

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

**Objet : REUNION D'ECHANGES PLU – MJC
CHATEAUVERT**

Date : LUNDI 7 SEPTEMBRE 2021

La réunion publique s'est déroulée comme suit :

- Introduction par M. Soullignac : Il rappelle la démarche de concertation engagée depuis l'été 2020, et l'impact des échanges avec les habitants dans la construction du PADD. Il précise que l'objectif de la réunion est de présenter le PADD, avant de se lancer dans l'écriture des pièces réglementaires.
- Présentation des axes du PLU par M. Soullignac
- Présentation par les représentants du bureau d'études et des services techniques de la ville de la déclinaison du PADD en orientations et actions, et des possibilités de traductions réglementaires pouvant être réalisées
- Echanges avec les participants
- Conclusion par M. Soullignac : Il présente le calendrier à venir, avec une première validation de projet en décembre et une année 2022 durant laquelle seront consultés les administrations mais aussi la population via une enquête publique. Il invite également les participants à se saisir des moyens de concertation à leur disposition : registres, adresse mail, permanence technique assurée le lendemain dans l'équipement de quartier, permanence élu hebdomadaire , etc

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

Questions / Remarques	Réponses
Quelle prise en compte des conséquences du COVID et notamment de l'attractivité de la ville se traduisant par un accroissement de la vente de logements et en parallèle un délaissement des bureaux.	Le projet tient compte du contexte sur les objectifs de logement, le marché a en effet connu un phénomène notable et les professionnels de l'immobilier font état d'une diminution du stock de logements disponibles. A contrario, concernant les bureaux, un regain d'activité est constaté à l'échelle de l'agglomération. Sur le volet télétravail, la mixité fonctionnelle a été au cœur de la réflexion afin d'assurer un cadre plus agréable au télétravailleur (possibilité de création d'espaces de co-working, mixité à l'intérieur des immeubles, etc.).
La refonte du zonage habitat en trois zones (UA, UB, UC) au lieu des quatre zones ne risque-t-elle pas de nuire à la préservation de	La sectorisation des zones urbaines est de la libre appréciation des collectivités. Celle qui existait dans le PLU précédent était complexe et peu lisible, l'objectif poursuivi est de simplifier le

<p>l'identité des quartiers ?</p>	<p>zonage. La proposition actuelle va dans ce sens avec la réduction des trois grandes zones, d'autres déclinaisons sont encore toutefois envisageables pour marquer au mieux les spécificités des quartiers. L'objectif est de concilier simplification et maintien des spécificités, peu importe la lettre choisie pour la sectorisation.</p>
<p>Les participants indiquent bien retrouver les échanges tenus durant les ateliers de concertation, notamment sur l'objectif de taille humaine et d'arrêt de la bétonisation. Ils espèrent que la réglementation sera à la hauteur de ces objectifs.</p>	
<p>Sur le volet habitat, ils font part de l'attention à porter aux réhabilitations, permettant de lutter contre la réduction des espaces verts en ville ou agricoles, de freiner la densification excessive, tout en maintenant l'identité des quartiers.</p>	<p>Le PLU comprend en effet un objectif de réinvestissement du logement vacant ambitieux (300 log. pour les 10 ans à venir). Cependant, cet objectif relève plus des autres politiques publiques, et notamment de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat lancée en début d'année par Valence Romans Agglo.</p>
<p>Sur le volet îlots de chaleur et de fraîcheur urbains, les participants demandent à être plus volontariste que la simple préservation des îlots de fraîcheur. Il faut en recréer et stopper la création d'îlots de chaleur.</p>	
<p>Les arbres remarquables, notamment les cèdres, doivent être plus protégés. La règle de compensation 1=1 n'est pas opportune, notamment si un arbre sain ancien de haute tige est abattu.</p>	<p>Cette position est partagée, des efforts considérables vont être faits dans le futur PLU pour accroître les protections, mais aussi dans le contrôle des abattages d'arbres. Les services de la ville ont ordre de dresser un PV dès abattage non autorisé.</p>
<p>Qu'est-ce que le coefficient de naturalité ? Où va-t-il s'appliquer ?</p>	<p>Ce coefficient vise à imposer une végétalisation à tout porteur de projet. Un score doit être atteint pour que le projet soit autorisé. Pour atteindre ce score, le porteur de projet peut user de plusieurs dispositifs : végétalisation en pleine terre, en façades, en toiture, etc. Chaque méthode rapporte des points, minorés ou majorés en fonction de ses vertus. Le score diffère également en fonction des secteurs.</p> <p>Cet outil permet donc de laisser la liberté aux porteurs de projet de choisir leur type de végétalisation, tout en assurant le renforcement de la nature en ville.</p> <p>Il est précisé que les zones d'activités seront également concernées par cette obligation, indispensable pour requalifier ces espaces.</p> <p>Le traitement des espaces publics ne relève cependant pas de la réglementation PLU sur ce point-là.</p>
<p>Comment se protéger des divisions parcellaires, souvent préjudiciables aux espaces verts et à l'identité de chaque quartier ?</p>	<p>Les chiffres concernant la consommation de l'espace sont rappelés : près de 100 ha sur les 10 dernières années. Ces extensions de l'urbanisation doivent être divisées par deux pour les 10 ans à venir. Ces exigences impliquent de repenser l'accueil de logements dans les espaces déjà urbanisés, avec une densification raisonnée. Dans certains cas, diviser une parcelle pour créer un logement individuel peut être envisagé et utile dans ce cadre. Le coefficient de naturalité, la gestion des accès et le travail de protection des espaces verts</p>

	important pour le rafraichissement en ville et le paysage permettront toutefois d'éviter des divisions inopportunes.
Qu'entendez-vous par l'action « Accompagner la nécessaire émergence d'un modèle énergétique adapté au contexte valentinois » ?	Cette action vise à rappeler la réglementation et la logique à avoir pour améliorer la prise en compte des enjeux énergétique dans la construction. Une orientation d'aménagement et de programmation sera prévue dans ce sens, intégrant dans le PLU les impératifs du Plan Climat Air Energie Territorial de Valence Romans Agglo et l'ambition de Territoire à Energie Positive.
Les risques nucléaires sont-ils pris en compte dans le PLU ?	La ville de Valence n'est pas directement concernée par des réglementations et actions spécifiques. Ces servitudes relèvent de l'Etat.
La disparition de Valence sur Rhône et la position de l'A7 sont regrettées.	L'autoroute relève de la compétence de l'Etat, le PLU ne peut s'en saisir pour prévoir un déplacement / recouvrement / autres. Si sa disparition est projetée, le document sera biaisé et ne pourra être pertinent.
Peut-on intégrer la prise en compte de la sécurité dans les aménagements ?	Ce sujet ne relève pas directement du PLU, cependant cette thématique fait partie des points travaillés lorsque des aménagements d'espace public sont envisagés.
Les projets évoqués sur la Bayot, notamment concernant une résidence sénior, sont-ils d'actualité ?	Le projet de résidence séniors sur la Bayot est bien d'actualité, intégrant tout un réseau de résidences créées ou encore en cours de création sur la ville pour pallier au besoin de logements adaptés à tout public.
Le projet d'échangeur de Montélier est-il d'actualité ?	Les travaux devraient débuter en 2022, sous maîtrise d'ouvrage Etat.
Le phénomène Airbnb est-il problématique à Valence ?	La vigilance est de rigueur, mais il n'y a pas de problématique particulière. Le diagnostic PLU fait en effet état d'une augmentation soutenue du nombre de résidences secondaires sur les dernières années, partant d'un nombre très faible.
Les participants font également état de leur souhait d'une communication pédagogique sur le PLU, difficile à appréhender pour de nombreuses personnes.	

