



DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN

Fax 04 75 79 45 46

Nos Réf. : EZGEDC243665D-MM/PT/AM/CB-340101
Transmis en R.A.R

Affaire suivie par Aurore MERMET

04.75.79.45.60 – aurore.mermet@bourg-les-valence.fr

Objet : recours gracieux MRAe

DREAL AUVERGNE RHONE ALPES
POLE AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
5 PLACE JULES FERRY
69453 LYON CEDEX 6

Bourg-lès-Valence, le 08 NOV. 2024

Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes,

La commune de Bourg-lès-Valence a sollicité la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe), par courrier en date du 7 octobre 2024, pour avis au cas par cas ad hoc, sur la modification n°3 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le 28 octobre 2024, nous avons réceptionné votre avis conforme dans lequel vous estimez que :

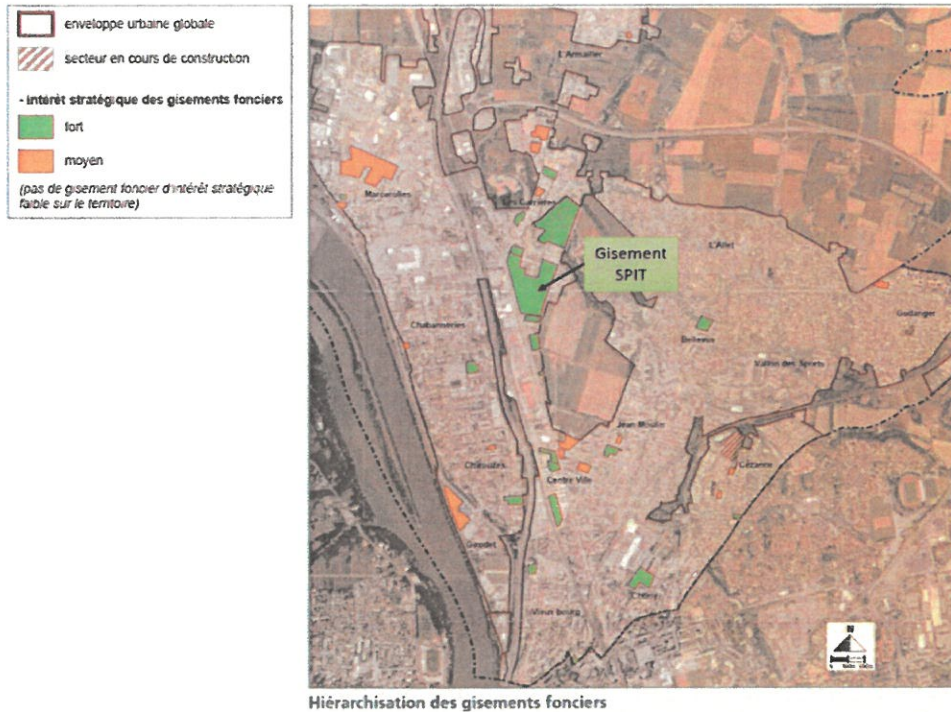
« la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bourg-lès-Valence (26) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objet 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 un 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. »

Par la présente, nous sollicitons de votre part un recours gracieux pour réévaluer votre position au regard des arguments suivants.

Le PLU de la commune de Bourg-lès-Valence prévoit, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la construction de 1060 logements dont 1020 logements dans son enveloppe urbaine, ce qui permettrait à la commune d'accueillir environ 1 280 nouveaux habitants d'ici 2029 (terme du PLU).
.../...

Cette projection est basée sur une analyse fine du foncier qui identifie plusieurs gisements stratégiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (voir carte ci-dessous, extrait du diagnostic socio-économique p173 du PLU).



Parmi les gisements fonciers identifiés, le tènement de l'entreprise SPIT représente une surface d'environ 5,9 ha (voir carte ci-dessus) et un potentiel de 200 logements, comptabilisés dans l'objectif du PADD de 1060 nouveaux logements.

Pour maîtriser ce tènement, un périmètre d'attente de projet, aujourd'hui caduc, a été mis en place en 2019, à l'approbation du PLU. À ce moment-là, l'entreprise SPIT envisageait de quitter la commune, laissant derrière elle une friche industrielle qui représentait une opportunité de renouvellement urbain importante.

Or, en 2022, la SPIT a annoncé son intention de rester sur le site. À ce titre, le gisement foncier **n'existe plus** et ne sera pas utilisé d'ici 2029 pour la construction de logements.

