



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-lès-Valence (26)
suite à un recours gracieux**

Avis n° 2024-ARA-AC-3648

Avis conforme délibéré le 17 décembre 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 collégialement lors de sa réunion du 17 décembre 2024.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, François Munoz, Muriel Preux, Emilie Rasooly, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Pierre Serne et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste 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.

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 ;

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, 20 septembre 2024 et 3 décembre 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 conforme dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2024-ARA-AC-3573, présentée le 29 août 2024 par la commune de Bourg-lès-Valence(26), relative à la modification n°3 de son PLU ;

Vu l'[avis conforme n°2024-ARA-AC-3573](#) du 28 octobre 2024 de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes concluant que la modification n°3 du PLU de la commune de Bourg-lès-Valence requiert une évaluation environnementale ;

Vu le courrier de la commune de Bourg-lès-Valence (26) reçu le 8 novembre 2024 enregistré sous le

n°2024-ARA-AC-3648, portant recours contre cet avis conforme et le complément apporté le 10 décembre 2024 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 13 novembre 2024 ;

Rappelant que le projet de modification n°3 du PLU¹ de Bourg-lès Valence (26) a notamment pour objet :

- d'étendre la zone Ub² (16 335 m²) en contrepartie d'une réduction de la zone Ui³ 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 m² pour l'élargissement du trottoir et quelques places de stationnement ;
 - ER n°24 passage des Partisans sur 179 m² 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 m² ;
 - de permettre l'extension et la modification des ouvrages déclarés d'utilité publique et liés à la servitude I3⁴ 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 ;

1 Le PLU de Bourg-lès-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.

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.

Rappelant qu'à l'appui de son avis conforme du 28 octobre 2024 susvisé, l'Autorité environnementale avait considéré 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 m² 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)⁵ dans laquelle se situe la commune, des justifications complémentaires doivent être apportées ;
- traitement des eaux usées, la commune de Bourg-lès-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 qu'à l'appui de son recours, la personne publique responsable du PLU a produit un courrier accompagné d'annexes attestant que :

- du fait du maintien de l'entreprise SPIT sur un secteur de près de 6 ha initialement envisagé pour la construction de logements, la commune ne dispose plus de ce gisement foncier pour construire des logements, ce qui engendre une carence de 200 logements par rapport aux objectifs inscrits dans le PADD du PLU approuvé en 2019 ;
- les objectifs initiaux du PLU approuvé en 2019 sont inchangés, il n'y a aucun nouveau besoin en matière de ressource en eau potable, ni dans la gestion des eaux usées ;
- tous les projets de logements, quel que soit le nombre de logements produits, sont présentés à l'architecte conseil de la commune et des ajustements sont réalisés en fonction des recommandations formulées ; par ailleurs, toutes les OAP prévoient des éléments d'insertion paysagère visant à limiter l'incidence de ces opérations sur le paysage proche et lointain ;
- la commune s'engage également à :

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

- supprimer le périmètre d'attente de projet situé sur l'emprise de l'entreprise SPIT lors de la prochaine évolution du PLU ;
- revoir la formulation relative à la dépollution des sols inscrite dans l'OAP n°23 (route des Gamelles) avant l'approbation de la modification n°3 du PLU ; la formulation suivante est retenue : « *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 entre l'usage résidentiel futur et l'état des sols. Un certificat attestant de la compatibilité entre l'usage résidentiel futur et l'état des sols devra être fourni au moment du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme afférentes à l'opération* » ;
- réaliser en 2025 un bilan de l'application du PLU afin d'anticiper au mieux les prochaines évolutions du PLU et leurs impacts sur l'environnement et la santé humaine ;

Considérant qu'il résulte des éléments communiqués au soutien du recours :

- qu'en matière de consommation d'espace les objectifs de production de logements annoncés dans la modification n°3 sont cohérents avec le PLU en vigueur ;
- que s'agissant de la ressource en eau et du traitement des eaux usées, la modification n°3 n'entraîne aucun besoin supplémentaire par rapport à ceux déjà identifiés en 2019 lors de la révision du PLU ;
- que l'insertion paysagère des futures constructions fait systématiquement l'objet d'orientations explicites dans les OAP concernées, décrites dans les parties relatives à "l'aménagement urbain et paysager", par exemple dans l'OAP n°23 appelant un traitement particulier des entrées de l'opération, des liaisons avec les voiries, une recherche d'harmonie dans les différents niveaux de bâti, de préservation de cônes de vue sur le massif ardéchois, d'interface paysagère avec l'espace naturel situé au nord ;
- qu'en matière de pollution des sols, l'OAP n°23 mentionne que 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, et que la commune s'engage à modifier la rédaction de l'OAP n°23 avant l'approbation de la modification n°3 du PLU afin de renforcer les mesures vis-à-vis de la dépollution ;

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 PLU de la commune de Bourg-lès-Valence n'est pas 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.

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du PLU de la commune de Bourg-lès-Valence n'est pas 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 ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

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 PLU de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Une nouvelle demande d'avis conforme sur ce projet de modification n°3 du PLU de la commune de Bourg-lès-Valence est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

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.