

**DEPARTEMENT DE LA DROME**  
**COMMUNE DE BOURG-LES-VALENCE**

**AMENAGEMENT URBAIN ILOT F**

**Enquête publique conjointe**

- préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
- menée conjointement avec une enquête Parcellaire

**13 novembre 2023 – 1<sup>er</sup> décembre 2023**

**PARTIE 1**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Arrêté préfectoral du 3 octobre 2023 de Madame la Préfète de la Drôme**  
**Décision N° E 23000118/38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif**  
**de GRENOBLE**

Diffusion : Madame la Préfète de la Drôme

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

## Table des matières

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	4
1.1 Objet de l'enquête.....	4
1.2 Principales caractéristiques de la commune.....	4
1.2.1 Situation .....	4
1.2.2 Activités et emplois .....	4
1.2.3 Démographie et habitats.....	4
1.2.5 Documents supra communaux.....	5
1.2.6 Patrimoine et paysages .....	5
1.3 Cadre juridique.....	5
2 - SYNTHESE DU PROJET.....	5
2.1 Le porteur de l'opération .....	5
2.2 Contexte de l'opération.....	5
2.3 Justifications et objectifs .....	6
2.3.1 Enjeux locaux.....	6
2.3.2 Gisement foncier .....	6
2.3.3 Justification de la démarche.....	6
2.3.4 Principes d'aménagements retenus.....	6
2.4 Aspects financiers.....	6
2.5 Enquête parcellaire.....	6
3 ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	7
3.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	7
3.2 Organisation de l'enquête .....	7
4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	7
4.1 Dossier d'enquête.....	7
4.2 Informations données au commissaire enquêteur .....	8
4.3 Publicité légale fait par la préfecture : .....	9
4.4 Déroulement des permanences .....	9
5 - OBSERVATIONS.....	10
5.1 Observations du public.....	10
5.2 Avis des PPA.....	10
5.2.1- ARS .....	10
5.2.2 CAVRA.....	10
5.2.3 DDPP.....	10
5.2.4 DDT .....	10
5.2.5 SDIS.....	10

5.2.6 ENEDIS .....	10
5.3- Observations du Commissaire Enquêteur.....	11
6. FIN D'ENQUÊTE.....	11
6.1 Clôture de l'enquête.....	11
6.2 PV de synthèse des observations .....	11
6.3 Mémoire en réponse.....	11
7. ANALYSE DES OBSERVATIONS .....	12
8. ANNEXES.....	12

# 1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

## 1.1 Objet de l'enquête

Cette enquête est une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) menée conjointement à une enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement urbain de l'ilot F à BOURG-LES-VALENCE

L'objet de l'enquête DUP est de permettre au public de s'informer et de s'exprimer sur l'utilité publique du projet.

L'objet de l'enquête parcellaire est d'identifier les propriétaires et les ayants droits des parcelles dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation du projet.

Nous rappelons que cette enquête n'est pas une enquête publique stricto sensu. Seuls les propriétaires ou ayants droits informés individuellement de la tenue de l'enquête, sous la forme d'un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception, sont appelés à s'exprimer, uniquement par écrit, soit sur le registre d'enquête ouvert en mairie de BOURG-LES-VALENCE, soit par correspondance à Madame le Maire de BOURG-LES-VALENCE, ou à Monsieur le commissaire enquêteur domicilié pour la circonstance en Mairie de BOURG-LES-VALENCE.

## 1.2 Principales caractéristiques de la commune

### 1.2.1 Situation

BOURG-LES-VALENCE est située dans la vallée du Rhône, au nord, et en continuité urbaine, du chef-lieu du département de la Drôme : VALENCE.

La commune est au carrefour de grands axes de circulation, nord-sud par la vallée du Rhône et est-ouest vers les Alpes par la vallée de l'Isère.

### 1.2.2 Activités et emplois

En 2019, il est recensé un peu plus de 7 000 emplois sur la commune, mais seulement 28% des actifs sont des résidents de BOURG-LES-VALENCE.

