

PC11



Etude d'impact

Projet immobilier au Quartier Le Geai – Bourg-lès-Valence



Date : mai 19

N° affaire : 20181389

N° Ref : 19TEC0389A

Nom	Entreprise	Qualité	Rôle
Claire Lanoy	MDP consulting	Chargée d'étude	Rédactrice de l'étude d'impact
Léo Cassaro	MDP consulting	Chargée d'étude	Relecture de l'étude d'impact
Jean-Philippe Pages	Alp'Pages	Ecologue	Inventaire faune-flore
Mélanie Blanc	Ecoscim	Ecologue	Inventaire faune-flore

SOMMAIRE

1. RESUME NON TECHNIQUE	10
1.1. RNT – Présentation générale du projet.....	10
1.2. RNT – Contexte réglementaire	14
1.3. RNT – Etat initial	14
1.3.1. RNT – Contexte humain	14
1.3.2. RNT – Contexte abiotique	16
1.3.3. RNT – Contexte biotique	17
1.4. RNT– Analyse des impacts	19
1.5. RNT – Effets cumulés	21
1.6. RNT – Evaluation d’incidence Natura 2000	22
1.7. RNT – Justification de la solution retenue.....	22
1.8. RNT - Les Mesures	22
1.8.1. RNT – Mesures d’évitement	22
1.8.2. RNT – Mesures de réduction	22
1.8.3. RNT – Mesures d’accompagnement	24
1.8.4. RNT – Effets résiduels après mesures d’évitement et de réduction.....	25
2. DESCRIPTION DU PROJET	29
2.1. L’objet de l’étude d’impact	29
2.2. Contexte réglementaire.....	29
2.2.1. Code de l’environnement	29
2.2.2. Code forestier.....	30
2.2.3. Loi sur l’eau.....	30
2.3. Présentation du projet.....	31
2.3.1. Principes et justification.....	31
2.3.2. Situation générale.....	31
2.3.3. Plan masse.....	33
2.3.4. Programme détaillé.....	34
2.3.4.1. Typologie des logements	34
2.3.4.2. Façades et coupes.....	34
2.3.4.3. Démontage des bâtis existants	38
2.3.4.4. Gestion des eaux pluviales.....	40
2.3.4.5. Traitements des eaux usées.....	41
2.3.4.6. Aménagement des extérieurs.....	41
2.3.1. Accès	41

2.3.1.	Stationnement	42
2.3.2.	Chiffrage du projet	42
3.	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL	44
3.1.	Contexte humain	44
3.1.1.	Situation géographique et aire d'étude	44
3.1.1.1.	La commune de Bourg-lès-Valence	44
3.1.1.2.	La zone d'étude	45
3.1.1.3.	Usages de la zone d'étude	47
3.1.2.	Accès	48
3.1.3.	Population	48
3.1.4.	Commodités du voisinage	49
3.1.5.	Espaces forestiers	50
3.1.6.	Espaces agricoles	50
3.1.7.	Patrimoine	52
3.1.7.1.	Edifices patrimoniaux	52
3.1.8.	Urbanisme	53
3.1.8.1.	Schéma de COhérence Territoriale	53
3.1.8.2.	Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	54
3.1.8.3.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)	55
3.1.8.4.	OAP n°9 – Parc habité de la petite Carrière	56
3.2.	Contexte abiotique	58
3.2.1.	Paysages	58
3.2.1.1.	Grandes unités paysagères	58
3.2.1.2.	Perception paysagère du site	59
3.2.2.	Facteurs climatiques	65
3.2.2.1.	Températures et précipitations moyennes	65
3.2.2.2.	Vents	67
3.2.3.	Géologie	67
3.2.4.	Sol	69
3.2.5.	Eau	72
3.2.5.1.	Le réseau hydrographique	72
3.2.5.2.	La qualité du réseau hydrographique	72
3.2.5.3.	L'hydrogéologie	75
3.2.5.4.	La qualité des eaux souterraines	75
3.2.5.5.	Ressources en eau	76

3.2.5.6.	Assainissement	77
3.2.6.	Qualité de l'air	78
3.2.7.	Risques	82
3.2.7.1.	Risques naturels.....	82
3.2.7.2.	Risques sismique.....	86
3.2.7.3.	Risques technologiques	87
3.2.8.	Zonages réglementaires et d'inventaires.....	87
3.2.8.1.	Aires d'inventaires	87
3.2.8.2.	Aires de protection	89
3.3.	Contexte biotique.....	92
3.3.1.	Habitats.....	92
3.3.1.1.	Les boisements de Chênes et Charme.....	93
3.3.1.2.	Les boisements de Peupliers.....	93
3.3.1.3.	Les pelouses à Brome dressé	94
3.3.1.4.	Les zones humides à Phragmite.....	95
3.3.1.5.	Les zones rudérales.....	96
3.3.2.	Flore	98
3.3.2.1.	Espèces végétales protégées	98
3.3.2.2.	Espèces végétales réglementées	98
3.3.2.3.	Espèces végétales rares	98
3.3.2.4.	Espèces potentielles.....	98
3.3.2.5.	Bilan des sensibilités des espèces végétales.....	101
3.3.1.	Faune.....	102
3.3.1.1.	Mammifères	102
3.3.1.1.	Avifaune.....	110
3.3.1.2.	Reptiles et amphibiens	126
3.3.1.3.	Insectes et arachnides	131
3.3.2.	Synthèse des enjeux	133
3.3.3.	Hiérarchisation des enjeux écologiques.....	134
3.3.4.	Période sensible des espèces à enjeu.....	136
3.3.5.	Continuités écologiques.....	137
3.3.5.1.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	137
3.3.5.2.	Trame verte et bleue à l'échelle communale.....	138
3.3.6.	Dynamique et évolution	140
3.4.	Synthèse des grands enjeux de l'état initial.....	143

4. ANALYSE DES EFFETS	146
4.1. Effets sur le contexte humain.....	146
4.1.1. Effets sur la commodité du voisinage	146
4.1.1.1. Habitations existantes et logement.....	146
4.1.1.2. Nuisance pour le voisinage.....	149
4.1.2. Effets sur l'hygiène, la santé et la sécurité	150
4.1.2.1. En phase de travaux	150
4.1.2.2. En phase d'exploitation	151
4.1.3. Effets sur les accès et déplacement	154
4.1.3.1. En phase travaux	154
4.1.3.2. En phase d'exploitation	154
4.1.4. Effets sur le stationnement	157
4.1.4.1. En phase travaux	157
4.1.4.2. En phase d'exploitation	157
4.1.5. Effets sur la sylviculture	158
4.1.6. Effets sur les espaces agricoles.....	158
4.1.7. Effets sur le patrimoine.....	158
4.1.7.1. Archéologie.....	158
4.1.7.2. Edifices patrimoniaux	158
4.1.8. Effets sur les documents cadres.....	159
4.1.8.1. Le Schéma de Cohérence Territorial	159
4.1.8.2. Le Plan Local d'Urbanisme.....	159
4.1.8.3. Le PADD	159
4.1.8.4. OAP n°9 – Parc habité de la petite Carrière.....	159
4.1.8.5. Plan de prévention des déchets.....	160
4.1.8.6. Plan de gestion des risques.....	161
4.2. Effets sur le conexte abiotique	162
4.2.1. Effets sur le paysage.....	162
4.2.1.1. Effets du projet sur le grand paysage.....	162
4.2.1.2. Effets sur les perceptions depuis l'extérieur du site.....	163
4.2.1.3. Effets sur les perceptions à l'intérieur du site.....	163
4.2.2. Effets sur la géologie	164
4.2.3. Effets sur le sol	164
4.2.3.1. En phase travaux	164
4.2.3.2. En phase d'exploitation	164

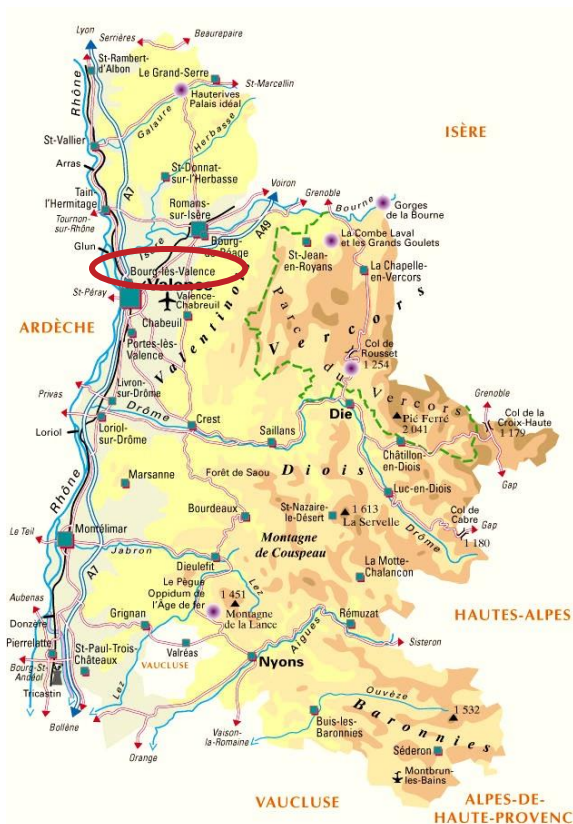
4.2.4.	Effets sur l'eau	164
4.2.4.1.	Effets sur l'approvisionnement en eau potable.....	164
4.2.4.2.	Effets sur l'assainissement.....	165
4.2.4.3.	Effets sur l'hydrographie, hydrologie et hydrogéologie	165
4.2.5.	Effets sur la qualité de l'air	168
4.2.5.1.	En phase travaux	168
4.2.5.2.	En phase d'exploitation	168
4.2.6.	Effets sur les consommations en énergie et climat.....	169
4.2.6.1.	En phase chantier	169
4.2.6.2.	En phase d'exploitation	169
4.2.7.	Effets sur les risques	170
4.2.7.1.	Les risques naturels	170
4.2.7.2.	Les risques géotechniques	170
4.2.7.3.	Les risques technologiques	170
4.2.8.	Effets sur les zonages réglementaires et d'inventaires	170
4.2.8.1.	Les zonages d'inventaires.....	170
4.2.8.2.	Les zonages réglementaires	170
4.2.8.3.	Précision sur les périmètres Natura 2000.....	170
4.3.	Effets sur le contexte biotique.....	171
4.3.1.	Effets sur les habitats	171
4.3.2.	Effets sur la flore	172
4.3.3.	Effets sur la faune.....	174
4.3.3.1.	Les mammifères.....	174
4.3.3.2.	Effets sur l'avifaune	176
4.3.3.3.	Effets sur les amphibiens	178
4.3.3.4.	Effets sur les reptiles.....	178
4.3.3.5.	Effets sur les insectes.....	179
4.3.4.	Effets sur les continuités écologiques	179
4.1.	Récapitulatif des effets.....	180
5.	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000.....	183
5.1.	Préambule réglementaire.....	183
5.2.	Localisation du projet.....	183
5.3.	Justification de la procédure	183
5.4.	Etat initial de la zone d'étude	184
5.5.	Evaluation préliminaire et identification des incidences potentielles	184

