

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

VILLE DE
VALENCE

Objet : REUNION D'ECHANGES PLU MPT DU PETIT CHARRAN

Date : LUNDI 7 SEPTEMBRE 2020

La réunion publique s'est déroulée comme suit :

- Introduction par M. le Maire et M. Soullignac : Ils rappellent le souhait préalable de la ville d'évaluer le Plan Local d'Urbanisme actuel, évaluation disponible sur le site internet valence.fr mettant en avant les points faibles du document d'urbanisme. Fort de ce constat, le choix a été fait d'engager une révision générale du PLU, dont les objectifs sont présentés.
- Echanges introductifs sur ce que fait ou ne fait pas le PLU
- Présentation du PLU et de sa procédure par le bureau d'études Verdi (M. Tempelaere, Mme Vincent et M. Anciaux), agréementée par les résultats des quizz disponibles sur le site internet depuis cet été.
- Echanges avec les participants
- Présentation des premiers résultats de la concertation et de quelques éléments de diagnostic propres au quartier
- Echanges avec les participants
- Conclusion de M. Soullignac : la construction du projet est à ses débuts, chaque habitant est convié à s'exprimer et à ne pas hésiter à solliciter la ville.

Sont repris ci-après les questions et réponses, dans l'ordre dans lequel elles ont été évoquées lors de la rencontre :

Questions/Remarques	Réponses apportées
Les emplacements réservés nécessitent-ils que des projets d'intérêts généraux soient établis ? Comment le PLU cible-t-il les grands équipements prévus ?	M. Soullignac confirme que l'emplacement réservé doit être lié à un vrai projet. Il soulève d'ailleurs qu'il s'agit d'une problématique du PLU actuel, identifiant de nombreux emplacements réservés dont la faisabilité financière est remise en cause. M. Tempelaere confirme que chaque emplacement réservé doit être justifié.
Le PLU peut-il apporter des précautions pour assurer le bon voisinage, contenir des règles de vivre-ensemble ?	M. Soullignac indique que certaines règles fixées par le PLU peuvent limiter les nuisances par exemple la modification de 2015 a modifié les règles d'implantation en fonction de la hauteur du bâti. Cependant le savoir-vivre ne dépend pas du PLU, la règle mise en œuvre n'est pas évaluée au regard des impacts sur le vivre-ensemble. De même, lors de l'instruction, seule la règle est prise en compte. Lorsque des

	problématiques peuvent être anticipées, des échanges peuvent être initiés par la collectivité.
Quand est-ce que nous aurons les éléments concrets du PLU, par exemple la réglementation des hauteurs ?	M. Soullignac indique que la première étape est de débattre sur les orientations globales avant de passer à la traduction réglementaire, au printemps 2021. Le travail préalable sur les orientations est indispensable, par exemple si le choix est de « geler » les terrains constructibles tout en accueillant plus de population et en préservant les espaces verts, la hauteur pourra être une variable d'ajustement lors de la traduction réglementaire. Les orientations feront varier les outils réglementaires.
Un participant salue la démarche engagée mais s'interroge sur l'utilisation des observations émises lors des réunions publiques et ateliers dans la prise de décision ?	M. Soullignac remercie pour la remarque et précise que la démarche n'est pas une « concertation gadget ». Une synthèse sera faite avec les points forts ressortant des échanges et leur prise en compte pourra être appréciée dans le bilan de la concertation dressée à son terme. Des lignes directrices commencent déjà à émerger notamment suite aux réactions résultant de la crise sanitaire. On perçoit une forte attente des valentinois que nous souhaitons prendre en compte mais des conciliations seront nécessaires, par exemple entre le souhait de densification ou celui de dé-densification.
Un participant exprime son regret de ne pas avoir de présentation des orientations futures	M. Soullignac rappelle que la réunion a pour objet de poser le cadre de la procédure à venir, et de préciser les occasions au cours desquelles pourront être recueillies les attentes. Les orientations plus précises seront travaillées et présentées au cours du 1 ^{er} trimestre 2021. Mme Melendez-Diaz indique que la journée du 7 novembre sera le moment clé pour entrer dans le vif du sujet, pour réagir et proposer des visions dans un cadre précis. M. Tempelaere indique aux participants qu'ils peuvent déjà commencer à réfléchir aux objectifs indiqués par les élus dans la délibération de prescription de la révision générale, prise le 16 décembre 2019 et consultable sur le site internet. Les participants sont invités à laisser leurs coordonnées pour être informés des événements à venir, et à s'inscrire à la journée du 7 novembre.
Le nombre de logements vacants est important, par quels moyens peut-on les résorber ?	M. Tempelaere indique que le PLU définit une hypothèse, un objectif de sorties de vacances, invitant la ville à se doter d'outils opérationnels. M. Soullignac précise que le volet opérationnel de cette politique dépasse le cadre du PLU et se traduit notamment dans la future mise en place d'une opération programmée de l'habitat sur le cœur de ville, dans le projet de rénovation urbaine porté par Valence Romans Habitat et par le dispositif Cœur de Ville par exemples.
Concernant la transition écologique, la question des emplacements réservés n'est pas anodine, notamment au regard de la place de la voiture dont l'abondance entraîne un manque d'attractivité et une	M. Tempelaere confirme que cette remarque entre dans l'objectif d'apaiser la ville, notamment la question de la dés imperméabilisation qui est un moyen que le PLU peut porter.

augmentation de l'artificialisation des sols	
La perte démographique est parallèle à l'augmentation de la pression urbaine, pourquoi un tel paradoxe ? Un problème de cohérence du logement peut se poser, comment arriver à une ville qui se reconstruit de façon adaptée sans pousser les murs ?	M. Soullignac indique que la situation paradoxale soulevée s'explique par le desserrement des ménages, créant un nouveau besoin de logements. De même il confirme le constat que l'augmentation de la construction neuve est corrélée avec l'augmentation de la vacance, invitant à repenser les outils sur cette dernière.

