

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur		Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
RAPPORT DE PRESENTATION					
1	PPA	PPA CE	Mise à jour de données et améliorer la lisibilité de certaines cartes	Réserve : Le rapport devra être mis à jour ce qui concerne les données chiffrées de type statistiques et les erreurs factuelles recensées par les PPA et le commissaire enquêteur et modifiées dans le rapport définitif.	La mise à jour des données, notamment certaines dates, est effectuée. La mise à jour des données par rapport au recensement 2015 n'a par contre pas été possible car au moment de l'élaboration du diagnostic et du PADD, seules les données 2013 étaient accessibles.
2	PPA	VRA	Intégrer tableau de synthèse du PLH	Réserve : Le rapport devra être mis à jour	Le tableau sollicité par VRA est inséré en page 249 du rapport de présentation
3	PPA	MRAE	Méthodologie de l'évaluation environnementale non décrite		La méthodologie de l'évaluation environnementale a été insérée page 218 du rapport de présentation
4	PPA	Etat	Carte inondation : simplifier légende en mentionnant juste aléa		La légende de la carte page 28 du rapport de présentation a été simplifiée.
5	PPA	Etat	Carrière Vicat		Les éléments fournis dans l'avis de l'État relatifs à la carrière ont été insérés en page 39 du rapport de présentation
6	PPA	MRAE	Identifier et qualifier les enjeux (fort / faible) avec synthèse les hiérarchisant	Réserve : Les enjeux du territoire mériteraient d'être identifiés et qualifiés (enjeu fort, faible...) dans chaque partie de l'état initial et du diagnostic. Une synthèse hiérarchisant ces enjeux, accompagnée d'une cartographie pour localiser les enjeux territoriaux forts compléterait également très utilement le document.	Aucune modification Cette démarche nécessite une étude supplémentaire alors qu'elle n'est pas imposée dans la méthodologie de l'évaluation environnementale. Aussi le document n'a pas été complété dans ce sens.
7	EP	42M	Le RP ne mentionne pas l'évolution climatique		La problématique du changement climatique est du ressort des plans climat. Le PLU prend en compte le plan climat de l'agglomération à travers l'objectif n°3 du PADD et notamment en incitant les îlots de fraîcheur urbains en imposant un coefficient de biotope.
8	PPA	Etat	Justifier le nombre de logements produits sur 2016/2018		62 logements autorisés en 2017 sur 55 PC autorisés et 122 logements autorisés sur 47 PC autorisés en 2018, soit un total de 184 logements. Cette précision a été apportée en page 101.
9	PPA	VRD	Taux motorisation communal		Un tableau et la carte du taux de motorisation par iris actualisée au 24/09/18 a été insérée en page 129 du RP.
10	PPA	Etat	12 ICPE sont soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement Cheddite France est soumise au régime des sites Seveso seuil bas Markem Imaje industries : révision étude danger Changement de noms		Ces données ont été mises à jour en page 146 du RP.
11	PPA	Etat	Canalisation trspt hydrocarbure SUP 26-2016-11-29-019 du 29/11/2016. Indiquer seult présence du gazoduc et supprimer les infos		Ces données ont été mises à jour en page 147 du RP.
12	PPA	Etat	9 (et non) sites « BASOL » Cheddite France à ajouter SDRIM : SUP 2016056-0004 du 24/02/2016 128 anciens sites répertoriés : faire liste et positionner sur plan		Ces données ont été mises à jour en page 149 du RP.

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur	Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
13	EP 42M	Comment la municipalité entend-t-elle lutter contre les pollutions de l'air et les nuisances sonores que les habitants subissent ? Quelles actions compte-t-elle engager pour ce faire ?		Aucune modification Il s'agit d'une problématique majeure qui dépasse l'action d'un PLU. Le PLU, à son niveau stratégique, limite le développement de l'habitat le long des grands axes de circulation induisant des nuisances et pollutions. Au delà du champ d'action de ce PLU, la municipalité porte des projets de maintien et de création de parcs (Cartoucherie et Girodet) et d'espaces verts en plein centre ville, la plantation d'arbres (2500 à Girodet), la réalisation de murs anti-bruit en négociation avec Vinci Autoroutes.
14		Raccordement d'un futur 3e pont à la RN7/RD 2007N.		
15	PPA Etat CA26	3eme pont : supprimer référence à un emplacement réservé		La référence à un emplacement réservé relatif au 3eme pont a été supprimée en p 185 car la donnée est erronée, le PLU ne prévoit pas d'emplacement réservé à cet effet malgré des sollicitations de collectivités ardéchoises, car aucun projet ni aucun maître d'ouvrage ne sont connus.
16	PPA SCOT	Description sommaire de l'étude franchissements conduite par le SCOT et présentation des variantes d'accès au franchissement du Rhône sur la commune	Il faut remarquer que ni l'Etat, ni le département de la Drôme, ni la CAVR, ne font référence à un 3ème Pont sur le Rhône dans leur avis sur le PLU de Bourg-lès-Valence Recommandation : Avant toute décision concernant l'écriture dans le règlement graphique du PLU d'un tracé de raccordement entre un futur 3e pont (pour lequel n'existe aucun maître d'ouvrage) et la route nationale 7 et/ou la RD 20007N, Je recommande vivement que soit connu par écrit l'accord de principe de l'État et/ou du département de la Drôme sur un raccordement accepté d'une des 3 variantes proposées dans l'étude menée par le ScoT.	Néanmoins à la demande du SCOT qui a étudié la faisabilité de raccordement d'un raccordement potentiel entre un troisième pont et les infrastructures majeures (A7 et RN7) une synthèse de cette étude a été insérée en page 122 du RP. Dans le but de ne pas obérer l'avenir, une marge de recul pour l'implantation de nouvelles constructions en zone Ui et A a été intégrée au règlement graphique et justifiée dans le rapport de présentation en page 185 . Cette servitude permet par ailleurs une continuité des activités agricoles existantes sachant que le zonage reste agricole.
17	PPA SCOT Cornas	Marge de recul pour raccordement potentiel du 3eme pont à l'A7		
18	EP CCRC 6C 7M	Inscription d'un emplacement réservé pour le 3eme pont		
19	EP 37M 42M	Abandonner le 3eme pont et ne pas prendre en compte avis du SCOT sur marges de recul		
20	EP 37M	Étendre zone Ap Combeaux à l'ensemble du périmètre de captage et abandonner usage pesticides		
21	PPA MRAE	Zone UI Combeaux / CNR dans périmètre captage Mieux justifier réorientation pour du photovoltaïque		La justification est complétée en page 190 du RP, du fait de la présence de périmètre de protection de captage, le photovoltaïque n'induisant aucun impact.
22	PPA Etat MRAE	Réserve Etat : Justifier extension économique Armailler AUs2	Cette analyse mériterait d'être reprise dans le RP <i>«l'agglomération envisage donc de lancer des études en 2019 afin d'avancer sur l'aménagement de cette zone et de lever les freins de développement, notamment à travers l'évaluation de la requalification/recalibrage de la route d'aiguille et la création d'une jonction directe de la zone sur le rond-point du péage nord.»</i> Il serait pour le moins intéressant de connaître la position de la DIRCE –Etat sur ce tracé possible...	Le rapport de présentation est complété en page 196 et 197 par des éléments de contexte apportés par VRA, collectivité compétente en matière de développement économique.
23	EP 31M	Servitude projet Spit Trop dense, dangerosité sur trafic		Aucune modification La servitude de projet impose l'élaboration d'une étude urbaine et une telle opération sera certainement soumise à étude d'impact
24	EP 31M	Servitude de projet Girodet Opposé à ouverture urbanisation pour préservation nature Dangerosité piétonne à cet endroit		

