

# SOMMAIRE

	Page
I – COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE .....	2
II – OBJET DE L'ENQUÊTE .....	2
III – CARACTERISTIQUES DU PROJET .....	2
1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION .....	3
2 – LE DOCUMENT D'ORIENTATION, D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
3 – LE ZONAGE .....	5
IV – CHOIX DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATION .....	7

## I – COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

**MAITRE D'OUVRAGE :** Commune de VALENCE (Drôme)  
1 place de la Liberté  
BP 2119  
26021 VALENCE Cedex

**ELU REFERENT :** Franck SOULIGNAC en charge de l'urbanisme, au foncier et aux grands travaux

### RESPONSABLES ADMINISTRATIFS DU PROJET :

**Responsable :**

Monsieur Sylvain KOZIEL  
Chargé de projets – Direction Urbanisme et Développement Urbain  
1 place de la Liberté  
BP 2119  
26021 VALENCE Cedex  
Tél : 04 75 75 41 62  
Mail : sylvain.koziel@mairie-valence.fr

## II – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête porte sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La révision du PLU a été approuvée le 16 décembre 2013.

Une première modification a été lancée en novembre 2014 et approuvée le 21 décembre 2015.

Une deuxième modification a été lancée le 21 décembre 2015 et approuvée le 3 octobre 2016.

Les objectifs attachés au projet de modification n°3 du PLU ont été précisés dans la délibération approuvée par le conseil municipal du 18 avril 2016.

Le projet de modification n°3 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées début juillet 2016.

## III - CARACTERISTIQUES DU PROJET

Cette troisième modification du PLU a pour principal objet de modifier l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) n°5 correspondant au secteur de projet valence sud 2 Hugo Provence.

La modification n°3 a permis également de modifier le zonage du secteur UP4;

Le dossier soumis à enquête publique comprenait uniquement les pièces du PLU ayant fait l'objet de modifications.

La présente notice de présentation expose l'ensemble des modifications apportées au PLU tout en précisant les documents concernés, qu'il s'agisse des documents écrits (livret B du rapport de présentation, Document d'Orientation, d'Aménagement et de Programmation), des documents graphiques ou des annexes.

## 1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est constitué de quatre livrets :

- Le livret A – Diagnostic du territoire
- Le livret B : Justifications des dispositions du PLU
- Le livret C : Incidences et orientations du plan sur l'environnement
- Le livret D : Evaluation et suivi des résultats

Seul **le livret B**, de par sa nature, subit des modifications dans la mesure où il est le reflet des orientations et dispositions figurant dans le PLU.

Les principales modifications concernent :

- les illustrations du paragraphe sur les caractéristiques des zones UP se rapportant à la zone UP4  
Le tableau des estimations du potentiel de logements constructibles dans les zones à urbaniser et les secteurs de projet

**Les livrets A, C et D** ne sont pas concernés par le projet de modification n°3 du PLU.

## 2- LE DOCUMENT D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (DOAP)

S'agissant de la modification de l'OAP n°5 portant sur le secteur Valence Sud 2 Hugo Provence, il est à noter que les modifications visent pour

HUGO PROVENCE à :

