

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

VILLE DE
VALENCE

**Objet : REUNION D'ECHANGES PLU
CDQ CALVAIRE HUGO**

Date : LUNDI 20 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 (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 reprises ci-après les questions et réponses, dans l'ordre dans lequel elles ont été évoquées lors de la rencontre :

Questions/Remarques	Réponses apportées
Le PLU est-il « définitif », comment est contrôlée sa mise en œuvre ?	M. Soullignac fait part de la procédure suivie en cas d'irrégularité de travaux, soit pour absence de dépôt d'autorisation d'occupation des sols soit pour irrespect du permis de construire. Selon l'état d'avancement du projet, il peut y avoir un premier temps d'échange entre la ville et le porteur de projet pour faire cesser l'inconformité. Dans le cas de travaux finis, quand l'inconformité est régularisable le propriétaire est invité à le faire. S'il ne le fait pas ou que la conformité n'est pas régularisable, la ville dresse un procès-verbal d'infraction qui est transmis au procureur de la République. La suite de la procédure est entre ses mains. Le traitement de ces affaires peut être long, mais n'est pas signe d'impunité. Selon les cas la démolition de la construction illégale peut être prononcée.
Le préfet est-il associé ?	M. Soullignac précise que l'Etat fait partie des personnes publiques

	associées et qu'à ce titre ses services sont consultés au cours de la construction du projet et donnent un avis sur le dossier complet avant enquête publique et approbation.
Un participant indique que le PLU ne peut être déconnecté des autres territoires, pourquoi avoir fait le choix d'un PLU communal ?	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'agglo 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.
L'esthétique du bâti est-il pris en compte dans le PLU ?	M. Soullignac souligne que l'évaluation du PLU menée en 2019 a notamment confirmé que la réglementation ne permet pas d'aller à l'encontre de cette pauvreté architecturale. Il précise que le PLU, quoi qu'il contienne, ne remplacera jamais le trait de l'architecte, qui est également soumis à la pression du maître d'ouvrage et ses exigences économiques.
La quantification de la demande en logements ainsi que la recherche de qualité en la matière sera-t-elle étudiée ?	Mme Vincent indique qu'effectivement ces éléments seront analysés, notamment avec l'organisation d'une concertation spécifique avec les professionnels de l'immobilier le 6 novembre 2020.
Un participant salue la démarche engagée. Il indique regretter que ces dernières années peu de lignes architecturales aient été mises en avant, sauf sur le centre-ville. Il souhaite qu'une harmonie soit redonnée à la ville pour affirmer son identité.	
Au regard des données sur la vacance des logements, pourquoi ne pense-t-on pas à arrêter de construire ? Le PLU agira sur cet élément ? Un participant confirme qu'il faut stopper la course au bâtiment neuf, qui dévitalise le logement existants. Il est rajouté qu'il y a du logement vacant insalubre nécessitant de très lourds travaux de réhabilitation.	M. Soullignac indique que le souhait est de rééquilibrer production de logements neufs et réhabilitations afin de remédier à l'augmentation de la vacance et éviter l'étalement urbain. Ces outils doivent être complémentaires. Il rappelle également que les rythme de la construction neuve et de l'augmentation de la vacance connaissent des similitudes pourtant il ne faut pas arrêter strictement la construction de logements neufs. Ces derniers répondent à une demande (confort, coût, etc). Concernant le traitement de la vacance, il 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. Le PLU ne contiendra que des objectifs et orientations, découlant entre autre du Programme Local de l'Habitat.