La principale activité économique pourvoyeuse d'emplois est le secteur du commerce, des transports et des services, de l'ordre de 44%, puis l'industrie et l'administration pour environ 25% chacune.

### 1.2.3 Démographie et habitats

La population de la commune était en 2022 de 19 900 habitants. Sur la base d'un taux d'évolution moyen annuel de + 0,5%, ce nombre devrait passer à 20 800 en 2030 soit une augmentation de 1 280 habitants nécessitant la création de 1 060 logements.

### 1.2.4 Transports et déplacements

Le territoire est couvert par le réseau de transport en commun CITEA de l'agglomération Valence-Romans facilitant les déplacements avec le centre de Valence, mais peu adapté aux déplacements inter quartiers.

Les voies de déplacements doux restent très fractionnées, la commune étudie un plan vélo visant à encourager cette pratique.

### 1.2.5 Documents supra communaux

La Communauté d'Agglomération Valence-Romans Agglo, CAVRA, regroupant 54 communes exerce des compétences relevant de ce dossier, notamment l'habitat, la vie sociale, les transports et mobilité, le cadre de vie, les déchets, ...

L'autre grande structure est le Syndicat mixte du grand Rovaltain, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de 108 communes. C'est un outil d'aménagement, de conception et de mise en œuvre de la planification stratégique intercommunale à l'échelle du bassin de vie de Valence, Romans-sur-Isère/Bourg de Péage et Tournon sur Rhône/Tain l'Hermitage.

### 1.2.6 Patrimoine et paysages

Près de la moitié du territoire est urbanisée, le projet se situe dans la partie urbaine, le long de l'axe nord-sud, ancienne route nationale 7, bordée d'établissements commerciaux ou industriels et de pavillons sans grands intérêts patrimoniaux, sauf dans les secteurs de l'îlot F « la Maison de l'île Adam » et un ensemble de quatre maisons accolées de style néo-provençal.

## 1.3 Cadre juridique

Cette enquête préalable à la DUP ne portant pas atteinte à l'environnement est régie par le Code de l'Expropriation : articles R.111-1 à R.112-27.

Ce Code de l'Expropriation renvoie au Code de l'Environnement : article R.123-5 et articles R.123-25 à R.123-27 sur l'organisation de l'enquête

## 2 - SYNTHÈSE DU PROJET

### 2.1 Le porteur de l'opération

Le porteur du projet est EPORA (Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes).

EPORA intervient pour mettre en place des outils de maîtrise foncière, il se substitue à la commune pour l'acquisition des terrains et assure le portage financier du projet. Cette intervention se fait en deux phases :

- Phase d'impulsion, dont l'objet est de définir le projet, d'en évaluer la faisabilité, de rechercher les opportunités foncières sur le périmètre défini par la commune, ...
- Phase de réalisation : acquisition des terrains, préparation des procédures de cession foncières aux opérateurs choisis par la collectivité (promoteurs, investisseurs, bailleurs sociaux, ...)

### 2.2 Contexte de l'opération

Malgré des efforts de rattrapage récents, le nombre de logements sociaux de la commune, de l'ordre de 17% du parc, reste inférieur au taux de la communauté d'agglomération (19%) et au seuil de la loi SRU de 2000 fixé à 25%.

Le projet s'inscrit dans une dynamique de restructuration du centre-ville entamée il y a plusieurs décennies autour de la mairie, de la médiathèque, d'un pôle petite enfance et de services et commerces de proximité.

L'îlot F sera dans la continuité des réalisations récentes le long de l'avenue de Lyon, en conformité avec les objectifs du PADD du PLU de 2019.

## **2.3 Justifications et objectifs**

### **2.3.1 Enjeux locaux**

Les enjeux retenus dans le PADD de 2019 sont :

- Créer des conditions pour rendre la structure urbaine lisible
- Redonner à la ville des espaces ouverts et naturels
- Conforter la vie de quartier
- Améliorer les circulations inter quartiers
- Dynamiser la diversité économique

### **2.3.2 Gisement foncier**

Le périmètre de l'opération objet de la demande de DUP est identifié comme gisement foncier d'intérêt fort au SCOT et au PLU, et fait l'objet de l'OAP N°8 : OAP centre-ville.