Ainsi, par rapport aux objectifs inscrits dans le PADD du PLU approuvé en 2019, la commune est confrontée à un manque de 200 logements **qu'elle cherche en partie à compenser à travers la modification n°3 du PLU.**

...

En effet, la modification n°3 du PLU permettra la réalisation de 68 logements complémentaires au maximum selon la répartition suivante :

Modification	Nombre de logements supplémentaires	Observations
OAP 23 – Route des Gamelles (extension zone UB et augmentation des hauteurs)	50 logements	
OAP 17 – Avenue de Lyon	0 logement	Le nombre de logements prévus reste inchangé par rapport au PLU approuvé en 2019
OAP 18 – Avenue de Lyon	0 logement	Le nombre de logements prévus reste inchangé par rapport au PLU approuvé en 2019
Augmentation de la hauteur des constructions– Secteur Girodet Nord (21 mètres)	4 à 8 logements	
Augmentation de la hauteur des constructions – Secteur Théâtre (21 mètres)	0 logements	Cette évolution vise à permettre à la ville de rénover son théâtre et d'augmenter légèrement sa capacité d'accueil. Aucun logement supplémentaire ne sera créé.
Augmentation de la hauteur des constructions – Secteur Violettes (21 mètres)	5 à 10 logements	

Au vu de ces éléments, et par rapport au PLU approuvé par la commune en 2019, il n'y a **aucun nouveau besoin en matière de ressource en eau potable, ni dans la gestion des eaux usées via la station d'épuration.**

Les logements qui seront créés **s'inscrivent pleinement dans la projection du PLU de 2019.** Ils remplacent partiellement une opération qui ne verra jamais le jour.

Il est vrai que la commune n'a pas prévu, dans le cadre de la modification n°3 du PLU, de supprimer le périmètre d'attente de projet situé sur le tènement de l'entreprise SPIT.

Nous pouvons, dans le cadre de l'ajustement du projet de modification avant approbation, supprimer ce périmètre si cela permet de clarifier les intentions de la commune.

En parallèle de cet état de fait, la commune de Bourg-lès-Valence est soumise à la loi SRU. Elle doit atteindre un objectif de 25 % de logements sociaux au sein de son parc de logements. À ce jour, elle possède 17,81 % de logements sociaux. Afin de rattraper son retard, un contrat de mixité sociale 2023-2025 a été signé avec les services de l'État. Il fixe un objectif de 154 logements sociaux à produire sur cette période (2023-2025). Le secteur des Gamelles couvert par l'OAP n°23 fait partie des opérations que

nous devons mener à bien dans le cadre de ce contrat. **Le projet ne pourra pas aboutir sans l'approbation rapide de la présente modification.**

.../...

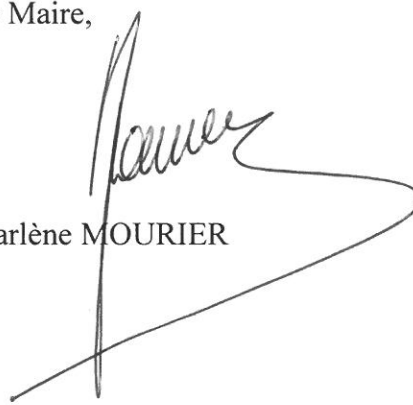
L'évaluation environnementale demandée engendre des délais de traitement importants, incompatibles avec les obligations de la commune vis à vis de la loi SRU. La commune de Bourg-les-Valence se trouve confrontée à une pression contradictoire de la part des services de l'Etat :

- D'un côté, l'État nous impose la construction en 3 ans de 154 logements sociaux alors même que le principal gisement foncier identifié par la commune (le tènement de la SPIT) n'existe plus.
- La MRAe, à travers cette demande d'évaluation environnementale, remet en question nos droits à construire et nous empêche de répondre à nos obligations en matière de logement social alors même que les objectifs de productions de logements inscrits dans le PLU approuvé en 2019 ne sont plus atteignables.

Aussi, pour toutes ces raisons, je vous remercie de réévaluer l'avis conforme formulé sur la modification n°3 du PLU, dont les impacts environnementaux s'inscrivent pleinement dans les objectifs fixés au PLU lors de son approbation en 2019.

Je reste à votre disposition si nécessaire et je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,


Marlène MOURIER