

Modification simplifiée n°1 du PLU

Avis et observations - C Vignon - Le 27 octobre 2024

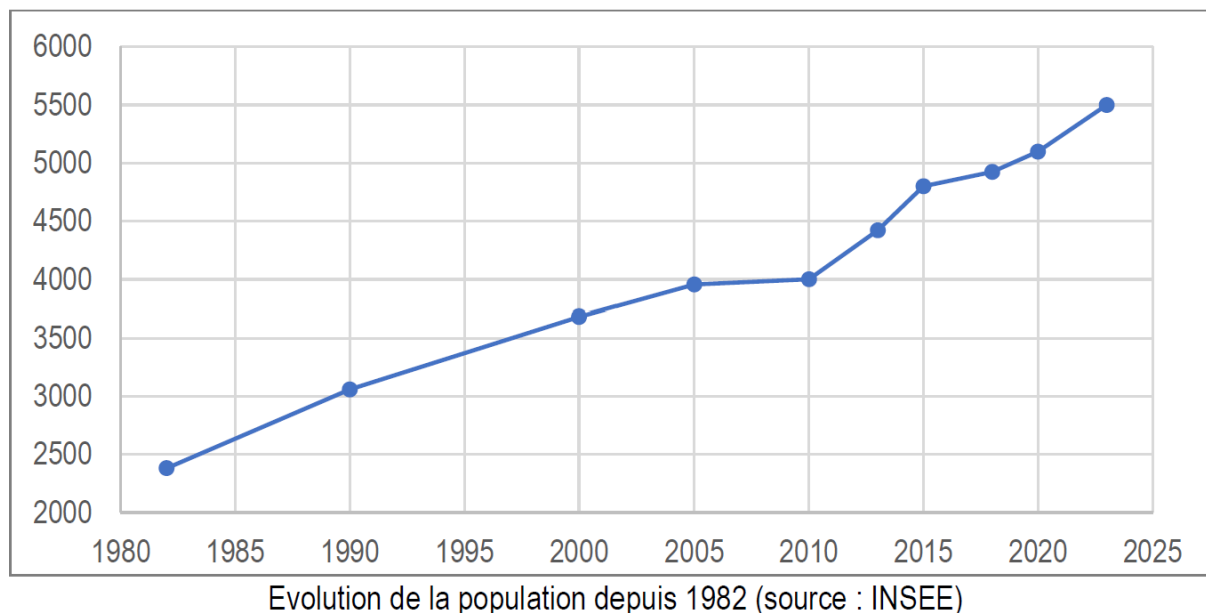
Les propos tenus dans ce document ne remettent pas en question le besoin de logements de la commune, et en particulier de logements sociaux, ni la nécessité incontestable de maintenir notre pharmacie et nos médecins sur Reyrieux.

Ils n'ont d'autre ambition que de démontrer que des solutions répondant tout aussi bien aux attentes des Talançonnais, mais plus respectueuses de l'environnement et moins coûteuses devraient être envisagées, étudiées et proposées à la population.

Une réflexion en amont intégrant les problématiques et les particularités de Reyrieux (son étendue, son besoin de logements sociaux ...) et les évolutions à venir (la future ZAC, l'accroissement de la population, le BHNS, les enjeux climatiques ...), permettrait d'aboutir à un projet plus global et cohérent et non à une juxtaposition de modifications sans liens apparents et parfois en contraction avec les besoins futurs.

Analyse et commentaires du document

Page 7 : « Jusqu'en 1990, le nombre d'habitants restait stable autour de 1 800 mais »



⇒ **graphique contradictoire puisque la population en 1990 était de 3000 habts et en croissance**

Page 10 : « Une phase initiale de diagnostic, d'analyse des enjeux et de définition des besoins a été effectuée »

⇒ **question : qui a réalisé ce diagnostic et l'analyse des enjeux ? Qui a défini les besoins ? quel document ?**

« le secteur est confronté à un trafic intense, particulièrement sur des voies qui ne sont pas conçues pour gérer un tel afflux, comme la rue de la Place. Cette situation complique les déplacements quotidiens, d'autant plus que les aménagements pour les modes doux, tels que les itinéraires piétons et cyclistes, sont peu visibles »

⇒ **la circulation est donc le 1er objectif de cette MSn°1 ?**

Page 11 : espaces publics

« les espaces publics, qu'il s'agisse de parcs, de jardins ou de places, bien que fonctionnels, soulèvent des questions quant à leur adéquation avec les besoins actuels de la population. Par exemple, le parc public situé sur la Grande Rue, autrefois lieu de rencontre et de détente, est aujourd'hui quasiment abandonné et se transforme progressivement en une zone de déjections canines. Par ailleurs, les aires de jeux pour enfants le long de l'Allée de la Talançonne montrent des signes évidents de vieillissement »

⇒ **Les espaces publics semblent être l'objectif n°2 de la MSn°1**

⇒ **=> n'est-ce pas la commune elle-même qui a abandonné le jardin de Germaine ?**

Page 12 : étude de la CCI de l'Ain

« Pour renforcer la dynamique, il est recommandé d'élargir l'offre commerciale en diversifiant les commerces et services, et en encourageant l'ouverture d'un établissement de restauration »

« L'amélioration de la visibilité de ces offres, notamment par une signalétique plus claire et plus attractive »

⇒ **Les commerces semblent être l'objectif n°3 de la MSn°1. Pourtant depuis octobre 2023 pas d'amélioration de la signalétique aux entrées de la commune comme l'avait préconisée la CCI de l'Ain**

« À ce titre, **plusieurs composantes sont donc envisagées** :

- fluidification du trafic viaire par la création d'une voie nouvelle entre la rue de la Place et la Rue de Châteaueuvieux ;
- développement d'une offre de logements en habitat collectif ou intermédiaire au plus proche des commerces, services et équipements publics ;
- accompagnement des mutations commerciales et développement d'activités complémentaires ;
- optimisation des espaces publics (zones de rencontre, parcs et stationnement) dans un esprit de modernisation et de sécurisation de la zone
- création d'une maison de santé permettant de regrouper médecins, paramédicaux et pharmacie au sein d'un bâtiment moderne et adapté aux besoins ;
- amélioration de la signalétique pour permettre d'identifier au mieux les espaces et activités. »

⇒ **les logements sociaux et la maison de santé font enfin leur apparition alors qu'il s'agit des réelles motivations de la MSn°1**

Page 15 : Objet de l'évolution visée

« Les objectifs de la procédure, conformément aux arrêtés 2023AR196 et 2024AR237, sont les suivants

- la suppression des emplacements réservés n°12 et n°16 ;

- la modification de l'emplacement réservé n°6 ;
- la modification des linéaires commerciaux identifiés par le règlement ;
- la création d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Coeur de Village » valant règlement écrit ;
- l'adaptation de plusieurs dispositions du règlement écrit applicable en zone UA :
 - o article 2 : servitude de mixité sociale ;
 - o article 6 : recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - o article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) ;
 - o article 12 : règles de stationnement ;
 - o article 13 : gestion des espaces libres.

⇒ **Objectifs hétérogènes et sans liens apparents**

Page 15 et 55 : secteur concerné

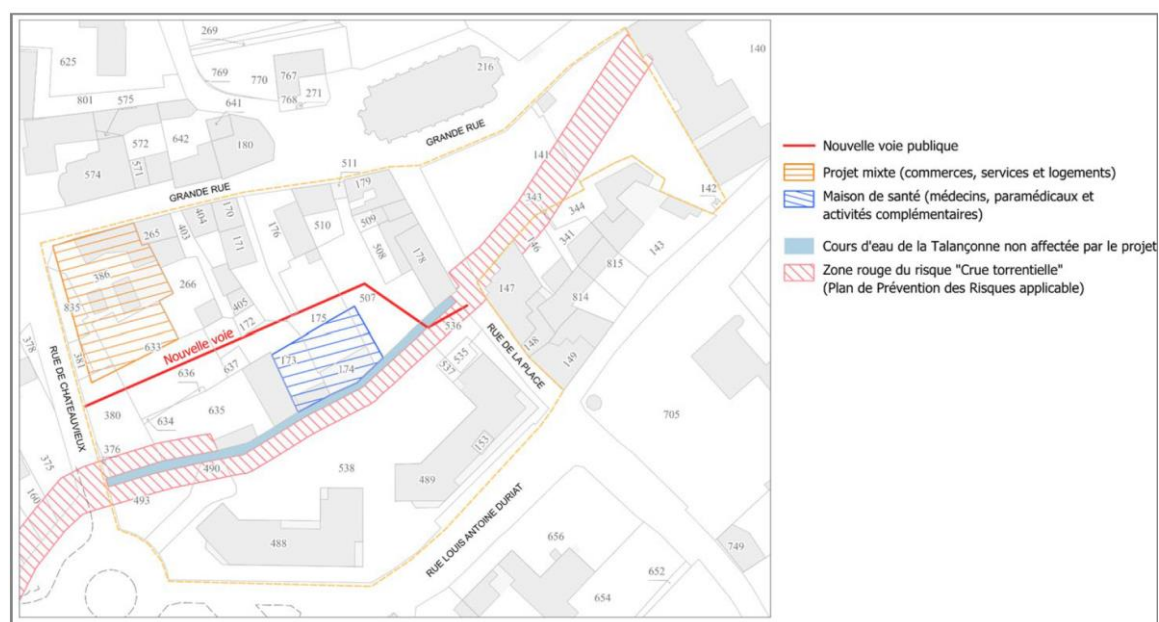
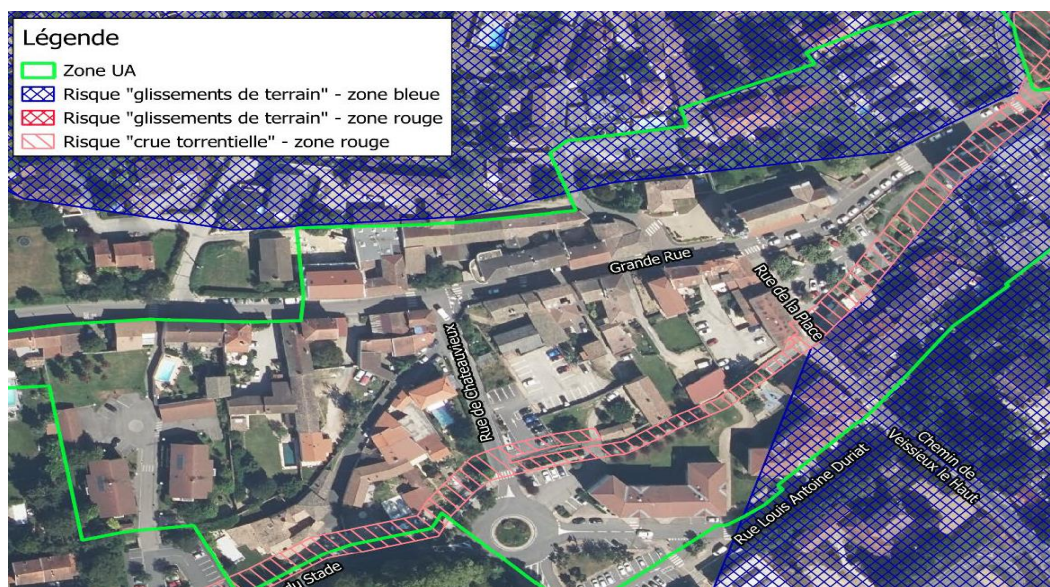


Schéma d'aménagement propre à la prévention des risques et qualité environnementale

- ⇒ La zone rouge de risque de crues torrentielles (bande quadrillée rouge) se rétrécit au niveau des constructions mais si nous tenons compte des tracés en amont et en aval et du fait que les inondations aujourd'hui sont de plus en plus fréquentes et de plus en plus violentes, nous pouvons craindre que l'emplacement de la maison de santé avec la pharmacie en rez-de-chaussée soit un emplacement à haut risque. A tel point que la préfecture nous met en garde.
- ⇒ C'est la raison pour laquelle ce projet de construction en bordure de la Talançonne nécessite des fondations spéciales et qu'elle ne permet pas la création de parking en sous-sol. Ceci a pour conséquence un surcoût pour la commune qui doit d'une part créer des stationnements et une voie supplémentaires et d'autre part payer le surcoût de ce bâtiment (estimation à +30% ?)
- ⇒ Par ailleurs la Talançonne est à cet endroit recouverte. Ne serons-nous pas contraints de consolider cette voie actuellement piétonne et demain destinée à supporter des camions au lieu de la valoriser écologiquement et la rendre accessible aux Talançonnais ?
- ⇒ Pourquoi ne pas envisager une autre solution qui consiste à permettre à la pharmacie et aux médecins de s'installer dans la résidence Briel dont les locaux en rez-de-chaussée sont tout à fait adaptés

Page 21 : Loi SRU

« La commune ne respecte pas les obligations de logements sociaux visées par l'article 55 de la loi SRU »

- ⇒ 14 logements neufs dont 7 sociaux représentent un gain de seulement 3,5 logements sociaux (LS) ! En effet les 14 lgts neufs augmentent de $14 \times 25\% = 3,5$ logts sociaux notre besoin en LS. Les 7 logts sociaux ne nous apportent en réalité que 3,5 logements sociaux vis-à-vis de la loi SRU.
- ⇒ Il serait plus judicieux de réhabiliter des logements existants et de prioriser notre action à destination des propriétaires de logements vides pour créer des logements sociaux.