### **2.3.3 Justification de la démarche**

L'accroissement de la population nécessite la production de plus de 1 000 logements d'ici 2030. Ces logements doivent respecter les règles et principes d'isolement thermique et phonique applicables et offrir aux résidents un cadre de vie de qualité : espaces verts, voies de circulations douces, parkings discrets, commerces et services de proximité, ....

### **2.3.4 Principes d'aménagements retenus**

Après déconstruction et dépollution, les aménagements à créer par la commune sont :

- Une voirie interne et des emplacements de stationnements
- Des voies de déplacement doux
- Un parc végétalisé
- Des îlots d'immeubles de logements et de commerces

Il est prévu la construction de 54 logements dont 39 logements collectifs et 15 logements intermédiaires dont à minima 27 logements sociaux. La densité sera de l'ordre de 120 logements par hectare.

## **2.4 Aspects financiers**

Le budget présenté par EPORA est d'environ 3 M€, dont 2 M€ d'acquisitions foncières par EPORA et la commune et 1 M€ de travaux (études, démolitions et aménagements d'espaces non construits).

## **2.5 Enquête parcellaire**

L'objet de l'enquête parcellaire est d'identifier les propriétaires et les ayants-droits des immeubles dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation du projet, et de permettre à ces dits propriétaires et ayants-droits de prendre connaissance des limites des surfaces à acquérir par voie amiable ou par voie d'expropriation.

La parcelle restant à acquérir est la parcelle A 243 d'une contenance de 1 245 m<sup>2</sup> dont le propriétaire est la SCI de l'Isle Adam.

Sur cette parcelle, il est notamment prévu de construire le bâtiment de logements du lot A1 et l'espace public le long de l'avenue de Lyon.

### **3 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

L'enquête, prescrite par Madame la Préfète de la Drôme, est organisée suivant les articles R 111.1 et R 131.1 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

#### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par ordonnance N° E23000118/38, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désigne Monsieur Bernard MAMALET comme commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête.

#### **3.2 Organisation de l'enquête**

L'organisation de l'enquête a été définie au cours d'une réunion en Mairie le 16 octobre 2023.

A cette occasion, j'ai rappelé que cette enquête devait être effectuée conformément à l'arrêté préfectoral, notamment :

- Mise à disposition du dossier en version papier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.
- Mise à disposition du dossier en version numérique sur un poste informatique dédié aux jours et heures d'ouverture de la Mairie
- Mise à disposition d'un registre d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.
- Possibilité d'adresser les observations par courriel sur le site de la préfecture.

#### Rappel concernant l'enquête parcellaire :

Seules les observations écrites sur le registre ou adressées par correspondance à Madame le Maire de Bourg-les-Valence ou au commissaire enquêteur sont recevables.

Les dates de permanences sont les suivantes :

Lundi 13 novembre de 9h à 12h, ouverture de l'enquête.

Mercredi 22 novembre de 14h à 17h.

Vendredi 1<sup>er</sup> décembre de 9h à 17h, clôture de l'enquête à 17 h.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront disponibles en Mairie de Bourg-lès-Valence ainsi qu'en préfecture pendant une durée d'un an.

