



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°3 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourg-les-Valence (26)**

**Avis n° 2024-ARA-AC-3573**

**Avis conforme délibéré le 28 octobre 2024**

## **Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 28 octobre 2024 sous la coordination de Véronique Wormser, en application de sa décision du 24 septembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Véronique Wormser attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024 et 20 septembre 2024;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2024-ARA-AC-3573, présentée le 29 août 2024 par la commune de Bourg-les-Valence (26), relative à la modification n°3 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 20 septembre 2024 ;

**Considérant** que la commune de Bourg-les-Valence (26) compte 19 581 habitants sur une superficie de 20,3 km<sup>2</sup> (données Insee 2021), qu'elle fait partie de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, qu'elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Grand Rovaltain dont l'armature territoriale la qualifie de composante du pôle urbain de Valence ;

**Considérant** que le projet de modification n°3 du PLU<sup>1</sup> de Bourg-les-Valence a pour objet :

1 Le PLU de Bourg-les-Valence a été approuvé le 13 mars 2019. Depuis, il a fait l'objet d'une révision allégée en 2023 et de deux modifications simplifiées, l'une en 2021 et l'autre en 2024.

- d'étendre la zone Ub<sup>2</sup> (16 335 m<sup>2</sup>) en contrepartie d'une réduction de la zone Ui<sup>3</sup> route des Gamelles ;
- d'ajouter :
  - une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°23 sur le secteur des Gamelles (faisant l'objet de l'extension de la zone Ub précédemment citée) dont l'aménagement devra faire l'objet d'une opération d'ensemble qui comprendra des liaisons piétons-cycles et une interface végétale ;
  - trois servitudes de mixité sociale (SMS) :
    - SMS n°16 route des Gamelles qui devra compter 35 % de logements locatifs sociaux (LLS) ;
    - SMS n°17 impasse Longueville qui devra compter 50 % de LLS ;
    - SMS n°18 Verrerie quai Maurice Barjon qui devra compter 100 % de LLS ;
  - deux emplacements réservés (ER) au sein de la zone urbaine :
    - ER n°23 rue des Fauvettes sur 330 m<sup>2</sup> pour l'élargissement du trottoir et quelques places de stationnement ;
    - ER n°24 passage des Partisans sur 179 m<sup>2</sup> pour un cheminement piéton/cycle ;
- de modifier :
  - les OAP n°17 et 18 pour y définir des principes d'aménagement d'ensemble ; ces OAP « densité » sont basculées au sein des OAP « aménagement à dominante d'habitat » ;
  - l'OAP patrimoine, pour ce qui concerne les climatiseurs ;
  - la hauteur maximale de construction, qui passe de 18 à 21 m sur deux secteurs de Girodet, de 8 à 15 m route des Gamelles, et de 8 à 12 mètres rue des Violettes ; pour favoriser des opérations de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et répondre aux besoins en logements à court terme ;
- de préciser :
  - les implantations en limite séparative en secteur Ub ;
  - l'aménagement des clôtures existantes en zones urbaines résidentielles, autorisant leur surélévation à 1,80 m ;
  - les prescriptions pour le stationnement des cycles dans toutes les zones urbaines résidentielles, s'appliquant à partir de trois logements créés ;
  - les conditions d'installation des blocs de climatisation dans les zones urbaines résidentielles ;
  - les possibilités d'extension des bâtiments à vocation d'artisanat et commerce de détail en zone Uie, autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> ;
- de permettre l'extension et la modification des ouvrages déclarés d'utilité publique et liés à la servitude I3<sup>4</sup> dans le règlement de la zone agricole ;
- de corriger :
  - le périmètre de protection de captage des Combeaux, suite à la mise à jour de la servitude d'utilité publique (SUP) par arrêté du maire en date du 10 mai 2023 ;
  - une incohérence dans le règlement de la zone agricole concernant les changements de destination ;