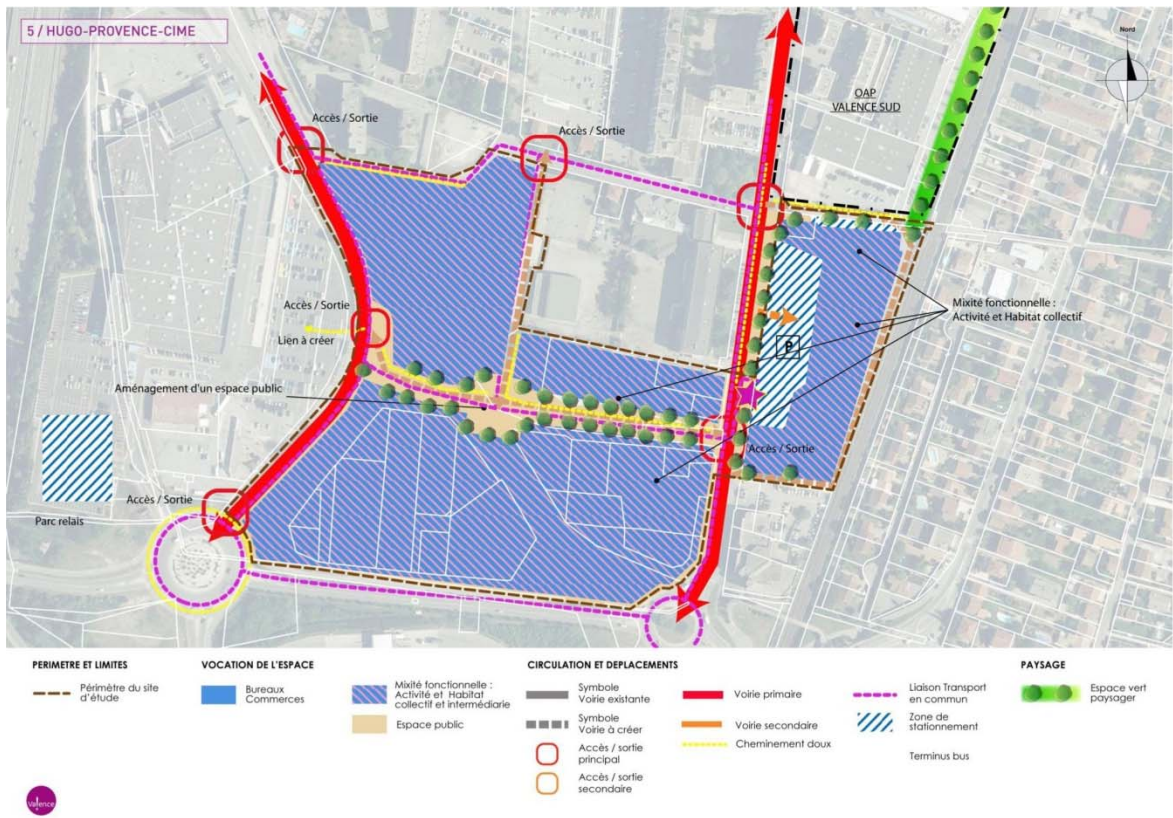
- optimiser les emprises constructibles jusqu'à 2430 m<sup>2</sup> supplémentaires environ en fonction de l'issue des négociations avec la Région Auvergne Rhône Alpes, afin d'harmoniser les dispositions réglementaires du secteur de projet avec celles de la zone UP4.
- maintenir un principe de mixité programmatique entre la fonction d'habitat, et celle d'activité
- permettre par des traversées privées, l'irrigation nécessaire au bon fonctionnement du futur site par des circulations Est/Ouest et Nord/Sud
- organiser les alignements de façades le long des rues pont des anglais/V. Hugo
- maintenir des franges paysagères le long de l'avenue de Provence et le long de la rue du pont des Anglais récemment réaménagées

EX-CIME à :