5.5.1. Zone Spéciale de Conservation « Massifs de crussol, soyons, cornas-chateaubourg »..	184
6. VULNERABILITE DU PROJET	187
7. SOLUTIONS EXAMINEES.....	188
7.1. Variantes etudiees	188
8. MESURES PREVUES.....	189
8.1. Mesure d'évitement	189
8.2. Mesure de reduction	189
8.2.1. MR1 - Etude sur la dépollution des sols	189
8.2.2. MR2 - Mise en place d'un masque de chantier.....	189
8.2.3. MR3 - Adaptation du calendrier de chantier	190
8.2.4. MR4 - Limitation du risque de pollution accidentelle.....	192
8.2.5. MR5 - Limitation des horaires de chantier	193
8.2.6. MR6 - Limitation des émissions de poussières.....	193
8.2.7. MR7- Etude paysagère sur la revégétalisation.....	193
8.2.8. MR8 - Plan de circulation et de stationnement	194
8.2.9. MR9 - Adaptation de l'éclairage du lotissement	194
8.2.10. MR10 - Conservation d'une frange boisée	195
8.3. Mesure d'accompagnement	197
8.3.1. MA1 - Information des riverains sur la présence de travaux.....	197
8.3.2. MA2 – Récréation d'habitats favorables aux espèces.....	197
8.3.2.1. Création et installation d'hibernaculums	197
8.3.2.2. Pose de nids.....	198
8.3.2.3. Pose de gîte	199
8.3.2.4. Accompagnement de la procédure par un écologue qualifié.....	199
8.4. Synthèse des enjeux – effets – mesures – Impacts résiduels	200
8.5. Conclusion	203
9. EFFETS CUMULES.....	205
10. METHODES UTILISEES	208
10.1. Méthode de définition des sensibilités et des enjeux.....	208
10.1.1. Le contexte humain	208
10.1.2. Le cadre abiotique.....	208
10.1.3. Le cadre biotique.....	208
10.1.3.1. Inventaire flore et habitat	208
10.1.3.2. Inventaire faunistique.....	209
10.2. Analyse, synthèse et évaluation écologique des données collectées sur le terrain.....	216

10.2.1.	<i>Bases scientifiques et réglementaires utilisées pour l'évaluation écologique</i>	216
10.2.2.	<i>Evaluation écologique des habitats, des espèces floristiques et faunistiques</i>	217
10.2.3.	<i>Analyse des habitats d'espèces et de l'utilisation des milieux.....</i>	218
10.3.	<i>Méthode d'évaluation des impacts</i>	220
10.4.	<i>Bibliographie et sitographie.....</i>	221
11.	DIFFICULTES RENCONTREES	222
12.	ANNEXES	223
12.1.	<i>Annexe 1 - Aide à la depollution du site en vue d'un usage RESIDENTIEL, GéoPlusEnvironnement</i>	223
12.2.	<i>Annexe 2 – Etude géotechnique preliminaire du site, sage ingénierie</i>	224
12.3.	<i>Annexe 3 - Avis geotechnique complémentaire relatif a la stabilite actuelle des talus périphériques</i>	225
12.4.	<i>Annexe 4 – Synthèse de l'avancement des études de depollution /plan de gestion et engagements du maitre d'ouvrage, Ameten, Mai 2019.....</i>	226
12.5.	<i>Annexe 5 – Impact circulatoire d'un projet de logements à Bourg-lès-Valence – Etude de trafic, TransMobilites.....</i>	227

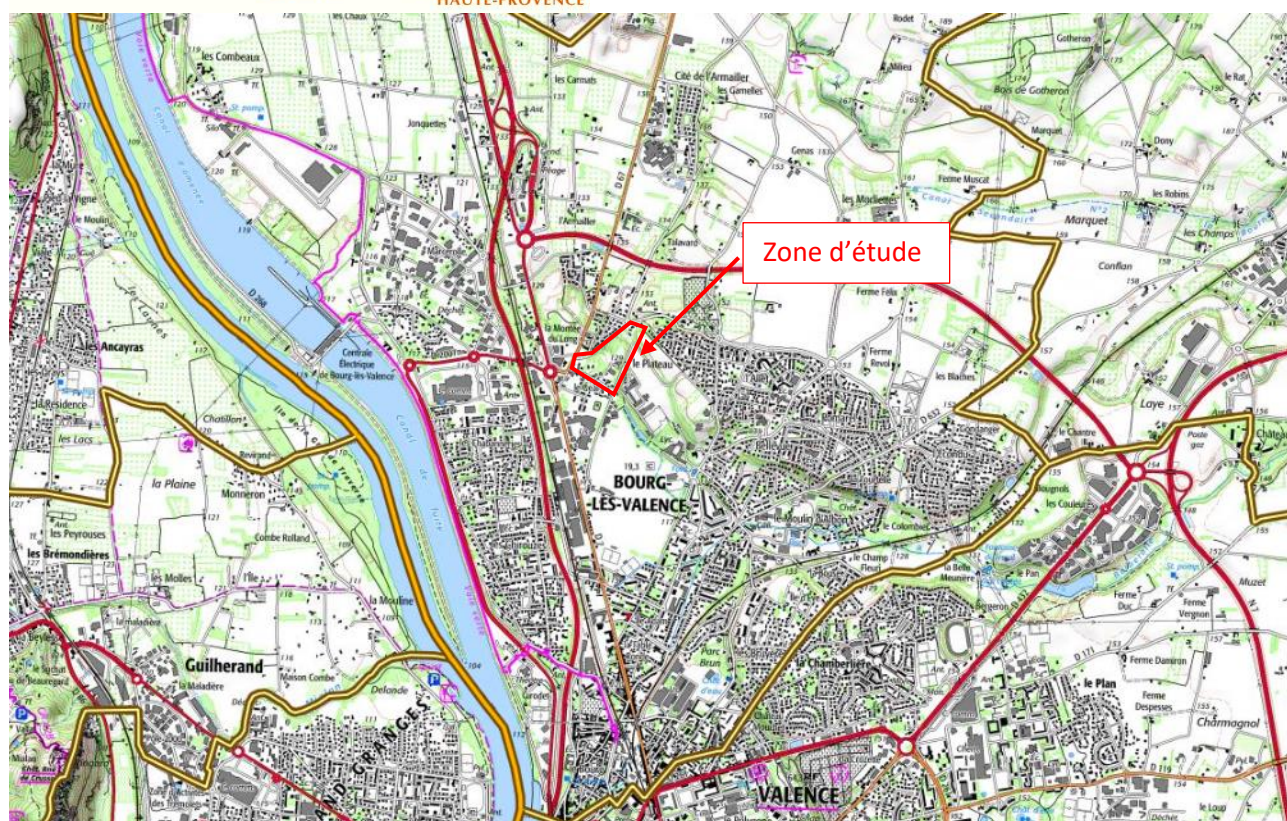
1. RESUME NON TECHNIQUE

1.1. RNT – PRESENTATION GENERALE DU PROJET



Le projet s'implante sur la commune de Bourg-les-Valence, au lieu-dit Le Geai, à proximité d'une zone dédiée aux commerces et activités, à l'Est du rond-point menant vers l'autoroute A7 et A9

La zone de projet se situe sur une ancienne carrière formant une cuvette en contrebas de la route de Talavard, qui se présente aujourd'hui comme un terrain en friche.



LOCALISATION DE LA ZONE DE PROJET DANS LA COMMUNE DE BOURG-LES-VALENCE

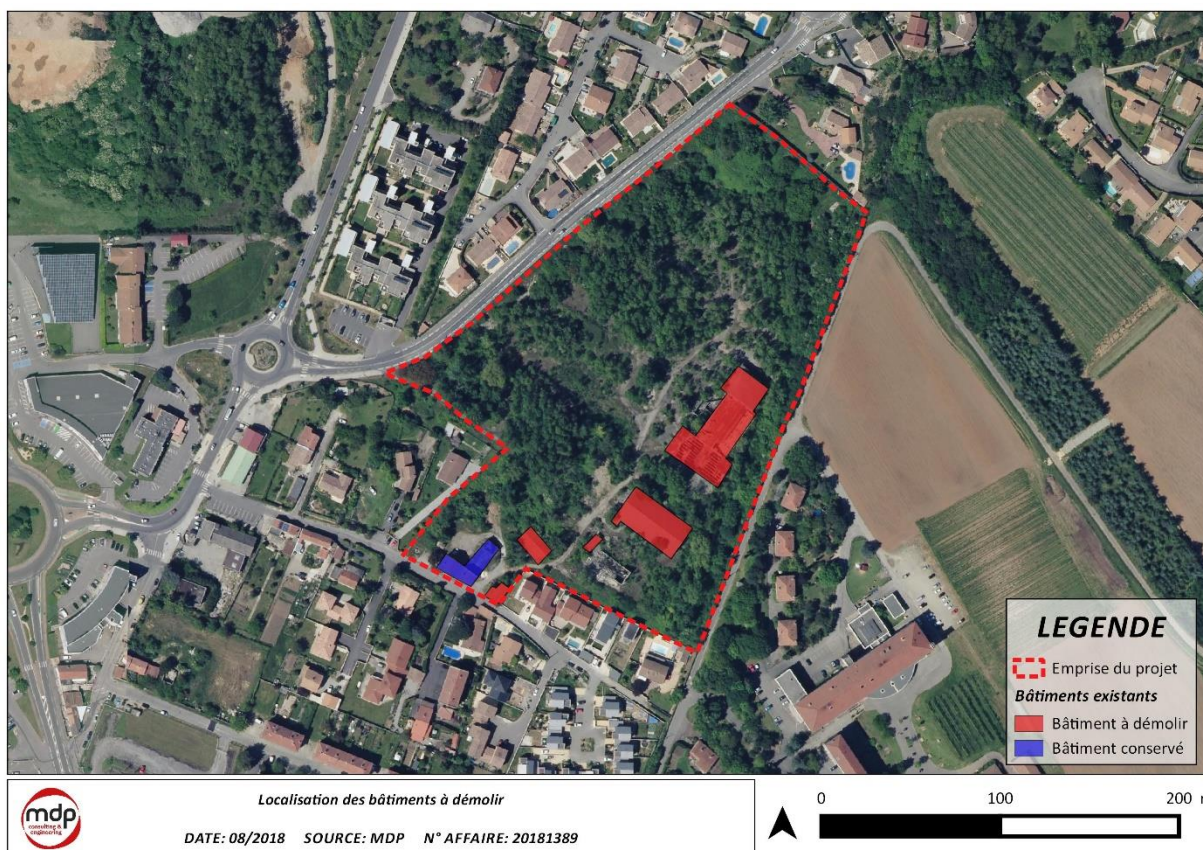


PHOTOGRAPHIE DE LA ZONE DE PROJET

Le projet consiste en la construction de 150 logements dont 2 réhabilités (création de 32 logements individuels et 116 collectifs) à Bourg-lès-Valence sur une surface totale de plancher de 11539,5 m² et la création de 190 places de stationnement.

Voir le plan masse pages suivantes.

Les bâtiments abandonnés dans l'emprise de projet seront démolis à l'exception des maisons, bordant l'Allée des Rossignols, seront conservées et réhabilitées (en bleu sur la cartographie ci-dessous).





AVENIR AMENAGEMENTS
Siège social : 18 Cours Bonnot 26000 Valence
Tél : 04 75 66 20 79 - Fax : 04 75 43 51 12
BIS de Remars n°8 315 430 102 - Code APE 4116A
SIRET 411 600 000 4

**HERVE
TEZIER**
21 rue de Malherbe
26000 VALENCE

LE GEAI

Projet de logements
Route de Talavard 26500 Bourg-lès-Valence

MAÎTRE D'OUVRAGE			Echelle 1:400
MAÎTRE D'ŒUVRE ATELIER D'ARCHITECTURE HERVE TEZIER 21 rue de Malherbe 26000 Valence Tél 04 75 43 51 12 - Fax 04 75 66 20 79 herve@architecte.fr - www.architecte.fr			Date MAI 2018
MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ LE PACTE CONSTRUCTION - Anderson Elia Reynoldo chem Huguenot - 26000 Valence - tel 04 75 44 36 71 - contact@lepacconstruction.fr			Format A3
SOUS-BAT SOUS-BAT - Espace du Parc - Rue Mozart - 26000 Valence - tel 04 75 43 20 40 - a.chancen@sousbats.fr			
B.E.T. FLUIDES BE ACT - 4 rue Paul Henri Spach - 26000 Valence - tel 09 82 44 12 11 - contact@beact.pro			
B.E.T. SOL GISE Ingénierie - 7 rue de la Vierge - 38330 Echirrolles - tel 04 38 21 25 99 - pierre.grosjean@gise.eu			
B.E.T. STRUCTURE BETEBAT - 9 rue Bernand - 07200 Aubenas - tel 04 75 93 34 80 - betebat@wanadoo.fr			
BUREAU DE CONTRÔLE QUARCONBAT - 85 allée du Merle - 26000 BOURG LÈS VALENCE - tel 04 75 82 12 11 - valence.qc@quarconbat.fr			
Phase de projet PC			
N° du plan PC2	Nom du plan PLAN MASSE		



Plan d'ensemble du projet

DATE: 05/2019 SOURCE: MDP, Hervé Tezier N° AFFAIRE: 20181389



1.2. RNT – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Code de l'environnement – Etude d'impact

Le projet, d'une surface inférieure à 40 000m² de surface de plancher, est soumis à une demande d'examen au cas par cas. Cette demande, jugée complète le 27 décembre 2017, a donné lieu à un avis demandant la réalisation d'une étude d'impact (décision n°2017-ARA – DP – 00946).

Code de l'environnement – Nomenclature loi sur l'eau

Le projet est soumis à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature du code de l'environnement pour les rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol. Un dossier loi sur l'eau déclaratif est en cours de réalisation.

Code forestier – Défrichement

La surface du boisement concernée par le projet est supérieure à 1ha, un dossier de défrichement est donc nécessaire.

1.3. RNT – ETAT INITIAL

1.3.1. RNT – Contexte humain

La zone d'étude se situe au Nord du centre-ville de Bourg-lès-Valence, au lieu-dit Le Geai, à proximité d'une zone dédiée aux commerces et activités, à l'Est du rond-point menant vers l'autoroute A7 et A9.

Sur la zone d'étude se situe une ancienne carrière sur laquelle s'est ensuite installée une fabrique de moellons. A partir de 1983 et jusqu'au début des années 1990, le terrain fut loué à une entreprise de transports routiers qui y effectuait également des activités de réparation et de maintenance des véhicules.

La commune est traversée par l'autoroute du Sud (A7), 2 routes départementales (RD7 et RD632) et la route nationale 7. La sortie la plus proche de la commune est la sortie Valence Nord depuis l'A7. L'accès à la zone d'étude se fait aujourd'hui depuis la route de Talavard et l'allée des Rossignols.

La commune de Bourg-lès-Valence a connu ses 30 dernières années une augmentation importante de sa population liée au mouvement de péri-urbanisation observée ces dernières décennies.

La zone d'étude est concernée par plusieurs habitations individuelles. Elle se trouve également à proximité de lotissements, d'une zone d'activités et du Lycée agricole Valentin.



LOCALISATION DES COMMODITES DU VOISINAGE

Des boisements sont présents sur la zone d'étude, ils résultent de la reprise de la végétation suite à l'abandon des activités sur la zone, cependant, ces parcelles n'ont aucune vocation sylvicole et ne sont soumises à aucun régime forestier.

La zone d'étude n'est pas utilisée à des fins agricoles.

Dans l'état actuel des connaissances, en ce qui concerne le patrimoine, aucun vestige archéologique ou édifices patrimoniaux ne se trouvent à proximité de la zone d'étude.

La commune de Bourg-lès-Valence fait partie intégrante du SCoT Rovaltain Drôme-Ardèche rassemblant 110 communes. La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme et la zone d'étude est concernée par une zone AUc4 « Zones à urbaniser modérant l'étalement urbain mais permettant le développement économique ». Les zones dites AUc sont constructibles à vocation principale d'habitat. La zone de projet fait l'objet d'une OAP, parc habité de la Petite Carrière, présentée dans le PLU communal.

1.3.2. RNT – Contexte abiotique

La zone d'étude est comprise dans l'unité « l'agglomération de Valence ». La zone d'étude est peu perceptible depuis les points de vue extérieurs du à la topographie du site en « cuvette »

La commune de Bourg-lès-Valence est soumise à un climat de transition, sur laquelle s'exercent différentes influences de type continentales, océaniques et méditerranéennes.

Le site d'étude quant à lui repose sur le niveau des basses terrasses würmiennes, au sein de la terrasse dite de « l'Armailler » dominée d'une vingtaine de mètres par la moyenne terrasse de Saint-Marcel-lès-Valence. Il n'y a pas d'enjeu notable concernant la géologie.

Sur la zone d'étude, des sources de pollution ont été mises en évidence avec des concentrations allant de moyennes à fortes en HAP, HCT, BTEX et PCB.

Aucun cours d'eau ne parcourt la zone d'étude.

L'alimentation en eau potable de la zone est assurée par le captage des Combeaux au Nord de la commune. La zone d'étude n'est pas concernée par son périmètre de protection. L'alimentation en eau est assurée à court et long terme (50% des autorisations annuelles de prélèvement sont réalisé actuellement sur la station de Combeaux).

La commune est reliée à la station d'épuration de Mauboule située sur la commune de Valence. Elle possède une capacité de 150 000 EH (Equivalent Habitant).

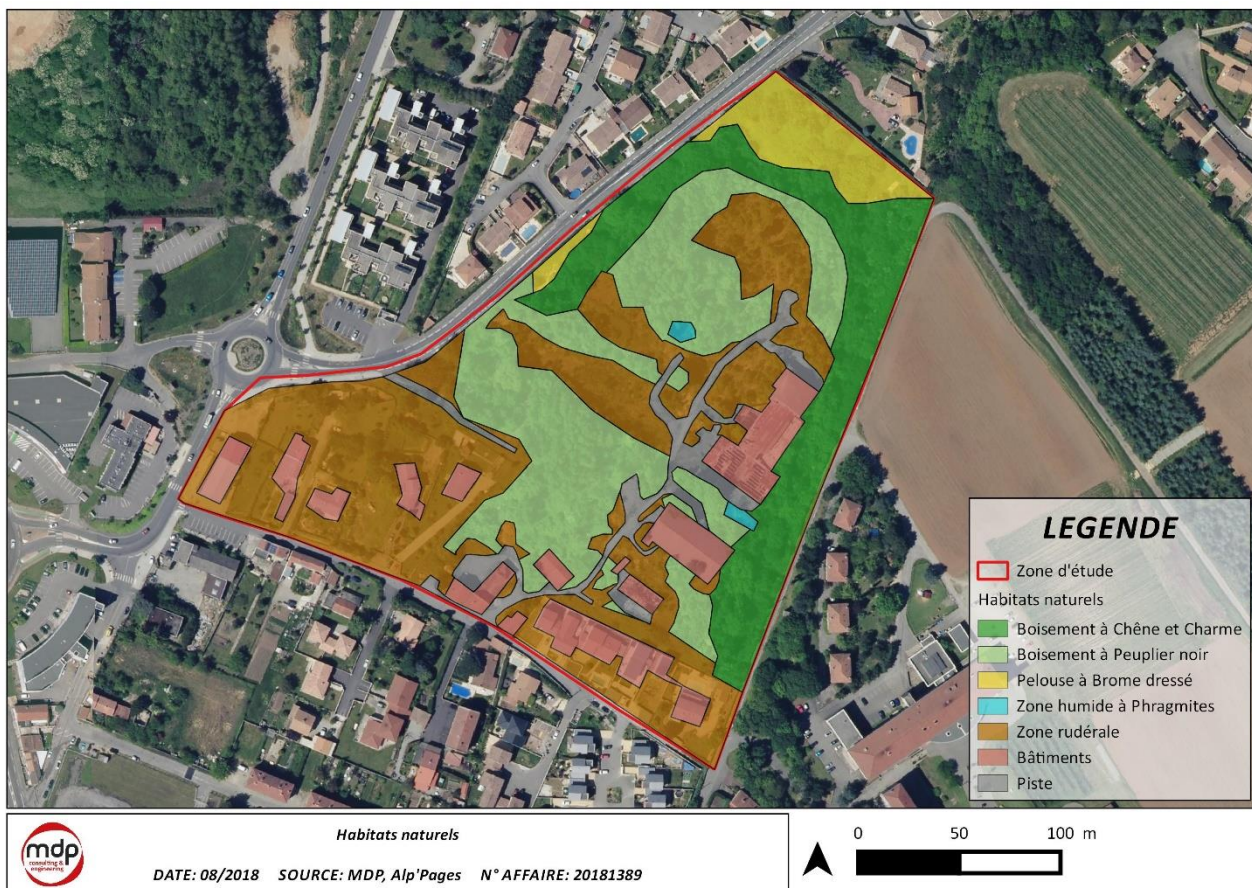
La commune de Bourg-Lès-Valence, au vu de la proximité de grands axes, a observée des jours de déplacements de NO2 par rapport au seuil réglementaire. Les particules fines sont émises, quant à elles, essentiellement par le chauffage résidentiel et les transports.

La commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et un PSS (plan des surfaces submersibles). Cependant, la zone d'étude n'est pas comprise dans les limites de ce PPRn et n'est pas concernée par une zone submersible. La commune se situe en zone de sismicité de niveau 3, modéré.

La zone d'étude n'est pas concernée par des zonages d'inventaires et réglementaires.

1.3.3. RNT – Contexte biotique

La zone d'étude est concernée par 5 habitats naturels. Aucun des habitats n'est communautaire. Sur le site, les enjeux de conservation des habitats sont qualifiés de faibles, sauf pour les zones humides à roseaux qui présentent des enjeux qualifiés de modérés.



Aucune espèce protégée n'a été observée sur la zone d'étude. Une espèce rare a cependant été contactée, le Silène de nuit, qui présente des enjeux locaux qualifiés de forts.

Concernant les mammifères, deux Pipistrelles (Kulh et pygmée) sont potentiellement reproductrices à proximité du site. En effet, les bâtiments et les boisements ne sont pas favorables à la reproduction des chiroptères mais à leurs estivages. Aucune colonie n'a pu être localisée au niveau de deux bâtiments. L'enjeu est donc modéré. Le Hérisson d'Europe, espèce potentiellement présente sur la zone d'étude possède des enjeux notables qualifiés de forts.

