



L'association AMURE a souhaité contribuer par les observations suivantes face à la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée N°1 du PLU en démontrant les absences ou incohérences du dossier et des données présentées :

1- Absence de cohérence de la nouvelle OAP majeure avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables de 2016 à horizon 2025

L'importance du projet du centre apparaît maintenant comme une orientation majeure de développement de la commune, or le PADD ne donne pas une place si importante à ce projet. Une simple phrase indique cette intervention « *le cœur de village devra être renforcé en termes de commerces, de services et de logements* ».

Le PADD, ou le projet politique initial, se trouve totalement bouleversé avec cette nouvelle orientation majeure de développement de la commune. L'équilibre général du PADD est transformé avec cette nouvelle orientation d'aménagement.

La structure globale du PLU de 2016 est projetée à horizon 2025, et on y est déjà sans avoir atteint les objectifs de ce projet. Le PLU est déjà obsolète et devra être profondément révisé, car toutes ses orientations sont remises en cause.

Le projet communal du PADD se projetait sur 7200 habitants en 2025, or la commune reste autour de 5700 habitants (5098 selon l'INSEE en 2021), soit moins de 1500 habitants.

Le PADD projetait un taux de croissance de 2,6%, or selon l'INSEE le taux est de 1,9%. On projetait 100 logements par an et on se retrouve loin du compte avec environ seulement 50 logements par an. Le projet de la ZAC n'a même pas commencé ce qui fausse totalement l'équilibre et les objectifs du PADD. On créait une ville nouvelle appelée « Écoquartier » avec 553 logements soit environ 1500 habitants de plus et rien dans le centre.

Le cœur du village s'introduit nouvellement dans une modification appelée simplifiée, or elle remet en cause l'équilibre global du projet communal et l'esprit du PADD avec cette nouvelle OAP.

Le centre se situe à environ un kilomètre de la ZAC où 553 logements devaient être construits avec aucun commerce pour un secteur accueillant plus de 1500 nouveaux habitants. On privilégiait le commerce dans le centre uniquement et la bipolarité urbaine déséquilibrait le rôle de chacun des pôles.

Le PADD n'aborde pas la question de la Maison de Santé qui n'était pas d'actualité à l'époque de sa rédaction, mais ce point devient désormais majeur dans le développement de la commune, et le projet se trouve pour autant dans un espace peu visible.

Le PADD suivait les orientations du SCoT et définissait une densité de 30 logements par hectare pour les sites à plus d'un kilomètre de la gare et on se retrouve avec une nouvelle OAP offrant une densité affichée exagérée de 150 logements par hectare, sans comprendre pourquoi.

La mise en valeur de l'église considérée comme élément majeur du patrimoine du village est dégradée par un projet qui écrase le bâtiment de l'église en emprise et en hauteur et rase le jardin partagé de Germaine et le jardin de la cure pour faire un parking.

L'OAP du centre est en contradiction majeure avec l'esprit du PADD et seule une modification simplifiée est utilisée pour intégrer ce nouveau projet majeur pour la commune, qui lui comporte de multiples pages pour justifier son importance.

Le commissaire enquêteur pour la voie nouvelle, et les services de l'État pour cette procédure, ont émis un avis défavorable à ce projet par manque de réflexion, de cohérence et de concertation.

L'urbanisme à Reyrieux se mène au coup par coup sans vision globale des actions et sans projet réel d'urbanisme avec une vision à terme.

Il est temps de revoir l'ensemble du PLU de la commune dans une révision intelligente qui remet à plat l'ensemble des orientations d'aménagement autour d'un vrai projet d'urbanisme et non simplement des micro-projets de type bouche trous avec des OAP non opérationnelles qui favorisent des opportunités de promoteurs privés.

Le projet de l'OAP présenté contient une multitude d'erreurs et d'incohérences avec le PADD :

Le tableau de surfaces reste incompréhensible dans son contenu. Face à l'importance de cette OAP, on ne se retrouve qu'avec 14 logements dont 7 sociaux. L'équilibre de la densité suivait les orientations du SCOT avec 30 à 50 logements par hectare et on se retrouve dans cette nouvelle OAP avec 150 logements à l'hectare. Ce chiffre est délirant et on ne comprend pas pourquoi il est affecté à cette zone et pourquoi sur un petit espace on affecte cette densité hors normes.

En plus les totaux du tableau sont incompréhensibles : comment arrive-t-on à 47,1 logements par hectare quand toute la colonne est sur des chiffres arrondis, de même comment obtient on la moyenne des 52% de logements sociaux ?

Le cadre réglementaire de la première page indique 7 orientations dans le texte or c'est maintenant 8 OAP avec le rajout de celle du centre qui se présente comme la plus importante et la plus sensible des OAP.

Deux paragraphes de texte sont reproduits (Par ailleurs...qualitative), dont un doit être supprimé.

Le document OAP ne possède pas de numéros de pages et devra en posséder.

Le cadre réglementaire cite que les OAP sont établies sur la base d'éléments de diagnostic qui dressent les invariants de l'opération. Ce diagnostic n'est pas mis à disposition du public ainsi on ne cerne pas les invariants, et aucun scénario d'aménagement n'est étudié.

Le cadre réglementaire stipule que les orientations seront détaillées et les schémas graphiques traduiront concrètement le projet, or les schémas présentés sont d'une pauvreté graphique avec des traits ultra fins qui ne permettent pas d'observer les qualités architecturales, paysagères et urbaines des espaces, sans parler des orientations environnementales.

Le projet porte essentiellement sur une voie et des places de stationnement remaniées avec la minéralisation des sols sans aucune qualité paysagère ou une image d'insertion urbaine compréhensible par le public.

L'ensemble des documents graphiques n'indiquent pas dans la légende le périmètre de l'OAP (en jaune) et l'image finale ne représente pas ce périmètre et se trouve trompeuse car elle colorie du bâti qui est existant et on ne voit pas la différence entre l'existant et le projeté. Les plans de situation et le périmètre de l'OAP sont invisibles dans l'expression graphique.

La nouvelle OAP se trouve en décalage avec l'esprit graphique des 7 autres OAP, notamment en nombre de pages ce qui explique la sensibilité de cette OAP et son importance par rapport aux autres, notamment celle du Bret avec sa taille et son importance de programme (553 logements face à 14 dans le centre) où seule une page détaillait cette OAP historiquement majeure et en conflit juridique avec l'aménageur.

Le dernier mot du cadre réglementaire cite les moyens pour y parvenir, or aucun élément n'est fourni sur les moyens opérationnels ou bilan financier pour assurer la mise en œuvre du projet d'ensemble de cette OAP.

Le périmètre de l'OAP pose question, pourquoi avoir englobé des espaces où aucune action ne sera menée ? Comme les immeubles collectifs au Sud ou le jardin de la mairie.

Si on analyse l'OAP, elle ne se fonde que sur deux zones à construire (ilot A et ilot B) et une voie à réaliser.

Quel est aussi l'intérêt d'avoir appliqué un emplacement réservé sur l'ensemble de l'ilot ainsi qu'une bande au Nord avec l'actuel maison des médecins qui ne fait pas partie de l'OAP et pourquoi le jardin de Germaine ne figure pas dans cette OAP du centre ?

Le périmètre est totalement incohérent et n'apporte pas de vision globale du centre. On gère le centre par morceaux et opportunités foncières sans avoir une vision globale de l'aménagement.

On produit un dessin appelé organisation possible du secteur qui fausse la lecture, car seule deux constructions nouvelles sont en projet, et le reste du bâti est existant. L'OAP malgré ses multiples pages demeure floue et incohérente dans ses orientations d'aménagement et de programmation.