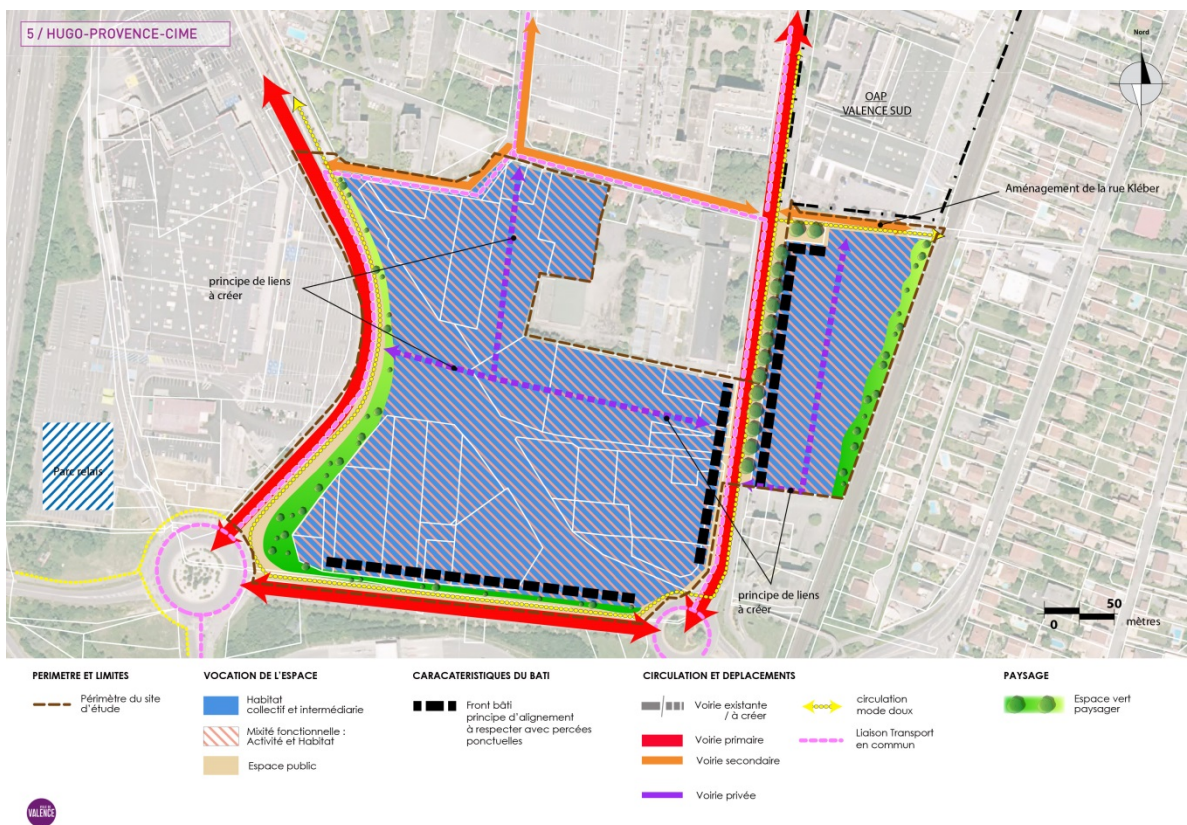
- maintenir un principe de mixité programmatique entre la fonction d'habitat sur l'ensemble de la parcelle, et celle d'activité en front de l'avenue V. Hugo
- permettre la circulation interne par des traversées privées nécessaires à la desserte des futurs lots
- organiser l'alignement des façades le long de l'avenue V. Hugo ainsi qu'à l'angle avec la rue Kléber.
- maintenir une frange paysagère le long de la voie ferrée
- maintenir les 2 cèdres existants à l'angle des rues V. Hugo et Kléber

Pour l'ensemble de l'OAP :

- organiser les circulations transport en commun et modes doux (réseau cyclable d'agglomération notamment) sur les contours du secteur de projet sur les rues Provence/pont des Anglais/Hugo/Colette
- un terminus bus actuellement à l'étude sera relocalisé en fonction des opportunités, à proximité de son emplacement actuel, (angle des rues Colette/Baudelaire)



OAP en vigueur



OAP modifiée

### 3 - LE ZONAGE

Le projet de modification porte sur l'élément suivant :

- la modification de la limite entre la zone UP4 et la Zone UC

Ce changement n'a pas d'impact environnemental significatif et n'est pas de nature à remettre en cause les orientations générales définies dans le Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



*Localisation du site Hugo Provence sur le territoire communal*

### 3.1 - Modification de la limite entre les zones UP4 et UC sur le secteur Hugo Provence/Valensolles

La Ville souhaite ajuster la limite entre les zones UP4 et UC dans le secteur Hugo Provence au niveau de l'emprise du L.E.P. V. Hugo. Cette adaptation a pour but de permettre une optimisation du renouvellement urbain sur le secteur une fois que les négociations avec la Région Auvergne Rhône Alpes auront abouties. Cette modification permettra également de faire correspondre les limites de l'OAP n°5 avec le zonage.