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur		Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
25	EP	30M	Afin de clarifier le statut des orientations de la Commune sur le secteur de projet Girodet, et lui conférer une base légale, il convient donc de reprendre le PLU, pour intégrer le <i>Schéma directeur de Girodet</i> et le rendre opposable, le cas échéant, sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ce n'est qu'à cette condition, et au terme d'une nouvelle concertation, que le projet d'aménagement de ce secteur pourra être opposable. Il en va du respect de la concertation préalable, comme du caractère unique et exclusif du PLU. En effet, il ne saurait être admis qu'un <i>schéma directeur d'aménagement</i> (selon les termes des documents mis en ligne par la Commune) soit rendu public et serve de présentation des orientations de la Commune, sans être intégré dans le PLU, ni soumis au contrôle et au vote des élus et des citoyens. De même, il ne saurait être admis que les usages du sol soient conditionnés à leur compatibilité avec un tel projet, lequel n'est pas inclus dans le PLU.	La servitude de projet envisagé devrait permettre, de concevoir un projet d'aménagement et de développement durable dans la poursuite des travaux en cours sur la partie ludique. Recommandation : Je recommande vivement que soit engagé au plus tôt le travail collaboratif envisagé par la commune avec l'ensemble des propriétaires situées au nord de l'île Girodet y compris les propriétaires de l'hôtel, des bureaux, des restaurants	Aucune modification L'outil utilisé est la servitude de projet, prévu par le Code de l'Urbanisme. La commune a le droit d'utiliser cet outil plutôt que de réaliser une OAP si le projet n'est pas encore au point. La commune envisage un travail collaboratif avec les propriétaires pour aboutir à un plan d'aménagement et un montage opérationnel pertinents, dont il peut sortir une évolution du PLU.
26	PPA	Etat VRA	Faire mention de la création de 140 LLS dans le parc existant : en effet objectif annuel de 7 LLS en acquisition amélioration et 7 conventionnement soit 14/an, selon les objectifs du PLH Sachant que le PLU crée 370 LLS neufs, le nbre de LLS se montera à 510 (soit 51 par an), pour atteindre 20 % de LLS / parc en 2025		Le rapport de présentation est complété en page 211
27	PPA	MRAE	Analyser l'impact de la Stecal Ng		Le rapport de présentation est complété en page 236.
28	PPA	MRAE	Sur les choix d'urbanisation : données complémentaires s'agissant la prise en compte d'autres données environnementales comme l'expo des populations aux risques et nuisances		La prise en compte et la réduction des nuisances sonores sont exposées page 240. La justification a été renforcée quant à la prise en compte des sols pollués notamment en zone AUC de la Petite Carrière avec des prescriptions dans les OAP visant à prendre en compte et gérer cette pollution.
29	EP	CE	Plus du tiers du rapport de présentation est consacrée à l'analyse de l'état initial de l'environnement, les parties consacrées au diagnostic en représentant elles aussi un tiers mais les documents avec lesquels le PLU doit être compatible, le SCoT, le PLH, le PDU sont quasiment absents du rapport de présentation.	Réserve : Il est nécessaire que le rapport de présentation soit mis à jour et complété sur ces points, même s'il n'apparaît pas d'erreurs non modifiables dans le rapport et le PADD. Le RP n'est pas fait pour les PPA mais pour expliquer et comprendre mieux le PADD.	Aucune remarque n'a été formulée par les PPA sur ce point. Ils indiquent au contraire que le rapport de présentation est claire. Néanmoins le rapport de présentation est complété dans ce sens à partir de la page 243.
30 PADD					
31	PPA	Etat	Réserve Etat : La date de référence pour calcul du nbre de nouveaux habitants : si a/c 2015 alors croissance = +0,62 % (et 0,5%)		Aucune modification Après vérification, on a bien une évolution de 0,5 %/an depuis 2013
32	PPA	Etat	Réserve : accroître la densité de l'Armailler de 35 à 40logts/ha, cela revient à abaisser extension AUs1 de 6,3ha à 5,5ha	Contrairement à ce que pensent les services de l'État, il me semble que le secteur de l'Armailler est, de fait, le vrai secteur de développement urbain de Bourg-lès-Valence après qu'aient été comblées les dents creuses Si un des secteurs concernés par les servitudes de projet ne se réalisait pas, je pense en particulier à SPIT, il sera nécessaire de disposer de terrains en surface suffisante pour réaliser les objectifs du PLH. <u>Faut-il vraiment diminuer de 8000m² ce secteur AUs1... ?</u> La commune a parfaitement mis en œuvre les orientations du SCoT concernant la réduction de la consommation foncière en densifiant au maximum, et peut-être trop, toutes les dents creuses de la commune. Pour mémoire le SCoT demande que cet objectif de densité 35 logts/ha soit atteint de manière globale sur les zones à urbaniser et sur <u>les emprises foncières d'au moins 2 500m² des zones U</u>	Aucune modification La densité moyenne du PLU est de 42 logts/ha, elle est donc déjà compatible avec les objectifs du SCOT 2026/2040.
33	PPA	VRA	Harmonisation des échéances : 10 ans ou 2029		L'erreur a été corrigée

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur		Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
34	PPA	CA26	Promenade du Valentin incompatible avec activités scolaires		Aucune modification La mairie a conscience des enjeux de sécurité, ce projet ne se fera qu'en concertation avec le lycée du Valentin
35	PPA EP	MRAE 37M 42M 31M	Affirmer l'objectif sur les déplacements doux Concevoir un vrai maillage cyclable et gérer les passages au niveau A7 et voie ferrée. Prendre en compte les points noirs = RD67, RD2007, N7 Pas de réservation pour liaison Girodet / Epervière	Réserve : Le RP devra présenter la prise en compte des modes de déplacements doux, piétons et cycles, dans les déplacements sur la commune par l'introduction de schémas des déplacements doux, actuels et projetés.	Aucune modification Cette problématique est évoquée au rapport de présentation en page 125 et cet objectif est inscrit au PADD (objectif 5 – compléter le maillage bus et cycles). Il n'existe pas de plan de déplacement doux communal, le RP est complété avec nouvelles données de VRD sur axe cyclable prioritaire La municipalité a bien conscience du manque de liaisons Est/Ouest pour les piétons et les cycles, ce diagnostic est central dans le projet urbain élaboré en 2015. L'enjeu reste ici essentiellement financier puisque ces liaisons nécessitent des passages sous ou sur infrastructures structurantes (voie ferrée / A7). La ville s'est engagée dans une première liaison avec l'installation d'une passerelle accessible cycle et PMR entre le Vieux Bourg et Girodet.
36	PPA	VRA	Supprimer la référence au PIG car limité dans le temps		Cet élément a été supprimé
37	EP	42M	Constituer une ceinture verte		Aucune modification Une ceinture verte a été mise en place dans ce PLU (partie nord de la commune), notamment en limitant les surfaces en extension urbaine.
38	EP	37M	Intensifier les TC et augmenter les arrêts notamment vers Marcerolles où se développe des activités ouvertes au public	Cette structuration du réseau de transports en commun pour mieux desservir la commune de Bourg-lès-Valence est nécessaire du fait même du développement urbain en densification la commune	Aucune modification Cette question dépasse le cadre strict du PLU. La ville défend effectivement devant VRD, autorité organisatrice de la mobilité, un déploiement et un renforcement de l'offre de transport en commun sur l'ensemble de son territoire et en particulier la zone d'activités de Marcerolles et l'avenue de Lyon.
39	EP	37M	Aire de covoiturage à hauteur du barrage électrique pour échanges 07/26		Aucune modification Cet aménagement dépend du plan de déplacement urbain, qui ne le prévoit pas. Information remontée à l'AOM/VRD.
40	EP	37M	Créer des réserves foncières agricoles		Aucune modification PLU non compétent
41	EP	17C	Propriétaire de terrains de surfaces importantes de part et d'autre de la RN7, le secteur de Genas-les Chanalets, classés en zone A et Ap, il demande que soit envisagé de manière prospective l'aménagement de ce secteur dans une vision agro-touristique, « une nouvelle forme d'économie naturelle, agricole, horticole et arboricole,... pour vivre la vallée du Rhône comme un territoire d'accueil et non plus comme un tuyau nord-sud »...	Après leur avoir expliqué le projet du SCoT et ses contraintes pour la commune, il leur conseille de rencontrer le président et le directeur du syndicat mixte du SCoT.	Aucune modification
42	OAP				
43	PPA	MRAE	Pour toutes celles situées dans périmètre voisinage infra, souhaitable qu'elles fassent référence à nuisance bruit issues des axes routiers et préciser mesures afférentes pour réduire	il me semble souhaitable que soit mis en référence par rapport à chacune de ces OAP la zone réglementaire dans laquelle elle se situe,	Clause insérée page 45 du document OAP

