

Présentation du projet d'éco quartier

- Alain Pourtier, directeur de l'aménagement à l'Opac du Rhône
- Jean Laurens-Berge, architecte, Insolites architectures

Opac du Rhône | Insolites architectures | JSPAC Durhône

N°2 Livret de concertation

SOIRÉE D'ÉCHANGES SUR LE FUTUR ECOQUARTIER DU BRES ET PRES-VILLARD



ÉCOQUARTIER
DU BRÊT ET
PRÉS-VILLARD

l'esprit nature
REYRIEUX

30 janvier 2018

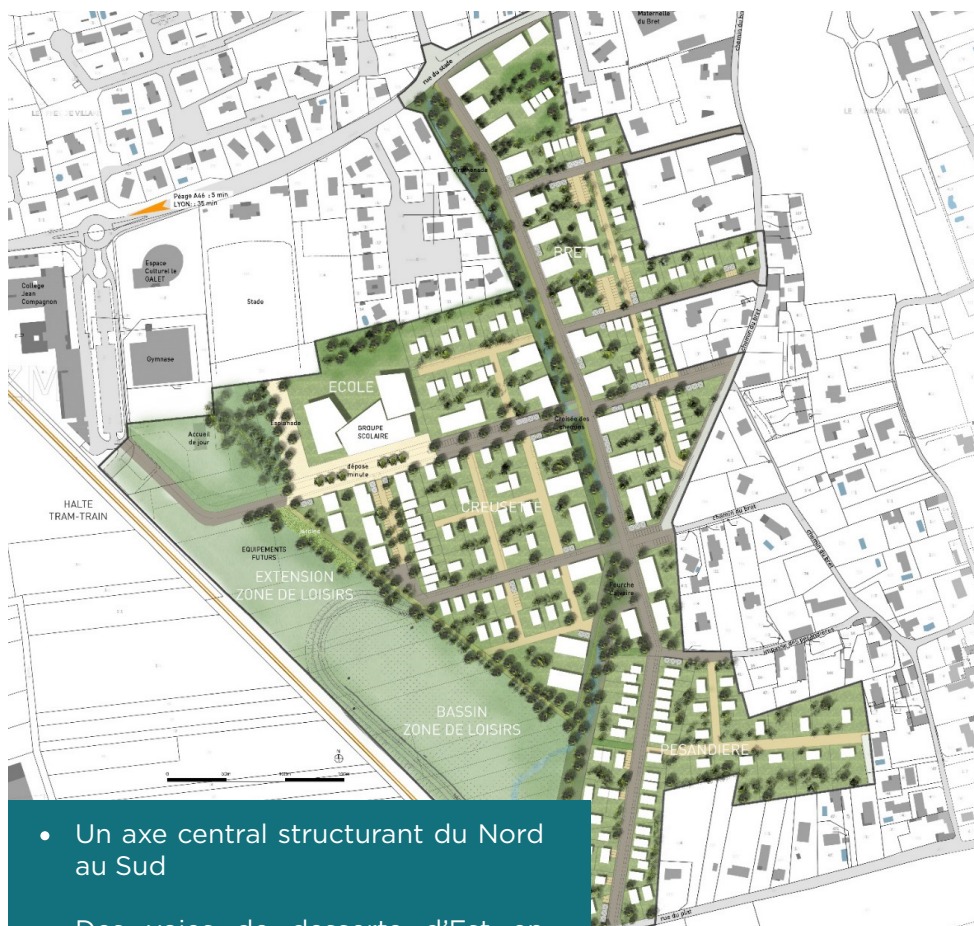
JSPAC
DURHÔNE





Mardi 30 janvier, 80 Talançonnais ont participé à la deuxième réunion de concertation, organisée par la mairie et l'Opac du Rhône au Galet, concernant le futur écoquartier du Brêt et Prés Villard. Il s'agissait de proposer une restitution du travail de concertation du 14 octobre dernier, en expliquant les suites données aux diverses et intéressantes propositions qui avaient été formulées par les habitants. Cette réunion était aussi l'occasion de redonner les grandes lignes du projet et d'annoncer les nouveaux ateliers et groupes de travail thématiques qui auront lieu dès le printemps. Vous en trouverez la liste en pages 21 et 22 ainsi que les coordonnées pour vous y inscrire, si vous le souhaitez. Au cours de la soirée, les Talançonnais présents ont posé de nombreuses questions, signes de leur intérêt pour leur cadre de vie et pour l'évolution de Reyrieux.

LE PROJET D'ÉCOQUARTIER



- Un axe central structurant du Nord au Sud
- Des voies de desserte d'Est en Ouest
- Un principe de jardins habités
- Des transitions paysagères et bâties entre le projet et l'existant

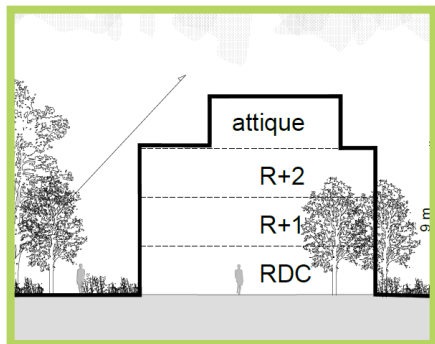
PLAN DE COMPOSITION

TRAME DES ESPACES PUBLICS :

8,6 ha d'espaces publics dont 4 ha de plaine des loisirs

- **Le parvis de l'école** - 5 400 m², véritable place publique
- **La promenade de la Creusette** - 15 000 m², axe paysager traversant l'écoquartier
- **Le square du calvaire** - 2 000m² hors voirie
- **La plaine des loisirs** - 40 000 m² L'espace de respiration et d'activités dont le bassin de rétention





LES ENGAGEMENTS

Des logements pour tous en accession et en locatif, en appartement et maison, pour les jeunes et les seniors, pour les cadres, les employés et les ouvriers

Aucun bâtiment d'une hauteur supérieure à 14 mètres, ce qui représente du R+2+Attique (cf. schéma ci-contre), sauf pour éventuelles adaptations techniques.

Le respect de la biodiversité

Une étude faune-flore a recensé les espèces protégées, les haies et les arbres existants.

Un dossier a été réalisé pour prendre en compte les mesures ERC (Eviter, Réduire et Compenser), dont l'instruction est en cours par l'autorité environnementale compétente. L'ensemble des mesures ERC ont été intégrées au projet.

L'aménageur analysera les impacts pendant les phases de chantiers, à la livraison des équipements et logements et s'engage à suivre avec la commune l'évolution de l'opération au niveau de la biodiversité pendant 10 ans après l'achèvement de l'opération.

Favoriser le bien vivre ensemble

- Des espaces publics pour tous les usagers.
- Une qualité des transitions de l'espace public aux espaces privés.



LES SUITES DONNÉES AUX PROPOSITIONS SECTEUR PAR SECTEUR

La méthode

Le 14 octobre, 60 Talançonnais se sont répartis dans 5 ateliers thématiques : vivre les espaces publics, de nouvelles façons de se loger, protégeons notre planète, se déplacer et vivre ensemble.

L'agence Kaleïdo'Scop a récolté toutes les propositions (cf. Livret de concertation n°1 disponible à l'accueil et sur le site internet de la Mairie). Elles ont été analysées par l'Opac du Rhône, l'architecte et les élus municipaux. Les propositions ont été classées en 3 catégories :

- intégrées à l'opération
- réflexion à poursuivre > nouveaux ateliers thématiques et groupes de travail
- pas intégrées à l'opération

LE GROUPE SCOLAIRE ET SON PARVIS





Les propositions intégrées :

- Jeux d'enfants ou square à proximité de l'école
- Un autre square ailleurs dans la ZAC
- Eviter la saturation automobile autour de l'école (dépose minute, etc.)
- Une volonté forte de retrouver une place centrale comme espace de vie en abord du groupe scolaire (le parvis)
- Informations sur le coût et les co-financements de l'école
- Des espaces au RDC de l'école pour la MJC

Besoins d'approfondissement avant décision :

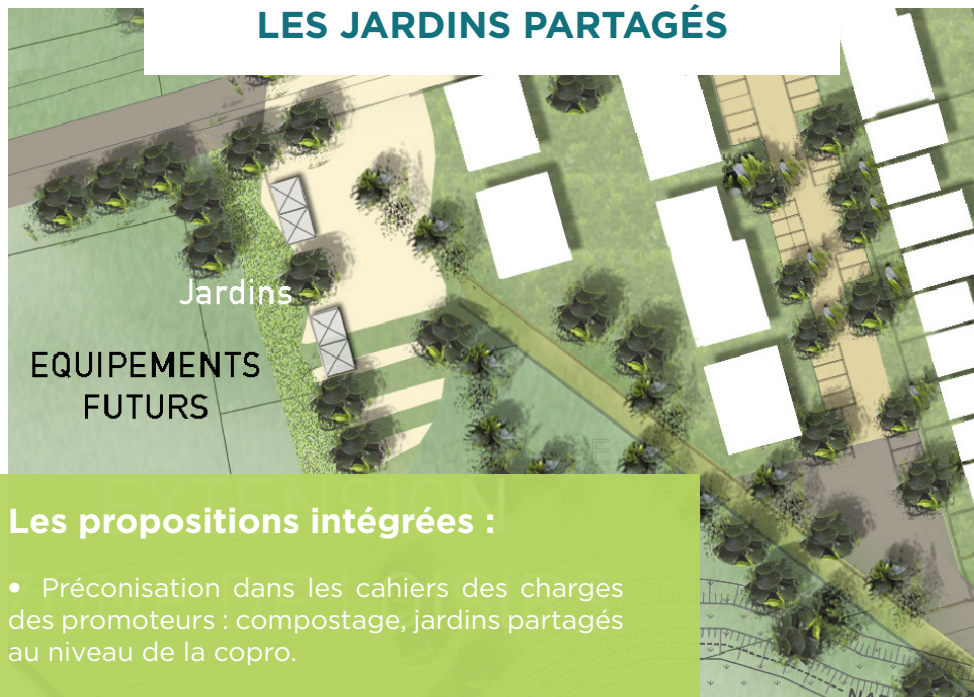
Stationnement à l'étude au niveau des équipements scolaires

Les propositions non retenues :

Un espace dédié pour un marché afin de préserver l'attractivité du centre du village

du Calv

LES JARDINS PARTAGÉS



Les propositions intégrées :

- Préconisation dans les cahiers des charges des promoteurs : compostage, jardins partagés au niveau de la copro.

Besoins d'approfondissement avant décision :

- Déplacement du jardin près de l'école
- Dimensionnement, typologies et fonctionnement des jardins
- Jardins familiaux (avec habitants qui s'engagent)
- Répartir les jardins et les 15 cabanes (poubelles, vélos etc.) prévues sur l'ensemble de la ZAC (proximité avec les habitants)

Les propositions non retenues :

- Rapprocher les jardins du bassin de rétention (car il y a peu d'eau dans le ruisseau, il doit rester proche du cœur d'opération et de l'école).

LA PLAINE DE LOISIRS

Les propositions intégrées :

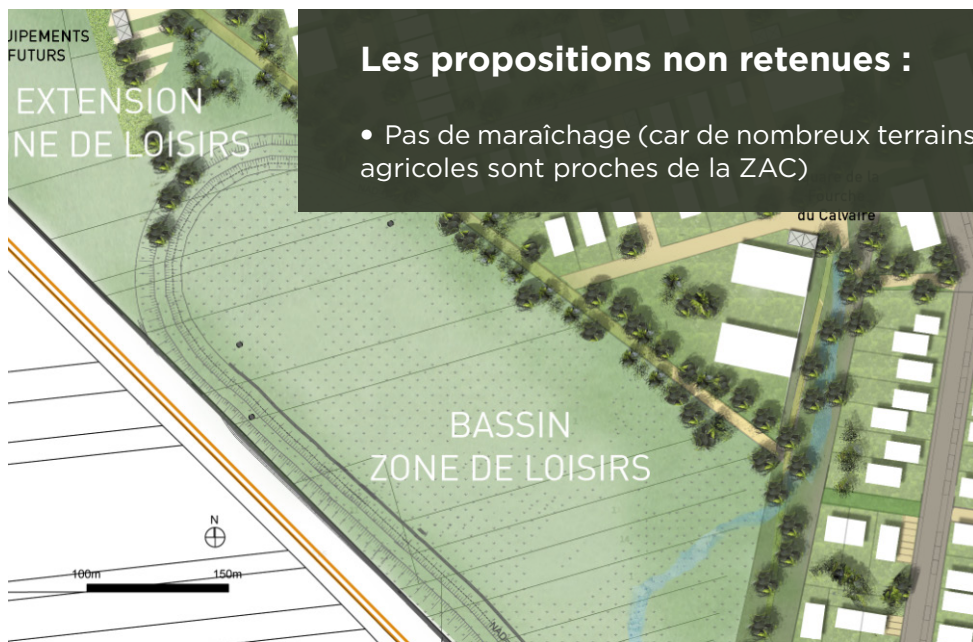
- Plus de place pour les courts de tennis
- Déplacement prévu du city stade et terrains de tennis vers le gymnase
- Intégrer des espaces réservés à l'apiculture à proximité des jardins

Besoins d'approfondissement avant décision :

- Un espace arboré (pique nique)
- Des aménagements pour les jeunes au nord de la plaine près du collège (aires de jeux, city stade etc.)
- Des aménagements différenciés pour tous les publics
- Imaginer un jeu qui sorte de l'ordinaire
- Etudes sur les besoins en termes de pratiques sportives et de loisirs

Les propositions non retenues :

- Pas de maraîchage (car de nombreux terrains agricoles sont proches de la ZAC)



LA CREUSETTE ET SES ABORDS



Les propositions intégrées :

- Conserver la relation « intime » avec le ruisseau (ambiance, etc.)
- Promenade clairement séparée de la voirie par du végétal

Besoins d'approfondissement avant décision :

- Réelle volonté de conserver le caractère « naturel » du lieu (faune locale, préservation arbres et haies...)
- Travailler sur les 2 croisements de la voie principale (notamment autour du calvaire)
- Travailler sur l'alignement bâti au niveau de la creusette

Les propositions non retenues :

- Inverser le positionnement des bâtiments par rapport à l'axe de la Creusette (parti pris d'aménagement, espace public commun aux piétons, cyclistes, automobiles, etc.)

Les propositions intégrées :

- Faire lien entre le village, la ZAC et le grand paysage
- Intégration de la ZAC en harmonie avec son environnement proche (par les bâtiments et la voirie)

Besoins d'approfondissement avant décision :

- Quid du BHNS ? (Bus à Haut Niveau de Service)
- Continuité des pistes cyclables avec le village et intégrer les chemins piétonniers aux itinéraires de randonnée
- Comment accueillir les nouveaux habitants ?
- Nouveaux services à imaginer

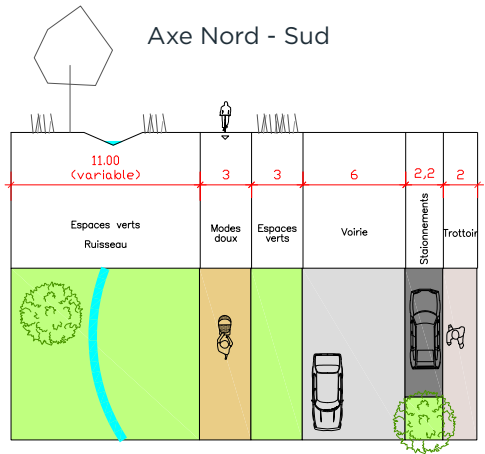
Les propositions non retenues :

- Intégrer une piste cyclable ou voie verte sur l'ancienne voie ferrée (en attente de décision sur le BHNS)
- Résidence Séniors (car prévue sur le Chemin du Plat)



INTÉGRATION DE L'ÉCOQUARTIER À SON ENVIRONNEMENT

LES QUESTIONS AUTOUR DE LA VOIRIE

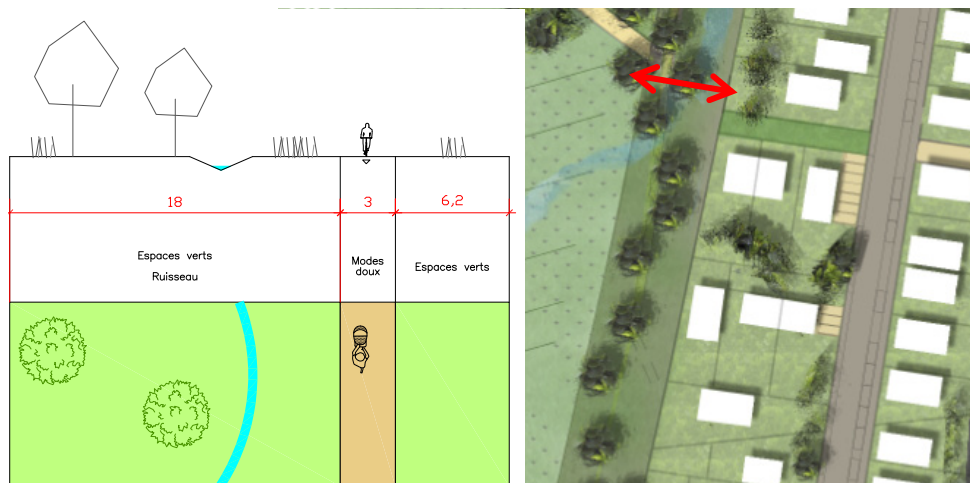


Les propositions intégrées :

- Circulation raisonnable. Axe principal apaisé
- Venelles traversantes (zone partagée)
- Encourager la circulation à pied ou à vélo
- Les 2 rues/venelles perpendiculaires piétonnes
- Accessible aux personnes à mobilité réduite (= a minima : tous les espaces publics accessibles)

Besoins d'approfondissement avant décision :

- Séquençage sur la voirie
- Trottoirs : intégrer l'écoquartier au plan de ville avec le même niveau d'exigence
- Capacités de stationnement autour des équipements, dans les espaces publics, dans les espaces privés
- Chemin du Brêt à sens unique ?



Les propositions intégrées :

- Eviter la pollution sonore : aménager les voies pour encourager la circulation à pied ou à vélo, ralentissement de la circulation sur l'axe nord-sud

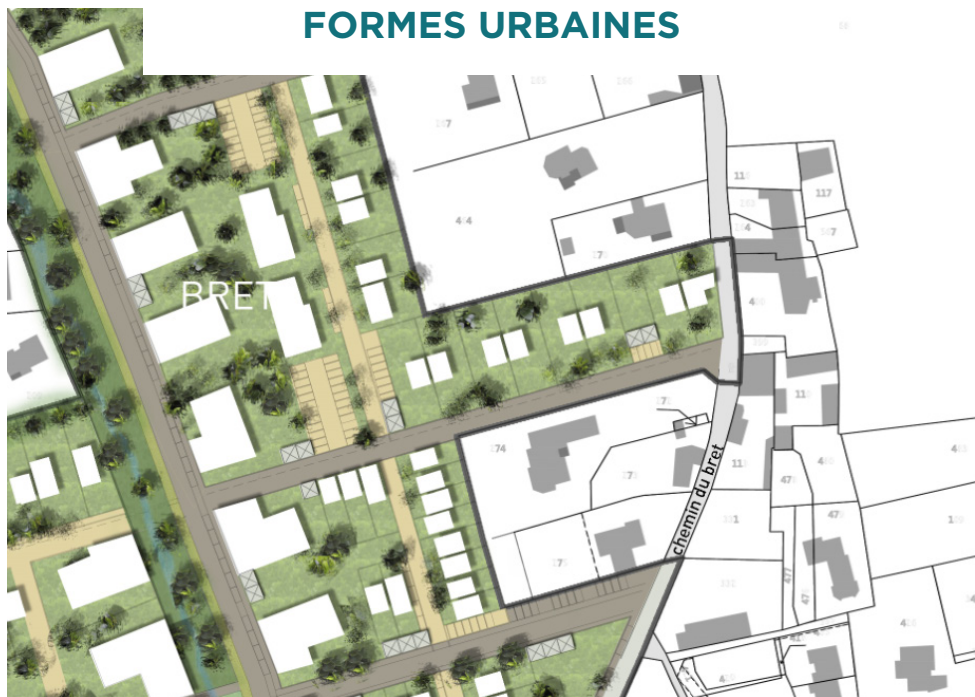
Besoins d'approfondissement avant décision:

- Eclairage sur la voie
- Etude de circulation, stationnement et étude plan de déplacement mode doux
- Réflexion au niveau de la commune
- Davantage de dessertes locales : plus de bus, pédibus, co-voiturage, etc.

Les propositions non retenues :

Plan d'ensemble moins rectiligne (mais choix de séquencer la voirie par des carrefours surélevés)

FORMES URBAINES



Les propositions intégrées :

- Meilleure mise en pédagogie du projet et information sur le calendrier et les temporalités
- Front bâti en entrée de ZAC plus perméable pour une ouverture visuelle laissée aux habitations existantes et pour tous
- Minimiser l'imperméabilisation des sols

Besoins d'approfondissement avant décision :

- Soins à donner à la morphologie urbaine et aux typologies d'habitat pour un cadre de vie agréable
- Réflexions sur les matériaux, l'aménagement des cœurs d'îlot, l'implantation du bâti, la qualité des espaces extérieurs

LES ESPACES PUBLICS

Les propositions intégrées :

- Créer des lieux de vie pour éviter un quartier dortoir (jardins, zones de loisirs etc.)
- Fourreaux prévus pour vidéo-surveillance
- Séquençage de la voirie (cf. page 17)

Besoins d'approfondissement avant décision:

- Mise en place d'une navette électrique
- Plus d'équipements ? (sportifs, lieux de télétravail ...)
- Une placette végétale au niveau du calvaire (à préciser)

Les propositions non retenues :

- Créer une nouvelle place : car pas de « nouveau centre ville »
- Positionner un parc assez central entre le cœur de village et l'école



LES ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES à mener pour alimenter la concertation

Etude de circulation générale
(modes doux, parkings, etc.)
et impacts de l'urbanisation
progressive de l'écoquartier sur 10
ans minimum.

FIN D'ANNÉE 2018



LA POURSUITE DE LA CONCERTATION

PERMANENCE EN MAIRIE

Une fois par mois avec l'architecte et l'aménageur à partir de septembre 2018.

ATELIERS CIBLÉS



Date	Public visé	Contenu
Rythme trimestriel à partir de mars	Enfants	Ma nouvelle école
	Jeunes du collège	Archéologie appliquée Qu'est ce qu'un écoquartier ? La ville du futur
	Personnes âgées et personnes à mobilité réduite	Besoins et attentes Question de l'accessibilité
	Associations de la ville	Comment bien accueillir les futurs habitants ?

GROUPES DE TRAVAIL THÉMATIQUES

Date	Intitulé	Contenu
Semaine du 16 avril et semaine du 21 mai	Place de la nature dans la ZAC	<ul style="list-style-type: none"> • Jardins partagés • Biodiversité • Aménagements paysagers
Semaine du 14 mai et semaine du 11 juin	Usage des espaces publics et vivre ensemble	<ul style="list-style-type: none"> • Promenade le long de la Creusette • Plaine de loisirs (Aménagements pour les jeunes - accessibilité/Eclairage)
Semaine du 30 avril et semaine du 4 juin	Circulation et mobilité	<ul style="list-style-type: none"> • Voie principale et venelles • Stationnement
Semaine du 30 avril et semaine du 4 juin	Formes Urbaines	Morphologie urbaine

3^{ÈME} RENCONTRE D'ÉCHANGES : automne 2018

Avancement du projet de l'écoquartier enrichi par la concertation	Présentation des premiers résultats de l'étude sur la circulation générale (modes doux, parkings, etc.) intégrant l'écoquartier
Usage des espaces publics et Vivre ensemble	Restitution des ateliers et des groupes de travaux thématiques



LES PRINCIPALES QUESTIONS - et leurs réponses

L'AVANCEMENT DES DOSSIERS ADMINISTRATIFS DE L'ÉCOQUARTIER

La préservation de la biodiversité

Le dossier de demande de dérogation au titre des articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'Environnement a été validé par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement). Le dossier est maintenant dans les services du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) pour y être instruit et pour donner au Ministre chargé de la protection de la nature son avis sur les moyens propres à préserver et à restaurer la diversité de la faune et de la flore sauvage et des habitats naturels. Une quinzaine de mesures en faveur de la biodiversité ont été mises en place dans le secteur de l'écoquartier du Brêt et Prés Villard.

Le traité de concession de la ZAC et le PLU

Le traité de concession de la ZAC , contrairement à ce qui a été dit dans l'article du Progrès du 2 février 2018 n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal administratif. C'est le PLU communal qui a fait l'objet de recours (non jugé à ce jour). L'Opac du Rhône, en toute régularité, poursuit ses missions d'études et de préparation de l'aménagement de l'écoquartier. C'est à ce titre que les sondages archéologiques sur les parcelles maîtrisées par l'Opac du Rhône ont débuté le 29 janvier 2018.

Le plan de composition urbaine du projet

Le plan présenté au cours de la réunion est le plan de composition du projet qui présente les intentions d'aménagement, la morphologie urbaine et les espaces publics. Ce dernier va encore évoluer par un travail plus approfondi lors des ateliers et groupes de travail avec la population. Lorsque celui-ci sera stabilisé un travail sera réalisé par îlot pour définir de manière précise le positionnement des constructions, le traitement des limites et des cœurs d'îlots,

Le foncier et les expropriations

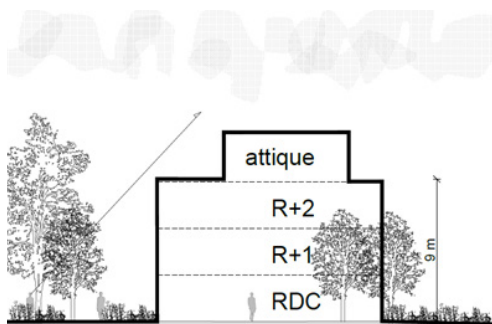
L'Opac du Rhône et Dynacité ont maîtrisé à l'amiable à ce jour 85 % de la superficie à acquérir pour la réalisation de l'écoquartier. Contrairement à ce qui a été dit dans l'article du Progrès du 2 février 2018, les premières déclarations publiques ne seront pas prises en mars 2018. Un dossier de déclaration d'utilité publique est en cours d'instruction auprès des services de la Préfecture de l'Ain et des services de l'Etat. Après une enquête publique, le Préfet de l'Ain se prononcera sur l'utilité publique de l'écoquartier. Ce sera le point de départ de la procédure d'acquisition des dernières parcelles, par voie d'expropriation si nécessaire. L'Opac du Rhône et Dynacité continueront les négociations à l'amiable.

L'HABITAT

Aux questions concernant la hauteur des immeubles, la densification, les constructions faites par les promoteurs, les réponses apportées étaient :

Hauteur des constructions

La hauteur des immeubles sera de 14 mètres maximum (R+2 + attique + toiture à pente) et de 12 m maximum à l'égout du toit en cas de toiture terrasse (R+2 + attique). Ponctuellement, cette hauteur pourra être supérieure pour une adaptation technique à la pente et /ou en cas de rez-de-chaussée surélevé.



La ZAC fixe des règles, en plus de celles du PLU, dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales. Le cahier des charges de la ZAC devra donc être respecté par tous les opérateurs venant s'implanter sur l'opération, en plus des mesures au cas par cas qui seront

adaptées à chaque cession de terrain. Pour rappel, un permis de construire déposé sur une opération de ZAC doit être accompagné de l'avis aménageur et de l'architecte coordinateur.

La densité

Le projet a été conçu pour être économe en foncier afin d'éviter l'étalement urbain tout en préservant une qualité de vie par une densité proche de celle existante à Reyrieux. 20 % de la surface bâtie sera occupée par des constructions en R+2 + attique et 80 % de la surface bâtie sera occupée par des constructions en R+1. 30 % de la superficie totale de l'écoquartier est constituée d'espaces publics non bâtis.

La résidence seniors

La résidence seniors est prévue sur un tènement au sud de la ZAC, hors du périmètre de l'opération. Les résidences seniors représentent une solution d'hébergement adaptée aux seniors autonomes désirant préserver leur indépendance. Ces résidences sont non médicalisées mais disposent d'un personnel présent de façon permanente afin d'organiser tous les services demandés par le résident.

LA FAUNE ET LA FLORE

Aux questions concernant le respect de la biodiversité et la Creusette, les réponses apportées étaient :

La Creusette est constituée d'une succession de fossés à ciel ouvert et de collecteurs. En amont de la mairie, le réseau se partage en deux, une partie des écoulements part en direction de l'ouest et rejoint le bassin du champ du Cerdon; la majorité continue le long du chemin de la Creusette. A ce niveau, il est à nouveau à ciel ouvert, puis il longe le chemin du Plat jusqu'à être canalisé avant son rejet à la Saône au niveau de Port Bernalin. D'un point de vue morphologique, il est constitué par un fossé de « bord de chaussée » au gabarit rectifié, et perché le long du chemin de la Creusette. Il a clairement été déplacé par le passé, son lit plus naturel se situant dans les terrains à l'est du chemin. Il présente peu d'intérêt écologique sur ce secteur.

Le projet prévoit de rapprocher la Creusette de son profil naturel en la surélevant. C'est la restauration/renaturation du ruisseau.

Ce recalibrage d'environ 625 m s'étend de la sortie de l'ouvrage sous la Route du stade en amont, à l'entrée dans le futur bassin d'écrêtement, à l'aval.

La restauration du ruisseau comprendra la renaturation des berges

sur une emprise de 2 mètres de part et d'autre du cours d'eau. L'aménagement concernera :

- La réalisation d'un léger méandrage du lit (équivalent aux caractéristiques du ruisseau actuel soit environ 60 cm de large et 20 cm de profondeur),
- Des matériaux de fond de rivière prélevés sur site ou d'apport,
- Une terre végétale sur une épaisseur 20 cm,
- La plantation de plantes aquatiques et d'herbes sur les berges (bandes de 2 m).

L'ensemble de ces travaux a un impact positif sur le milieu superficiel, en lui redonnant un caractère naturel.

Les Berges

En complément du projet de renaturation du cours d'eau sur une emprise de 7 mètres de large, les berges seront traitées sous la forme d'un parc arboré : espace vert largement planté accessible au public.

Ainsi, 9 300 m² seront valorisés avec des prairies, gérées de manière extensive, agrémentées, propices à la biodiversité.

Au total, 230 arbustes et 120 arbres seront répartis sur l'ensemble sur l'ensemble de la zone.

La biodiversité

Dans cet écoquartier, l'espace paysager sera 2 à 3 fois supérieur à celui de la voiture.

La biodiversité fera l'objet d'un suivi particulier, sur 10 à 20 ans, pendant le chantier puis au fur et à mesure des livraisons des bâtiments. L'aménageur est tenu d'apporter des corrections à toutes les étapes et de prendre les mesures nécessaires. Par exemple, des éléments pour favoriser le passage des hérissons sont prévus.

Pour suivre l'efficacité des mesures envisagées dans le temps, un suivi écologique pluriannuel sera confié à un bureau d'études spécialisé ou à des associations naturalistes composées d'experts écologues locaux. La recolonisation du site par les espèces peut intervenir plus ou moins longtemps après la mise en place des aménagements. De plus, certaines espèces pionnières pourront peut-être profiter des nouveaux sites pour s'installer, laissant au bout de quelques années la place à des espèces préférant les habitats plus matures. Ainsi, afin d'observer l'évolution du site et des communautés animales et végétales, une procédure de suivi naturaliste sera engagée sur une période de 20 ans à partir de la 5^{ème} année des travaux.

LES ÉQUIPEMENTS ET LES COMMERCES

Aux questions concernant les commerces, les équipements sportifs et le financement de l'école, les réponses apportées étaient :

Les commerces

Il est possible d'intégrer des commerces et des services en entrée de village. Chaque programme de construction peut en prévoir, dans une perspective de mixité urbaine. Cependant, il faut savoir si de potentiels commerçants l'envisagent. Avant d'ouvrir un commerce, il faut vérifier la faisabilité économique, la zone de chalandise... par une étude de marché.

Il faudra veiller, si les commerces/services ne s'implantent pas tout de suite sur l'opération, au changement d'utilisation des rez-de-chaussée.

Les équipements sportifs

Quand on construit une école aujourd'hui, il faut également réaliser des équipements sportifs adaptés pour les enfants scolarisés. Les 3 équipements sportifs (stade, gymnase et nouvelle halle des sports pour le tennis et la gym des jeunes) seront regroupés dans un même secteur de la ZAC entre le futur groupe scolaire et les équipements existants. Les effectifs du collège de Reyrieux devraient diminuer dans les prochaines années, avec la création de nouveaux établissements dans les communes voisines.

Le financement du groupe scolaire

Le plan de financement du groupe scolaire apparaît dans la délibération du conseil municipal de janvier 2017. Le coût global de construction (honoraires compris) est de 6,7 millions d'euros HT, équilibré en recette par une participation :

- de la DETR (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux) (plafond) à hauteur de 390 000,00 € HT
- de l'aménageur de la ZAC à hauteur de 2 200 000,00 € HT
- du Conseil Départemental à hauteur de 150 000,00 € HT
- de la Commune à hauteur de 3 564 547,00 € HT
- de la SEMCODA à hauteur de 467 119,00 € HT

LE STATIONNEMENT, LA VOIRIE ET LA CIRCULATION

Aux questions concernant les places de stationnement, le BHNS et le financement de la voirie, les réponses apportées étaient :

Le stationnement

Le PLU requiert 2 places par logement. Le projet prévoit, quant à lui, 1000 places privées environ ainsi que 100 places sur l'espace public. Un stationnement mixte sera aménagé, destiné aux équipements sportifs, à l'école et aux résidences, en fonction des flux de déplacements de la journée (à l'étude).

Le financement des nouvelles voies

L'ensemble des travaux d'aménagement de l'écoquartier (les réseaux, les voies, les espaces verts, les places...) est intégralement financé par la vente des terrains aménagés aux constructeurs dans le cadre du bilan de la ZAC.

Le mode de transport en commun en site propre

Le projet de «tram-train» Trévoux / Lyon a été abandonné au profit d'un Bus à Haut Niveau de Service qui devrait être financé par la Région, les Départements de l'Ain et du Rhône, SYTRAL et la communauté de communes. Les études techniques sont en cours.

CHOISISSEZ LE NOM DU FUTUR ÉCO-QUARTIER !

Les Talançonnais ont été sollicités pour proposer des noms pour le futur éco-quartier.

Aucun nom n'ayant émergé, nous soumettons à votre vote les propositions faites par l'agence Résonance publique, présentées lors de la réunion du 14 octobre :

- Les Préludes
- Le Pré des Demoiselles
- Les Prés de la Creusette
- Le Champ du Brêt
- Le Val du Brêt

Pour faire votre choix, vous pouvez envoyer un mail à communication@reyrieux.fr ou bien déposer un bulletin avec le nom retenu dans l'urne située à l'accueil de la mairie jusqu'au 30 avril.

Pour plus d'informations
Opac du Rhône

Mickaël Gabrici

Responsable d'opérations
04 78 95 90 26
mgabrici@opacdurhone.fr



l'esprit nature
REYRIEUX



Kaléido'Scop
Mobilité(s) - Diversité(s) - Créativité(s)

Dynacité

OPAC
DURHÔNE