailleurs, les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur demeurent inchangées et l'objet de la révision allégée ne leur porte pas atteinte. Le projet conforte ainsi les ambitions du PADD qui demande de poursuivre le développement économique et de favoriser la requalification des espaces d'accueil économique en particulier en entrée de ville (RD 538).

Ainsi, la procédure de révision allégée est retenue selon les dispositions de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme.

## 2- LA PROCÉDURE DE REVISION ALLEGEE

### **Lancement de la procédure**

La procédure de révision allégée est engagée à l'initiative du conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis, les modalités de la concertation et qui peut, au regard de l'article L.153-33 du Code de l'Urbanisme, débattre dès la mise en révision sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Ainsi, par délibération en date du 30 janvier 2023 la commune a prescrit la procédure de révision allégée conformément aux dispositions de l'article L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **La concertation**

La délibération susmentionnée a défini les modalités de concertation préalable à la révision du PLU comme suit :

- Mise en place d'un registre à disposition du public en mairie,
- Mise en ligne sur le site internet de la commune du projet de révision allégée,
- Envoi du projet de révision allégée aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes en ayant fait la demande et aux associations en ayant fait la demande afin de prendre en compte leurs observations.

### **La notification du dossier aux personnes publiques associées**

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision du PLU doit être notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme :

- PRÉFECTURE DE LA DRÔME
- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
- CONSEIL REGIONAL AUVERGNE RHÔNE-ALPES
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA DRÔME
- AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO
- VALENCE ROMANS DEPLACEMENTS
- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA DRÔME
- CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA DRÔME
- CHAMBRE DES MÉTIERS DE LA DRÔME
- SCOT GRAND ROVALTAIN

### **Incidence du projet sur l'environnement**

La commune de Bourg de Péage n'est concernée par aucune zone Natura 2000. Le projet de révision allégée présenté ne porte pas atteinte aux zones naturelles et adapte les règles de constructibilité aux abords de la route départementale RD 538 classée à grande circulation. Il ne fait l'objet d'aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation.

Le présent projet de révision allégée ne porte pas atteinte aux éléments déjà définis dans le projet d'aménagement et de développement durable approuvé le 08 avril 2013. En effet, la zone de loisirs concernée par la présente procédure est clairement identifiée dans le PADD comme lieu de développement du territoire de Bourg de Péage.

Au sujet de l'évaluation environnementale, une demande au cas par cas a été faite par la commune auprès de l'autorité environnementale.

**Arrêt et approbation du document**

Le présent dossier fera l'objet d'un arrêt par délibération du conseil municipal tirant également le bilan de la concertation.

Il sera ensuite soumis à l'avis des personnes publiques associées dans le cadre d'un examen conjoint dont le procès-verbal sera joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de révision allégée est soumis à enquête publique selon les dispositions des articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée peut faire l'objet de modifications au regard des avis des personnes publiques associées ou des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La commune approuve ensuite le projet de révision allégée par délibération du conseil municipal avant de procéder aux mesures de publicité, d'affichage et de notification pour le rendre exécutoire.

# PROJET DE REVISION ALLEGEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourg de Péage en vigueur a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 08 avril 2013.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2016 et d'une modification de droit commun approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17 juin 2021.

Aujourd'hui la commune souhaite ajuster certaines dispositions réglementaires et adapter certains zonages.

## **La révision allégée porte sur les points suivants :**

### **MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

Modification des dispositions de l'article Aud6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » concernant les implantations en limite avec les emprises publiques.

### **MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE - SANS OBJET**

### **MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) – SANS OBJET**

Les changements apportés par cette procédure de révision allégée du PLU concernent les pièces suivantes :

- le règlement,
- l'étude urbaine et paysagère dite étude « loi Barnier ».

**L'objet de la présente notice explicative est de présenter et justifier le projet de révision allégée et d'exposer son incidence sur le règlement.**

# EXPOSÉ DES MOTIFS

## MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

### **Modification des dispositions de l'article AUd6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » concernant les implantations en limite avec les emprises publiques.**

Les modifications apportées concernent l'implantation des constructions en limite avec les voies publiques et notamment la distance par rapport à la route départementale RD 538.

Elles concernent uniquement les zones AUd du plan local d'urbanisme.

Les autres dispositions de l'article AUd6 demeurent inchangées.

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme précise que *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*

Par ailleurs, l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que *« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».*

La commune de Bourg de Péage a réalisé une étude paysagère, jointe au dossier de plan local d'urbanisme approuvé le 08 avril 2013, qui a permis de déterminer des règles d'implantations différentes dans la bande de 75 m de l'axe de la route départementale RD 538, notamment pour les installations de stationnements.