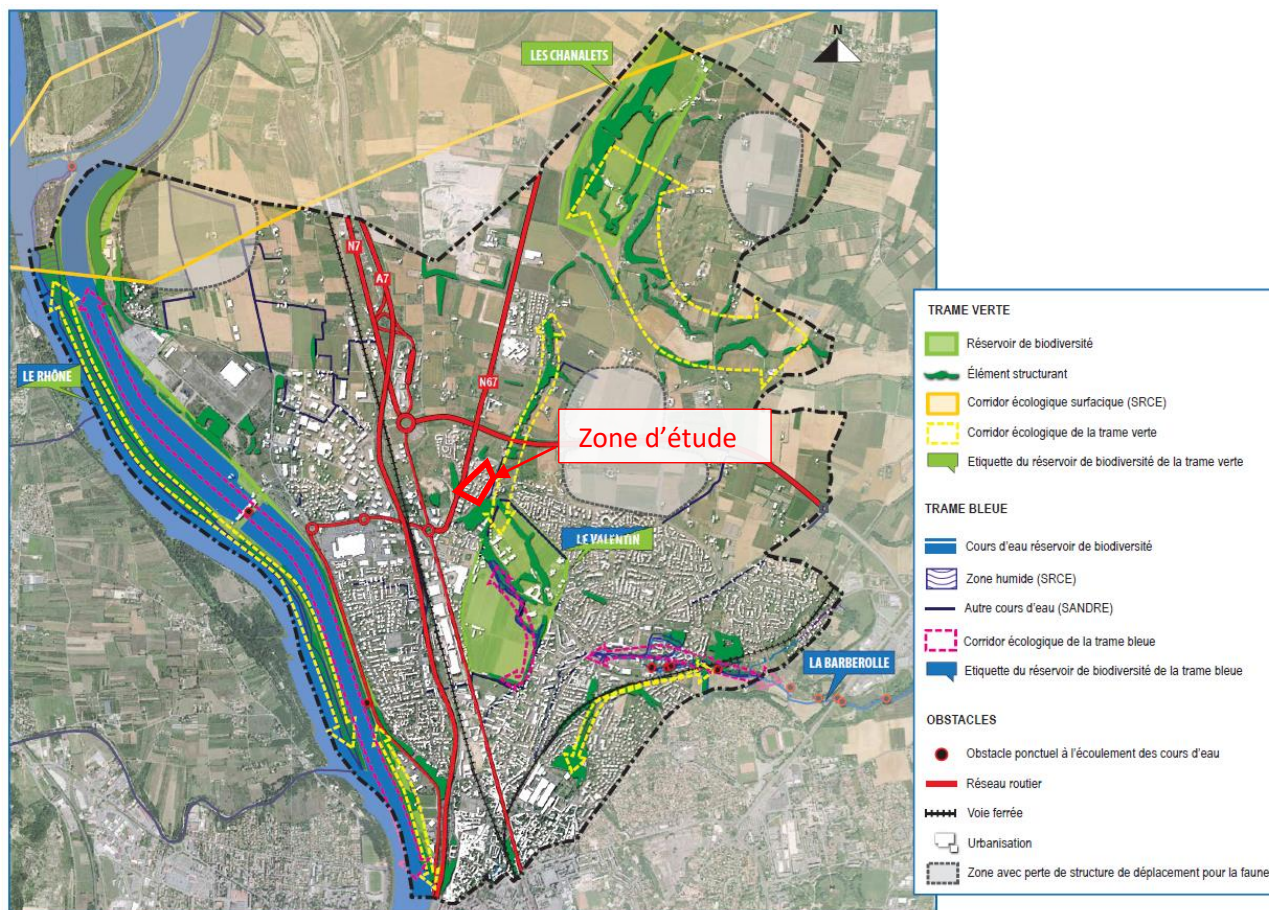
9 espèces sensibles d'oiseaux sont nicheuses : le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe, le Bruant zizi, le Roug gorge familier, l'Hypolaïs polyglotte, la Mésange charbonnière, le Rougequeue noir, le Pouillot fitis, et la Sittelle torchepot. Elles utilisent les habitats du site pour réaliser tout ou une partie de leur cycle biologique. Leurs enjeux sur le site sont qualifiés de forts. 4 espèces potentiellement présentes et nicheuses dans les boisements possèdent un enjeu qualifié de fort.

Le Lézard des murailles présente des sensibilités qualifiées de fortes sur le site.

Aucune espèce d'amphibien n'a été inventoriée sur le site.

Concernant les insectes, aucune espèce contactée ne présente des enjeux notables.

La zone d'étude est colonisée par la végétation en plein cœur d'un centre urbain, recensée comme un élément structurant pour la trame verte. Elle se situe à côté du Lycée agricole Valentin, réservoir de biodiversité. La ville de Bourg-lès-Valence étant déjà fragmentée par de nombreux obstacles tels que des réseaux routiers, la présence d'un corridor est donc un enjeu local fort.



TRAME VERTE ET BLEUE (SOURCE : PLU)

1.4. RNT– ANALYSE DES IMPACTS

Les impacts sont identifiés selon l'échelle ainsi constituée :

- **Effet positif** : effet bénéfique pour le territoire et/ou son environnement.
- **Effet négligeable** : effet inexistant sur les composantes de l'environnement
- **Effet faible** : il s'agit d'un effet très faiblement négatif qui ne remet pas en cause les grands équilibres.
- **Effet modéré** : il s'agit d'un effet faiblement négatif qui ne remet pas en cause les grands équilibres mais qui est à considérer.
- **Effet fort** : il s'agit d'un effet assez important qui ne remet pas en cause la conservation des grands équilibres mais qui doit faire l'objet de mesures.
- **Effet très fort** : il s'agit d'un effet négatif très fort qui remet en cause les grands équilibres du territoire et qui doit impérativement faire l'objet de mesures.

Type	Effet	Type	Période d'application	Evaluation de l'impact
Habitations existantes et logements	Démolition des bâtiments abandonnés sur le site de projet et réhabilitation d'un bâtiment	Indirect	Permanent	POSITIF
	Augmentation du parc de logements sur la commune de Bourg-lès-Valence	Indirect	Permanent	POSITIF
	Diversification du type de logement sur la commune de Bourg-lès-Valence	Indirect	Permanent	POSITIF
	Augmentation des clients potentiels pour la zone d'activités et des commerces à proximité	Indirect	Permanent	POSITIF
Voisinage	Nuisances sonores lors de la période de travaux par la circulation des engins et le fonctionnement du chantier	Direct	Temporaire	FORT
	Augmentation du bruit généré par l'urbanisation de la zone	Direct	Permanent	FAIBLE
Santé humaine	Risque d'exposition au HAP et HCT des travailleurs lors du remaniement des terrains pollués par contacts cutanés et/ou émissions volatiles et/ou ingestion du sol.	Indirect	Temporaire	TRES FORT
	Risque d'exposition chronique au HAP et HCT des futurs résidents aux polluants présents dans les sols par inhalation de substances volatiles et/ou par ingestion de sol.	Indirect	Permanent	TRES FORT
Accès	Perturbation de la circulation communale par les véhicules de chantier pendant la phase de travaux	Direct	Temporaire	MODERE
	Augmentation du flux d'automobilistes sur la voirie communale	Indirect	Permanent	MODERE
Paysage	Création d'une nuisance visuelle lors de la phase de chantier sur le grand paysage	Direct	Temporaire	MODERE
	Création d'une nuisance visuelle par l'installation de résidences dans un paysage qualifié d'urbains	Direct	Permanent	FAIBLE

	Création d'une nuisance visuelle lors de la phase de chantier depuis les perceptions extérieures (habitations existantes)	Direct	Temporaire	FORT
	Création d'une co-visibilité avec les résidences existantes	Direct	Permanent	MODERE
	Revalorisation d'un site en friche et des bâtis à l'abandon	Direct	Permanent	POSITIF
Sol	Augmentation accidentelle de la pollution des sols par la présence d'un chantier	Indirect	Permanent	FORT
Eau potable	Augmentation de la consommation d'eau potable par l'ajout de 152 logements sur le réseau communal.	Direct	Permanent	FAIBLE
Hydrographie, hydrologie et hydrogéologie	Création d'un risque de pollution des eaux souterraines lors des travaux	Direct	Temporaire	MODERE
	Modification des écoulements du réseau hydrographique	Indirect	Temporaire	FAIBLE
	Perturbation potentielle de l'hydrologie de surface par la modification du coefficient de ruissellement	Direct	Permanent	FAIBLE
	Création d'un risque de pollution des eaux (MES, huile de coffrage, bétons, hydrocarbures des engins...) lors de la phase chantier	Direct	Temporaire	MODERE
	Création d'un risque de pollution par les eaux de ruissellement sur les voiries et les plateformes	Indirect	Permanent	FAIBLE
Qualité de l'air	Création d'un risque d'émission de poussières lors de la phase de travaux	Direct	Temporaire	MODERE
	Dégradation de la qualité de l'air par l'augmentation des déplacements par l'installation de nouveaux ménages	Indirect	Permanent	FAIBLE
Consommations en énergie et climat	Augmentation des émissions de GES dues au fonctionnement des logements et la circulation des véhicules	Indirect	Permanent	FAIBLE
Habitats	Destruction de 0,02 m ² de zone humide à Phragmite	Direct	Permanent	MODERE
	Destruction de 0,6 ha de boisement de Chêne et Charme	Direct	Permanent	FAIBLE
	Destruction de 1,4 ha de boisement à Peuplier noir	Direct	Permanent	FAIBLE
	Destruction de 0,3 ha de brome dressé	Direct	Permanent	FAIBLE
	Destruction de 1 ha de zone rudérale	Direct	Permanent	FAIBLE
Flore	Destruction de deux stations de <i>Silene noctiflora</i>	Direct	Permanent	MODERE
Mammifères	Dérangement des chiroptères lors de leurs activités de chasse	Direct	Temporaire	FAIBLE
	Dérangement potentiel des chiroptères lors de leurs périodes d'estivage.	Direct	Temporaire	MODERE

	Destruction potentielle de gîte d'estivage de pipistrelle	Direct	Permanent	MODERE
	Destruction potentielle d'individus de pipistrelle	Direct	Permanent	FORT
	Destruction potentielle d'individus et/ou de nichées de Hérisson d'Europe lors du défrichement	Direct	Permanent	MODERE
	Dérangement potentiel du Hérisson d'Europe lors de sa période de reproduction	Direct	Temporaire	MODERE
	Dérangement des chiroptères par les émissions lumineuses	Direct	Permanent	MODERE
Avifaune	Destruction potentielle d'individus et/ou de nichées du cortège des milieux boisés lors du défrichement	Direct	Permanent	TRES FORT
	Destruction de 2 ha d'habitat favorable à la reproduction du cortège forestier	Direct	Temporaire	MODERE
	Dérangement des individus du cortège des milieux forestiers lors de la période sensible de reproduction par la présence d'un chantier	Direct	Temporaire	FORT
	Destruction potentielle d'individus et/ou de nichées du cortège des milieux rudéraux lors de la démolition des bâtiments	Direct	Permanent	TRES FORT
	Destruction d'1,3 ha d'habitat favorable à la reproduction du cortège des milieux rudéraux	Direct	Temporaire	FAIBLE
	Dérangement des individus du cortège des milieux rudéraux lors de la période sensible de reproduction par la présence d'un chantier	Direct	Temporaire	FORT
	Dérangement de l'avifaune diurne par les émissions lumineuses	Direct	Permanent	FAIBLE
Reptiles	Dérangement du lézard des murailles en période sensible lors des travaux	Direct	Temporaire	FORT

1.5. RNT – EFFETS CUMULES

Sur la commune de Bourg-lès-Valence, deux projets ont fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2018 :

- Renouveau et extension de carrière – Carrière de l'Armailler
- Centrale photovoltaïque

Aucun effet cumulé n'est à noter entre ces projets.