---

2 La zone Ub correspond à un secteur urbain à dominante d'habitat mixte.

3 La zone Ui correspond à un secteur urbain d'activité.

4 La servitude I3 concerne les canalisations de transport et de distribution de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

**Considérant** qu'en matière de :

- consommation d'espace :
  - le déclassement de la zone Ui au profit de la zone Ub sur une surface de 16 335 m<sup>2</sup> permettra la création de logements ; et que l'augmentation des hauteurs sur les secteurs de Girodet, route des Gamelles et rue des Violettes vise également la construction de logements supplémentaires ;
  - en l'état du dossier, le nombre de nouveaux logements créés n'est pas indiqué, l'augmentation attendue de la population n'est pas quantifiée et ces modifications ne sont pas suffisamment justifiées au regard des besoins du territoire et du projet de PLU révisé en 2019 ;
  - il est simplement indiqué que « *face à la dureté foncière, les procédures de maîtrise foncière s'avèrent plus longues que prévu ; par ailleurs, un tènement de 5 ha, situé sur l'avenue de Lyon et identifié en renouvellement urbain, ne sera pas exploité à court terme, car l'entreprise qui y est installée, a décidé de se maintenir sur le site* » ; des compléments doivent être apportés pour garantir que ces nouvelles possibilités de construire ne viendront pas se cumuler à celles déjà existantes et fléchées dans le PLU ;
- ressource en eau potable, l'augmentation des besoins générés par l'accueil de population supplémentaire n'est pas estimée ; dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau et du fait de la zone de répartition des eaux (ZRE)<sup>5</sup> dans laquelle se situe la commune, des justifications complémentaires doivent être apportées ;
- traitement des eaux usées, la commune de Bourg-les-Valence est rattachée à la station de traitement de Valence (Mauboule) dont la charge maximale en entrée a été estimée à 152 346 EH en 2022 pour une capacité nominale de 171 666 EH ; des précisions sont attendues pour justifier que la hausse attendue des effluents à traiter, en lien avec l'ensemble des projets intercommunaux rattachés à cette station, pourra être prise en charge ;
- pollution des sols :
  - il est précisé au sein de l'OAP n°23 que : « *le site ayant accueilli une ancienne activité industrielle, tout projet de construction devra justifier de la gestion du risque de pollution pour assurer la compatibilité avec l'usage futur et l'état des sols* » ;
  - pour autant, les conditions de faisabilité d'un projet qui motivent l'évolution du PLU doivent être réunies et, pour ce faire, dès le stade du PLU ;

**Considérant** que les modifications successives (révision allégée, modifications simplifiées n°1 et 2) du PLU, révisé en 2019, nécessitent de faire l'objet d'un bilan, dans le cadre du dispositif de suivi, de la mise en œuvre dudit PLU, afin de s'assurer du respect de la trajectoire initialement retenue<sup>6</sup> ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourg-les-Valence (26) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

---

5 ZRE « cours d'eau du sous-bassin Véore-Barberolles »

6 Pour rappel, les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan prévus au 6° de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme « *doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* »

## **Rend l'avis qui suit :**

La modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourg-les-Valence (26) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment de :

- préciser le nombre de logements neufs supplémentaires induits par les différents objets de la modification ; présenter les solutions alternatives étudiées et justifier ce choix, au regard de ses incidences environnementales et notamment des ressources disponibles et du projet démographique arrêté en 2019 lors de la révision du PLU ;
- garantir l'adéquation entre les nouveaux besoins générés par la hausse attendue de la population, et la ressource en eau potable disponible ainsi que la capacité de traitement de la station, dans un contexte de changement climatique ;
- établir le bilan, près de 6 ans après l'approbation du PLU, de ses incidences, et de celles de ses modifications successives, sur l'environnement et la santé humaine ;

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale  
Auvergne-Rhône-Alpes et par délégation, sa présidente

Véronique Wormser