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur		Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
44	EP	CE	Remarque générale sur les OAP	Réserve : Si les OAP peuvent notamment porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager elles ne peuvent fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement. Il serait bon de vérifier que les textes énoncés pour chacune des OAP sont en conformité avec le code de l'urbanisme. D'une manière générale il me semblerait nécessaire que les périmètres des OAP à dominante d'habitat n'intègrent pas les constructions existantes et maintenues et des terrains participant de celles-ci. La commune doit s'interroger sur la nécessité de créer des OAP de taille réduite, qui ne sont pas un quartier ou un secteur, et bien rédiger les orientations en tenant compte du règlement de la zone.	Aucune modification Les OAP présentent effectivement des orientations. Celles – ci restent générales mais dans certains secteurs elles peuvent être plus précises en vue notamment d'organiser la densité sur les opérations. Des OAP sont présentées sur des secteurs réduits sachant que le PLH impose pour des tènements > à 1500m². Elles sont aussi prescrites dans des secteurs stratégiques comme l'avenue de Lyon, entrée de l'agglomération.
45	EP	29R	Urbanisation secteur RD67 va poser des problèmes de circulation		Aucune modification
46	EP	CE	OAP01 La superficie indiquée est de 2500 m² sur laquelle il faut conserver la construction existante et ne construire qu'à l'ouest de celle-ci, soit sur un terrain d'environ 1000 m² sur lequel il est demandé 5 logements en habitat individuel et/ou groupé L'opération nouvelle demandée représente donc une densité de 50 logements à l'hectare. N'y a-t-il pas une erreur par rapport aux 5 logements demandés par rapport aux 20 logements /hectares de densité minimale demandés?	nécessaire que les périmètres des OAP à dominante d'habitat n'intègrent pas les constructions existantes et maintenues et des terrains participant de celles-ci.	L'OAP a été remaniée pour la rendre plus explicite
47	EP		OAP03 Propriétaires d'une maison en limite avec l'OAP 3, ils s'inquiètent d'une trop grande proximité des bâtiments à construire au sud de l'OAP. Ils souhaitent que soit précisé la dimension minimale de la marge de recul envisagée au document par rapport à leur propriété, et prennent acte qu'une hauteur graduelle du nord au sud est indiquée, de de R+2 maximum au nord et R +1 minimum au sud. Ils demandent que le R +1 indiqué au sud soit aussi un maximum. Ils souhaitent savoir si la "continuité douce à créer" empiéterait sur le terrain privé des propriétaires de l'allée des Cèdres.	La hauteur des bâtiments au sud sera limitée à R +1 <u>maximum</u> et le cheminement piéton envisagé sera concerté avec les habitants de l'allée des Cèdres	L'OAP a été remaniée pour indiquer qu'au sud il est souhaité des constructions R+1 mini et maxi afin d'optimiser le foncier et favoriser les jardins compte tenu des obligations de densité. Les continuités douces empiétant sur les terrains voisins ont été supprimées
48	EP	35C	OAP 04 Non cohérente avec les travaux réalisés récemment pour les bureaux de la direction de la maintenance	La conservation de cette OAP pour la partie arrière non réhabilitée devra être étudiée avec la CNR de façon à ce qu'une cohabitation bureaux logements puisse se faire dans de bonnes conditions.	Dans une vision à long terme (échéance PLU) l'OAP est maintenue. Néanmoins il y est intégré la réhabilitation possible du bâtiment en bureaux pour rester compatible avec les travaux récents.
49	EP	31M	OAP06 Contre sorties sur ombrellifères et Gide		Aucune modification Ces sorties ne sont que potentielles et non obligatoires
50	EP	36C	OAP07 Mettre des maisons à étage et avec une densité importante dans une zone pavillonnaire (Godanger en limite) cachera la vue de notre maison d'habitation qui est de plein pied et de la ferme située au fond (parcelle 240) et dévalorisera ces biens mon chemin privé servirait de voie de circulation et d'accès aux constructions, ce qui est hors de question. Je veux garder ma voie d'accès privée (parcelle 82) je demanderai la construction de maisons de plein pied avec réalisation d'un mur séparatif d'une hauteur de 2 mètres le long de mon chemin (parcelle 82).	Cette OAP est un exemple de manque de concertation avec le ou les propriétaires des terrains inclus dans une OAP qui risque fort de ne rien faire pendant des années dans l'attente d'une modification ou révision du PLU le satisfaisant plus.	Aucune modification L'accessibilité pour les véhicules de sécurité, pompiers, ambulances, ainsi que pour les déménagements se fera par l'allée existante au nord ainsi qu'à partir de l'aire de stationnement mutualisée située l'entrée Ouest, l'allée centrale peut être élargie pour le permettre. La réalisation de 10 logements dans des bâtiments de plein pied paraît difficile pour respecter la densité, le R+1 a l'intérêt d'optimiser le foncier pour dégager des jardins attrayants. Dans le cas où un porteur de projet présente un projet qui réponde aux objectifs de logements mais propose un aménagement différent acceptable, une modification du PLU pourra être engagée.
51	EP	31M	Densité trop importante = 37logts/ha Danger sur rte St Marcel		

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur		Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
52	EP	CE	OAP08 Cette OAP importante pour le centre-ville indique la « création de rez-de-chaussée d'activités (service/commerce) pour dynamiser le pôle (uniquement sur les linéaires identifiés au plan) » et dans la légende « linéaire commercial en rez-de-chaussée et front bâti ». Or il existe des linéaires commerciaux qui ne sont pas représentés et à l'inverse on peut s'interroger sur l'obligation des commerces au nord du carrefour de L'Ile-Adam. Ne serait-il pas nécessaire de différencier dans la légende d'un côté le linéaire commercial en rez-de-chaussée et de l'autre le front bâti, en indiquant la volonté de maintenir le linéaire commercial avenue de Lyon et avenue Marc Urtin?	Devrait être modifié, et différencié, ce qui ressort du front bâti d'un côté et du linéaire commercial en rez-de-chaussée de l'autre.	Aucune modification La légende rassemble 2 prescriptions pour éviter de superposer 2 légendes et clarifier le schéma
53	EP	31M	Manque de stationnements sur les îlots F3 et C2 Contre renouvellement G2 et G3 car giratoire dangereux		Aucune modification Le projet centre ville prévoit 400 places à terme contre 212 comptabilisées en 2014
54	EP	CE	OAP09 L'ancienne carrière GIRARD est repérée dans la base de données BASOL appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif sous le numéro : 26.0058 et dans le SIS à venir sous le numéro: 26SIS01651 Il serait souhaitable que figure dans l'OAP un rappel des contraintes qui seront demandées pour le traitement des sols et donc, peut-être, une non préservation de la nature existante. "La localisation d'un terrain au sein d'un SIS ne diminue pas sa constructibilité et ne constitue pas en elle-même une contrainte par rapport aux usages possibles. La réalisation d'une étude de sol (i.e. d'un diagnostic de la pollution des sols) sur les terrains concernés par un SIS doit au contraire concourir à une meilleure anticipation des problèmes liés à la pollution des sols, en garantissant la prise en compte par le promoteur du risque de pollution en amont du projet et de son usage projeté." Ne serait-il pas nécessaire d'indiquer qu'en préalable à tout projet de plan de masse, cette étude des sols soit effectuée et qu'elle soit prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissements (L173 – 1 Loi Alur.)?	Devra être indiqué dans les orientations de l'OAP9 qu'en préalable à tout projet de plan de masse, une étude des sols soit effectuée et qu'elle soit prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissements (L173 – 1 Loi Alur.)	L'OAP est complétée en ce sens. De plus, une nouvelle information de la DREAL indiquant que le terrain est inclus en SIS (secteur information des sols) induit que tout projet devra faire l'objet d'une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols établissant les mesures de gestion de pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols (art R431-16 CU) . Cette information a été annexée au rapport de présentation.
55	EP	31M	Densité trop forte qui va générer un trafic dangereux		Aucune modification Densité compatible avec les objectifs du SCOT et projet soumis à étude d'impact.
56	EP	27M 31M 38C 39C 40C	OAP 10 Riverains opposés à une liaison nord / sud et à l'élargissement de l'allée des Sapins et à des constructions R+1 Laisser les parcelles 71/72/73/74/75 libres de construction et uniquement maisons de plein pied		Aucune modification Compte tenu des obligations en terme de densité, l'OAP a pour but de favoriser l'habitat collectif et intermédiaire, sachant que la densité attendue reste de 35logts/ha. En conséquence, on ne peut pas proposer des bâtiments de plein pied.
57	EP	CE	le règlement de la zone AUc prévoit que les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance entre tous points du bâtiment et la limite séparative au moins égal à sa demi hauteur sans jamais être inférieure à 3 m. Cette phrase semble nettement plus claire que celle édictée in fine de l'OAP à savoir : « le retrait latéral des nouvelles constructions est au minimum de 4 m entre deux murs de bâtiments. Ce retrait est porté à 10 m minimum entre deux murs dont l'un donnerait sur une pièce "principale" (salle de séjour ou pièce intérieure de plus de 25 m²). »	Réserve : Si la concertation envisagée par la commune avec les propriétaires des terrains de l'OAP10 ne débouchait pas sur un accord, le périmètre de l'OAP 10 devrait être limité à la partie située à l'ouest de la nouvelle large voie de desserte entre l'allée des Sapins et la rue Aristide Bergès. Une OAP 10 bis devrait être créé pour le secteur dit 2, AUc, modifiée en ce qui concerne ses axes de desserte et les hauteurs minimales imposées. Les terrains "exclus" de l'OAP10 étant réglementés par la zone Ub et par l'OAP thématique Subdivision parcellaire, pourront se densifier suivant ces règles.	L'OAP est remaniée comme suit : - la trame viaire est reprise afin d'éviter de couper le terrain cadastré 120 et de séparé sa maison de sa piscine - la rédaction des implantations
58	EP	39C	Opposé à la route coupant sa propriété en 2		

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur		Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
59	PPA	CD26	OAP11 Privilégier la desserte par l'accès existant, un nouvel accès que si difficulté technique	l'accès unique ne pourrait être imposé que si la parcelle principalement concernée, 179 appartient aussi au propriétaire de l'accès parcelle 177.	Aucune modification
60		8C 9C 12M	OAP12 1/Parcelle 141 : Le périmètre de l'OAP, dans sa partie Sud, passe aux pieds de la terrasse située au Nord de la maison. Serait-il possible de conserver une certaine superficie selon plan en annexe 1 ? 2/Parcelle 142: Serait-il possible également d'agrandir légèrement le périmètre sur la partie Est afin d'augmenter la surface constructible et participer ainsi au principe de densification en permettant l'implantation de 3 logements avec une densité de 24 logements/ha ? 3/Par ailleurs un espace vert est mentionné sur la partie Nord de cette OAP ; il semblerait que celui-ci ait été mis en place en lien avec la bande d'exclusion liée à la RN 71 or dans la mesure où nous sommes sur une zone urbaine celle-ci ne semble pas s'appliquer ? 4/D'autre part, nécessité de prolonger la voie d'accès sur toute la longueur Nord de l'OAP de façon à maintenir le désenclavement de la parcelle 142. En synthèse : Souhait d'une modification du périmètre de l'OAP et suppression de l'espace vert collectif au profit d'une surface constructible permettant l'implantation d'un logement supplémentaire, soit 3, et maintien du désenclavement de la parcelle 142.	Les propriétaires souhaitant conserver un chemin d'accès à parcelle classée NP à l'est, la question d'une application de loi Barnier ne se pose pas. Les modifications demandées ne modifiant pas l'économie générale du projet de l'OAP13, avis favorable. Deux éléments me semblent devoir être pris en compte: le caractère urbanisé de la zone, classée d'ailleurs en Ub, et qui, à priori, au vu du PADD, a vocation à être renforcée dans le secteur, une construction étant en cours en face un peu plus au nord c'est-à-dire plus près la RN7 et la prise en compte de la classification de la RN 7 qui est classée RGC (Routes à grande circulation listées par le décret n° 2009-991 du 20 août 2009 modifié par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010). Il me semble donc nécessaire que soit supprimée cette limite.	L'OAP ainsi que le règlement graphique sont remaniés de manière à permettre 3 maisons et préserver la terrasse, ce qui permet sans problème de prolonger l'accès. Cependant la limite de constructibilité reste conforme à l'application de la loi BARNIER.
61	EP	8C 9C 12M	OAP13 Ils s'interrogent sur la « haie à préserver ou à replanter du fait de son état, de nombreux arbres étant morts Construire 2 logts et non 3	Favorable	Aucune modification La haie permet de conforter la trame verte. Si elle était malade il serait nécessaire de la replanter par une haie vive composée de plusieurs essences locales en compatibilité avec l'OAP thématique trame verte. Il est possible de construire 2 logements.
62	EP	CE		Préciser les terrains d'emprise de l'opération proprement dite, si les maisons sont a priori conservées et leur surface comme par exemple dans l'OAP2 et de différencier le périmètre d'OAP et ce qui est appelé "périmètre mini d'opération" qui n'inclut aucune des maisons existantes au sein de l'OAP	Aucune modification La maison est vouée à démolition et un projet présenté va dans ce sens
63	EP	23M	OAP15 Elle prévoit pour les parcelles 1688 et 2074, selon les termes du document, «un espace vert collectif (espace de jeu ou jardin) sera localisé à l'extrême sud du site et en cœur d'îlot comme indiqué sur le schéma de principe». Un permis de construire pour une maison individuelle demandée sur la parcelle section B n°1688 peut-il être refusé du seul fait de l'existence de l'OAP15-2 s'il respecte les prescriptions du règlement écrit de la zone Ub? Autrement dit l'implantation d'une maison individuelle sur la parcelle 1688 est-elle compatible avec l'OAP 15-2?	Je ne suis pas convaincu que ce type de réponse permette une issue positive à la construction de bâtiments de logements et d'une maison médicale le long de l'avenue Jean Moulin...	L'OAP est rectifiée pour permettre une meilleure compréhension de l'enjeu urbain et de la préservation du tissu résidentiel existant.
64	EP	CE	OAP16 Est-il indispensable de créer une OAP sur un terrain de 900 m ² alors que de nombreux autres terrains, de plus grandes surfaces, ne sont pas concernés par des OAP?	je propose la suppression de cette OAP et souhaite que la commune s'interroge sur ce type d'OAP sur des terrains utiles de moins de 1800 m ² .	Aucune modification Ce terrain a déjà fait l'objet d'un permis de construire.

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territoriale Rovéraltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur	Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
65	EP 33R	OAP17 Les prescriptions de l'OAP demandent la création de logements sous la forme d'habitat intermédiaire et/ou collectifs pour conforter le fond bâti le long de l'avenue de Lyon avec R +2 minimum. Tout le côté est de l'avenue de Lyon, en amont et en aval de l'OAP17, ne comporte que des <u>maisons individuelles</u> R+1 et R+2, pourquoi des <u>immeubles</u> R+2 <u>minimum</u> sur ces parcelles ? opposition à la réalisation sur son terrain de l'OAP17.	Au vu de la profondeur des parcelles, 55 m environ, il n'est pas sûr que les propriétaires puissent conserver leur maison et ne vendre que la partie ouest de leur propriété. En ce qui concerne la typologie des constructions à venir, et alors que tout le côté est de l'avenue de Lyon, en amont et en aval de l'OAP17, ne comporte que des <u>maisons individuelles</u> R+1 et R+2 ne serait-il pas souhaitable de maintenir ce type de bâtiment avec faitage perpendiculaire à l'avenue de Lyon et pignon sur celle-ci ?	Aucune modification Cette OAP se situe sur l'axe principal de la ville (l'avenue de Lyon) qui est aussi l'entrée de ville, dans un secteur voué à évoluer avec un projet de requalification de voirie et des projets de renouvellement urbain. Afin de structurer cette avenue par un front bâti cohérent et éviter un urbanisme d'opportunité qui a malheureusement tendance à disqualifier l'entrée de ville, l'OAP a été élaborée en vue de favoriser des formes d'habitat avec un volume adaptée à la structuration de cette longue et large avenue
66	EP CE	OAP19 Pensez-vous qu'il soit possible juridiquement dans la "destination de la zone" d'indiquer des destinations aussi précises et variées, « <i>produits occasionnels ou exceptionnels, activités dédiées aux loisirs, tourisme et tertiaire</i> » ?	Alors que la grande majorité des activités présentes appartiennent à la catégorie "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", cette catégorie est autorisée sous condition alors que les bureaux sont autorisés. Puisqu'il est prévu que « <i>la hauteur des constructions ne pourra excéder la cote NGF 134,36 m</i> », il serait nécessaire qu'elle soit mise en relation par exemple avec la hauteur NGF du rond-point. Allusion 3eme pont ?	Après vérification, il n'y a pas d'incompatibilités entre l'OAP19 et le règlement de la zone Uie relatif aux destinations. L'OAP a pour objet de cibler les commerces uniquement de produits occasionnels pour rester en compatibilité avec le SCOT. De plus cette zone reste éloignée du centre urbain. L'OAP est cependant clarifier pour éviter toute erreur d'interprétation par rapport à la hauteur des façades en front de la RD2007 qui doivent s'aligner à celles des bâtiments existants et par rapport aux perspectives afin d'assurer une transparence
67	EP CE	OAP21 Le règlement de la zone Ui dans laquelle se trouve l'OAP21 limite les destinations possibles au commerce de gros, locaux techniques des administrations et autres équipements recevant du public ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et sous condition la restauration. Il n'apparaît donc pas qu'il soit possible d'y installer des commerces, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de sport...). Or l'OAP 21 prévoit pour la "destination de la zone : activités tertiaires (commerces de loisirs, services, bureaux)". N'y a-t-il pas là aussi une confusion dans les sous-destinations et incohérence avec le règlement de la zone Ui?	Réserve : Le secteur du Geai abritant des activités très différentes et donc n'ayant pas les mêmes destinations et sous destinations je propose que soit créé un secteur Ug avec des règles spécifiques confortées par l'OAP 21.	Aucune modification L'OAP 21 comprend une zone Ui et une zone Uie Ui correspond à l'entreprise Cheddite France à destination industrie Uie correspond à la partie nord qui comprend des commerces et services
68 REGLEMENT ECRIT				
69	PPA CA26	Définitions Revoir affouillement/exhaussement car soumis à déclaration et non à autorisation		La définition est corrigée en page 7
70	EP 25M	Nuancier façades « Possibilité de choisir les teintes dans le nuancier des consignes générales pour les quais, en respectant la composition colorimétrique présentée sur cette fiche de prescription »	Recommandation : Je propose d'assouplir un peu le règlement PLU	Les prescriptions colorimétriques sont assouplies en pages 43, 44, 46, 48, 50,51
71	PPA Etat	Changements de destination page 54 Préciser que le changement de destination n'est autorisé qu'en cas d'extension d'un logt existant	Au vu des surfaces du bâti pouvant changer destination, 478 m² pour le site 4, 141 m² pour le site 9, 191 m² pour le site 11, 291 m² pour le site 13... les bâtiments étant situés en zones A, Ap et Np il serait bon de rappeler que s'applique le règlement de ces zones,	Aucune modification Cela est déjà précisé en p54
72	EP CE	Changement de destination n° 15 Il est repéré comme pouvant changer " <i>de destination à vocation d'hébergement hôtelier et touristique</i> ". Rien dans le règlement de la zone A ne précisant un règlement particulier,	il serait nécessaire soit d'élargir le règlement ci-dessus rappelé pour la sous destination logement à l'hébergement hôtelier et touristique, et donc de limiter drastiquement les surfaces possibles, soit de créer un règlement spécifique pour les changements de destination à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.	Aucune modification Cela est précisé au reglt P119, dernier paragraphe