En effet, la délimitation actuelle de la zone était basée sur celle de l'ancienne OAP n°5 qui a été modifiée par le présent projet de modification.

Zonage actuel	Proposition de modification de zonage
Réglementation actuelle ⇒ Zone UC	Réglementation après modification ⇒ UP
Vocation de la zone : quartier résidentiel, équipements et bâtiments institutionnels	Vocation De La Zone : Zone Correspondant Au Secteur De Projet Valence Sud 2 Hugo Provence

L'emprise faisant l'objet de l'évolution du zonage représente une superficie de **2440 m<sup>2</sup>**.

Il convient de rappeler que cette adaptation a un caractère mineur : le périmètre de l'OAP (qui regroupe les zones UP4) couvre une superficie d'environ 8,4 ha alors que l'emprise du secteur objet de la demande de changement de zonage représente 0,24 ha, soit 2,8 % des surfaces couvertes par l'actuelle OAP.

**Tableau récapitulatif des évolutions de zonage présentées dans le cadre de la modification n°3 du PLU**

Identification des secteurs		Zonage actuel	Surface des emprises changeant de zonage (hectares)	Nouveau classement	Evolution surface globale zones (hectares)	
					PLU en vigueur	PLU après modif°
1	Hugo Provence	UC	0,24	UP4	8,43	8,67
					Surface de la zone UP4	
					soit une hausse de 2,85 %	

## IV – CHOIX DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATION

### 1/ Présentation de la procédure de modification du PLU

La modification du PLU est régie par l'article L 153-36 du code de l'Urbanisme.

Ces dispositions conditionnent le recours à la procédure de modification au respect des trois conditions suivantes :

- Ne pas porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ne pas réduire l'emprise d'un espace boisé classé (EBC), d'une zone agricole ou naturelle et forestière ;
- Ne pas 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.

Si l'une de ces conditions n'est pas respectée, la procédure permettant de faire évoluer le PLU est la révision.

### 2/ Justification du choix de la procédure

#### 2.1 / Le respect des orientations du PADD

Les modifications portant sur l'orientation d'aménagement et de programmation ont un impact modéré sur la production de logements présentée dans le PADD. En effet, si les chiffres annoncés à l'échelle de L'OAP diminuent, l'objectif de production de logements à l'échelle globale de la Ville et même par terrasse est maintenu conformément à celui annoncé dans le PADD.

Ainsi le potentiel de logements à construire estimé jusqu'alors à 473 logements à plus ou moins 10%, est affiné à 320 logements (+/- 10%) et est compensé par de nouveaux gisements fonciers jusqu'alors non comptabilisés, identifiés dans le tissu bâti déjà constitué (environ 132 logements). Au total, ce sont donc 452 logements qui maintiennent dans la fourchette basse, le compte des logements initialement établi. La consommation foncière ne se trouve pas impactée puisque ces opérations font toutes parties d'opérations de renouvellement urbain.

Rappelons également que les objectifs du PADD fixent une densité de 115 logements/hectare pour cette 2<sup>ème</sup> terrasse et que ceux du SCOT récemment approuvé, fixent une densité de 48 logements/Hectare à l'échelle de l'ensemble de la ville.

L'analyse des autorisations d'urbanisme délivrées sur la période 2015-2016 sur la deuxième terrasse exprime une densité réelle supérieure, de 130 logements/hectare.

Ces modifications apportées au PLU sur l'OAP et le plan de zonage tendent à permettre la réalisation de projets plus qualitatifs et adaptés à leur environnement, tant bâti que naturel.

Le contenu de la présente modification n'est pas de nature à porter atteinte aux autres orientations du PADD.

#### 2.2 / Pas de réduction d'EBC, de zones agricoles ou naturelles ou forestières ni de protections spécifiques

La surface des EBC et des zones agricoles ou naturelles n'est pas impactée et donc pas réduite.

Au vu de ces éléments, la présente modification respecte les dispositions de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme.