

## **Contribution personnelle à la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU**

### **Objectif : L'idée est de réaménager l'hyper centre de Reyrieux**

L'argumentaire en faveur de la création d'une voirie supplémentaire impliquant la destruction d'espaces verts et de jeux d'enfants, est la fluidification du trafic ! Le trafic en centre-ville est jugé intense, et les voies non conçues pour un tel afflux. Cette interprétation est non fondée car il n'existe pas de ressenti d'encombrement routier ; en quoi la nouvelle voie sera-t-elle plus fluide ? Son tracé sera sinueux (3 virages à 90°) et étroit avec des trottoirs réduits.

On note la volonté d'une proximité logements et commerces, et de développement d'activités complémentaires ! Quels commerces ; grandes, petites surfaces ? Quelles activités complémentaires ? Rien n'est précisé ; on est face à des velléités hypothétiques. On veut optimiser les espaces publics et les sécuriser. Créer une maison de santé pour tous les soignants ; cela représente une utopie par méconnaissance du monde médical et de ses contraintes économiques actuelles. Réunir la pharmacie et les médecins généralistes dans un même lieu serait déjà un exploit remarquable ! Passer de deux à quatre généralistes : un miracle !

On nous parle de dévalorisation de l'espace vert de la cure ! Du vieillissement des jeux d'enfants. Mais on ne parle pas du défaut d'entretien de la part de la commune ! Déjections canines idem, il n'y a eu pas de volonté pour régler ce problème !

Ce plan de réorganisation de l'hyper centre part du principe que l'activité commerciale et de services de toute la commune, se concentrerait sur un espace réduit. Mais il ne prend pas en compte l'augmentation de la population prévue par la réalisation de la future ZAC du Bret (540 logements, 1500 à 1800 habitants en plus), dont la construction est retardée mais pas annulée. Des tractations juridiques sont en cours entre la mairie et l'ex OPAC, suite à la décision de la Mairie de résilier le contrat de concession ; ces négociations se solderont très probablement par la signature d'un compromis et un projet amendé. Mais quand ?

On part donc du principe qu'il n'y aura pas d'autres zones commerciales dans Reyrieux : au sein de la ZAC notamment (rien de prévu dans le projet d'origine pour les commerces ou services).

Par ailleurs la commune refuse d'envisager un développement commercial sur l'espace communal inutilisé en bas de la rue du Stade (actuel parking).

Le parti pris, en termes d'aménagement du territoire est de tout concentrer en zone UA sans réfléchir à l'échelle de la commune. Le développement futur de Reyrieux n'est pas pris en compte dans ce projet. Il n'y a pas de vision d'ensemble de l'aspect de la commune dans 15 ans avec l'arrivée de la ZAC du Bret.

Interrogations sur les risques d'inondation par crues torrentielles : Un bâtiment à destination de maison de santé sera construit en limite d'un cours d'eau classé en zone de risque de crue torrentielle. L'étude hydraulique de la Talançonne (Dynamique Hydro 2016) précise que ce cours d'eau est busé sous la place de la mairie, sous la rue de château vieux et ensuite sous la rue du stade. En cas de forte crue, la Talançonne se déverse dans le chemin du Bret. On peut penser qu'en cas

d'embâcle sous le passage de la rue de Châteauvieux le débordement se fera en amont voire éventuellement sur la future voirie à créer.

### **Les niveaux des modifications envisagées sont INCOMPREHENSIBLES**

La hiérarchie des modifications est incompréhensible pour le lecteur. On trouve trois niveaux de modifications : l'emplacement réservé n°6, création d'une OAP et la modification des règles de la zone UA. Ces trois nouvelles réglementations sont applicables sur des zones qui se chevauchent sur une aire de faible superficie ; cela rend illisible le projet politique.

#### **Extension du périmètre de l'emplacement réservé n° 6**

Dans la notice du projet d'aménagement du centre village, l'emplacement réservé n°6 est élargi notablement à l'ensemble de l'îlot central plus les deux bâtiments « Semcoda » de la rue Duriat (pour quelle raison les inclure ?) et 7 parcelles Grande Rue dont l'actuelle pharmacie et également le début de la rue de la place (boulangerie) !

#### **Rappel :**

Le terrain qui fait l'objet d'une réserve est ainsi « gelé », le propriétaire ne pouvant pas utiliser son terrain pour construire autre chose que ce que la collectivité a prévu dans le programme

défini dans son PLU (sauf à titre précaire). Il bénéficie en contrepartie d'un droit de délaissement.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition. (Article L.230-1 du code de l'urbanisme et suivants).

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la

collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble.

La collectivité peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

N'ayant jamais fait usage dans ce secteur de son droit de préemption, la municipalité a-t-elle l'ambition de le faire à l'avenir ? A-t-elle préempté l'immeuble en vente (auto-école et bar) place de la Mairie ?

La création d'une OAP à elle seule suffirait à donner l'orientation de l'aménagement du centre village. L'objet d'une OAP est, dans le cas présent, de définir les aménagements pour un secteur, pour une durée définie (logements, commerces, services). Le lien entre les servitudes imposées par l'emplacement réservé N°6 et les ambitions de l'OAP projetée est obscur pour un néophyte ou bien encore, volontairement caché.

### **Modification des linéaires commerciaux : INCOMPREHENSIBLE**

La nouvelle délimitation des linéaires commerciaux est incompréhensible. Pourquoi sont exclues les parcelles 184 et 573 sur la Grande Rue (trouée dans le linéaire) ? Il y aurait-il un projet sur cet emplacement réservé qui le rendrait incompatible avec l'opportunité d'implanter des commerces ou services ? Projets dédiés à des promoteurs privés et non révélés à ce jour ? Pourquoi également exclure cette possibilité pour les parcelles 404,403,176 et 510 actuellement sur le linéaire commercial ? Les raisons invoquées semblent purement doctrinaires. On peut concevoir de protéger un logement et inversement un linéaire commercial, mais les modes de consommation de biens et services sont en constante évolution et personne ne peut prévoir l'avenir en termes d'occupation des linéaires commerciaux (qui aurait pu imaginer il y a 30 ans que la Grande Rue serait occupée aujourd'hui presque exclusivement par des activités liées aux soins d'esthétiques, de confort, et de bien-être de la personne). La sagesse visionnaire serait de laisser l'opportunité d'installation dans un périmètre défini pour des professionnels sans prévoir à la parcelle qui fait quoi et ou, avec trop de précision. Un cercle « d'opportunité marchande au sens large » centré sur la place du village serait moins contraignant.

La dérive dirigiste en la matière par la volonté de vouloir tout contrôler à la parcelle relève d'une vision passéiste de l'aménagement urbain. Le respect des règles d'urbanisme ne justifie pas d'être restrictif quant au devenir d'une parcelle en matière de logement ou de commerce. L'esprit de l'aménagement doit primer sur la volonté de tout définir dans l'extrême détail :

« Pour les constructions existantes, leur rez-de-chaussée ne peut faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous destinations susvisées »

On constatera à l'occasion, que sur le document qu'il n'est pas prévu de linéaire sur la parcelle sensée recevoir la maison de santé ! Pourquoi ?

Par ailleurs une liste précise des professions, commerces, services, prestataires dont l'installation sera autorisée devra être jointe et exhaustive. Il sera utile notamment de préciser la nature des baux acceptés en cas de location (bail commercial, professionnels, autres).

### **L'OAP de secteur d'aménagement**

Il est facile de comprendre que la création de cette OAP est motivée comme il est dit dans la notice de présentation, par la création d'une maison de santé et donc de la voie structurante.

Suite à l'enquête publique sur le sujet, l'avis défavorable du commissaire enquêteur à la création de cette nouvelle voie n'a pas été pris en compte par la municipalité qui s'obstine dans son projet. Elle avance des arguments basés sur les avantages de cette voie pour la fluidité du trafic, le fonctionnel, l'interconnexion, la sécurité... tous très discutables.

La maison de santé, projet immobilier privé, soutenu par la commune, dont l'objet est de réunir tous les soignants et la pharmacie, n'est pas viable économiquement car techniquement complexe à mettre en œuvre pour des raisons de proximité avec le cours d'eau. Une participation financière communale serait envisagée (de quel montant ? quel montage ?), rien n'est inscrit au PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) concernant la participation de la commune dans cette future « Maison de Santé ».

Il est impensable de prévoir des aménagements d'une telle ampleur (voirie et prise en charge du surcoût de construction) sans que l'on connaisse le montant des investissements restants à la charge de la commune.

La volonté de garder médecins et pharmacie est louable, mais vouloir héberger tous les paramédicaux semble illusoire.