### **4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### **4.1 Dossier d'enquête**

##### **4.1.1 Enquête DUP**

L'article R 112.2 du Code de l'Expropriation dispose : « ..., *l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*1° Une notice explicative ;*

*2° Le plan de situation ;*

- 3° *Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° *L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

Composition du dossier mis à l'enquête :

- Partie 1 : Notice explicative : 94 pages au format A4
- Partie 2 : Plan de situation : 1 page au format A3
- Partie 3 : Appréciation sommaire des dépenses : 1 page au format A4
- Partie 4 : Plan général des travaux : 1 page au format A3
- Partie 5 : Caractéristiques des ouvrages : 2 pages au format A3
- Partie 6 : Annexes : 24 pages au format A4

#### 4.1.2 Enquête parcellaire

L'article R 131-3 du Code de l'Expropriation dispose : « *...., l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*

- 1° *Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*
- 2° *La liste des propriétaires ... »*

Composition du dossier mis à l'enquête :

- Partie 1 : Etat parcellaire : 1 page au format A4 (liste des propriétaires)
- Partie 2 : Plan parcellaire : 1 page au format A4

Le dossier est conforme aux articles du Code de l'Expropriation.

#### 4.1.3 Liste des réponses des Personnes Publiques Associées

- 1 Préfecture de la Drôme, SATR, le 12/05/2023
- 2 Valence-Romans Agglo, le 24/04/2023
- 3 DRAC AURA, le 27/04/2023
- 4 Valence Romans Déplacement, le 25/04/2023
- 5 Agence Régionale de Santé, le 2/05/2023
- 6 SDIS 26, le 3/05/2023
- 7 Préfecture de la Drôme DDETS26, le 26/04/2023
- 8 Direction régionale des affaires culturelles, le 27/04/2023
- 9 SCoT, le 6/04/2023

#### **4.2 Informations données au commissaire enquêteur**

Au cours de la réunion du 16 octobre 2023, Madame GENTIAL, adjointe déléguée à l'urbanisme, et Madame LECOQ, chargée d'affaire EPORA, m'ont expliqué les principaux enjeux et objectifs du projet.

Madame GENTIAL m'a longuement expliqué le contenu de la convention liant la commune et EPORA.

J'ai ensuite visité le site du projet avec Madame LECOQ.



Je suis retourné visiter l'ensemble du site le 13 novembre.

#### 4.3 Publicité légale fait par la préfecture :

La publicité a été la suivante :

Dans les pages d'annonces légales des journaux locaux :

- 8 jours au moins avant le début de l'enquête :
  - Le Dauphiné Libéré daté du 26/10/2023
  - Peuple libre daté du 26/10/2023
- dans les 8 premiers jours de l'enquête :
  - Le Dauphiné Libéré daté du 16 novembre 2023
  - Peuple libre daté du 16 novembre 2023

Publicité faite par la commune :

- Site internet de la commune
- Panneau d'affichage extérieur à la Mairie
- Panneau lumineux face à la médiathèque, à proximité du site de projet.

Remarque : Sur le site de la commune il est indiqué que les observations peuvent être adressées par mail à [dau@bourg-les-valence.fr](mailto:dau@bourg-les-valence.fr) c'est à dire au service urbanisme. Cette possibilité n'est pas prévue dans l'arrêté du préfet. (Signalée par mail le 17 octobre à la commune).

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le dossier d'enquête est conforme aux l'articles du Code de l'Expropriation. Les conditions d'organisation de l'enquête n'appellent pas de remarques.

La publicité d'enquête a été conforme au code.

#### 4.4 Déroulement des permanences

Une salle de réunion, accessible aux personnes à mobilité réduite, a été mise à ma disposition pour les trois permanences. Ces permanences ont été organisées à des jours et horaires différents.

Date des permanences	Personnes reçues	Observations Registre	Courriers
13 novembre	0	0	0
22 novembre	1	0	0
1 <sup>er</sup> décembre	0	0	0

L'enquête s'est déroulée sans incident, et en conformité avec les textes règlementaires.

## 5 - OBSERVATIONS

### 5.1 Observations du public

Aucune observation, ni orale, ni sur le registre d'enquête, ni par les moyens dématérialisés n'a été formulée par le public.

Une personne, M. Jacquier, est venue consulter le dossier le 17 novembre, puis est revenue pendant la permanence du 22, sans émettre d'observation.

