



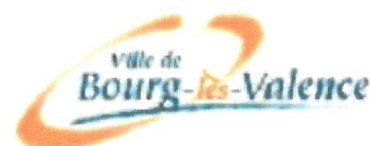
Commune de BOURG-LÈS-VALENCE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

RECOURS GRACIEUX – MRAe COMPLEMENT

Plan local d'urbanisme de Bourg-lès-Valence approuvé
par le conseil municipal du 13 mars 2019
Modification simplifiée n°1 du 15 décembre 2021
Révision simplifiée n°1 du 17 mai 2023
Modification simplifiée n°2 du 29 mai 2024
Modification n°3



La commune de Bourg-lès-Valence a arrêté son projet de modification n°3 du PLU le 6 août 2024 par arrêté du Maire. Elle a sollicité la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe), par courrier en date du 7 août 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, un avis conforme de la MRAe a été reçu, dont voici le contenu :

« 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 courrier en date du 8 novembre 2024, la commune a formulé un recours gracieux pour demander à la MRAe de réévaluer sa position quand à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°3.

Suite aux échanges avec la MRAe, le 21 novembre 2024, la commune a constitué le dossier qui suit afin d'apporter à la MRAe tous les éléments d'éclairage nécessaires pour statuer sur le recours gracieux demandé par la commune.

1- Concernant l'impact de la modification n°3 du PLU sur le nombre de logements supplémentaires par rapport au projet arrêté en 2019 lors de la révision du PLU et l'adéquation des nouveaux besoins générés sur le ressource en eau et sur l'assainissement

a) Rappel des objectifs du PADD

Le PLU de la commune de Bourg-lès-Valence prévoit, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, p9), 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).

Dans le rapport de présentation du PLU partie Evolution et justification du projet (p4), la projection du PADD est déclinée de la manière suivante :

- 133 logements en dents creuses hors OAP
- 886 logements prévus au sein des périmètres d'attente de projet et des OAP en réinvestissement urbain
- 221 logements en extension urbaine à l'Armailler (zone AUs1 fermé à l'urbanisation)
- à déduire : 180 logements autorisés sur 2017-2018 pendant la durée des études de révision du PLU.

b) Bilan des logements autorisés dans la cadre de l'instruction des droits des sols depuis l'approbation du PLU en 2019

Le tableau ci-contre reprend la déclinaison des objectifs du PLU pour chaque périmètre présentés ci-dessus et indique le nombre de logements autorisés depuis 2019. En 6 ans, 614 nouveaux logements ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme instruite par les services de la mairie, ce qui représente 102 nouveaux logements autorisés par an, et 58 % du prévisionnel du PLU.

Ainsi, les permis de construire montrent un rythme d'autorisation qui semble correspondre aux objectifs de construction du PLU (106 logements/an). Il faut néanmoins rester prudent quand à cette donnée. En effet, entre l'autorisation d'urbanisme et la construction effective du logement, il peut s'écouler plusieurs années.

La majorité des opérations autorisées (53%) se situe dans un périmètres d'OAP. Le reste des logements sont construits en dent creuse dans les différentes zones urbaines du PLU. On peut constater que le nombre de logement autorisés en dents creuses est supérieur au prévisionnel du PLU (133 logements sur 10 ans). Mais il tend à diminuer au fil des années (voir tableau ci-contre).

Bilan construction de logements depuis 2019

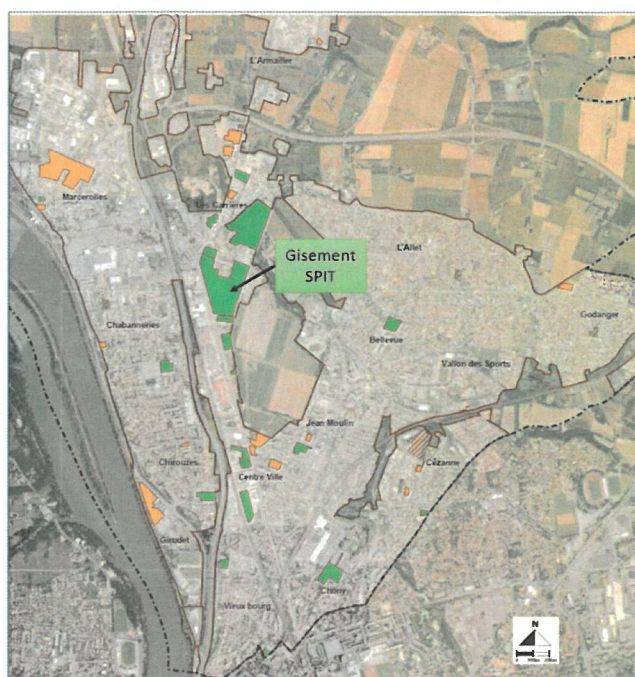
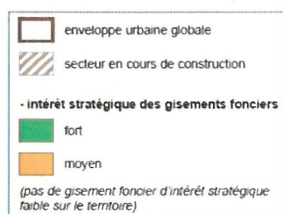
	Prévision PLU	Autorisations déposées jusqu'en en 2024
Sur un périmètre d'OAP	620	328
Sur un périmètre de PAPAG	266	0
En zone AuS1 (zone fermée à l'urbanisation)	221	0
Dans le diffus ou en dent creuse	133	286
Logements réalisé au cour de la révision du PLU	-180	0
TOTAL	1060	614