Page 30 et 31 : stationnement

- ⇒ La réduction de la taille des places de stationnement n'est pas judicieuse : difficulté pour sortir un enfant de la voiture, difficulté pour les personnes âgées ...
- ⇒ Réduire à 1 emplacement / logement ne va pas pousser les visiteurs à venir à pieds ou en vélo s'ils viennent de loin ou à plusieurs !!!
- ⇒ Les T3 et + ont souvent plusieurs voitures !
- ⇒ 1 place / 250 m² pour les commerces est insuffisant ne serait-ce pour leur personnel
- ⇒ Ne serait-il pas plus judicieux pour l'environnement de privilégier les places de stationnement en sous-sol plutôt que d'imperméabiliser les sols en surfaces.

Page 32 : coefficient de pleine terre

- ⇒ La baisse du coefficient de pleine terre de 20% à 10% est en contradiction avec la loi climat et le PCAET. La Préfecture et la CCDSV soulignent ce point dans leurs avis.
- ⇒ L'impact sur l'augmentation des constructions qui doit être inférieure à 20% n'est pas démontré ni chiffré.

Page 33 : emplacements réservés

« Emplacement réservé n°6 visant l'amélioration de l'intersection entre le chemin du Chateau et la route de Trevoux »

⇒ **Ne s'agit-il pas plutôt du n°12 ?**

Page 34 : emplacements réservés

« Emplacement réservé n°16 visant l'aménagement d'un parc public et de cheminements »

⇒ **Pourquoi supprimer cet emplacement réservé ?**

Page 40 : linéaires commerciaux

⇒ **Pourquoi interrompre le linéaire commercial Grande Rue entre les parcelles AM 574 et AM 185 ?**

Page 43 : OAP - périmètre du secteur

« L'ensemble de parcelles situées à l'ouest, autour du tracé d'une future voie structurante... ouvrent de nouvelles opportunités de constructions neuves.

⇒ **Avec des besoins en stationnement accrus !**

Page 43 , 47 et 50 : aménagement de la place de la Mairie

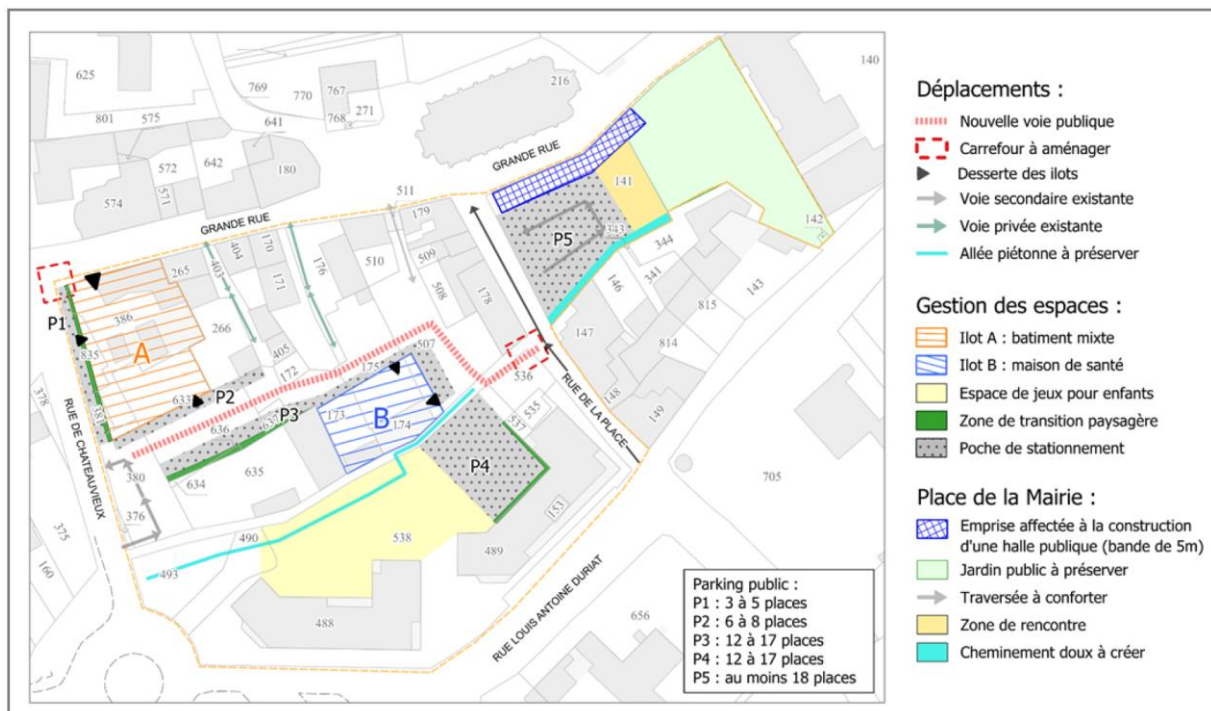


Schéma d'aménagement propre aux espaces publics

⇒ **La rue de la Place reste une voie rectiligne facile à emprunter alors que la nouvelle voie en Z est plus complexe. La nouvelle voie ne réduira pas le flux de la rue de la Place. Au contraire on peut supposer que ce schéma augmentera le flux de voitures rue Duriat puisque pour stationner sur le parking de la Paix il faudra emprunter la rue de la Place . Cette voie met les piétons en insécurité.**

Le cheminement piéton sur la Talançonne s'interrompt à l'intersection entre la nouvelle voie, la rue de la place et l'entrée du parking P4 ! Quid de la sécurité des piétons ? Et les vélos ?

La place de la mairie ne comporte aucun espace vert.

Ne serait-il pas plus judicieux de faire contourner le flux des voitures sur la place de la mairie ou réétudier la piétonnisation totale pour :

- Réduire la vitesse des véhicules
 - Permettre au flux piéton de ne pas croiser à la sortie des commerces le flux des voitures
 - Agrémenter le centre de la place d'arbres et de plantations tout en conservant un stationnement modéré pour satisfaire les commerçants.
 - Mettre la halle publique au centre et non contre le mur nord au risque que le toit de cette halle dépasse et dénature la vue sur l'Eglise et que cela devienne un jeu pour les jeunes de la commune.
- ⇒ On constate aussi sur ce plan que les zones de transition paysagères se limitent à de fines bandes vertes disséminées çà et là.

Page 45 : aménagement d'une voie structurante

« Le point central de l'aménagement du secteur vise la création d'une voie structurante partant de la rue de la place jusqu'à la rue de Châteaueux . Cette nouvelle voie a pour objectif d'améliorer le trafic routier en fluidifiant la circulation mais aussi d'améliorer la sécurité des liaisons viaires en offrant des alternatives de déplacement plus sûres pour les piétons, cyclistes et poids lourds dont le passage par la rue de la Place pour les livraisons est complexe »

- ⇒ La rue de la Place reste une voie rectiligne et facile à emprunter alors que la nouvelle voie en Z est plus complexe . Il est probable que cette nouvelle voie ne réduira pas le flux de la rue de la Place. Au contraire on peut supposer que ce schéma augmentera le flux de véhicules rue Duriat puisque pour stationner sur le parking de la Paix il faudra emprunter la rue de la place !

Page 46: projet construction maison de santé

- ⇒ Le projet de la maison de sante en zone à risque de crues torrentielles nécessite des fondations spéciales. Elle ne permet pas la création de parking en sous-sol . Ceci a pour conséquence un surcoût pour la commune :
- qui doit créer des stationnements supplémentaires
 - qui est contrainte de créer une voie supplémentaire
 - qui doit payer le surcout de ce bâtiments (estimation actuelle +30%)
- ⇒ Cette zone à risque expose davantage la pharmacie à un risque d'inondations.
- ⇒ Pourquoi ne pas envisager une autre solution qui consiste à permettre à la pharmacie et aux médecins de s'installer dans la résidence Briel dont les locaux en rez-de-chaussée sont tout à fait adaptés : visibles depuis la Grande Rue et la rue de Châteaueux et à proximité du parking de la paix .

Page 48 : promotion et mise en valeur des modes doux

« Le projet met l'accent sur la promotion des modes de transport doux, comme la marche et le vélo, afin de réduire la dépendance à la voiture.

En parallèle, des aménagements seront réalisés pour fluidifier le trafic routier, rendant ainsi les déplacements plus sûrs et plus agréables pour tous. »

⇒ **Seule évocation du mode doux (4 lignes !) . Aucune précision sur le comment ?**

Page 49 : orientations spécifiques - éléments de programmation

« Les orientations en matière de logements stipulent qu'au moins 65 % des nouveaux logements doivent être des T2 ou T3, et que 50 % doivent être des logements locatifs sociaux »

⇒ **65% de quoi ? des logts ? des surfaces ?**

Conclusion

- **Ce dossier est complexe et peu clair. Il comporte des sujets divers qui, en 1^{ère} lecture, n'ont pas de lien entre eux mais qui, au final, doivent servir à simplifier la réalisation de projets de construction privés.**
Cette procédure est présentée tout d'abord, comme une réponse à un problème de circulation alors qu'en réalité la maison de santé est le déclencheur de l'OAP et de la création de la nouvelle voie.
- **Il n'y a pas de vision globale, cohérente et réfléchie de cet aménagement du cœur du village, mais plutôt des réponses opportunistes à des projets privés.**
- **Le projet immobilier de la Résidence Desay derrière l'Eglise est absent de l'OAP. Pourquoi ?**
- **Pourquoi interrompre le linéaire commercial Grande Rue pour les parcelles AM 573 et AM 184 ?**
- **Il est inscrit, dans les objectifs de cette MSn°1, l'optimisation des espaces publics (zones de rencontre, parcs et stationnement) mais les espaces verts ont presque disparus du centre du village. Il ne reste que quelques lignes vertes sur le schéma.**
Nous constatons par ailleurs que le document ne comporte qu'une seule page dédiée aux espaces verts, une seule page sur la qualité environnementale et la prévention des risques et 4 lignes sur le mode doux . Alors que ces sujets sont au cœur de nos préoccupations actuelles et des attentes des habitants.
La Préfecture et la CCDSV soulignent d'ailleurs ce manque ainsi que la baisse du coefficient de plaine terre qui sont en contradiction avec le PCAET et le réchauffement climatique .
- **Les risques de crues torrentielles le long de la Talançonne en zone rouge sont passés sous silence. Ce sujet majeur engage la responsabilité de la commune, au point que la préfecture nous met en garde.**
Nous pouvons donc craindre que l'emplacement de la maison de santé avec la pharmacie en rez-de-chaussée, le long de la Talançonne, soit un emplacement à haut risque .
C'est la raison pour laquelle ce projet de construction nécessite des fondations spéciales et qu'elle ne permet pas la création de parking en sous-sol .

Ceci a pour conséquence un surcoût pour la commune qui doit d'une part créer des stationnements et une voie supplémentaires et d'autres part compenser le surcoût de ces bâtiments (estimation actuelle +30% ?)

- La maison de santé, primordiale pour la commune, pourrait tout à fait être intégrée au projet Briel . Cela permettrait de libérer une surface avec des places des parkings supplémentaires qui conviendraient peut être aux commerçants et permettraient éventuellement de réenvisager une place de la Mairie davantage piétonnisée avec de nouveaux espaces verts et des lieux de rencontre .
Enfin le projet Briel serait moins couteux pour la commune qui pourrait ainsi réinvestir dans un aménagement du centre plus respectueux de son environnement.
- Le projet de la place de la Mairie doit être retravaillé avec plus d'espaces verts, la halle au centre et un détournement de la voie pour casser la vitesse des véhicules.
Des cheminements piétons, des voies et des stationnements vélos doivent être clairement identifiés et privilégiés en centre-ville, pour garantir la sécurité des usagers et inciter les habitants à accéder au cœur du village en mode doux.
- La CCDSV et la préfecture insistent sur le manque de mode doux et des stationnements vélos.
La Préfecture constate également un projet principalement guidé par l'accueil des automobiles et peu enclin à réduire le cœur du village déjà très minéral. Elle déplore également que les stationnements se fassent au détriment des espaces verts préconisés par le Scot pour combattre les îlots de chaleur.
- Enfin ne serait-il pas judicieux de réhabiliter des logements existants et de prioriser notre action à destination des propriétaires de logements vides, pour accroître notre pourcentage de logements sociaux de manière plus significative, plutôt que d'en construire des nouveaux, sachant qu'alors, 50% de logements sociaux ne sont comptabilisés qu'à hauteur de 25% au regard de la loi SRU.