N°	Date	Nom	Support	Objet
1	22/11	M. Jacquier	Sans objet	Pas d'observation

### 5.2 Avis des PPA

Les avis des PPA sont plutôt favorables au projet, il est souhaitable que la commune donne suite aux quelques observations des services :

#### 5.2.1- ARS

Les travaux étant générateurs de poussières, l'ARS demande de veiller à préserver la qualité de l'air en mobilisant des moyens adaptés.

L'ARS donne un avis favorable au projet.

#### 5.2.2 CAVRA

La CAVRA prononce un avis favorable, sans remarque.

#### 5.2.3 DDPP

La DDPP n'a pas d'avis au regard de la réglementation ICPE.

#### 5.2.4 DDT

La DDT ne donne pas d'avis, elle commente quelques points du dossier : urbanisme, risques, servitudes, environnement, archéologie et foncier.

#### 5.2.5 SDIS

Le SDIS rappelle quelques prescriptions sur la capacité des points d'eau, la nécessité d'une aire de retournement et l'accessibilité des bâtiments.

#### 5.2.6 ENEDIS

ENEDIS n'a pas répondu.

#### 5.2.7 VRD

Valence-Romans Déplacement attire l'attention d'EPORA sur la nécessité d'une réflexion globale sur l'avenue de Lyon.

#### 5.2.8 DRAC

Le projet est en dehors d'une zone de protection d'un monument historique.

#### 5.2.9 Le SCoT

Confirme son avis favorable donné pour la modification du PLU en 2021

### **5.3- Observations du Commissaire Enquêteur**

A – Sur l'environnement du projet

L'îlot F est situé entre l'avenue de Lyon à l'est et la voie ferrée Lyon-Marseille et l'autoroute A7 à l'ouest.

L'avenue supporte le trafic routier d'entrée et de sortie de la partie nord de Valence et de Bourg- lès-Valence depuis et vers le péage autoroutier dit « Valence Nord », trafic dont il n'y a aucune donnée dans le dossier.

Un des objectifs affichés est de connecter les quartiers par des liaisons Est-Ouest et de développer les modes de déplacements doux, en cohérence avec l'OAP N°8, notamment les deux actions :

1. Création d'un espace central facilitant les traversées piétonnes est/ouest : en partie aménagé en parc urbain et support d'une zone de stationnement paysager ;
2. Aménagement de circulations douces, larges et confortables (trottoirs élargis et libres de tous obstacles).

Bien que ces deux actions ne soient pas dans le périmètre de cette enquête, elles participent à l'attractivité et à l'intérêt du projet.

Où en sont les réalisations de ces deux actions ?

Y a-t-il un calendrier ?

B - Dans l'article 3 de la convention, il est indiqué que la parcelle A 869 est « à acquérir par EPORA », information reprise à l'article 5.

Est-ce que ces acquisitions sont réalisées ?

Est-ce que le tableau des dépenses du chapitre 3 est à jour ?

C - Sur les aspects financiers

Il n'est pas facile d'apprécier si le coût financier de l'opération poursuivie est supportable.

Est-ce que EPORA dispose d'éléments permettant de comparer ce coût à d'autres réalisations ou à des ratios ?

## **6. FIN D'ENQUÊTE**

### **6.1 Clôture de l'enquête**

J'ai clôturé l'enquête à la date prévue, le 1<sup>er</sup> décembre 2023 à 17h.

Madame le Maire m'a remis le registre et le dossier d'enquête paraphé.

Aucun incident ou acte de malveillance n'est à signaler.

### **6.2 PV de synthèse des observations**

Le PV a été transmis au porteur de projet EPORA le 03/12/2023

### **6.3 Mémoire en réponse**

Le mémoire en réponse a été reçu le 8/12/2023

Les réponses de EPORA sont satisfaisantes, notamment le point C sur le financement de l'opération par la commune, soutenu par EPORA et par la CAVRA.

## **7. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Sans objet.

## **8. ANNEXES**

PV de synthèse/Mémoire en réponse du pétitionnaire

Bourg-les-Valence le 14 décembre 2023

Le Commissaire Enquêteur, Bernard MAMALET