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur	Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
73	EP 20M	Changement de destination en zone A Il souhaiterait pouvoir aménager le hangar clos adossé à l'est de sa maison d'habitation en logement et/ou pour de l'hébergement hôtelier et touristique. Il demande donc un changement de destination sur cette construction. En ce qui concerne le deuxième bâtiment, c'est aussi une maison d'habitation inoccupée et un hangar. Il souhaite savoir s'il peut réhabiliter cette maison en vue de la louer.	Il n'y a à priori plus d'enjeu agricole sur cette parcelle, la demande sera étudiée au regard de la règle générale.	Aucune modification Le règlement du PLU prévoit des possibilités pour les gîtes
74	EP 19C	Changement de destination en zone A Le propriétaire des parcelles ZB 48,49 et 57 qui sont classées en zone agricole A. Un de leurs bâtiments est une ancienne maison d'habitation accolée à un hangar. Ils veulent vérifier s'ils pourront bien, dans le cas du PLU, rénover cette ancienne maison d'habitation		Aucune modification Au regard des photos, la dernière destination est un hangar et non une maison
75	EP 15C	Changement de destination en zone A / parcelle ZE53 Aménager logts dans les dépendances		Aucune modification Le règlement permet déjà le changement de destination
76	PPA Etat CE	Règlement en zone inondable	Réserve : Toute référence au PPRi devra être remplacée par des expressions du type « <i>règlement des zones inondables</i> » pour ce qui concerne le règlement écrit et « <i>plans des zones inondables</i> » pour ce qui concerne le règlement graphique	Les documents sont modifiés selon les intitulés proposés par le commissaire enquêteurs
77	EP CE	Zone Ui N'y a-t-il pas quelques confusions entre ces deux sous destinations (bureaux et activités de services), par exemple en zone Uie dans laquelle les bureaux sont autorisés et les activités de services autorisés sous conditions alors que la grande majorité des activités présentes appartiennent à cette deuxième catégorie ou en zone Ui ?	Réserve : Il semble souhaitable que soient intégrés dans ce chapitre du règlement les éléments donnés par la fiche 6 en provenance du ministère pour permettre aux particuliers, comme au service instructeur des autorisations d'urbanisme, de disposer des mêmes éléments de référence.	Il n'y a pas de confusion, les services sont autorisés sous condition de taille afin de ne pas concurrencer le centre ville. Les bureaux sont autorisés sans condition car il n'y a pas d'enjeux de concurrence. Néanmoins, il est nécessaire de favoriser l'extension des activités de service existantes en zone Uic afin de ne pas compromettre les activités existantes.
78	EP 37M 42M	Zones urbaines Faciliter les accès et livraisons en centre ville Comment la commune entend-elle favoriser le développement et le commerce du centre-ville, le projet de la Cartoucherie, le maintien de l'artisanat, la création de nouvelles entreprises adaptées à des besoins locaux ?		Aucune modification Le PADD dans la continuité du projet urbain établi en 2015 porte ces objectifs. Le PLU, en tant que document stratégique fixant les droits à construire, favorise le commerce en centre ville grâce à la mise en place d'outils comme le plan de mixité fonctionnelle et le règlement écrit. Le projet de la Cartoucherie est défendu grâce à la mise en place d'un zonage particulier Uec. Le règlement prévoit prescriptions pour les livraisons.
79	EP CE	CBS Le coefficient de biotope par surface (CBS) est identique dans l'ensemble des zones urbaines	Réserve : Le coefficient de biotope par surface CBS devra être intégré dans le <i>titre II</i>	Ce chapitre est intégré au titre II
80	EP 41M	CBS Quelle application en cas de démolition/reconstruction sur même emprise au sol ?	1/Il me semblerait normal qu'après démolition d'un bâtiment existant (et non en ruine) et en cas de reconstruction avec extension, soient indiquées les mêmes règles que celles énoncées pour l'extension des constructions existantes. » 2/En ce qui concerne le bonus des arbres de hautes tiges nouvellement plantés ou <u>conservés</u> , le coefficient de +0.02 et de +0.03 par arbre me semble singulièrement faible, en particulier les arbres conservés et ayant atteint une taille importante et qui mériteraient d'obtenir un <u>coefficient plus élevé</u> pour qu'ils soient conservés sur le terrain.	Le règlement est modifié en page 60 : « La surface de référence pour calculer le CBS dans le cas d'une démolition/reconstruction est l'emprise au sol de la reconstruction envisagée » Le bonus des arbres est augmenté pour favoriser leur préservation et leur plantation en page 60.