1.6. RNT – EVALUATION D'INCIDENCE NATURA 2000

Le site Natura 2000 le plus proche est la ZSC n°8201662 « Massifs de crussol, soyons, cornas-chateaubourg », il est situé à plus de 3,5 km de la zone de projet.

La zone de projet n'héberge pas d'habitats ni d'espèces communautaires. Au vu de l'éloignement du projet avec le site Natura 2000, les effets sont donc considérés comme nuls.

1.7. RNT – JUSTIFICATION DE LA SOLUTION RETENUE

En 2012, un premier projet a été proposé pour des logements mixtes de type immeuble et en 2013-2014, un deuxième projet a été proposé avec des maisons jumelées. Le projet présenté lors de l'étude d'impact est le projet final, avec une proposition de logement mixte (maison individuelle, logements sociaux...) compatible avec le PADD du PLU.

Pour le projet proposé dans cette étude, aucune variante n'a été étudiée en ce qui concerne le lieu d'implantation.

1.8. RNT - LES MESURES

1.8.1. RNT – Mesures d'évitement

Aucune mesure d'évitement n'est proposée dans le cadre du projet.

1.8.2. RNT – Mesures de réduction

MR1 – Etude sur la dépollution des sols. Réalisation d'une étude permettant de mettre à jour les concentrations des polluants dans le milieu naturel (étude en cours) ; le pétitionnaire s'engage à respecter les mesures préconisées dans le cadre de cette étude que ce soit avant, pendant et après le chantier.

MR2 – Mise en place d'un masque de chantier. Mesure permettant de réduire la co-visibilité des travaux pour les riverains qui se trouvent à proximité de la zone de projet.

MR3 – Adaptation du calendrier de chantier. Le défrichement et le démontage des bâtiments sera réalisé hors période sensible des espèces (période reproduction et d'estivage)

Nom Français	Enjeux	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Hérisson d'Europe	FORT												
Chardonnet élégant	FORT												
Verdier d'Europe	FORT												
Bruant zizi	FORT												
Rougegorge familial	FORT												
Hypolaïs polyglotte	FORT												
Mésange charbonnière	FORT												
Rougequeue noir	FORT												
Pouillot fitis	FORT												
Sittelle torchepot	FORT												
Pipit rousseline	FORT												
Hirondelle de fenêtre	FORT												
Hirondelle rustique	FORT												
Moineau friquet	FORT												
Lézard des murailles	FORT												
Couleuvre verte et jaune	FORT												
Lézard vert	FORT												
Aechne isocèle	FORT												
		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
ENJEUX GLOBAUX		FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	MODERE	MODERE	MODERE	MODERE	MODERE	MODERE	MODERE	MODERE	MODERE



Période à éviter pour le défrichage et le démontage des bâtiments

MR4 – Limitation du risque de pollution accidentelle. Des préconisations sont à prendre en compte pour le déroulement du chantier : entretien des engins sur une zone définie, stockage du matériel polluant dans une zone étanche, utilisation de kits anti-pollution, etc.

MR5 – Limitation des émissions de poussières afin d'assurer une bonne fluidité du chantier vis-à-vis des habitations existantes à proximité. Les accès et les abords du chantier seront arrosés en cas de vent fort.

MR7 – Etude paysagère sur la revégétalisation. Une étude est en cours par le paysagiste de l'opération pour définir les objectifs paysagers. Des préconisations sont à prendre en compte comme l'utilisation d'essences locales.

MR8 – Plan de circulation et de stationnement Cette mesure permet d'éviter les déambulations des engins de chantier en dehors des voiries et permet de définir les zones de stockages.

MR9 – Adaptation de l'éclairage du lotissement Cette mesure préconise un type d'éclairage permettant de réduire les effets sur la faune.

MR10 – Conservation d'une frange boisée. L'objectif de cette mesure est de conserver un continuum écologique en conservant une partie de la végétation existante sur le site du projet.

1.8.3. RNT – Mesures d’accompagnement

MA1 – Information des riverains sur la présence des travaux Les habitants seront prévenus par l’intermédiaire de panneau, de la lettre d’information de la commune et sur le site internet de la commune.

MA2 – Recréation d’habitats favorables aux espèces. Cette mesure permet de créer des zones de refuges pour les reptiles, les oiseaux et les chauves-souris avant la destruction de leurs habitats potentiellement favorables.

1.8.4. RNT – Effets résiduels après mesures d'évitement et de réduction

Type	Effet	Type	Période d'application	Evaluation de l'impact	Mesure de réduction et d'accompagnement	Effets résiduels
Habitations existantes et logements	Démolition des bâtiments abandonnés sur le site de projet et réhabilitation d'un bâtiment	Indirect	Permanent	POSITIF	-	POSITIF
	Augmentation du parc de logements sur la commune de Bourg-lès-Valence	Indirect	Permanent	POSITIF	-	POSITIF
	Diversification du type de logement sur la commune de Bourg-lès-Valence	Indirect	Permanent	POSITIF	-	POSITIF
	Augmentation des clients potentiels pour la zone d'activités et des commerces à proximité	Indirect	Permanent	POSITIF	-	POSITIF
Voisinage	Nuisances sonores lors de la période de travaux par la circulation des engins et le fonctionnement du chantier	Direct	Temporaire	FORT	MR2 – MR3 – MR5 – MR6 MR8 – MA1	MODERE
	Augmentation du bruit généré par l'urbanisation de la zone	Direct	Permanent	FAIBLE	MR10 – MA1	FAIBLE
Santé humaine	Risque d'exposition au HAP et HCT des travailleurs lors du remaniement des terrains pollués par contacts cutanés et/ou émissions volatiles et/ou ingestion du sol.	Indirect	Temporaire	TRES FORT	MR1 – MR4	A estimer suite à l'étude
	Risque d'exposition chronique au HAP et HCT des futurs résidents aux polluants présents dans les sols par inhalation de substances volatiles et/ou par ingestion de sol.	Indirect	Permanent	TRES FORT	MR1 – MR4	A estimer suite à l'étude
Accès	Perturbation de la circulation communale par les véhicules de chantier pendant la phase de travaux	Direct	Temporaire	MODERE	MR3 – MR5 – MR8 – MA1	FAIBLE
	Augmentation du flux d'automobilistes sur la voirie communale	Indirect	Permanent	MODERE	MA1	MODERE
Paysage	Création d'une nuisance visuelle lors de la phase de chantier sur le grand paysage	Direct	Temporaire	MODERE	MR2 – MR10 – MA1	FAIBLE
	Création d'une nuisance visuelle par l'installation de résidences dans un paysage qualifié d'urbains	Direct	Permanent	FAIBLE	MR7 – MR10	FAIBLE

	Création d'une nuisance visuelle lors de la phase de chantier depuis les perceptions extérieures (habitations existantes)	Direct	Temporaire	FORT	MR2 – MR10	FAIBLE
	Création d'une co-visibilité avec les résidences existantes	Direct	Permanent	MODERE	MR7 – MR10	FAIBLE
	Revalorisation d'un site en friche et des bâtis à l'abandon	Direct	Permanent	POSITIF	MR7	POSITIF
Sol	Augmentation accidentelle de la pollution des sols par la présence d'un chantier	Indirect	Permanent	FORT	MR1 – MR4 – MR8	FAIBLE
Eau potable	Augmentation de la consommation d'eau potable par l'ajout de 152 logements sur le réseau communal.	Direct	Permanent	FAIBLE	-	FAIBLE
Hydrographie, hydrologie et hydrogéologie	Création d'un risque de pollution des eaux souterraines lors des travaux	Direct	Temporaire	MODERE	MR1 – MR4 – MR8	FAIBLE
	Modification des écoulements du réseau hydrographique	Indirect	Temporaire	FAIBLE	MR7	FAIBLE
	Perturbation potentielle de l'hydrologie de surface par la modification du coefficient de ruissellement	Direct	Permanent	FAIBLE	MR7	FAIBLE
	Création d'un risque de pollution des eaux (MES, huile de coffrage, bétons, hydrocarbures des engins...) lors de la phase chantier	Direct	Temporaire	MODERE	MR1 – MR4 – MR8	FAIBLE
	Création d'un risque de pollution par les eaux de ruissellement sur les voiries et les plateformes	Indirect	Permanent	FAIBLE	MR4 – MR8	FAIBLE
Qualité de l'air	Création d'un risque d'émission de poussières lors de la phase de travaux	Direct	Temporaire	MODERE	MR6 – MR8	FAIBLE
	Dégradation de la qualité de l'air par l'augmentation des déplacements par l'installation de nouveaux ménages	Indirect	Permanent	FAIBLE	-	FAIBLE
Consommations en énergie et climat	Augmentation des émissions de GES dues au fonctionnement des logements et la circulation des véhicules	Indirect	Permanent	FAIBLE	-	FAIBLE
Habitats	Destruction de 0,02 m ² de zone humide à Phragmite	Direct	Permanent	MODERE	MR7	FAIBLE

	Destruction de 0,6 ha de boisement de Chêne et Charme	Direct	Permanent	FAIBLE	MR7	FAIBLE
	Destruction de 1,4 ha de boisement à Peuplier noir	Direct	Permanent	FAIBLE	MR7	FAIBLE
	Destruction de 0,3 ha de brome dressé	Direct	Permanent	FAIBLE	MR7	FAIBLE
	Destruction de 1 ha de zone rudérale	Direct	Permanent	FAIBLE	MR7	FAIBLE
Flore	Destruction de deux stations de <i>Silene noctiflora</i>	Direct	Permanent	MODERE	-	MODERE
Mammifères	Dérangement des chiroptères lors de leurs activités de chasse	Direct	Temporaire	FAIBLE	MR3 – MR5 – MR7 – MA2	FAIBLE
	Dérangement potentiel des chiroptères lors de leurs périodes d'estivage.	Direct	Temporaire	MODERE	MR3 – MR5 - MA2	FAIBLE
	Destruction potentielle de gîte d'estivage de pipistrelle	Direct	Permanent	MODERE	MR5 – MA2	FAIBLE
	Destruction potentielle d'individus de pipistrelle	Direct	Permanent	FORT	MR3	FAIBLE
	Destruction potentielle d'individus et/ou de nichées de Hérisson d'Europe lors du défrichement	Direct	Permanent	MODERE	MR3	FAIBLE
	Dérangement potentiel du Hérisson d'Europe lors de sa période de reproduction	Direct	Temporaire	MODERE	MR3 – MA2	FAIBLE
	Dérangement des chiroptères par les émissions lumineuses	Direct	Permanent	MODERE	MR9	FAIBLE
Avifaune	Destruction potentielle d'individus et/ou de nichées du cortège des milieux boisés lors du défrichement	Direct	Permanent	TRES FORT	MR3 – MR5 – MR10 – MA2	FAIBLE
	Destruction de 2 ha d'habitat favorable à la reproduction du cortège forestier	Direct	Temporaire	MODERE	MR3 – MR5 – MR10 – MA2	FAIBLE
	Dérangement des individus du cortège des milieux forestiers lors de la période sensible de reproduction par la présence d'un chantier	Direct	Temporaire	FORT	MR3 – MR5 – MR10	FAIBLE
	Destruction potentielle d'individus et/ou de nichées du cortège des milieux rudéraux lors de la démolition des bâtiments	Direct	Permanent	TRES FORT	MR3 – MR5 – MR8	FAIBLE
	Destruction d'1,3 ha d'habitat favorable à la reproduction du cortège des milieux rudéraux	Direct	Temporaire	FAIBLE	MR3 – MR5 – MR8	FAIBLE