2- Un projet dégradant pour notre cadre de vie

Absence de la compensation des espaces verts supprimés et forte imperméabilisation des espaces publics

Ce nouveau projet de développement minéralise et imperméabilise fortement le site, la place du village est dénudée en végétation et de nombreux espaces verts existants disparaissent sans compensation réelle :

- L'aire de jeux des enfants est déplacée sur un espace vert existant et va donc en partie l'imperméabiliser.
- L'aire de jeux est transformée en parking, avec abattage des arbres existants.
- Le petit espace qui a été un potager partagé Rue Châteaueux disparaît sous la résidence BRIEL.
- Et même si le contour de cette OAP n'inclut pas le Jardin de Germaine et le Jardin de la Cure, on ne peut pas ignorer la perte de ses espaces verts, de l'arbre abattu manu militari, remplacés par la résidence DESAY qui couvrira quasiment tout l'espace du Jardin de Germaine et le parking de l'Eglise qui bétonnera entièrement le Jardin de la Cure.

Une seule phrase laconique annonce un « objectif de compensation des plantations abattues », sans autres précisions sur le sujet.

Aucune information non plus sur la compensation des arbres abattus précédemment sur la place de la Mairie.

Par ailleurs, le schéma « Organisation possible du secteur » est trompeur car il ne distingue pas les espaces verts déjà existants, les espaces verts privés et les nouveaux espaces verts de l'OAP.

Si on fait l'exercice de rechercher uniquement les nouveaux espaces verts, on s'aperçoit qu'il n'y a qu'un tout petit espace vert dans l'angle de la résidence BRIEL, bien loin de compenser ceux perdus.

Le paragraphe « Qualité environnementale et préservation des risques » annonce un traitement paysager des liaisons douces.

Aucun schéma, pas même le plan « organisation possible du secteur » ne présente clairement les fameuses liaisons douces avec un cheminement piéton et son aménagement paysager.

Le seul cheminement doux nouveau est celui de la Place de la Mairie le long des habitations Est, sans aucune végétation.

La compensation de ces espaces verts perdus n'est donc toujours pas définie, tant sur sa localisation que sur sa superficie, encore moins sur son intégration paysagère.

On se contente de réponses évasives et de promesses faites suite aux remarques des commissaires enquêteurs, promesses qui ne trouvent aucune réalité dans le cœur de village.

Il est donc facile d'affirmer que la compensation est prise en compte sans donner d'éléments plus concrets, c'est une façon de masquer la réalité.

Modification article UA13 – espaces de pleine terre

La réduction du pourcentage de pleine terre de 20 à 10% est en totale opposition à la loi Climat et Résilience qui demande à favoriser des îlots de fraîcheur en milieu urbain et de répondre au PADD qui identifie le centre comme cœur vert.

La motivation de cette modification indique :

« De plus, le secteur intègre des parcs et jardins publics qui offrent des espaces verts significatifs aux résidents, contribuant à la qualité de vie en fournissant des zones de détente et de loisirs. »

Mais où se trouvent ces espaces verts publics significatifs ??? Il n'y en a aucun dans la zone UA, le seul étant le Jardin de Germaine et le Jardin de la Cure que la Municipalité souhaite détruire définitivement et minéraliser le centre.

Sur la carte graphique du PADD le centre est présenté comme un cœur vert à préserver, or ce nouveau projet de développement minéralise et imperméabilise fortement le site et ne préserve en rien ce cœur vert.

Le végétal du centre devait être préservé selon le PADD et l'OAP fait table rase de la végétation existante.

Que dire de la pauvreté de la qualité paysagère de la place emblématique du village, avec un espace de rencontre mis à l'écart de l'autre côté du café à qui on n'offre aucune place extérieure en dehors du trottoir, or un café c'est le cœur d'animation du village.

Une halle publique est mise en contre bas du mur de la rue de l'église, où on pourra grimper facilement sur le toit depuis la rue, sans avoir eu une réflexion paysagère globale de cette place.

Seules quatre fonctions ont été indiquées et l'image d'aménagement paysager présentée est d'une grande pauvreté. On ne peut pas parler de modernisation de la place mais plutôt de dégradation de la place noyée dans du bitume et des voitures.

Le texte sur la qualité environnementale laisse à désirer notamment quand on souhaite limiter l'imperméabilisation des sols, le traitement paysager et la mise en place d'une biodiversité urbaine.

L'approche architecturale est d'une pauvreté totale et n'apporte aucun élément qualitatif autre que le règlement du PLU. Or l'enjeu de la qualité architecturale est primordial pour l'image urbaine qu'on souhaite offrir demain au centre de Reyriex. On parle également de continuité de forme bâtie et de typologie et peu de morphologie et du rapport entre les vides et les pleins.

Le schéma sans titre qui porte sur les alignements n'apporte aucun intérêt notamment sur la rue Louis Antoine Duriat. Le Sud de la nouvelle voie impose un alignement de front bâti au centre de l'îlot et pas sur la partie Nord pour accompagner la nouvelle rue intérieure et en valorisant les fonds de parcelles des habitations existantes au Nord.

Seuls deux endroits marquent l'objectif de continuité des hauteurs des constructions en lien avec les projets qui sont déjà en gestation. Aucune réflexion n'a porté sur la recomposition du bâti et les hauteurs au cœur de cet îlot majeur de la commune.

Seule une focalisation est portée sur la voie et les vides et rien sur les abords de cette nouvelle voie où on n'affecte que du stationnement. Cette voie nouvelle pouvait aussi avoir un front bâti de part et d'autre à l'image d'une réelle voie urbaine.

En fait, cette création de voie se justifie uniquement par la desserte de la maison de santé car l'emplacement ne peut être autorisé par manque d'accès à cette espace choisi qui se trouve isolé et ne permet pas de mettre en évidence cet équipement majeur qu'on doit mettre en scène et ne pas cacher.

L'organisation possible offre une image d'un cœur de village dominé par les voitures et le bitume dans un désordre total sans organisation et sans qualité paysagère ou une organisation de forme urbaine. L'OAP répond aux objectifs de deux promoteurs privés et occulte la vision globale du centre et l'intérêt général.

Absence de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques au niveau de la maison de santé

La Talençonne, sur la totalité de son tracé, est classée en aléa **FORT** aux crues torrentielles dans le Plan de Prévention des Risques.

Il est ridicule de positionner sur un schéma (9ème page) une zone hachurée rouge qui s'arrête comme par magie au nord de la Talençonne, juste pour éviter l'emplacement de la Maison de Santé.

Sur quelle étude réelle s'appuie la faisabilité de cette construction ? Comment peut-on imaginer d'implanter une Maison de Santé, incluant la Pharmacie en rez-de-chaussée, dans un secteur sujet à des crues torrentielles alors qu'on ne fait que constater des inondations de plus en plus nombreuses en France avec une amplitude en hausse ?

Est-il pertinent d'investir dans une construction neuve à cet emplacement ?

Les architectes devront fonder des pieux profonds pour construire la maison de santé et de ce fait augmenter les coûts de travaux dans ce lieu trop sensible au niveau hydraulique.

Dans les éléments de programmation, on parle de repenser la topographie du centre, or le site est bien plat et que veut dire repenser la topographie.

La DDT a d'ailleurs émis des réserves et suggère de se rapprocher de l'unité de Prévention des Risques de la DDT.



Extrait du PPR, secteur OAP Cœur de village (rond-point Châteaueux)

*La couleur bleu foncé matérialise un Aléa **FORT** aux crues torrentielles selon la légende du PPR.*

Absence de justification précise sur l'implantation de la nouvelle voie entraînant des conflits d'usage

La nouvelle voie n'offre, avec son tracé tortueux en baïonnette, aucune possibilité de sécuriser les piétons, elle ne possède pas de trottoirs continus d'Est en Ouest, et oblige les piétons à traverser plusieurs fois et se croiser avec le flux des véhicules et camions.

Si on se gare sur le parking P3, il n'y a aucun trottoir pour rejoindre directement la Maison de Santé.

La justification de la modification de l'article UA13 relatif au stationnement s'appuie sur l'objectif de privilégier les modes doux dans le centre ancien et pourtant le tracé de la nouvelle voie ne favorise aucunement les modes doux, mélangeant dans un espace étroit les 2 roues, les voitures et les camions.

Autre problème de taille, la circulation des camions qui devront emprunter la rue avec ce tracé est loin d'être sécurisée. La municipalité argumente que les camions ont du mal à tourner à gauche actuellement en haut de la Place de la Mairie.

Sur l'image du projet appliquée sur une photo satellite (et donc reflétant des distances réelles), il apparaît que le 1^{er} virage à gauche de la nouvelle voie va se faire avec un rayon plus petit que celui en haut de la Place !

Arrive ensuite immédiatement un virage à droite encore plus étroit, il est invraisemblable de positionner 4 places de parking sur le flan Est de la Maison de Santé, les véhicules stationnés vont gêner la manœuvre, puis encore un virage à gauche entre les palissades derrière l'auto-école et ces mêmes places de stationnement adjacentes à la Maison de Santé.

De plus, il conviendra de renforcer le passage au-dessus de la Talençonne, ce qui n'est pas mentionné dans le dossier. Le bâtiment du tabac devra également être renforcé dans son mur Sud où la future voie va l'effleurer.

On indique l'aménagement de deux carrefours sans savoir si c'est possible de le faire et comment le traiter. Des poids lourds devront effectuer un rayon de giration important en zigzag entre les voitures en circulation ou en stationnement et les piétons. On n'indique pas le sens de circulation de cette nouvelle voie qui à priori est d'Est en Ouest, or le Département propose un sens inversé d'Ouest en Est.

Les conclusions du commissaire enquêteur du 5/06/2024 ont mis en exergue l'absence de représentation précise de cette nouvelle voie, les dangers qu'elle représente en mélangeant voitures, camions et piétons.

Et malgré ces remarques, on constate que le tracé n'est toujours pas étudié avec des dimensions et rayons de virages. Aucune analyse détaillée et approfondie n'est fournie.

Dans ces conditions, comment peut-on affirmer que ce tracé va améliorer le trafic routier et la sécurité ? (Cf. ambitions du projet).

Encore une fois la Municipalité fait fi du travail du commissaire enquêteur et des nombreux avis des Talençonnais, et n'étudie aucun scénario alternatif, notamment pour un meilleur emplacement de la maison de santé et de la pharmacie.

Sur un autre schéma, la « poche de stationnement P3 » s'étale jusqu'à l'Est de la Maison de Santé alors qu'il n'y a pas d'espace pour garer des véhicules au-delà du passage piétons central. (Cf. les 4 places à supprimer qui gênent le 2^{eme} virage).

Autre erreur, dans la page qui décrit les parkings, les places prévues dans l'ancien parking de la Chemiserie ne sont pas grisées ni comptabilisées.

Le projet présenté est uniquement routier et n'apporte aucune solution paysagère comme un vrai mail vert au cœur de l'îlot. Aucune vision de développement à terme de ce cœur d'îlot n'est proposée notamment avec la valorisation des fonds de parcelles par une recomposition bâtie redessinant le devenir de l'ensemble de l'îlot à moyen et long terme.

Absence de réponse exacte liée aux capacités du stationnement

L'objectif étant de développer l'offre commerciale et il est légitime de vouloir augmenter le nombre de places de stationnement.

Or que constate-t-on ?

Actuellement le parking de la Paix offre 33 places de stationnement dont 1 Handicapé, celui de la Chemiserie 16, celui de la Place de la Mairie 23 dont 1 Handicapé.

Il faut compter aussi devant le Proxi 1 place + 1 place Handicapé.

Au total nous disposons de 74 places dont 3 places Handicapés.

Dans la projection faite de l'aménagement du cœur de village on constate :

- 18 emplacements Place de la Mairie,
- P1 => 3 à 5 places,
- P2 => 6 à 8 places,
- P3 => 27 places si on cumule la zone de l'actuelle parking de la Chemiserie, (zone non identifiée dans la liste des parkings...) Moins les 4 places irréalistes à l'Est de la Maison de Santé,
- P4 => 12 à 17 places.

Soit un total de 66 à 75 places, donc pas de gain réel et on ne sait pas où seront positionnées les places Handicapés qui doivent respecter la dimension minimum de 3,30m x 5m.

De plus la modification de l'article UA12 – stationnement va à l'encontre du développement des commerces puisqu'il est restrictif sur la mise à disposition des places de stationnement : 1 seule place pour 250m² de surface de plancher.

Leur dimension ramenée à 12m² représente des places peu pratiques pour les familles qui doivent installer des enfants à l'arrière, ce qui va à l'encontre de l'esprit familial du village. De même pour un senior qui a besoin de bien ouvrir la portière pour sortir / entrer dans sa voiture. La norme pour une place de stationnement est de 25m², soit l'emplacement de 12,5m² d'une voiture et 12,5m² de l'espace d'accès et de dégagement.

Il manque aussi dans ce projet un parking 2 roues / vélos.

Le projet de Parking de l'Eglise dans le Jardin de la Cure n'entre pas dans l'OAP mais devra cependant respecter le coefficient de pleine terre de 10% obligatoire pour toute opération selon l'article UA13.

En conclusion, AMURE considère que ce projet de restructuration du cœur de village, en l'état, n'est pas le fruit d'un travail sérieux et professionnel pour une opération majeure qui va transformer le cœur du village et le quotidien des Talençonnais.

Il nécessite encore une large réflexion portant sur une vision globale d'aménagement incluant l'OAP, le Jardin de Germaine et de la Cure, le linéaire des commerces sur la Grande Rue ; voire un travail sur d'autres scénarii en regard notamment du PPR pour le positionnement de la Maison de Santé, en regard de l'esprit de la loi Climat et Résilience, et en tenant compte des avis, des réserves et des recommandations des Commissaires Enquêteurs, des Talençonnais et des Services de l'Etat.

AMURE s'oppose à cette modification simplifiée n°1 et rejoint ainsi tous les avis défavorables déjà exprimés.

3- Une procédure non maîtrisée visant à favoriser des projets privés

Depuis le 30 septembre 2024, le dossier de la modification simplifiée n° 1 est mis à disposition du public après de nombreux mois d'atermoiements, de dysfonctionnements.

La durée d'une procédure de modification (avec enquête publique) varie entre 4 et 8 mois. Ainsi, une procédure simplifiée (sans enquête publique) devrait être réalisée dans un délai minimal. Or, cette procédure a été prescrite le 3 juillet 2023 et, 16 mois après, il sera probablement nécessaire de la revoir compte tenu des lacunes relevées par la Préfecture (DDT).

Depuis juillet 2023, on constate un manque évident de rigueur et de maîtrise :

- L'arrêté de prescription du 3 juillet 2023 a été annulé et remplacé par un arrêté du 5 juillet 2024.
- La délibération du 3 juillet 2024 fixant les modalités de mise à disposition du dossier au public a été annulée et remplacée le 18 septembre 2024.
- Cette dernière délibération vise seulement l'arrêté du 3 juillet 2023 précité pourtant annulé et remplacé. Elle ne vise pas non plus la modification n° 3 du PLU, dernière procédure applicable, approuvée le 3 juillet 2024.
- Une consultation tardive des personnes publiques associées, la MRAe le 17 juillet 2024, la Direction Départementale du Territoire (Préfecture) seulement le 25 août 2024.
- Une notice de présentation annoncée comme un additif au rapport de présentation ne figurant pas au dossier !

Des avis réservés ou défavorable des personnes publiques associées

Les rares avis des personnes associées reçus et joints au dossier, en particulier celui de la préfecture, remettent en cause la compétence des élus en charge de ce dossier :

- La Préfecture considère que l'emplacement réservé n°6 constitue une restriction significative des possibilités de construire et doit être soumis à une procédure de modification classique avec enquête publique.

Elle considère également que baisser le coefficient de pleine terre sur l'ensemble des zones UA et permettre des constructions aux limites séparatives dans certains cas va augmenter les possibilités de construction et, à ce titre, ces modifications sont insuffisamment justifiées et de nature à impliquer également une procédure de modification classique avec enquête publique.

Pour rappel, extrait du conseil municipal du 7 novembre 2023 qui indique que « *les différentes procédures ont été proposées à la DDT qui les a validées* » ! justifications données pour les 7 procédures de modification et révision engagées.

Enfin la Préfecture a également effectué de nombreuses remarques en annexe, utiles à intégrer d'un point de vue qualitatif dans une prochaine procédure pointant l'impréparation de ce dossier.

- La CCDSV souligne que la réduction du coefficient de pleine terre est en contradiction en termes d'artificialisation des sols avec le PCAET et à plus large échelle avec la loi climat et résilience.
Elle indique également que la valorisation écologique du ruisseau de la Talançonne ne semble pas être prise en compte et le laisser en l'état reviendrait à le maintenir peu fonctionnel écologiquement et non adapté aux effets du changement climatique.
- Le département préconise l'accès au sud de l'ilot par la nouvelle voie à créer ce qui semble peu réaliste au vu du projet.
- Le syndicat mixte Val de Saône-Dombes relève une incohérence dans le tableau récapitulatif des OAP prévoyant seulement 14 logements sur une zone de 13 000 m² avec une densité de 150 logements à l'hectare.

Le dossier mis à disposition du public incluant de multiples modifications

Sur la forme

L'importance du dossier par son volume et les pièces présentées sont de nature à décourager les personnes les plus motivées non spécialisées à prendre connaissance de ce dossier :

- Une notice de présentation de 56 pages constituant un élément additif au rapport de présentation qui ne figure pas au dossier.
- Un règlement modifié de 100 pages.

La présentation des modifications du règlement de la zone UA est difficilement lisible.

Il aurait été opportun de présenter simplement pour chaque article modifié l'ancienne rédaction et la nouvelle rédaction et si possible sur la même page.

Sur le contenu

- Suppression de l'emplacement réservé n° 12

Cet emplacement réservé situé lieudit Balmont n'a rien à faire dans cette modification concernant le centre village et la modification du règlement écrit de la zone UA. Cette suppression est déjà prévue et à réintégrer dans la modification n°2 Page 33 : incohérence entre la photo (ER n°12) et la légende (ER n°6).

- Suppression de l'emplacement réservé n° 16 (idem ci-dessus)

Situé en zone NC, compte tenu de son objet et son intérêt pour la commune (espaces publics et chemin piétonnier pour une superficie de 6000 m²) il est regrettable que les élus n'aient pas été informés de la mise en demeure du propriétaire utilisant son droit de délaissement. Pourquoi cette absence d'information ? Quelle en est l'explication ?

Page 34 : il est indiqué des acquisitions partielles ont été réalisées – lesquelles ? Manifestement les élus interrogés sur la question ont été incapables de répondre !

- Modification de l'emplacement réservé n°6

Quel est l'intérêt d'inclure les logements sociaux de la Semcoda ?

Il est ridicule de grever les propriétés du bureau de tabac, et ex. Tavernier qui se sont vendues récemment et pour lesquelles la commune n'a pas exercé son droit de préemption. Il en est de même pour le bâtiment du café qui est en vente actuellement ou vient d'être vendu.

- Adaptation des linéaires commerciaux

Annoncée pour privilégier le maintien des commerces dans le centre village, la maison de santé actuelle et le terrain situé à proximité ne sont pas inclus dans ce linéaire commercial. Cette incohérence est-elle motivée par un intérêt privé ?

- Modification règlement article UA2 – conditions particulières

La correction semble insignifiante et son utilité non démontrée.

- Modification règlement article UA6 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il est difficile d'apprécier les modifications avec une présentation sur 4 pages (23 à 26).

- Modification règlement article UA7- implantation par rapport aux limites séparatives

Il est incohérent et aberrant d'indiquer que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres en ayant précisé précédemment que **les débords de toiture, saillis, balcons et encorbellement ne sont pas pris en compte.**

- Modification règlement article UA12 – stationnement

Les nouvelles dispositions sont de nature à aggraver les difficultés de stationnement dans le centre village.

- Surface minimum réduite de 15 à 12 m².

Pourquoi avoir tenu cette disposition secrète ? Pourquoi ne pas prévoir des places pour handicapés ? Cette disposition semble inadaptée à l'objectif de privilégier l'accueil des personnes âgées.

- 1 place requise par tranche de 100 m² (logements).

Cette limite est également inadaptée, une tranche de 50 à 60 m² serait souhaitable. En effet, Il serait absurde de prévoir 1 seule place pour un T3 supérieur à 50 m² ou un T4 de 99 m² (le projet Desay prévoit : 7 T3 et 2 T4 de 90 à 100 m²).

- Suppression des places visiteurs !

Encore une absurdité ! Il est indispensable de prévoir des places pour les visiteurs (famille, services)

- 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher (autres destinations)

Il s'agit d'une disposition applicable aux grandes zones commerciales.

- ainsi, 1 seule place de stationnement exigée pour un restaurant d'une superficie inférieure à 250 m² (projet Briel !), pour les cuisiniers, serveurs et clients.

- ainsi 1 ou 2 places seulement pour la nouvelle pharmacie pour les pharmaciennes, les employés et les clients.

- Modification règlement article UA13 – espaces de pleine terre

La réduction du coefficient de pleine terre est en contradiction avec les dispositions de la loi climat et résilience.

- Modification des OAP et de l'esprit du PADD par l'introduction du projet cœur de village

La préfecture note l'insuffisance de circulation en mode doux et une logique principalement guidée par l'accueil des automobiles dans ce cœur urbain très minéral.

Elle relève que la municipalité privilégie un stationnement optimisé autour de la nouvelle traversante au détriment d'une extension significative des surfaces d'espaces verts qui permettrait le combat contre les îlots de chaleur préconisé par le SCoT.

Elle remarque que le périmètre de l'OAP ne prend pas en compte les interactions avec le projet immobilier du jardin de Germaine notamment en termes de flux, stationnement et mode doux.

Enfin, elle demande une réflexion plus poussée sur les modes doux ainsi que sur la cohérence du périmètre de l'OAP.

En conclusion, ce projet de modification vise essentiellement à favoriser l'implantation de projets privés au détriment de l'intérêt général.

Cette modification contribuera à la dégradation de notre cadre de vie par :

- La destruction des espaces verts du jardin de Germaine, du jardin de la cure et de l'îlot de la Talançonne.
- L'aggravation des problèmes de stationnement.
- Une densification accrue non maîtrisée.

Les promoteurs seront les grands bénéficiaires de cette procédure qui a été mise en place pour les favoriser. Ces nouvelles dispositions leur permettront d'augmenter leur marge.

Comme cela est insuffisant, **la municipalité très généreuse avec l'argent public**, a prévu en complément d'accorder des aides non négligeables :

- Ventes de terrain à des prix modérés,
- Subventions conséquentes,
- Travaux pris en charge par le budget communal (accès, places de stationnement indispensables aux programmes).

Pour les multiples lacunes et points relevés dans ce document, AMURE s'oppose à cette modification simplifiée n°1 et rejoint ainsi tous les avis défavorables déjà exprimés et demande à la commune de procéder à des études plus sérieuses et co-construites avec les habitants afin de mener une vraie modification ou révision du PLU avec une vraie enquête publique.