L'étude urbaine et paysagère est actualisée et jointe en annexe de la présente notice. Le projet prévoit la réalisation d'un parc d'activités paysagé permettant une bonne intégration dans son environnement et tenant compte de sa proximité des axes routiers et autoroutiers :

- **Les nuisances** : le projet d'aménagement prend en compte les nuisances en posant des principes paysagers par :
  - Le maintien de la situation qualitative actuelle le long de la RD 538, tout en réservant des vues sur le parc, en limitant les nuisances vis-à-vis des usagers de la voie et pour les futurs projets, avec notamment un parc de stationnement de qualité qui garantit la profondeur et la distance par rapport à l'axe à grande circulation.
- **La sécurité** : depuis la RD 538, l'accessibilité à la zone de loisirs n'évoluera pas avec un accès unique par un giratoire sécurisé qui permet de fluidifier le trafic saturé en été et l'accès aisé au parc. La sécurité interne du parc est assurée par le fait que tout véhicule s'arrête dans l'aire de stationnement commune, hors desserte ponctuelle des activités. Les piétons et les cycles bénéficient alors de l'ensemble des cheminements intérieurs en toute sécurité.

- **La qualité urbaine et paysagère** : les principes d'aménagement de la zone consistent à faire de ce pôle de loisirs un véritable parc paysager dont la trame végétale préserve son environnement :
  - La trame viaire principale et la trame végétale orientées d'est en ouest permet de préserver des cônes de vue sur le grand paysage.
  - Basée sur une palette végétale locale, les plantations valorisent le caractère identitaire du territoire : haies brise-vent et prairies. Son entretien se fera de manière différenciée selon les espaces.
  - Les lisières ouest et nord du parc d'activités présentent une forte intégration paysagère grâce notamment au traitement des marges de recul par rapport à la RD 538 et à l'A49 et à la limitation des installations dans la bande de recul.
  - La création d'un parc de stationnement de qualité qui s'intègre parfaitement dans le paysage environnant.
  - Un système de récupération des eaux de pluie par l'intermédiaire de noues, bassins de rétention ou de puits d'infiltrations draineront l'ensemble du parc, ainsi que la mise en œuvre de matériaux drainants pour les revêtements des sols
  - Les vitrines sur la RD 538 sont mises en valeur avec des ouvertures visuelles sur la profondeur du parc d'activités à travers des lignes de plantations.
  - Les clôtures de parcelles privées font l'objet d'une attention particulière. Constituées de haies végétales, de noues, de dispositifs à claire-voie en bois, doublés de plantations, elles renforcent l'image verte du projet.
- **La qualité architecturale** : les constructions doivent répondre aux enjeux environnementaux en vigueur. Les principes généraux qui respectent l'environnement :
  - Privilégier une orientation Nord/Sud, assurant à chaque bâtiment le « droit au soleil » et ouvrir les façades Est sur le grand paysage.
  - Les toitures planes sont supports pour la végétation pour la récupération des eaux de pluie ou pour accueillir des panneaux solaires.

L'objectif de la modification apportée est d'adapter la constructibilité des bâtiments de la zone aux enjeux paysagers, architecturaux et de nuisances du site. La puissance publique a réalisé un espace tampon de grande qualité composé des stationnements de la zone et qui permet d'identifier la limite espace public et espace privé. Il est ainsi proposé de faire coïncider les limites de constructibilité aux emprises réelles tout en préservant les intentions de l'étude urbaine et paysagère actualisée.

| ARTICLE AUd6      |   |
|-------------------|---|
| REGLEMENT ACTUEL  | <p>Les constructions devront s’implanter avec un recul de 75m minimum par rapport aux voies départementales et autoroutes (cf. l’étude paysagère). Néanmoins, les espaces dédiés au stationnement mutualisé pourront s’implanter à une distance inférieure tout en respectant l’étude L111-1-4.</p> <p>Ce recul est porté à 100m le long de l’autoroute A49.</p> <p>Les projets pourront s’implanter à l’alignement des voies et allées ou avec un retrait de 2m dès lors qu’un aménagement paysager est prévu aux abords du bâtiment.</p>  |
| REGLEMENT MODIFIÉ | <p><del>Les constructions devront s’implanter avec un recul de 75m minimum par rapport aux voies départementales et autoroutes (cf. l’étude paysagère). Néanmoins, les espaces dédiés au stationnement mutualisé pourront s’implanter à une distance inférieure tout en respectant l’étude L111-1-4.</del></p> <p><del>Ce recul est porté à 100m le long de l’autoroute A49.</del></p> <p>Dans la bande de 75m par rapport à la RD 538, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces dédiés au stationnement mutualisé tout en restant à plus de 10 m de l’axe de la route départementale ;</li> <li>- Les constructions dans une bande de 45m à 75m de l’axe de la RD 538 à condition de rester au-delà de la frange paysagère constituée par le parc de stationnements et à condition de respecter les règles d’alignement par rapport aux voies et allées propres à la zone de loisirs.</li> </ul> <p>Pour toutes les autres situations, le recul des constructions et installations, hors celles autorisées par l’article L.111-7 du Code de l’Urbanisme, doivent respecter le recul de 100 m par rapport à l’A49 et de 75m par rapport à la RD 538.</p> <p>Les projets pourront s’implanter à l’alignement des voies et allées ou avec un retrait de 2m dès lors qu’un aménagement paysager est prévu aux abords du bâtiment.</p> |

## **ANNEXE – ETUDE URBAINE ET PAYSAGERE POUR LA ZONE DE LOISIRS**