	Dérangement des individus du cortège des milieux rudéraux lors de la période sensible de reproduction par la présence d'un chantier	Direct	Temporaire	FORT	MR3 – MR5 – MR8	FAIBLE
	Dérangement de l'avifaune diurne par les émissions lumineuses	Direct	Permanent	FAIBLE	MR9	FAIBLE
Reptiles	Dérangement du lézard des murailles en période sensible lors des travaux	Direct	Temporaire	FORT	MR3 – MR5 – MR8 – MA2	FAIBLE
Corridors	Augmentation de la fragmentation d'un corridor écologique présent sur la commune	Direct	Permanent	MODERE	MR10	FAIBLE

A noter : Concernant les risques sanitaires liés à la pollution des sols, un diagnostic et un nouveau plan de gestion des terres polluées sont en cours d'établissement. Une synthèse de l'avancement des études de dépollution/plan de gestion et engagement du pétitionnaire est à retrouver en annexe. Malgré que le plan de gestion ne soit pas finalisé, le maître d'ouvrage s'engage d'ores et déjà à suivre et intégrer dans son projet les mesures de gestion qui seront nécessaires à la mise en compatibilité de l'usage projeté avec l'état du site.

2. DESCRIPTION DU PROJET

2.1. L'OBJET DE L'ETUDE D'IMPACT

Le projet consiste en la construction de 150 logements dont 2 réhabilités (création de 32 logements individuels et 116 collectifs) à Bourg-lès-Valence sur une surface totale de plancher de 11539,5 m² et la création de 190 places de stationnement.

2.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2.2.1. Code de l'environnement

Au regard des rubriques suivantes de l'annexe du R122-2 du Code de l'Environnement, à date du 1^{er} janvier 2017.

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m². b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m².	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m². b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m².
47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols.	a) Défrichements portant sur une superficie totale, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares. b) Pour La Réunion et Mayotte, dérogations à l'interdiction générale de défrichement, mentionnée aux articles L. 374-1 et L. 375-4 du code forestier, ayant pour objet des opérations d'urbanisation ou d'implantation industrielle ou d'exploitation de matériaux.	a) Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare. b) Autres déboisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare. En Guyane, ce seuil est porté à : -20 ha dans les zones classées agricoles par un plan local d'urbanisme ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ou, en l'absence d'un tel plan local d'urbanisme, dans le schéma d'aménagement régional ; -5 ha dans les autres zones. c) Premiers boisements d'une superficie totale de plus de 0,5 hectare.

La surface totale du projet est de 11539,5 m² et de 190 places de parking. Le projet est donc soumis à une demande d'examen au cas par cas.

La demande a été réputée complète le 27 décembre 2017 a donné lieu à un avis (décision n°2017-ARA – DP – 00946) demandant la réalisation d'une étude d'impact en considérant les sujets suivants :

- Absence de diagnostic de l'étude initial sur le site sur les volets faune et flore,

- Possibilité que les arbres et arbustes présents soient susceptibles de représenter des habitats favorables pour l'avifaune et les chiroptères,
- Possibilité que les bâtiments présents soient également susceptibles de représenter des gîtes favorables pour des espèces protégées,
- Absence de démarche pour la définition des mesures permettant l'éventuelle dépollution du sol (du fait de son ancienne activité de carrière) pour la protection de l'environnement et de la santé des futurs occupants.

D'après la décision n°2017-ARA – DP – 00946 de l'Autorité Environnementale, le projet est soumis à étude d'impact.

2.2.2. Code forestier

Selon le L341-3 du Code Forestier, et « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir PREALABLEMENT obtenu une autorisation. »

Les boisements se situent sur des parcelles privés. Une autorisation préalable pour pouvoir effectuer un défrichement est obligatoire quelle que soit la superficie à défricher si la parcelle est attenante à un massif boisé d'au moins 1 ha ou 4 ha selon les secteurs définis par l'Arrêté n°05-3511.

Arrêté n°05-3511 fixant les seuils de surface pour lesquels une autorisation de défrichement est obligatoire stipule que sur l'ensemble du département de la Drôme, le seuil de surface prévu à l'article L311-2, alinéas 1 et 2 du code forestier est fixé à 4 ha, sauf dans les cas prévus à l'article 2.

L'Article 2 mentionne que le seuil de surface prévu à l'article L311-2, 1er alinéa du code forestier est fixé à 1 ha dans l'un des cas suivants :

- La demande de défrichement concerne une des communes dont la liste est jointe
- Le défrichement envisagé est situé à moins de 35 mètres des berges d'un cours d'eau

La commune de Bourg des Valence apparait dans la liste jointe à l'arrêté n°05-3511. Le seuil est donc fixé à 1 ha.

La surface du boisement concerné par le projet est supérieure à 1ha, un dossier de défrichement est donc nécessaire.

2.2.3. Loi sur l'eau

Selon les dispositions des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement et de l'article R214-1 relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration, pris pour son application, la rubrique dont relève le projet est la suivante :

- rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature du code de l'environnement : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).

Le bassin versant intercepté est estimé sur la base du plan masse du projet.

La surface du projet augmentée du bassin versant intercepté est estimée à 4.8 hectares. Le projet est donc soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

2.3. PRESENTATION DU PROJET

2.3.1. Principes et justification

A travers le SCoT, le Grand Rovaltain s'est doté d'un projet de développement et d'aménagement à l'horizon 2040 :

- Pour se mettre en capacité d'accueillir de l'ordre de 57 000 habitants supplémentaires,
- En permettant la production de 45 000 logements nouveaux,
- En favorisant la création de 40 000 emplois supplémentaires.

Le projet immobilier, au niveau du quartier des Geai, s'inscrit dans ce projet de grand territoire qui est la création de nouveaux logements.

De plus, d'après le PLU et le PADD de la commune, la zone de projet doit favoriser la diversité de l'habitat, la mixité sociale.

Le projet immobilier au niveau du quartier des Geai, répond au grand schéma d'aménagement des documents cadre à l'échelle de la communauté de commune du Rovaltain par l'augmentation de la capacité d'hébergement et par le document communal par la diversification de l'habitat.

2.3.2. Situation générale

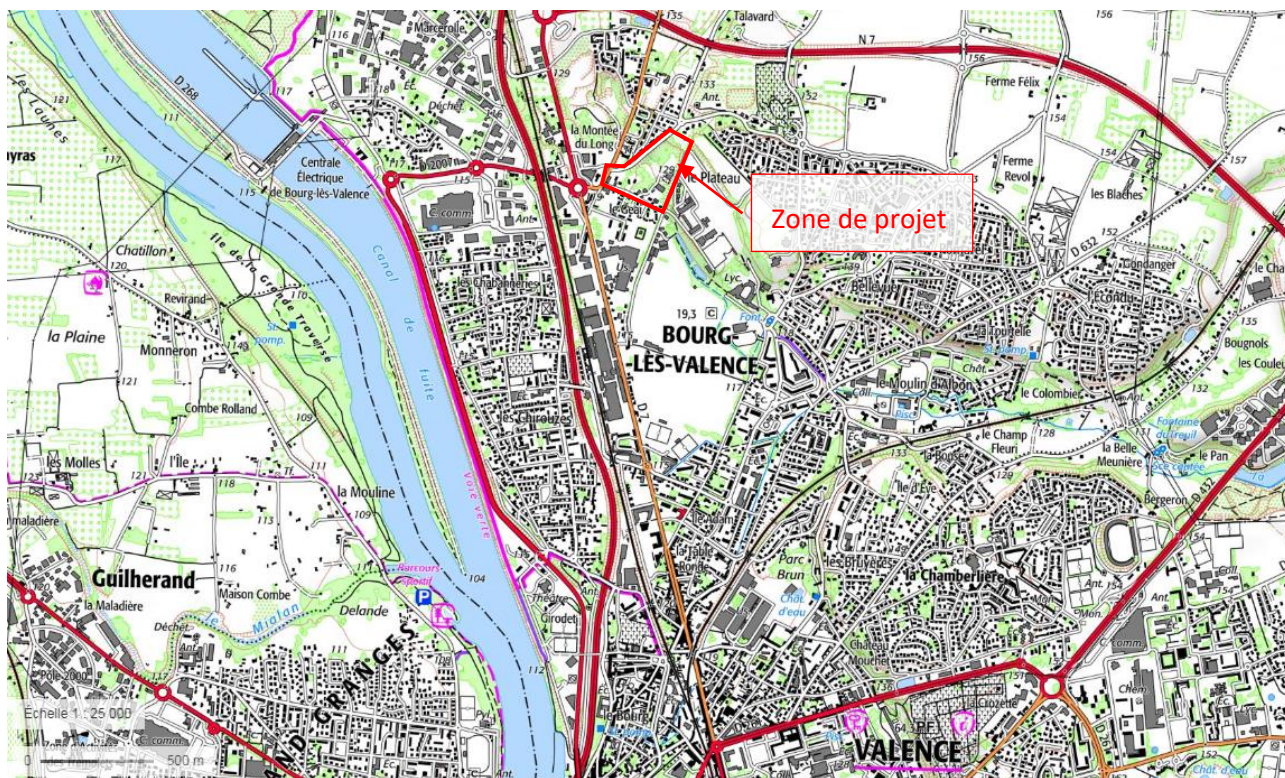
Le terrain (43.766 m²) se situe au nord du centre-ville de Bourg les Valence à proximité d'une zone dédiée aux commerces et activités, des ronds-points menant vers l'autoroute A7 et A9, dans un environnement résidentiel de moyenne et faible densité.

Le terrain consiste en une ancienne carrière sans activité à ce jour. L'accès au terrain se fait aujourd'hui depuis la route de Talavard et l'allée des Rossignols.