Dents creuses / diffus	Prévision nel PLU	Autorisé
Autorisations diffus 2019		51
Autorisations diffus 2020		86
Autorisations diffus 2021		103
Autorisations diffus 2022		23
Autorisations diffus 2023		27
Autorisations diffus 2024		6
TOTAL DENTS CREUSES	133	286

d) Incidences de la modification n°3 du PLU et prévisionnel 2024

Avant d'évoquer l'impact de la modification n°3, il est important de préciser le contexte qui a amené la commune à l'envisager.

La projection du PLU approuvé en 2019 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).



Hiérarchisation des gisements fonciers

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 266 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 266 logements. Une partie de ce manque est compensée par les logements produits en diffus. La modification n°3 du PLU permettra la réalisation de 68 logements complémentaires qui viendront compléter les logements produits dans le diffus, 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 (12 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 (cf tableau ci-dessous).**

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. Par rapport aux prévisions du PLU de 2019, et vu le bilan des logements autorisés entre 2019 et 2023 présenté ci-dessus, un ajustement du prévisionnel, qui respecte les objectifs inscrits dans le PADD, peut être prévu selon les modalités indiquées dans le tableau ci-dessous. Ce nouveau prévisionnel tient compte de la

modification N°3 du PLU. Il prévoit également la construction d'environ 13,3 logements par an en dents creuses (estimation du PLU), car si le nombre de logement en diffus tend à diminuer, il est évident que la commune sera amenée à instruire de nouvelles demandes d'ici 2029.

Evolution du prévisionnel par rapport à 2019

	Prévision PLU	Prévisionnel 2024
Sur un périmètre d'OAP	620	670
Sur un périmètre de PAPAG	266	0
En zone AuS1 (zone fermée à l'urbanisation)	221	221
Dans le diffus ou en dent creuse	133	339
Logements réalisés au cours de la révision du PLU	-180	-180
TOTAL	1060	1050

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 d'une prochaine évolution du PLU, supprimer ce périmètre si cela permet de clarifier les intentions de la commune.

2- Concernant l'incidence paysagère des opérations qui pourraient voir le jour suite à la modification n°3 du PLU

a) Des opérations soumises à l'avis d'un architecte conseil

De manière générale, la commune de Bourg-les-Valence a mis en place un conseil en architecture et paysage. Un architecte conseil est ainsi missionné pour accompagner et conseiller les porteurs de projet dans leur réflexion, afin que leurs projets s'insèrent au mieux dans le paysage et l'environnement alentour. Tous les projets de logements, quel que soit le nombre de logements produits, sont vus par l'architecte conseil. Et des ajustements sont réalisés en fonction des recommandations qu'il formule.

Ainsi l'insertion paysagère des opérations qui pourraient voir le jour suite à la modification n°3 du PLU feront systématiquement l'objet d'une attention particulière quand à leur insertion et leur incidence paysagère et urbaine.

b) Des opérations en grande partie régies par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La plupart des opérations qui pourraient voir le jour suite à la modification n°3 du PLU sont régies par des OAP soit existantes (OAP n°22 Girodet Nord), soit créées (OAP N°23 – route des Gamelles), soit modifiées (OAP n°17 – avenue de Lyon) par la modification n°3 du PLU .

