

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

VILLE DE
VALENCE

Objet : REUNION D'ECHANGES PLU MJC GRAND CHARRAN

Date : VENDREDI 18 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. Jouve 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
Un participant fait part des nuisances sonores, notamment liées au Boulevard Roosevelt	M. Soullignac indique que ce point ne relève pas du PLU.
Le PLU peut-il règlementer l'implantation d'industries ?	M. Jouve indique que le zonage peut être sectorisé en fonction des vocations, notamment économique. M. Soullignac précise que le PLU ne peut imposer à une entreprise installée de déménager.
Avec le déplacement des entreprises sur la zone d'activités de Rovaltain et les habitations sur Valence, de nombreux flux sont créés. Est-ce pertinent de permettre la	M. Soullignac confirme qu'en effet l'objectif est le rapprochement et que la zone de Rovaltain ne va pas dans ce sens. Il indique qu'à l'époque de sa création les logiques d'aménagement étaient différentes mais ont permis cependant de préserver la terre agricole près de Valence. De plus il indique que le traitement de la zone incite à la non-utilisation de voiture.

création d'entreprises éloignées de la ville ?	
Un habitant relève l'intérêt des premières orientations. Il estime qu'il y a deux priorités : arrêter la minéralisation des sols et respecter l'identité des quartiers et leurs espaces verts. Il s'interroge sur l'application du PLU et notamment sur des dérogations appliquées à mauvais escient.	M. Soullignac revient sur le point de la rédaction du règlement. Il insiste sur la nécessité de prévoir une règle adaptée, équilibrant souplesse et rigueur. Il rappelle que les services administratifs appliquent la règle.
Qu'en est-il des publicités ?	M. Soullignac indique que cela ne relève pas du PLU mais du règlement local de publicité en cours de révision. Le PLU garde cependant l'objectif de préservation des paysages.
Les arbres du domaine privé vont-ils être concernés ?	M. Soullignac précise qu'une étude est en cours pour inventorier les arbres remarquables, des domaines privés et publics, et ainsi permettre leur protection.
Un participant invite à en finir avec l'obsession des dents creuses et la densification à tout prix. Il estime que 300 nouvelles constructions par an représentent une forte proportion et se demande quel équilibre peut être trouvé entre le renouvellement urbain et la réhabilitation.	M. Soullignac confirme l'enjeu clé de l'équilibre à trouver entre préservation des terres agricoles et des espaces verts en ville et accueil de la population. Il indique que même si l'objectif d'accueil est moins important le besoin de logements neufs est inéluctable. L'utilisation des dents creuses peut être intéressante si les projets sont intelligents, si la densité s'intègre en respectant l'identité du quartier. Concernant la réhabilitation, la demande est importante et la ville s'engage à la soutenir notamment avec l'opération programmée d'habitat qui va être engagée prochainement.
Est-il possible d'envisager des surfaces de constructions minimales pour permettre une installation de piscine ne créant pas de nuisances sonores pour le voisinage.	M. Jouve indique que la réglementation a changé, ne permettant plus de prévoir un coefficient d'occupation des sols pour une superficie minimale. L'objectif du législateur est la densification. Il précise que les autres éléments du règlement peuvent cependant atteindre l'objectif soulevé, l'implantation par rapport aux limites séparatives par exemple.
Un participant regrette l'aspect des voies disqualifiées le long des alignements de maisons dont l'aspect « vieillit mal », cas de secteurs sur La Bayot	Sur ce cas, M. Soullignac rappelle l'historique du développement sur la Bayot, et notamment la modification du PLU réalisée en 2015 qui a réduit de 40% l'objectif de création de logement et la valorisation de logements individuels. Concernant le développement de la Bayot il interroge sa poursuite et indique qu'effectivement si le choix est fait d'aller dans ce sens, de nouveaux équipements pourraient être nécessaires.
Le PLU a-t-il des objectifs concernant la préservation et l'implantation de commerces ?	M. Soullignac confirme qu'une stratégie relative aux commerces devra être comprise dans le PLU. Il exprime le souhait de stopper le développement des périphéries, de se préoccuper des pôles existants y compris dans les quartiers. Concernant le centre-ville la priorité doit être donnée à ce qui fonctionne pour le maintenir.

Sera-t-il prévu quelque chose pour le logement des personnes âgées ?	M. Soullignac indique que cela relève de la politique générale de l'habitat. Il rappelle les projets en cours ou récents visant à développer les résidences seniors offrant des services adaptés, dans un souci d'accessibilité au plus grand nombre avec des programmes variés. M. Jouve indique que la question pourra également être traitée dans le PLU sous l'angle de la diversification de logements, en compatibilité avec le programme local de l'habitat. Les outils restent cependant limités.
Comment sera traité les modes de circulation doux et notamment cyclable ?	M. Soullignac indique qu'un schéma directeur d'aménagement cyclable permettra de cibler les points noirs afin de prioriser le traitement des ruptures La PLU peut agir mais la politique de la voirie prédomine cette thématique. M. Soullignac revient sur les pistes cyclables temporaires qui ont été pensées comme des tests mis en place rapidement sans visibilité sur les usages des valentinois. Au regard des retours, il a été décidé la pérennisation des pistes situées Boulevard du Maréchal Juin et sur le haut de l'Avenue de Chabeuil (carrefour avec 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.
Un équilibre pour la préservation des terres agricoles serait de tendre vers plus de hauteur ?	Un débat s'ouvre sur le position de chacun face à un immeuble de grande hauteur en face de son logement. La densité, la forme urbaine et le respect de l'identité du quartier viennent nourrir le débat.
Un participant invite à réfléchir sur les évolutions sociales et la notion même d'habitation.	
Faisant le lien avec la question de la vacance, il est demandé quelle est la conciliation entre la création de logements neufs, de réhabilitation, et l'accès de tous ces produits à des jeunes ménages ayant un revenu médian.	M. Soullignac indique que le coût du logement neuf est en moyenne de 2700€/m ² . L'accession sociale concerne 15% des logements neufs créés (prêt à taux aidé, TVA réduite, etc). Cet outil est intéressant, pourquoi pas le développer plus amplement. Dans ce cadre il souligne l'intérêt qu'a eu le développement de la Bayot pour les primo-accédants qui ont pu acquérir une habitation. Mme Melendez-Diaz, Directrice de l'urbanisme et du développement urbain, indique qu'il y a effectivement des échanges à avoir avec les promoteurs mais rappelle qu'il y a des logiques d'équilibres de projets économiques à intégrer. Il est également rappelé que le futur lancement de l'opération programmée de l'habitat permettra de faciliter l'accès aux logements anciens à réhabiliter.