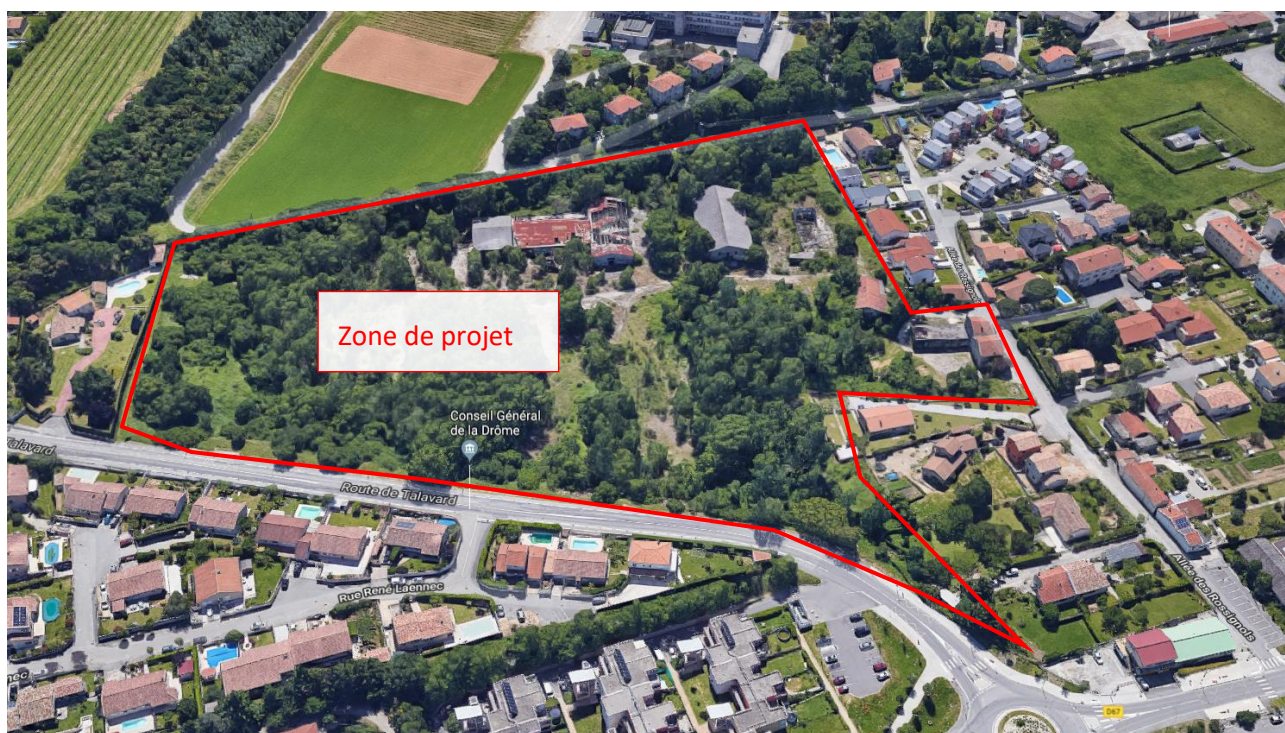
Quelques bâtiments (entrepôts principalement) liés à l'ancienne destination et en très mauvais état puisqu'abandonnés subsistent au sud et au sud-est du terrain. Deux maisons particulières des années 1930 existent au sud le long de l'allée des Rossignols, l'une d'elle est le support d'une petite marquise en zinc et verre.

Le terrain comporte des zones polluées qui seront traitées dans le cadre du projet.

Aujourd'hui, malgré un abandon complet, le tènement bénéficie auprès des riverains d'une image de poumon vert au centre des différentes opérations de logements environnantes et en continuité des terrains du Valentin.



LOCALISATION DE LA ZONE DE PROJET SUR UN PLAN AU 1/25 000



VUE AERIEENNE DE LA ZONE DE PROJET

2.3.3. Plan masse



AVENIR AMENAGEMENTS Siège social : 19 Cours Bordière 26000 Valence Tél : 04 75 86 20 79 - Fax : 04 75 43 51 12 RCS de Bourg-la-Rue 151 513 152 - Code APE 4119 A MVA au capital social de 1 000 000 €		HERVE TEZIER 21 rue de Malherbe 26000 VALENCE	
LE GEAI Projet de logements Route de Talavard 26500 Bourg-les-Valence			
MAÎTRE D'OUVRAGE ATELIER D'ARCHITECTURE HERVE TEZIER 21 rue de Malherbe 26000 Valence T 04 75 43 51 12 F 04 75 43 51 12 atelier@herve-tezier.fr - www.herve-tezier.fr		AVENIR	Échelle 1:400 Date MAI 2018 Format A0
MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLEGUÉ LE PACTE CONSTRUCTION - Anciens : Els Raymède chem Huguenot - 26000 Valence - tel 04 75 44 36 71 - contact@lepacconstruction.fr			
SOUS-MAÎTRE SOVEBAT - Espace du Parc - Rue Mozart - 26000 Valence - tel 04 75 43 20 40 - a.chalencon@sovebat.fr			
B.E.T. FLUIDES BE ACT - 4 rue Paul Henri Spak - 26000 Valence - tel 09 82 44 12 11 - contact@beact.fr			
B.E.T. SOL BSE Ingénierie - 2 rue de la Vierge - 38330 Eschimes - tel 04 38 21 25 99 - pierre.groux@bse.eu			
B.E.T. STRUCTURE BETEBAT - 9 rue Bernand - 67200 Aubenas - tel 04 75 56 34 80 - betebat26@wanadoo.fr			
BUREAU DE CONTRÔLE QUALICONSULT - 80 allée Marie - 26000 BOURG LES VALENCE - tel 04 75 83 13 13 - valence.qc@qualiconsult.fr			
Phase de projet PC			
N° du plan PC2	Nom du plan PLAN MASSE	N 	

2.3.4. Programme détaillé

2.3.4.1. Typologie des logements

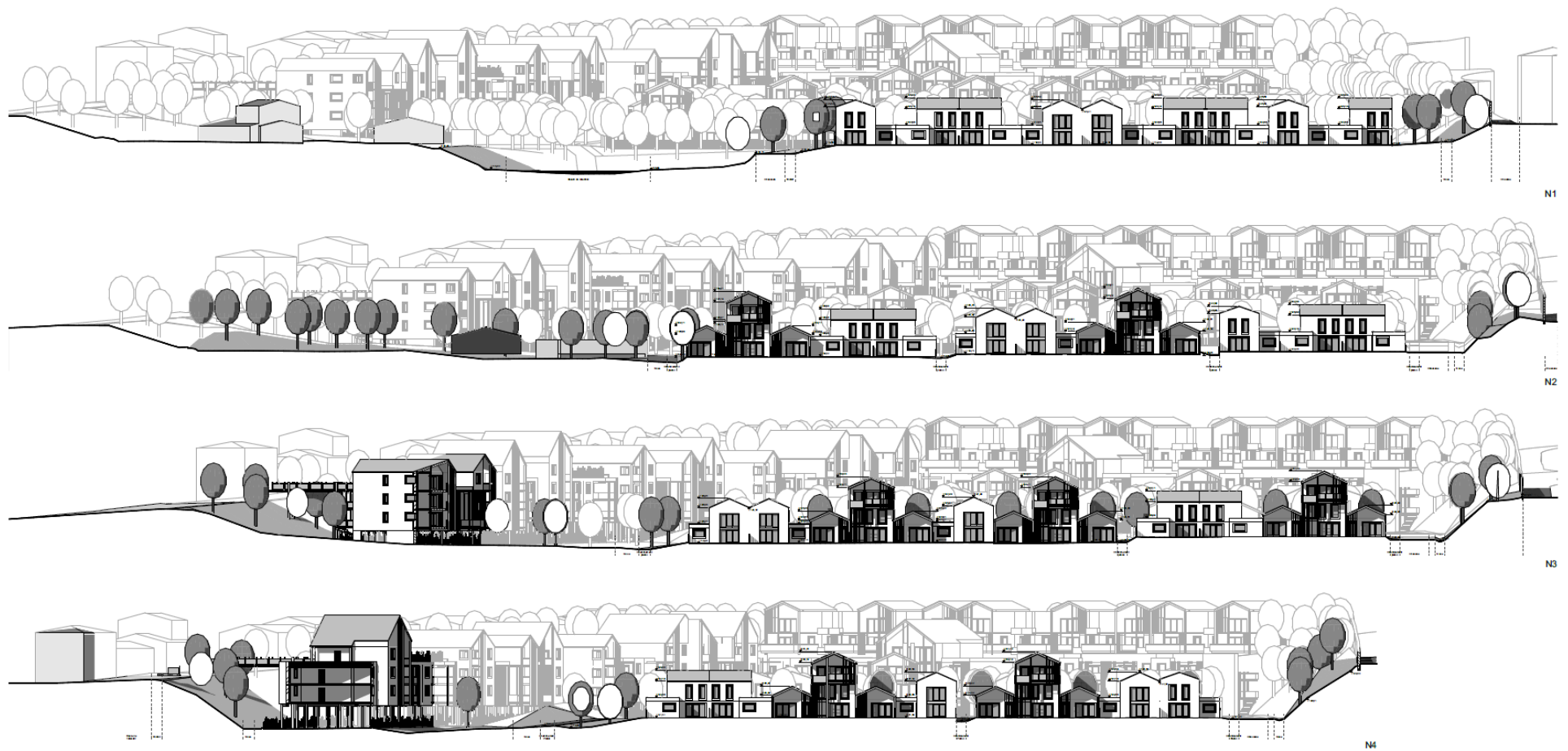
Le projet immobilier se compose de types de logement :

- Collectif (social et accession)
- Intermédiaire
- Maison individuelle (Villas)

Une maison déjà existante, au sud de la zone de projet, est conservée pour le projet.