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Cohérence Territoriale Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur		Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
81	EP	CE	SPIT A priori les secteurs en zone U d'activités économiques ne sont pas examinés dans le cadre de ce plan de mixité fonctionnelle il ne semble donc s'appliquer qu'aux zones U à vocation mixte et résidentielle Uap, Uar et à quelques parties de la zone Ub. Quid du classement du tènement de Spit dans ce plan de mixité fonctionnelle...	Réserve : si cette société décidait de maintenir son activité sur place dans les 5 années à venir, il sera nécessaire de réfléchir à un nouveau zonage correspondant mieux à l'activité industrielle	Le règlement prévoit la destination industrielle en zone Uar en cas de besoin d'extension de l'activité existante si maintien. Il a été inséré dans les modalités de la servitude de projet la possibilité du changement de destination pour rester en conformité avec le code de l'urbanisme.
82	PPA	CA26	Zone Ue Permettre aux panneaux solaires de s'implanter en ombrière de parking		Le règlement a été complété en page 86
83	PPA	VRD	Zones résidentielles Actualiser la règle de stationnement avec le taux de motorisation défini par l'AOT Valence Romans Déplacement		Le règlement a été modifié en ce sens en page 74 de manière à imposer 1,3 véh / logt sauf en Uap : 1 véh/logt. Le stationnement n'est pas imposé en cas de changement de destination ou de réhabilitation de l'existant.
84	EP	24M	Zones résidentielles Pour ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés, les règlements des zones U ne différencient pas le stationnement pour les surfaces commerciales et celui pour les activités de service, et font référence à la " surface de vente", difficile à calculer pour les activités de services (cabinets d'architectes, avocats, salles de sport...) ou les cinémas.... Ne serait souhaitable de retenir la surface de plancher, SDP, reconnue comme équitable sur le plan fiscal et qui le serait tout autant pour le nombre de places de stationnements?	Recommandation : Il semble souhaitable de retenir pour la règle générale du stationnement des véhicules motorisés la <u>surface de plancher</u> , SDP, reconnue comme équitable sur le plan fiscal et qui le serait tout autant pour le nombre de places de stationnements.	Le règlement a été modifié de manière à dimensionner le stationnement de la sous destination activités de services en fonction du besoin
85	PPA	Etat	Zone UI Markem Imaje : indiquer que l'rise fait l'objet d'une fiche d'informations utile au processus de maîtrise de l'urbanisation		Le règlement a été modifié en ce sens en page 91 et le périmètre annexé en fin de règlement
86	PPA	VRA	Zone UI VRA fait remarquer qu'en zone Ui, « est autorisé sous conditions la sous-destination « restauration » à condition d'être des restaurants d'entreprises. Or, les restaurants d'entreprises ne rentrent justement pas dans cette sous-destination. Il serait préférable de formuler cette restriction sous « réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone » afin que l'interdiction ne soit pas stricte et permette le maintien des restaurants déjà en place. »	"La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement."	Le règlement a été modifié de manière à autoriser uniquement l'extension des restaurants existants
87	EP	35C	Zone UI Autoriser en Uid les dépôts de toute nature	Recommandation : Il serait nécessaire que <u>cette non interdiction ne s'applique pas</u> dans le périmètre rapproché du puits de captage et que la phrase du règlement soit donc modifiée en précisant « <u>excepté en secteur Ui non soumis à la servitude de protection rapprochée du puits de captage des Combeaux AS1 et en Uid</u> »	Le règlement a été modifié en ce sens en page 91
88	EP	10M	Zone UI Permettre extension des maisons existantes en zone Ui	Recommandation : Nécessaire qu'au même titre qu'en zone agricole A, soit indiqué des possibilités d'aménagement et d'extension mesurées des maisons existantes à la date d'approbation du PLU.	Le développement économique des zones est de la compétence VRA, qui ne souhaite pas favoriser le logement en zones économiques. Néanmoins pour prendre en compte les habitations existantes le règlement est modifié pour tolérer les annexes de moins de 10 m².

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur	Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
89	EP 32M	Zone Ui Si le PLU prévoit que dans les zones U à vocation économique, et, « dans le cadre d'une extension ou d'une réhabilitation, les normes définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la parcelle ou de l'unité foncière, en tenant compte du stationnement déjà existant. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, la réalisation des places de stationnements devra être mutualisée, » rien n'est envisagé de tel pour les constructions nouvelles. Il est demandé une modification qui pourrait ainsi prévoir : « - En cas de réalisation d'une construction à usage de commerce ou d'activités de service sur une parcelle limitrophe à une parcelle accueillant déjà un commerce ou une activité de service, la mutualisation des places de stationnement peut être envisagée sous les conditions cumulatives suivantes : Le commerce ou l'activité de services préexistant comporte un nombre de place de stationnement supérieur au nombre prévu par le règlement du PLU; dès lors que soit les deux parcelles appartiennent au même propriétaire soit un accord est intervenu entre les deux propriétaires avant ou concomitamment au dépôt du dossier de permis de construire »	Proposition pertinente sous réserve que soit utilisé le terme « contiguë » plutôt que limitrophe.	Le règlement est modifié en ce sens page 91
90	EP 44C	Zone Uie Il s'étonne et s'interroge sur la présence d'une ICPE « casseur » dans cette zone et ne comprend pas pourquoi le règlement de la zone Uie n'interdit pas cette activité nuisante et non justifiable dans une entrée de ville.	Recommandation : Je considère que « l'aménagement et l'extension des ICPE » dans le secteur Uie ne devrait pas être autorisée, cela n'empêchant en rien la poursuite de l'activité commerciale liée.	Aucune modification Cette prescription est générique, on la retrouve dans chaque zone C'est une mesure de précaution
91	EP 13M	Zone AUs1 Les propriétaires de la parcelle AI 106, jusque-là non constructible, (cette parcelle passe en zone AUs1 (en face de l'école de l'Armailler), secteur à vocation résidentielle, mais non opérationnelle) sollicitent que cette parcelle puisse devenir constructible dès aujourd'hui. Le souhait de la famille est de vendre ce terrain, sans attendre que l'indivision devienne très compliquée à gérer (père et frères ont plus de 90 ans...).	L'étude envisagée par la communauté d'agglomération sur la zone AUs2 devrait être étendue, par la commune, à l'ensemble du quartier de l'Armailler, y compris le hameau de l'Armailler.	Aucune modification La parcelle AI106 se situe en zone AUs1 de l'Armailler. Il n'est pas possible de rendre cette parcelle constructible tout de suite, elle sera intégrée à un projet d'aménagement d'ensemble au moment où l'ouverture à l'urbanisation sera décidée pour faire face à la demande en logements.
92	PPA Etat	Zone NI Préciser l'extension mesurée de la sous destination restauration afin que celle-ci ne compromette pas la protection de la zone naturelle		Le règlement est complété par une réserve définissant l'extension mesurée à 33 % de la surface initiale SDP en page 129
93	EP 35C	Zones NP et NI Autoriser toutes constructions, installations y compris classées, aménagements nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien et au renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône		Le règlement est complété en ce sens en page 128
94	EP 42M	STECAL Ng Risque pour biodiversité car corridor Installations hôtelières même légères risquent d'être perturbantes Projet en opposition avec offre hôtelière de BLV = 8 hotels et 4010 chbres		Aucune modification Le schéma touristique élaboré par VRA montre un déficit d'hébergement hôtelier haut de gamme. Cette STECAL a pour objet de palier au manque de ce type hébergement au niveau de l'agglomération Ce projet ne fait pas obstacle à la préservation de la biodiversité et des espaces naturels. En effet, le projet de PLU encadre l'intégration d'un tel projet au site par des prescriptions réglementaires spécifiques. De manière générale, le PLU présente une préservation importante des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain, la preuve en est la faible surface en extension urbaine, mais aussi en présentant une OAP trame verte, un nouvel outil réglementaire, le coefficient de biotope surfacique, l'identification de haies et arbres à protéger.

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur		Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
95	EP	14M	STECAL Ng Elle permet la construction d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de ne pas créer plus de 200 m ² de SDP. Le gérant s'interroge si cette limitation à 200 m ² lui permettra d'atteindre l'équilibre économique de son projet. Il souhaiterait voir construire 275 à 300 m ² d'hébergement	Il faudrait analyser, sur ce terrain de 3900m ² , les possibilités d'emprise au sol des 200 ou 300 m ² de constructions et si l'augmentation des possibilités de construire peut-être réalisée dans le périmètre retenu sachant qu'il faut y inclure de plus 1 place de stationnement par chambre d'hôtes ou gîte.	Aucune modification Une STECAL est par définition un site sur lequel peut être autorisée une opération de taille et de capacité limitée (6/7 chambres). Le projet a été soumis à la CDPENAF.
96	PPA	Etat CDPENAF	Zones A et N Surface totale initiale = surface de plancher + surfaces aménagées pour le stationnement		Le règlement est complété en ce sens pages 119 et 129
97	PPA	Etat CDPENAF	Zones A et N Limiter à 5 m la hauteur des annexes liées au logement		Le règlement est complété en ce sens pages 121 et 130
98	EP	37M	Encourager plus la plantation de haies et limiter les murs et notamment le long des VF et des routes		Aucune modification Le PLU prévoit des outils de protection
99	PPA	CA26	Préciser que les piscines sont assujetties à la même condition de distance que les annexes		Le règlement est complété en ce sens pages 119
100	EP	37M	Favoriser le logt des employés agricoles près des fermes		Aucune modification
101 REGLEMENT GRAPHIQUE					
102	PPA	CD26	Afficher des pastilles de recul le long des RD		Aucune modification Recul intégré au reglt écrit ou aux limites de constructibilité Eviter les reculs incite sur RD67 à adosser les logements à la voie plutôt que l'inverse
103	PPA	Etat	Markem Imaje Indiquer les zones de dangers indiquées sur fiche synthèse		Le règlement graphique est complété en ce sens
104	EP	CE	Emprise Solystic	Recommandation : La mise en place d'un secteur de projet sur ce site, dans l'attente d'un projet d'aménagement global, pourrait permettre aux collectivités ville et communauté d'agglomération d'engager leurs réflexions.	Aucune modification L'avenir de ce site reste à définir et contraint par le plan d'inondation
105	EP	44C	L'Allée du Long partie publique est une impasse et l'allée du Long privée (parcelle AC194) est une voie desservant plusieurs terrains. Mais les caractéristiques de cette voie ne permettent pas aux véhicules de ramassage des ordures mais aussi aux pompiers d'effectuer un demi-tour. La commune pourrait-elle envisager la poursuite d'une voie publique avec création d'une placette de retournement à l'extrémité, peut-être avec un emplacement réservé sur la parcelle AC194 ?		Aucune modification L'intérêt public n'est pas avéré.
106	EP	43M	Supprimer ER 3		Suppression validée