Toutes ces OAP prévoient des éléments d'insertion paysagère visant à limiter l'incidence de ces opérations sur le paysage proche et lointain :

- L'OAP n°22 impose la conception d'aménagements paysagers en écho à la ripisylve du Rhône, proche de l'opération. Elle prévoit également une gestion des interfaces paysagère entre l'opération et les berges du Rhône pour limiter l'impact des constructions par rapport à la Via-rhône et au Rhône.
- L'OAP n°23 définit des règles de constructibilités en fonction de la pente du terrain pour s'assurer de l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments par rapport aux constructions

alentours. Des haies végétales sont également demandées pour marquer la limite de la zone urbaine et améliorer l'insertion de l'opération par rapport aux constructions existantes.

- L'OAP n°17 insiste sur l'importance de composer des îlots résidentiels végétalisés, de traiter les limites des opérations par des haies végétales et de réaliser une opération autour d'espaces publics traversants et reliés aux axes principaux pour garantir une insertion urbaine de qualité.

c) Augmentation des hauteurs hors zone d'OAP

1- Au niveau du Théâtre le Rhône

La modification n°3 du PLU prévoit une augmentation des hauteurs au niveau du Théâtre de la ville. Cette évolution des hauteurs vise à permettre la rénovation du bâtiment dans de bonnes conditions afin que l'équipement réponde aux normes propres à l'accueil de spectacles.

La rénovation est assurée par la commune de Bourg-les-Valence. Elle donnera lieu à un concours d'architecte dans lequel la question de la qualité architecturale du bâtiment et son intégration dans le paysage environnant seront des critères centraux pour le choix de l'architecte. La ville de Bourg-les-Valence mène depuis de nombreuses années des actions en faveur de la qualité paysagère des berges du Rhône à travers la création d'un parc de 12 ha dont les enjeux environnementaux sont suivis par la LPO dans le cadre d'une convention. La rénovation du Théâtre le Rhône situé à l'entrée du parc, face au Rhône, devra nécessairement contribuer à la qualité de ce site.

2- Au niveau de la rue des Violettes

La modification n°3 du PLU prévoit une augmentation des hauteurs au niveau de la rue des Violettes pour faciliter la réalisation d'une opération d'ensemble. Le site comporte déjà un bâtiment en R+3 qui pourrait être rénové. Pour assurer une cohérence d'ensemble, la commune souhaite permettre la réalisation d'une extension du bâtiment, également en R+3.

Il est important de noter l'existence de plusieurs immeubles en R+3 et R+4 à proximité de ce quartier résidentiel. Ces nouvelles constructions n'auront pas plus d'incidence sur le paysage du quartier que les autres immeubles alentour.

3- Concernant la gestion de la pollution sur le site couvert par l'OAP n°23 – Route des Gamelles mise en place par la modification n°3 du PLU

Le site de l'OAP n°23 est un ancien site industriel dont l'état des sols est à vérifier en matière de pollution. Le précédent gestionnaire du site, AXIMUM, a fait réaliser une étude de pollution lors de la dernière vente du terrain. Aucune autre activité économique n'a été mise en place depuis cette étude. Cette dernière indique qu'aucune mesure de dépollution n'est nécessaire si le site conserve un usage de type industriel. Mais aucune information n'est donnée quand aux mesures à prendre en cas d'usage résidentiel du site.

Aussi, l'OAP n°23 prévoit la formulation suivante : *« 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. »*

Il est proposé de revoir la formulation ci-dessus avant l'approbation de la modification n°3 du PLU pour être plus précis quand aux attentes de la commune en matière de dépollution, en appliquant la formulation suivante : *« 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. »*

4- Concernant le bilan 6 ans après l'approbation du PLU et les incidences des modifications successives sur l'environnement et la santé humaine

La commune de Bourg-les-Valence n'a pas prévu de réaliser un bilan 6 ans après l'approbation du PLU dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Des éléments de bilan ont été apportés dans le présent document, et nous espérons qu'ils éclairent les choix faits par la commune dans le cadre de cette modification.

Toutefois, plusieurs évolutions communales, mais aussi supra-communales (révision du SCOT en cours, évolution possible des zones à urbaniser à vocation économique suite à la nouvelle stratégie foncière de Valence Romans Agglo, approbation prochaine du nouveau PLH, ouverture à l'urbanisation de la zone AUs¹) pourraient nous amener à envisager une révision partielle ou totale du PLU dans les deux à trois prochaines années.

Il nous paraît ainsi pertinent d'engager en 2025 un bilan du PLU afin d'identifier globalement les sujets qui pourraient s'inscrire dans sa prochaine révision.