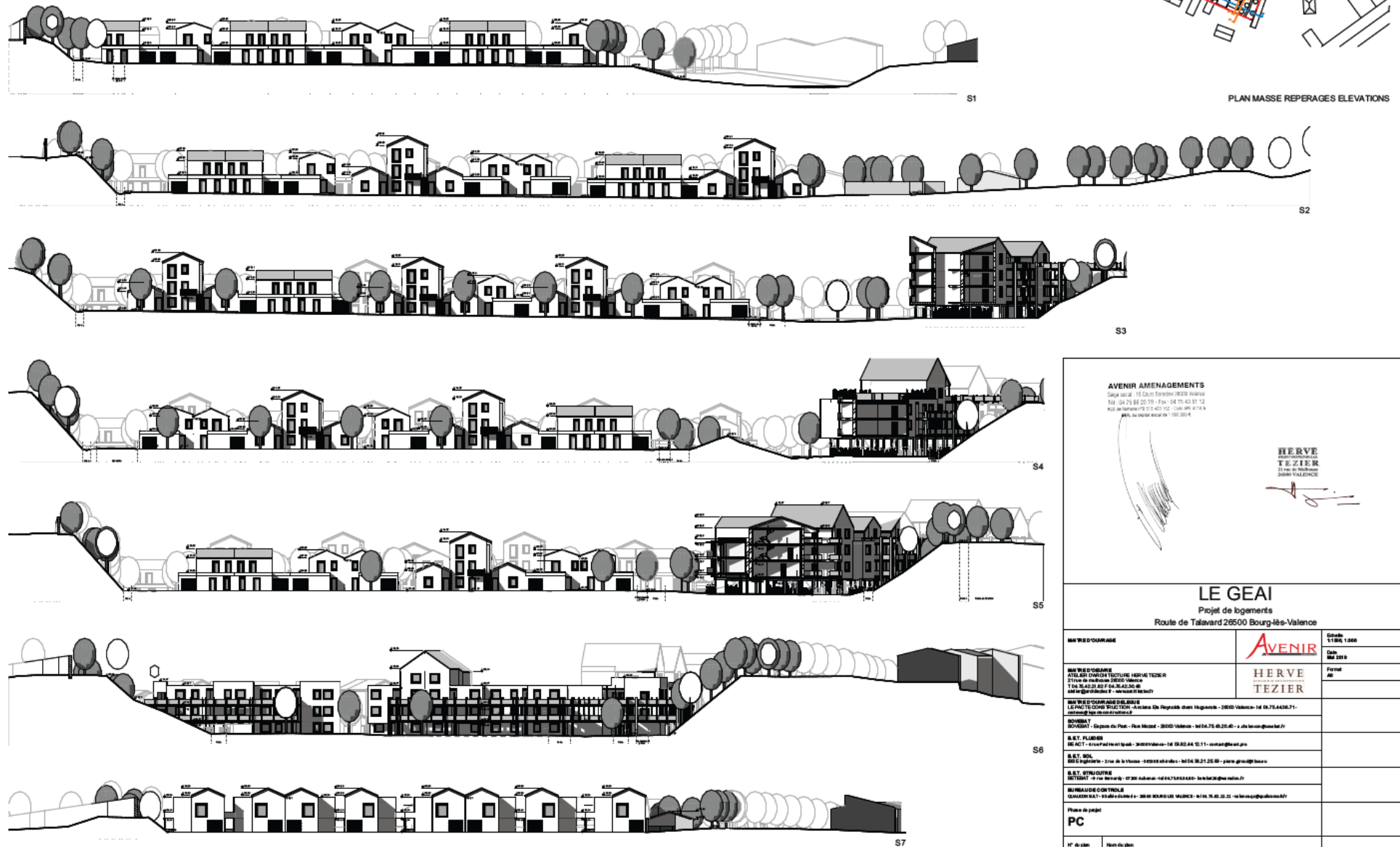
Type de logements	Surface (m ²)
Villas hautes standing 135 m ²	540
Villas hautes standing 150 m ²	600
15 Villas 1 T4 de 96,92	1453,8
11 Villas 2T4 de 96,84	1065,24
6 villas de 2T5 de 107,88 m ²	647,28
8 Villas inter 16T2 de 47,28 m ²	756,48
8T3 dupl de 62,43	499,44
8T3 dupl de 72,40	579,2
Immeuble accession 10 t3 de 69,25	692,5
Immeuble social 16 t2 de 49,41	790,56
4T3 de 75,19	300,76
5T3 de 69,25	346,25
30T3 de 70,65	2119,5
11T4 de 90,77	998,47
2 Villas existantes de 75 m ²	150
TOTAL	11539,48

2.3.4.2. Façades et coupes





PROJET IMMOBILIER AU QUARTIER LE GEAI – BOURG-LES-VALENCE



AVENIR AMENAGEMENTS 15 rue de la République 38000 Valence Tél : 04 75 88 20 79 - Fax : 04 75 43 51 12 RCS de Valence 781 471 472 - SIREN 484 814 9 9001 - Immatriculée au 100 200 K		HERVE TEZIER 21 rue de la République 38000 VALENCE
LE GEAI Projet de logements Route de Talavard 26500 Bourg-lès-Valence		
MAÎTRE D'OUVRAGE MAÎTRE D'OUVRAGE ATILAK CHARLOTTE TEZIER HERVE TEZIER 21 rue de la République 38000 Valence Tél : 04 75 43 51 12 - Fax : 04 75 43 51 12 RCS de Valence 781 471 472 - SIREN 484 814 9	AVENIR HERVE TEZIER	Echelle 1/1000, 1/500 Date 08/05/2019 Format A0
MAÎTRE D'OUVRAGE D'OUVRAGE LE PAYSAN COOPÉRATIVE - 15 rue de la République 38000 Valence - Tél : 04 75 43 51 12 - RCS de Valence 781 471 472 - SIREN 484 814 9		
BOURSEAU 15 rue de la République - 38000 Valence - Tél : 04 75 43 51 12 - Fax : 04 75 43 51 12 - RCS de Valence 781 471 472 - SIREN 484 814 9		
S.E.T. PLUMBER 15 rue de la République - 38000 Valence - Tél : 04 75 43 51 12 - Fax : 04 75 43 51 12 - RCS de Valence 781 471 472 - SIREN 484 814 9		
S.E.T. SOL 15 rue de la République - 38000 Valence - Tél : 04 75 43 51 12 - Fax : 04 75 43 51 12 - RCS de Valence 781 471 472 - SIREN 484 814 9		
S.E.T. STRAUS 15 rue de la République - 38000 Valence - Tél : 04 75 43 51 12 - Fax : 04 75 43 51 12 - RCS de Valence 781 471 472 - SIREN 484 814 9		
BOURSEAU CONTRÔLE 15 rue de la République - 38000 Valence - Tél : 04 75 43 51 12 - Fax : 04 75 43 51 12 - RCS de Valence 781 471 472 - SIREN 484 814 9		
Phase de projet PC		
N° du plan PC5	Nom du plan FACADES	

2.3.4.3. Démontage des bâtis existants

Les bâtiments abandonnés dans l’emprise de projet seront démolis qui sont (en rouge sur la cartographie):

- L’entrepôt de confection et stockage de moellons
- Le bâtiment de maintenance des véhicules
- Le petit hangar
- Le bâtiment administratif

Les maisons, bordant l’Allée des Rossignols, seront conservées et réhabilitées (en bleu sur la cartographie ci-dessous).



LEGENDE

 Emprise du projet

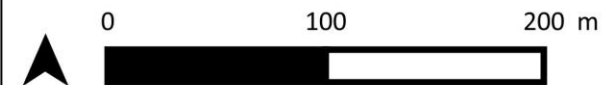
Bâtiments existants

 Bâtiment à démolir

 Bâtiment conservé

 **Localisation des bâtiments à démolir**

DATE: 05/2019 SOURCE: MDP N° AFFAIRE: 20181389



2.3.4.4. *Gestion des eaux pluviales*

Pour la gestion des eaux pluviales (EP) ; un dossier loi sur l'eau est en cours d'élaboration.

Les eaux pluviales sont évacuées dans le sous-sol en utilisant la capacité d'infiltration des sols. Les tests de perméabilité effectués par la société d'études géotechniques SAGE indiquent une perméabilité de $K_1 = 1,3 \cdot 10^{-4}$ m/s au droit du futur bassin d'infiltration Sud (Tranchée 2) et une perméabilité de $K_2 = 5,1 \cdot 10^{-4}$ m/s au droit du futur bassin d'infiltration intermédiaire (Tranchée 1)

L'implantation et le dimensionnement de ces ouvrages intégrera les spécificités hydrogéologiques du site mises en évidence par l'étude de sols (nappe peu profonde en partie haute du site défavorable à l'infiltration dans cette zone, bonne perméabilité in situ notamment en partie Sud-Ouest). Ces dispositifs seront de type traditionnel, avec un volume de rétention en galets (35 % d'espace de vide) dans une enveloppe de géotextile perméable et muni de drains de diffusion, et un volume de stockage dans le bassin ou noue de surface.

Conformément aux préconisations de la commune, aucun rejet EP au réseau d'assainissement public ne sera pris en compte dans le plan de gestion des EP du projet.

La méthode de calcul des eaux de ruissellement provenant de petits projets d'aménagements sera celle préconisée par la norme NF EN 752 : 2008. Les dimensionnements de la zone gérée par la communauté d'agglomération de Valence et conformément à la norme NF EN 752-2 pour les zones résidentielles, retiennent une fréquence de pluie de 20ans. Par précaution du fait du caractère sensible du projet (infiltration totale, environnement résidentiel), la fréquence des pluies retenues pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration est portée à 30 ans.

En cas de pluie de période de retour supérieure à 30 ans le surplus des eaux ruisselées non pris en charge par le réseau EP s'écoule jusqu'au point bas du site. L'espace vert situé au point bas est aménagé par des mouvements de terres afin de constituer une zone inondable (bassin de stockage) permettra de temporiser les eaux d'une pluviométrie exceptionnelle (F100ans) et garantira la protection des villas du projet et des propriétés résidentielles du secteur de la Rue des Rossignols.

En première approche, les dimensions indicatives des ouvrages (non contractuelles – à adapter en fonction des surfaces du projet d'aménagement définitif et en concordance avec le futur DLE) sont les suivantes :

- Nappe infiltration sous espace vert commun intermédiaire (Tranchée 1 – e 35%) :

Volume de vide utile maximum : 215 m³

- Bassin d'infiltration associé à bassin de stockage, espace collectif en partie basse de l'opération (Tranchée 2 – e 35%) :

Volume de vide utile du bassin drainant pour infiltration : 650 m³

Volume du bassin de stockage de surface :

à F50 ans 240 m³ sur une ht de remplissage de 0,30m

à F100 ans 720 m³ sur une ht de remplissage de 0,90m

Les eaux pluviales seront gérées à l'aide d'un bassin de récupération des eaux au sud du projet.

2.3.4.5. Traitements des eaux usées

L'ensemble des constructions est raccordé gravitairement au réseau principal d'assainissement à créer sous les voiries et espaces collectifs de l'opération.

Le raccordement du projet se fera sur le collecteur public existant sous l'Allée des Rossignols, situé en amont d'un poste de refoulement public déjà existant qui prend en charge les effluents pour les diriger vers la station d'épuration. Les travaux de redimensionnement du poste de refoulement existant, ainsi que la vérification et le remplacement si nécessaire, de la conduite de refoulement, seront réalisés par les Services de l'assainissement de la Communauté d'agglomération de Valence, à leur frais.

L'ensemble du réseau d'eaux usées sera défini conformément aux cahiers des prescriptions techniques pour les travaux d'assainissement sur le territoire de Valence Agglo.

Le réseau est implanté sous les voies de desserte ou les espaces collectifs de l'opération.

Le réseau interne de l'opération d'aménagement est constitué de canalisations de diamètre 200 mm en Polypropylène SN12 série CR8.

Les regards de visite, de changement de direction sont réalisés en PE-HD, de façon à garantir une parfaite étanchéité du réseau.

L'ensemble du réseau et des regards fera l'objet des contrôles réglementaires préalables à la réception (tests d'étanchéité, inspection télévisée, contrôle de compactage).

Tous les plans feront l'objet d'une validation préalable à l'exécution par les services de l'assainissement de la Communauté d'agglomération de Valence.

2.3.4.6. Aménagement des extérieurs

Une étude paysagère permettra de définir l'aménagement des extérieurs pour ce projet. Elle est en cours d'élaboration.

2.3.1. Accès

Pour la desserte du projet, 3 accès à la zone seront mis en place (1 principal et 2 secondaires) pour la circulation intérieure au lotissement ainsi que des chemins piétons entre les bâtiments (*voir la cartographie ci-dessous*).

2.3.1. Stationnement

Le projet prévoit pour le stationnement :

- Maison individuelle et villas : 71 places de parkings extérieurs
- Logements sociaux : 94 places, 11 PRM et 14 places 2 roues.

Pour le projet, un total de 190 places de parking est prévu.

2.3.2. Chiffrage du projet

Le projet est estimé à 12 500 000€.



Plan d'ensemble du projet

DATE: 05/2019 SOURCE: MDP, Hervé Tezier N° AFFAIRE: 20181389