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur	Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
107	EP 1M	Il s'inquiète de la zone de rencontre de la rue Salengro, en particulier son carrefour avec la rue Hubert Chapon, avec la présence de deux écoles. En ce qui concerne cette rue, la commune a acquis précédemment deux parcelles de la copropriété Sully 3034 et 3036 en vue de l'élargissement de la rue Chapon et ne reste plus à acquérir que les deux maisons 3091 et 3092. Il constate et s'étonne que l'emplacement réservé existant en vue de l'élargissement de la voie ait été supprimé. Il demande que l'élargissement de la rue Chapon soit réalisé sur totalité de celle-ci pour permettre une meilleure desserte de la Cartoucherie. Il me fait savoir qu'avait été envisagée il y a quelques années une voie nouvelle partant du rond-point Chapon/Salengro et à la direction du Nord pour rejoindre le passage sous la voie ferrée dit de "l'île d'Ève" pour ensuite se poursuivre vers la rue des jardins. Il regrette que ce projet ne figure pas PLU vu son utilité pour la desserte du quartier de la Cartoucherie et de Chony.		Intitulé ER4 corrigé : Aménagement mode doux impasse du Clos Chapon
108	EP 28M	ER 8 = 46m ² Suppression ER traversant le sud de son jardin	Il est effectivement nécessaire qu'une concertation ait lieu avec le propriétaire concerné pour trouver une solution pratique et paysagère au débouché de cette liaison.	Aucune modification
109	EP 4C	ER 9 d'environ 1900 m ² est envisagé sur la route de Lyon au droit de l'entrée du Valentin pour créer un espace vert et un parking. Le propriétaire conteste l'utilité de ce projet en particulier en ce qui concerne le parking, le lycée agricole du Valentin possédant ses propres stationnements et la cité du Geai ne disposant d'aucune entrée face à ces terrains, passage René Berthoin. Il souhaite pouvoir disposer de ce bien familial pour y construire une maison pour son fils.	Si l'intérêt de marquer l'entrée du Valentin me semble pertinent, la nécessité de créer 1 parking pour la cité du Geai n'est pas moins	Aucune modification Ce terrain se situe sur l'axe principal de la ville (l'avenue de Lyon) dans un secteur voué à évoluer avec un projet de requalification de voirie et des projets de renouvellement urbain. - enjeu d'économie foncière, c'est pourquoi une OAP est positionnée - enjeu de développement économique de la Cité du Geai, au cœur de laquelle se développe des entités économiques tertiaires avec une demande de stationnements supplémentaires - enjeu urbain : la rue Berthoin est l'entrée du lycée agricole du Valentin et de son parc de 60ha, il y a donc un intérêt urbain à marquer cette entrée
110	EP CE	PPRI	Réserve : Toute référence au PPRI devra être remplacée par des expressions du type « <i>règlement des zones inondables</i> » pour ce qui concerne le règlement écrit et « <i>plans des zones inondables</i> » pour ce qui concerne le règlement graphique	Les intitulés des plans sont modifiés en ce sens
111	EP CE	Zone A au nord Ouest RN7 Ne pensez-vous pas que cette zone devrait faire l'objet d'une réflexion, sans doute avec la commune de Châteauneuf sur Isère et l'Etat gestionnaire de la RN7, portant sur une revalorisation du paysage et de l'organisation de cette zone, y compris en terme de sécurité routière du fait des nombreux tournes à gauche et tourne à droite non matérialisés ? N'y aurait-il pas la nécessité de créer un règlement spécifique de type STECAL pour le terrain d'accueil des gens du voyage ?	En accord avec la commune qui ne souhaite pas voir perdurer et se développer des activités économiques dans ce secteur, il me semble nécessaire qu'en termes de sécurité routière et d'aménagement paysager, une étude soit conduite avec l'Etat/nationale 7 et la commune de Châteauneuf sur Isère pour une amélioration sécuritaire et qualitative du secteur.	Aucune modification La commune ne souhaite pas voir se développer ces activités et les a donc laissées en zone agricole. Concernant le terrain d'accueil des gens du voyage, VRA qui en est gestionnaire, n'a fait aucune remarque.
112	EP 34 M 37M	Remettre en A parcelles 96 et 104 La zone de Marcerolles est le foyer de nombreux conflits entre des riverains et entreprises à cause de la trop grande proximité, l'activité économique créant nécessairement des nuisances visuelles et sonores, quand ce n'est du trafic routier. Elle demande que soient prévus un « tampon vert » suffisant entre son habitation et les terrains qui resteront à vocation économique (terrain crené + CTI), classé en zone soit agricole ; cela n'entravant pas les installations existantes, mais consisterait simplement à marquer un point d'arrêt de l'étalement urbains de BLV vers le nord dans cette zone?	La loi ELAN (L151 -11) prévoit que "dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF »	Le zonage reste inchangé cependant une zone d'espace paysager à protéger a été prolongée pour favoriser la plantation d'arbres et/ou arbustes renforçant la trame verte, favorisant une zone tampon paysagère entre la zone industrielle et agricole.

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Cohérence Territoriale Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur	Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
113	EP 45C	Zone Ub Un terrain, situé en contrebas la rue Jules Ferry et de la voie ferrée, classé en zone Ub, est frappé d'une trame d'espace boisé à préserver au titre de l'article L 151 – 23 du code de l'urbanisme. Son propriétaire souhaite que soit revue la limite de cet espace boisé, document de géomètre et photos à l'appui, les arbres de hautes tiges existants se situant en partie haute à l'est du terrain.		La zone de protection du boisement a été modifiée en cohérence avec l'état des lieux et la canalisation existante a été reclassée en zone humide à protéger compte tenu de son enjeu paysager sur le site et de son intérêt pour la biodiversité.
114	EP 26C	Parcelle Ah52 à reclasser en Aus1 Les propriétaires indivis d'une parcelle référencée AH 52, d'une superficie de 966 m2 située route de l'école de l'Armailler en zone agricole A, comme d'autres propriétaires du hameau de l'Armailler demandent à ce que ce quartier devienne constructible en AUS1 car proche des lieux de vie tels que l'Ecole Primaire de l'Armailler ainsi que de la MPT (une centaine de mètres), proche de l'arrêt de bus pour les collégiens et les personnes sans véhicule, proche des commerces et de l'accès autoroutier (3 minutes en voiture).		Aucune modification Cette parcelle se situe en zone A et à proximité de la zone AUS1. La taille de la zone AUS1 a été calibrée pour répondre le plus justement possible à la demande en logement estimée à 1060 dans les 10 ans à venir.
115	EP 2R	Une petite zone a été classée en zone agricole A au milieu d'une zone urbaine Ub au Chirouzes pour a priori protéger un maraîcher exerçant sur place. Toutefois une parcelle située au sud de la zone A a été intégrée dans celle-ci alors qu'elle n'est pas exploitée et que les terrains la jouxtant au sud sont classés en zone constructible Ub. Son propriétaire étudiant actuellement avec un promoteur et un architecte l'urbanisation de ce terrain, n'y a-t-il pas une erreur dans la délimitation de la zone A dans sa partie sud ?		Il s'agit d'une erreur matérielle qui est corrigée
116	EP 22M	ZH 94 classée en zone Np. Propriétaire agriculteur sollicite classement en zone A car projet construire des bâtiments pour pratiquer et étendre nouvelle activité de pisciculture, cette branche se trouvant avoir un fort potentiel. - Un laboratoire alimentaire. Il permettra la transformation et la conservation, des espèces piscicoles, de la volaille, et de créer une forte valeur ajoutée (exemple : fumage, conserves et soupe de poissons). - Un espace de stockage. Il accueillera les bacs oxygénés pour le transit des poissons, des camions et remorques viviers, espace dont l'absence, en particulier lors des pêches de sauvetages réalisées pour les vidanges de barrages (parfois plus de dix tonnes de poissons), les pénalise. - Enfin, la dernière installation répond à une problématique capitale qui est celle de la surveillance permanente de l'exploitation (des espèces piscicoles vivantes, des volailles et prévenir du vol et vandalisme, auxquels ils sont confrontés). La présence sur place d'un logement se justifie donc (surveillance des débits d'oxygène, des filtrations, de la volaille, du matériel...).	Cette demande de développement d'une activité économique agro-piscicole me semble particulièrement intéressante et mérite d'être soutenue par la mise en place du classement en zone A des terrains nécessaires à l'activité.	La chambre d'agriculture est favorable à ce développement agricole, aussi le zonage a été modifié pour étendre la zone A. Tout projet sera soumis à CDEPENAF
117	EP 8C 9C 12M	Parcelle 142: Serait-il possible également d'agrandir légèrement le périmètre sur la partie Est afin d'augmenter la surface constructible et participer ainsi au principe de densification en permettant l'implantation de 3 logements avec une densité de 24 logements/ha ?	Favorable	Le zonage Ub a été légèrement étendu vers l'est pour protéger la terrasse et favoriser 3 maisons tout en tenant compte de la loi Barnier.