Un participant souhaite que soit ré abordée la question des îlots de chaleur urbain. Il souhaiterait que soit interdite la création de points chauds, et qu'il y ait plus d'espace boisé et moins d'effets de réverbération. Un participant regrette les bétonisations et invite à tenir compte du réchauffement climatique.	M. Soullignac souligne que l'objectif est que le PLU aille dans ce sens mais rappelle que les enjeux doivent être conciliés pour assurer un projet équilibré. Il rappelle également la mise en œuvre du plan arbre visant en partie à apporter des réponses à ces problématiques.
Quels sont les moyens pour suivre la réalisation du PLU ?	M. Soullignac indique que le PLU contient des objectifs évaluables et critères d'évaluation pour assurer le suivi.
Le PLU peut-il encourager voire imposer l'utilisation de panneaux solaires sur les toits, et ainsi rentabiliser ces surfaces importantes inutilisées ?	M. Soullignac indique que le PLU, ainsi que l'Agenda 21 et le PCAET peuvent encourager ces utilisations, notamment au détriment des champs photovoltaïques. Sur certains secteurs il faut cependant concilier avec les autres exigences, par exemple patrimoniale. Mme Vincent précise qu'effectivement le règlement peut accompagner la démarche.
Quels sont les objectifs démographiques ?	M. Soullignac précise que le diagnostic a pour objectif de le préciser. Le SCOT invite à envisager une croissance de 0,4 à 0,5% par an, à cela s'ajoute les effets de la décohabitation influençant également les projections.
Les habitants partent en périphérie, il faut adopter une approche globale	M. Soullignac confirme que les documents supracommunaux en place permettent d'appréhender cette problématique.
Les pistes cyclables temporaires seront-elles conservées ? Des améliorations sont-elles prévues Av. de Romans ?	M. Soullignac indique qu'il a été décidé la pérennisation des pistes situées Boulevard du Maréchal Juin et sur le haut de l'Avenue de Chabeuil (carrefour Bd Roosevelt). Un travail d'aménagement sera réalisé. Concernant l'avenue de Verdun, il apparaît qu'elle n'est pas adaptée aux flux de circulation, il convient donc de réétudier la question pour proposer une autre solution. Concernant l'av. de Romans, il précise que cela dépasse le cadre du PLU et relève plutôt de la politique de la voirie. La situation est complexe et pose de nombreuses questions d'opérationnalité et de coûts en la matière.
Le parc des Trinitaires sera-t-il restauré	M. Soullignac indique que le Plan arbre prévu sur 6 ans bénéficiera effectivement à ce parc.
Le devenir du secteur concerné par l'OAP « Les Iles » est questionné (écoquartier, déboisement, etc)	M. Soullignac et Mme Melendez-Diaz, Directrice Urbanisme et Développement Urbain, apportent des précisions concernant la parcelle CK10 propriété de l'établissement public foncier régional pour le compte de la ville. Aucun déboisement n'est prévu à l'heure actuelle. L'OAP de 2013 pose questions au regard de son éloignement avec la réalité économique. Toutes les pistes sont étudiées pour envisager le devenir du secteur, et les observations de chacun peuvent étoffer les réflexions.
La densité par quartier joue sur	M. Soullignac confirme l'impact de la densité sur la valeur immobilière,

le marché immobilier, comment analysez vous ces variables ?	l'objectif n'est pas de bouleverser l'ensemble des équilibres économiques. Mme Vincent précise que le marché immobilier est analysé dans le cadre du diagnostic. Mme Melendez Diaz ajoute que toutes les visions, du vendeur à l'acheteur en passant par le porteur de projet, doivent être prises en compte dans les réflexions.
Comment sera abordée la problématique de l'autoroute ? Un participant indique que les nuisances Les Iles et la Basse Ville sont nombreuses.	M. Soullignac indique que le PLU, et plus généralement la ville, ne peuvent faire de miracles à ce sujet. 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. Le PLU pourra éventuellement agir sur les abords.
Un participant invite à inclure dans les réflexions la place de la voiture dans les 10 à 20 à venir. Il s'interroge ensuite sur quelle place doit-elle avoir dans la ville ?	M. Soullignac indique que la question est ouverte, le « tout-voiture » n'est plus le modèle à suivre mais il ne faut pas vouloir l'éradiquer à tout prix. Il invite à penser le partage de la voirie et de la ville.
Un débat s'ouvre sur le stationnement imposé et sur les pratiques de stationnement « ventouses »/pendulaires. Un participant incite au développement des parcs relais	M. Soullignac confirme le besoin d'une politique de stationnement résidentiel, notamment au regard des 3 sites en tension sur le stationnement pendulaire : Place Danton, Basse Ville et Place de la Paix. Le parc relais peut être prévu mais il doit trouver une réalité économique et opérationnelle. Mme Melendez-Diaz précise qu'il est plus adapté en dehors de la ville notamment au regard des travailleurs résidant en dehors de Valence.
Le PLU peut-il régler la question des antennes relais si les citoyens s'y opposent ?	M. Soullignac précise que cela ne relève pas du PLU.