Un projet purement municipal sans intervention de promoteur privé serait plus vertueux. Mais l'investissement dépasse sans aucun doute les capacités de financement de Reyrieux. D'autant que l'aménagement de cette voirie avec les parkings et le franchissement de la Talançonne au nord représente déjà un effort financier important.

L'alternative offerte par la future Résidence Briel, avec hébergement de la pharmacie et de cabinets médicaux, semble faire consensus parmi les professionnels de santé et permettrait la maîtrise des coûts pour la mairie. A ce jour il n'y pas de projets commerciaux connus pour le rez de chaussée de cette résidence (plusieurs centaines de mètres carrés). Dans l'hypothèse d'un déplacement de la pharmacie et de soignants dans la future résidence Briel, la création d'une voirie deviendrait donc inutile et l'OAP également.

L'argumentaire abondant, mais sans substance, suite de lieux communs au sujet de l'habitat, des offres commerciales (absence de restaurant et d'hôtel ! et de banque !) sont une suite de vœux pieux sans intérêt pour justifier l'OAP.

Inclure les bâtiments existants dans l'OAP n'a de sens que dans un schéma général, or seulement la future résidence Briel et la future Maison de Santé sont des programmations. Le reste de l'OAP correspond à des parking et voiries (nouvelle voie et place de la Mairie). La raison première de l'OAP est donc bien la rue du Dr Borel, nécessaire à la Maison de Santé prévue en bord de Talançonne.

La problématique des parkings a créer pour accueillir ces services tant espérés est éludée : un restaurant sans parking, une maison de santé sans parking etc. etc. On veut faire une offre attractive de service sans augmenter le stationnement (le bilan est plutôt négatif en termes de nombre de places). Ceci est un non-sens et une carence lourde dans l'approche politique d'une OAP d'aménagement.

On notera simplement la disparition des jeux d'enfants au profit d'un grand parking qui servira seulement à compenser les pertes générées par la nouvelle voirie.

Les jeux d'enfants seront déplacés le long des immeubles générant ainsi une perte d'espaces verts et de pleine terre avec artificialisation des sols (contraire à la doctrine actuelle). La photo présentée dans la notice de l'emplacement des futurs jeux d'enfant est qualifiée « d'espace de pleine terre », mais une fois réalisés, les jeux d'enfants, seront clos par une barrière et le sol des jeux sera réglementairement artificiel et non de pleine terre. Autant de compensation perdue, notamment en cas de réalisation de la Résidence Desay.

Les remarques et questionnements du commissaire enquêteur, relatives à la perte de surfaces d'espaces verts liées aux déclassements de parcelles et à la création de l'impasse (futur parking et immeuble) n'ont pas obtenues de réponses satisfaisantes, car les linéaires projetés d'arbres le long de la future voie ne peuvent compenser la surface perdue.

Telle que décrite cette OAP ne correspond pas à un schéma d'aménagement de centre village, mais à la justification de la création de voirie (laquelle a reçu un avis défavorable du commissaire enquêteur), nécessaire à la réalisation d'une maison de santé (ilot B p 49).

« Pas de maison de santé en ilot B, pas de voie nouvelle !

Pas de voie nouvelle, pas d'OAP ! »

On fait dans ce projet une part belle à la circulation automobile en centre village, à la condition que les véhicules ne stationnent pas, faute de parking suffisant. En revanche les modes doux ne sont pas pris en compte correctement.

Reyrieux à contresens de l'évolution générale de la mobilité urbaine !

Nous notons donc au passage la faiblesse en termes d'aménagements de l'OAP ; deux ilots A (Logements-Commerces) et B (Maison de Santé) et une voie tracée en rouge. Graphisme éloquent !

### **Modifications de la zone UA : évolution du règlement écrit**

#### **Servitude de mixité sociale applicable à la zone UA**

Le but recherché est : Imposer, dans le cas de programme de trois ou quatre logements, le nombre de logements sociaux à créer, qui sera à minima de 3 ou 4 quel que soit le mode de constitution, en comptant le(s) logement(s) existant(s). Idem 30% LS en fonction des surfaces à créer (>400 m<sup>2</sup>).

Conclusions : Retrait dans la rédaction des mots « induisant la création » introduits lors de la modification précédente (2021). La rédaction antérieure était donc le fait d'une l'analyse juridique approximative, non professionnelle, qui en voulant préciser et verrouiller les conditions de création de logements sociaux a raté sa cible.

#### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Dorénavant la règle d'implantation s'applique par rapport au mur, hors saillie, balcon. Elles doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 5 m. Ceci est un choix sans justification réelle.

Donc alignement à la voirie possible avec débord possible de balcon sur celle-ci.

Cette nouvelle réglementation favorise la densification et l'étouffement de l'espace urbain, ceci est non justifié dans le centre de Reyrieux ! La tendance actuelle est à l'aération des rues en ville. Un promoteur choisira toujours d'optimiser les mètres carrés de foncier en construisant le maximum !

La notion urbaine de « front bâti » est obsolète : dans les rues étroites des villes, on cherche justement actuellement à casser le front bâti par des constructions en retrait ou par des ilots non construits (multiples exemples dans les banlieues de Lyon).

#### **Implantations aux limites séparatives**

Nouvelle rédaction : on supprime le recul mini de la moitié de la hauteur du bâtiment et on précise que les saillies, encorbellements et balcons ne sont pas pris en compte.

Donc recul de 3 mètres avec possibilité que le bord d'un balcon soit en limite de propriété.

Justification de la modification : cette rédaction est adaptée à la future résidence Desay : hauteur de 14 m à 3 m du voisin avec ouvertures (alignement à la limite de propriété en cas de mur aveugle).

Ceci représente un cas typique de détournement de l'intérêt public au profit d'un intérêt privé !

#### **Gestion du stationnement**

Après une petite leçon de civisme très tendance, sur l'usage des modes de déplacement et une petite leçon de morale sur la survie de la planète, on explique que l'on va réduire la taille des places de parking

de 15 à 12 m<sup>2</sup> (merci pour les séniors), sans parler de la vraie surface nécessaire au stationnement d'un véhicule avec son dégagement.

**Réduction** des places par logement : une place.

**Suppression** de l'obligation de places extérieures.

**Suppression** des places visiteurs.

Prenons un exemple au hasard :

La Résidence Desay : 14 logements avec 14 places de parking en « sous-sol » :

Avant la modification 14 places en sous-sol, 14 places en extérieur, 14 places visiteurs.

Après la modification 14 places en sous-sol et 1 place extérieure, peut-être, pour la salle communale

Il est vrai qu'un parking « public » financé par la commune, desservie par une voie « publique » également financée par la commune et desservant également la Résidence Desay, palliera le manque de stationnement pour les résidents « séniors » et leurs visiteurs : enfants reçus par leur parents occupants de T3 et T4.

Encore une fois réécriture du PLU orientée vers des intérêts privés

Mais l'analyse est la même pour la résidence Briel qui doit, outre les logements, héberger des commerces, voire même peut être un restaurant. La carence en parking dans le centre village sera aiguë sans parler des besoins de la future maison Médicale (pharmacie, médecins généralistes et spécialistes, infirmiers, kinés, ostéo, podologues etc. etc.).

### **Espaces de pleine terre**

Réduction de 50% de la surface : on passe de 20% à 10% !

Bétonnons, Minéralisons : décision qui se passe de commentaire, mais qui nous interpelle tous !

### **Réglementaire**

L'avis rendu par la préfecture sur le plan juridique, notamment sur les contradictions entre la zone UA et L'emplacement réservé n°6, en termes de réduction de constructibilité et corrélativement en termes de type de procédure pour réaliser une telle modification (enquête publique nécessaire), laisse penser que ce dossier a été réalisé en urgence sans prendre les garanties juridiques qui s'imposent.

L'absence de consultation de personnes compétentes en matière de droit en urbanisme est sans aucun doute la cause de cette situation.

De même, l'interprétation de la limitation des surfaces constructibles en zone UA par le rédacteur pour expliquer que ce dossier de modification du règlement ne nécessitait pas d'enquête publique, relève au mieux de la négligence, au pire de l'incompétence.

Sur les deux points cités, la Préfète de l'Ain émet un avis défavorable, me confortant dans l'idée que le projet de cette modification simplifiée doit être retiré.

### **Conclusion**

La précipitation, l'amateurisme, une vision étriquée et doctrinaire au service de promoteurs, le manque de concertation avec tous les talançonnais, mènent à cette modification simplifiée N°1 du PLU, élaborée uniquement par une poignée de personnes. Les impacts environnementaux, financiers et sécuritaires négatifs de ce plan d'aménagement du centre-ville, ainsi que ses volets esthétique et fonctionnel discutables rendent cette modification du PLU sans vrai intérêt, voire néfaste pour les talançonnais.

Gilles Demaison