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territoriale Rovéraltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDEPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur	Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
118	EP	Il est propriétaire de terrains le long de la rue des vergers rejoignant le hameau de l'Armailler; il pense qu'il serait souhaitable que l'ensemble du secteur puisse à terme être constructible. Sa mère est propriétaire et habite 347, Rue des vergers, au sud de la RN7 et classé en zone Np. Sa mère ayant 93 ans il souhaiterait pouvoir réhabiliter cette maison, l'agrandir, et même construire une nouvelle maison à côté. Demande à ce que cette maison et ce terrain soient classés en zone Ub comme l'autre côté de la rue des Vergers. Il souhaite attirer l'attention une nouvelle fois de la commune sur les pillages de ses abricotiers situés le long de cette rue des Vergers.	Avis favorable	Aucune modification La zone N permet la réhabilitation et l'extension de la maison existante.
119	EP	30M À la lecture du Rapport de présentation, il n'est pas possible, en l'état, d'appréhender la justification de la délimitation de la frontière entre la zone Ueg et la zone Ub, ni celle de l'exclusion de la parcelle A1969 du secteur Ub. Par ailleurs, la différence de traitement entre cette parcelle et celles situées au Nord (et qui appartiennent à EIFFAGE), n'est pas compatible avec la vocation de la parcelle considérée, qui présente les caractéristiques d'un gisement foncier, selon le SCoT du Grand Rovaltain. Comment justifiez-vous la délimitation entre les zones Ueg et Ub? risque manifeste de friche que comporte le classement en Ueg, de l'incompatibilité des travaux d'aménagement de l'île Girodet avec la reprise d'exploitation de l'hôtel, et de la discrimination entre des terrains comparables et limitrophes, il est demandé de classer la parcelle A 1969 en secteur Ub.	La délimitation des secteurs Ub/Ueg a été réalisée en fonction du bâti existant. En Ueg l'hôtellerie reste possible, il y a donc adéquation avec la situation actuelle.	Aucune modification Le PLU permet la poursuite de l'activité actuelle d'hôtellerie. Avec l'aménagement par la ville du parc de Girodet, le débouché de la Via Rhôna, la présence d'un hôtel sur ce secteur reste pertinent et n'augure aucunement d'une potentielle friche. Au contraire les aménagements en cours peuvent amener une nouvelle dynamique à cet établissement qui avec un projet porteur peut proposer des services en lien avec le parc et le cyclo-tourisme.
120	EP	40C Classer parcelles 2 et 3 en Ub		Aucune modification Ces parcelles sont situées en zone U1. La parcelle n°2 comprend une activité économique. La vocation principale de ce secteur est aujourd'hui économique
121	EP	EP Propriétaire de 2 parcelles de terrain pour 1600 m² situés à l'extrémité sud-ouest de la zone Uic des Chabanneries, il me précise qu'il n'arrive pas à commercialiser ce terrain pour des difficultés d'implantation des commerces et/ou bureaux, les "activités de services où s'effectue une clientèle", y étant interdites. Il souhaiterait que ces terrains soient classés en zone Ub comme les terrains le jouxtant au sud et l'ouest...	je recommande que les propriétaires du Leclerc et celui des 2 parcelles 159 et 277 soient rencontrés pour 1 projet commun ou complémentaire.	Aucune modification Il s'agit d'un terrain situé face à la réserve de l'hypermarché et ses pompes à chaleur LECLERC, l'environnement n'est pas adapté pour le développement de logements
122	EP	5M 11M Zonage Uic – parcelle BC224/225 La zone des Chabanneries, le long de l'avenue de la Résistance inclut dans sa partie nord-ouest, à côté du drive, trois parcelles de terrain dont l'une est occupée par une clinique vétérinaire, l'autre par une maison d'habitation et la troisième occupée par un artisan qui souhaite s'installer dans de meilleures conditions de travail et d'environnement sur le territoire de la commune. Du fait de ce transfert il souhaite pouvoir construire sur son terrain sa maison d'habitation, comme celle de son oncle à côté. De même de la clinique vétérinaire souhaite construire, au sein de son cabinet, une partie habitation pour permettre les permanences de son activité et demande elle aussi son incorporation à la zone Ub.	Il note par ailleurs que le cabinet de vétérinaire qui est une « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » n'est pas autorisé en secteur Uic alors qu'elle est autorisée sous conditions en secteur Ub limitrophe. La partie nord-ouest de la zone des Chabanneries classés en Uic et comprenant en particulier la clinique vétérinaire devrait être classée en zone Ub et ainsi que les maisons d'habitation alentours.	Aucune modification Il s'agit aujourd'hui d'activités économiques, le logement existant étant certainement à l'origine un logement lié à une activité. Par ailleurs un cabinet vétérinaire étant une activité de service, il n'est pas autorisé en zone Ub.

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique

CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territoriale Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme

CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers

PLU de Bourg-lès-Valence

Tableau de synthèse des avis et modifications

N°	Observateur		Observations	Avis commissaire enquêteur	Décision de modification de la commune Suite réunion avec personnes publiques associées du 23/01/2019
123	EP	16C 44C	Modifier zonage Uie pour coller à la réalité du terrain OAP19 = Uic Habitat existant et notamment allée du Long = Uc Casse = Ui ou Uic OAP21 = Uic Mettre Uie allée du long en Uc	Recommandation : Il me semble souhaitable de répondre favorablement à la demande de classement en zone Ub du secteur des maisons existantes.	Le zonage est modifié pour admettre une zone Uc. Ce secteur est effectivement moins lisible pour le développement commercial du fait de la topographie, bien qu'inscrit au SCOT en zone commerciale préférentielle. Il n'est par ailleurs pas adapté au développement de l'habitat, en effet il est particulièrement soumis aux nuisances sonores et atmosphériques, puisqu'il est ceinturé par l'A7 et la voie ferrée d'un côté et la RD2007N de l'autre. Pour prendre en compte l'existant un classement en Uc, zone résidentielle à faible densité est admise.
124	PPA	SCOT Cornas	Marge de recul pour raccordement potentiel du 3eme pont à l'A7	Recommandation : Raccordement d'un futur 3e pont à la RN7/RD 2007N. Avant toute décision concernant l'écriture dans le règlement graphique du PLU d'un tracé de raccordement entre un futur 3e pont (pour lequel n'existe aucun maître d'ouvrage) et la route nationale 7 et/ou la RD 20007N, Je recommande vivement que soit connu par écrit l'accord de principe de l'État et/ou du département de la Drôme sur un raccordement accepté d'une des 3 variantes proposées dans l'étude menée par le ScoT.	Dans le but de ne pas obérer l'avenir, une marge de recul pour l'implantation de nouvelles constructions en zone Ui et A a été intégrée au règlement graphique et justifiée dans le rapport de présentation en page 185 . Cette servitude permet par ailleurs une continuité des activités agricoles existantes sachant que le zonage reste agricole.
125	ANNEXES				
126	PPA	VRA	Compléter les annexes sanitaires avec la fiche « annexe déchets »		Ce document a été inséré dans l'annexe sanitaire
127	PPA	Etat	Protection ressource en aep Instauration d'un DPU sur périmètre protection rapprochée en application article L1321-2 CSP		Aucune modification Mesure hors de la compétence du PLU

Glossaire :

PPA = Personne Publique Associée / EP = Enquête publique / CE = Commissaire enquêteur / xM ; xC = référence de l'observation au registre d'enquête publique
CA26 = Chambre d'agriculture Drôme / SCOT = Schéma de Coherence Territorial Rovaltain / VRA = Valence Romans Agglomération / VRD = Valence Romans Déplacement (AOT : Autorité organisatrice des transports) / CD26 = Conseil départemental de la Drôme
CCRC = Communauté de communes Rhône Crussol
MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale / CDPENAF = Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers