

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

VILLE DE  
**VALENCE**

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

**Date : MARDI 8 SEPTEMBRE 2020**

La réunion publique s'est déroulée comme suit :

- Introduction par M. Soullignac : Il rappelle 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 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
Pourquoi ne fait-on pas un PLU intercommunal ?	M. Soullignac explique qu'en principe, Valence Romans Agglomération a la compétence, mais les communes peuvent s'opposer à ce transfert automatique. Ce point fait actuellement l'objet d'échanges entre les communes, afin de savoir si la compétence reste à chacune ou passe à l'agglomération. Le non transfert de compétence ne signifie pas l'absence de visions intercommunales, existent par exemple au niveau de l'agglomération le programme local de l'habitat ou le plan climat air énergie territorial. De même, la nécessaire compatibilité avec le SCOT du Grand Rovaltain assure la cohérence territoriale des différents documents d'urbanisme. M. Soullignac précise également que même en cas de transfert de compétence, la révision générale du PLU de Valence ira à terme.
Le nombre de logements	M. Soullignac confirme que la question des logements vacants est

vacants est-il très élevé ?	problématique, notamment suite à son accroissement entre 2007 et 2012 s'expliquant en partie par le double effet d'un déficit migratoire et d'un rythme de construction important. De plus, il indique que la vacance posant question est celle de plus de 2 ans, les autres logements peuvent être vides pour des raisons de contexte.
Sait-on pourquoi les logements sont vacants ?	M. Tempelaere indique que la donnée utilisée pour le diagnostic est celle relevant des impôts, et ne donne pas tous les détails permettant une analyse aussi poussée. De même, elle est déclarative et présente un risque d'erreur.
Un participant invite à penser l'équilibre entre les objectifs de densification et d'évitement d'extension urbaine sur les espaces agricoles au regard du constat qu'il fait de balance agricole déficitaire	M. Tempelaere dresse un rapide bilan de la situation agricole et indique qu'il y a une réelle attention à porter à cette question. M. Soullignac rappelle qu'il y a des exigences nationales concernant la zéro artificialisation nette des espaces naturels et agricoles. Il indique également qu'il y a un besoin croissant et local d'agriculture de proximité. L'absence d'artificialisation des terres agricoles est également un choix politique, notamment en réaction aux conséquences de l'étalement urbain des 30 dernières années dont la poursuite pose question.
Un participant évoque les échanges antérieurs avec un porteur de projet sur la hauteur de son bâtiment jugée trop haut (4 <sup>e</sup> étage). La proposition faite par le constructeur aux habitants pour faire évoluer son projet n'était pas acceptable financièrement. Que peut faire la collectivité ?	M. Soullignac rappelle que les élus sont intervenus à plusieurs reprises auprès du promoteur, mais le permis de construire a été accordé dans le respect des règles du PLU et reste valable. De nouvelles interventions sont vouées à l'échec.
Comment le PLU peut intervenir sur les îlots de chaleur urbain ?	M. Soullignac indique qu'il peut notamment réduire la part de la construction sur la parcelle, engager une politique de protection de l'arbre y compris sur le domaine privé. Il rappelle dans ce cadre le Plan arbres visant à planter plus de 7000 arbres à Valence. M. Tempelaere précise qu'un travail peut être fait sur les opérations de renouvellement urbain afin de réduire ces effets. Le choix des matériaux peut également être questionné.
Le PLU comprend un nombre très important de zones, une harmonisation est-elle prévue ?	M. Soullignac reconnaît la complexité mais alerte sur le risque de la simplification qui peut entraîner l'inadaptation de la réglementation. Il faut retravailler la cohérence du zonage et trouver un juste équilibre.
Peut-on protéger les canaux car ils sont dans un état « pitoyable » ?	M. Soullignac précise que la partie publique des canaux est bien aménagée et entretenue, et que la ville n'a pas pris sur la partie privée desdits canaux. Dans le PLU ils sont déjà protégés au titre de la trame verte et bleue. Le groupe de travail canaux est régulièrement sollicité, y compris pour le PLU.
Le quartier devient de plus en plus « bétonné », notamment à cause de la division des parcelles. Le PLU peut-il	M. Soullignac précise que le PLU actuel ne respectait pas l'identité de chaque quartier, des évolutions intermédiaires ont été menées, par exemples sur les hauteurs, le stationnement et les espaces verts. Sur la question de la division parcellaire, M. Soullignac et M. Tempelaere

<p>Intervenir pour retrouver l'image de quartier « vert » ?</p>	<p>s'accordent sur la difficulté de traitement de cette question. Des outils existent mais ils restent imparfaits, le PLU n'est pas un instrument de maîtrise foncière. M. Soullignac indique qu'il faut que le PLU trouve le juste équilibre pour garder la possibilité de certaines divisions intéressantes.</p>
<p>Quelles sont les obligations des copropriétés sur la replantation d'arbres ?</p>	<p>M. Soullignac indique que le PLU pourra seulement agir sur la protection d'arbres remarquables sur les espaces publics et privés. M. Plassard, Directeur des services techniques de la ville, précise que la ville s'est engagée à remplacer tous les arbres victimes des intempéries. Il rappelle cependant que le remplacement implique une plantation d'arbres dont la croissance prendra du temps.</p>
<p>Un participant souligne l'intérêt de conserver du commerce sur le quartier.</p>	<p>M. Soullignac fait part du souhait de renforcer les pôles existants et de n'envisager un nouveau développement qu'en cas de lacune dans un quartier pour garder les dynamiques. M. Tempelaere explique que le PLU peut apporter une protection des linéaires commerciaux en interdisant leur changement de destination par exemple. Mme Melendez-Diaz, Directrice de l'urbanisme et du développement urbain, complète les propos par une sensibilisation aux réalités économiques des marchés immobilier et commerciaux à intégrer aux réflexions sur le PLU pour assurer son opérationnalité.</p>
<p>Le PLU est-il l'occasion de prévoir l'enfouissement de l'autoroute ?</p>	<p>M. Soullignac indique que le PLU, et plus généralement la ville, ne peuvent porter ce projet. Seul l'Etat, compétent sur la gestion de l'autoroute, peut engager une étude urbaine et envisager un enfouissement ou autre. L'historique fait état de nombreuses promesses non honorées de leur part, les élus ne lâchent pas la pression exercée mais attendent qu'un vrai projet réaliste à l'exécution sûre soit présenté avant de revenir devant les valentinois.</p>
<p>Pourquoi des canaux sont-ils fermés ?</p>	<p>M. Soullignac précise que ces fermetures relèvent du domaine privé.</p>
<p>Un participant fait part de son regret de l'alignement systématique prévu par le PLU et ses conséquences dommageables sur les espaces verts en bordure de rue.</p>	<p>M. Soullignac partage ce constat et confirme que cette règle devra être réétudiée au cours de la révision générale du PLU. Mme Melendez-Diaz complète en indiquant l'intérêt de cette nouvelle analyse et les conséquences positives attendues sur la création d'îlots de fraîcheur urbains.</p>

