

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

VILLE DE
VALENCE

Objet : REUNION D'ECHANGES PLU – VALENSOLLES

Date : LUNDI 27 SEPTEMBRE

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 | Réponse |
|---|--|
| Quel zonage est prévu pour le quartier | L'état d'avancement du PLU ne permet pas de répondre à cette question. Cependant, le quartier n'est pas concerné par les mêmes réalités, il ne pourra y avoir un zonage unique. Il y aura des grandes zones et surtout des secteurs adaptés. |
| Le maintien des vues est essentiel pour les valentinois, il faut sur des hauteurs plus basses. Il vaudrait mieux éparpiller sur certaines zones pour limiter les linéaires hauts. | |
| Qu'est ce qui définit la hauteur ou la densification, l'OAP ou le règlement ? | Le règlement va contenir toutes les dispositions relatives aux hauteurs, au stationnement, au coefficient de naturalité, etc. L'OAP donne des indications schématiques. |
| Pourquoi dissocie t on les règles de stationnement pour le « logement aidé » ? | La loi prévoit cette distinction. |
| Les participants invitent à réglementer également les normes de stationnement pour les équipements publics | |

| | |
|--|---|
| Qu'est-il prévu sur le quartier Epervière – Mauboule ? | Mauboule étant en dehors de l'enveloppe urbaine de la ville, il a été interrogé comme un potentiel secteur en extension. Cependant, au regard des enjeux de limitation des extensions urbaines, mais aussi des périmètres de protection de captage d'eau potable et de risque d'inondation, le choix a été fait de maintenir le secteur en zone non constructible. Le secteur de l'Epervière verra sa vocation de loisir maintenue et confortée dans une OAP dédiée à la frange ouest. |
| Le PLU actuel n'est pas assez protecteur pour les arbres | 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. Des repérages d'arbres, notamment remarquables, seront réalisés afin de mieux les protéger. De même, avec le coefficient de naturalité, la protection de l'arbre et sa compensation vertueuse le cas échéant sera encore plus encadrée. |
| Quels sont les risques technologiques ? | Il s'agit des risques identifiés par les services de l'Etat, donnant parfois lieux à des servitudes : les sites et sols pollués, les installations classées pour la protection de l'environnement pouvant générer des périmètres de contrainte de l'urbanisation, les canalisations de gaz, etc. |
| Quid de l'autoroute | 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. |
| Comment est intégrée la montée du télétravail ? | Aujourd'hui le souhait partagé par de nombreux télétravailleurs est d'avoir une maison individuelle, maison qu'on trouve beaucoup en périphérie. L'objectif national est la réduction de l'étalement urbain, donc aller sur de la densification, en contradiction avec le souhait de la maison individuelle. L'objectif est donc d'équilibrer et préserver l'individuel, et d'adapter la densification. De même, il est attendu d'avoir à proximité de son lieu de télétravail des avantages de mobilité, une certaine mixité fonctionnelle à l'intérieur des bâtiments et dans le quartier. Le PLU tâchera d'agir sur ces éléments. |
| Les participants soulignent l'intérêt des opérations de logements intermédiaires sur la Place Jean Macé, à développer. | |
| Pour le volet énergétique, le PLU peut-il faire le lien avec les classes énergétiques ? | Les obligations légales s'appliquent indépendamment du PLU sur ce volet, le PLU n'y fera pas référence. Une OAP viendra cependant apporter des préconisations en termes d'amélioration de la constructibilité. |
| Comment est traitée la valorisation du ferroviaire ? | Le PLU cible les efforts à faire en matière de multi modalités à proximité des gares, ainsi que les intensifications d'accueil d'habitants et d'activités. |
| Sur le plateau de Lautagne, est ce que cela va s'arrêter ? | Le plateau est aujourd'hui scindé en deux parties : la zone économique aménagée et à aménager à l'Est du futur Château |

| | |
|--|--|
| | d'eau et la zone agricole à l'Ouest du château d'eau. L'équilibre général n'évoluera pas, la partie Est restera en zone économique, dont une partie à urbanisation à long terme (2AU) et la partie ouest en zone agricole. |
| Le PLU peut-il imposer des rez-de-chaussée commerciaux dans les nouveaux logements | Des rez de chaussées commerciaux ne peuvent être développés partout, sous risque d'avoir des locaux vacants. Hors commerce, les rez de chaussées peuvent être difficiles à traiter, le logement n'est pas toujours aisé et le stationnement pas toujours qualitatif. |
| Le PLU peut-il protéger les vues ? | La préservation des vues sur l'ouest a fait l'objet de remarques générales que nous devons intégrer |

