

**PREFECTURE du RHONE**

**ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**ET**

**ENQUETE PARCELLAIRE**

Opération BOTTET-VERCHERES à RILLIEUX la PAPE

L'enquête s'est déroulée du Lundi 27 Mai 2013  
au Vendredi 28 Juin 2013 inclus

**Rapport du Commissaire Enquêteur**

## 1-PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET :

Le quartier « BOTTET-VERCHERES » se situe en plein centre de la ville nouvelle de Rillieux la Pape à proximité de la Mairie. Un Grand Projet de Ville (GPV) a été décidé en 2000 pour redynamiser un quartier en perte d'habitant, l'opération « Bottet – Verchères » se situe dans ce cadre.

Cette opération consiste à supprimer un espace commercial d'environ 2000 m<sup>2</sup> composé d'une quinzaine d'enseignes sur un seul niveau pour lui substituer un ensemble de 5 petits immeubles de hauteur R +4 à R+6 comportant environ 11000 m<sup>2</sup> de logements, 2000 m<sup>2</sup> de bureaux et 2000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en rez de chaussée des immeubles. Cet espace se situe entre le bâtiment de l'espace Baudelaire et la superette Carrefour qui est associée à l'opération sans y être directement incluse. L'espace commercial actuel est composé de 18 cellules commerciales et de 16 lots de copropriété répartis entre 7 propriétaires distincts.

Approuvée dès 2004 par le Conseil de la Communauté urbaine de Lyon, l'opération a fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> concertation préalable en 2006 et d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en Juillet 2008. Ayant reçu un avis favorable, la déclaration d'utilité publique était arrêtée le 4/12/2008, l'opération étant confiée à un aménageur, l'EPARECA (Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux) dans le cadre d'un contrat de concession.

Pour des raisons non connues, l'EPARECA a renoncé à ce projet et a demandé l'abrogation de l'arrêté de Déclaration d'utilité publique, ce qui a été réalisé le 26/04/2012.

Un nouveau contrat de concession a été signé par la Communauté urbaine de Lyon avec la SERL (Société d'équipement du Rhône et de Lyon), maître d'œuvre du projet, très similaire à l'ancien projet avec des surfaces de logements plus importantes (+5000 m<sup>2</sup>). C'est dans le cadre de ce nouveau projet que se situe cette enquête préalable à une nouvelle Déclaration d'Utilité Publique, enquête conjointe avec l'enquête parcellaire.

## II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

### II-1 :Dispositions administratives préalables à l'enquête publique :

- Décision E13000106/69 en date du 11/04/2013 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant Monsieur Bruno Stérin comme commissaire enquêteur et Monsieur Daniel Jourdan comme commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique ayant pour objet : « la déclaration d'utilité publique de l'opération Bottet Verchères sur le territoire de Rillieux la Pape ».
- Arrêté Préfectoral n°2013-223 du 22/04/2013 prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire pour le projet de réalisation de l'opération Bottet –Verchères par la SERL , concessionnaire de la Communauté urbaine de Lyon.
- L'enquête s'est déroulée du 27 Mai au 28 Juin 2013 inclus.

### II-2 :Information du public :

Il faut tout d'abord noter que dans le cadre du nouveau projet deux réunions de concertation se sont tenues avec les propriétaires et commerçants du secteur , la dernière en juillet 2012.

Pendant toute la durée de l'enquête un dossier était mis à disposition du public à la direction de l'urbanisme de la Mairie de Rillieux la Pape située dans un bâtiment extérieur( 62A Avenue de l'Europe), ainsi que 2 registres,l'un pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'autre pour l'enquête parcellaire.

L'arrêté informant le public a été affiché à la fois à la Mairie de Rillieux la Pape et au service d'urbanisme où se tenaient les permanences.Les tableaux d'affichage concernés sont apparus très confus et surchargés, de plus ils ne sont consultables qu'aux heures d'ouverture de la Mairie et de son annexe alors que bien souvent ces panneaux sont situés à l'extérieur afin d'être lisibles à tout moment.

Un avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- Le Progrès des 15 et 27 Mai
- Le Tout Lyon Affiches des semaines du 18 au 24 Mai et du 1<sup>er</sup> au 7 Juin.

De plus des affichettes informant de l'enquête ont été apposées en 5 endroits sur les divers locaux commerciaux, ce qui a été constaté par huissier mais elles semblent avoir été enlevées dans les premiers jours de l'enquête puisque moi-même je n'ai pu les voir.

Pour ce qui est de la partie enquête parcellaire, un courrier en recommandé a été adressé à chaque propriétaire pour l'informer de l'enquête.

### **II-3 :Contenu du dossier :**

Le dossier ne comportait pas d'étude d'impact suite à l'arrêté n° A08212P0016 du 01/08/2012 de Monsieur le préfet de Région du fait qu'une étude d'impact avait été réalisée préalablement à la 1<sup>ère</sup> enquête portant sur un projet très voisin de celui présenté aujourd'hui et que cette étude avait conclu aux très faibles impacts de ce 1<sup>er</sup> projet, c'est pourquoi la DREAL sollicitée au titre de l'examen « au cas par cas » préalable à la réalisation d'une étude d'impact n'a pas jugé utile qu'une nouvelle étude soit engagée .

Néanmoins le dossier comporte une analyse succincte des conséquences du projet sur l'environnement en page 18 à 23 du dossier.

Le dossier comporte une 2<sup>ème</sup> partie spécifique à l'enquête parcellaire , constituée d'un plan parcellaire et d'un état parcellaire identifiant les 7 entités propriétaires d'un ou plusieurs lots .

### **II-4 :Permanences du commissaire enquêteur :**

Celles-ci se sont toutes tenues au service de l'urbanisme , annexe de la Mairie, et ont eu lieu conformément à l'arrêté les :

- Mercredi 29 Mai de 9h30 à 11h30.
- Vendredi 7 Juin de 13h30 à 15h30.
- Lundi 17 Juin de 14h à 16h.
- Vendredi 28 Juin de 14h à 16h.

### **III-OBSERVATIONS RECUEILLIES :**

Au total 15 contributions reprenant souvent les mêmes thèmes ont été consignées sur le registre d'enquête préalable à la DUP. Sur ces 15 contributions , 2 rédigées sous forme de pétition ont été cosignées pour l'une par 158 signataires et l'autre 63 signataires. Un détail synthétique de chacune de ces observations ,notée de 1 à 15 ,est donné ci après :

1- De Mrs Dubut et Monroval : ils craignent un manque de places de stationnement , un accroissement du bruit, une plus grande pollution de l'air,une moindre tranquillité pour les immeubles du Bottet et un engorgement de la circulation à certaines heures.Ils suggèrent que les restaurants donnent sur le parking Baudelaire et une inversion des hauteurs des immeubles R+4 et R+5 ;enfin ils souhaitent une plus grande concertation.

2- De Mme Petit : elle craint le manque de parkings et une diminution de son horizon du fait des nouveaux batiments.

3- De Mr Morel : il ne comprend pas la raison de l'élévation des batiments par rapport à l'ancien projet et craint l'arrivée d'un trop grand nombre d'habitants.

4- De Mr Pellet : il regrette la densification de la ville avec baisse des espaces libres. Il doute de la fréquentation des commerces très concurrencés par la Part Dieu reliée directement par bus.

5- De Mr Dubut : il souhaite que l'immeuble prévu le long de l'avenue de l'Europe soit plus en retrait pour «élargir le trottoir et l'éloigner de l'immeuble des Verchères ;il rappelle que l'ancien projet prévoyait des immeubles R+4.

6- De Mr Perrier : il souhaite revenir à l'ancien projet avec des immeubles plus bas, des espaces verts et moins de logements.

7- De Mr Smaji :il craint le manque de stationnement et la hauteur des immeubles.

8- De Mr Bertrand : il craint un engorgement de circulation avec la création d'une voie nouvelle et craint pour la sécurité des jeunes aux heures d'entrée/sortie du Collège.

9- De X(non signé ) :il pose la question du statut des logements et du renouvellement des commerces.

10- 11 : de Mrs Desormière et Dubut :une lettre pétition adressée aux élus ; elle a été cosignée par 158 personnes habitant sur l'avenue Leclerc, la rue J.Prévert, la rue de Rome ,la rue du Bottet et l'avenue de L'Europe .

Reconnaissant la nécessité de réhabilitation des commerces, ce courrier reprend les divers arguments contre le projet présenté et déjà émis dans l'observation n°1 ci-dessus.

12 - de Mrs Desormière et Dubut :note complémentaire aux observations déjà faites et reprenant les mêmes arguments contre le projet du fait du plus grand nombre de logements et de la plus grande hauteur des immeubles.

13- de l'indivision Bourdeau : cette observation qui relève plus de l'enquête parcellaire évoque le risque pour les commerçants d'un arrêt d'activité avec perte du fonds de commerce ; elle regrette qu'une nouvelle étude d'impact n'ait été faite et soulève la question de l'accompagnement des propriétaires et des commerçants pendant les travaux.

14- de Mr Y.Durieux : il regrette que ce projet n'ait pas fait l'objet d'une réelle concertation, il constate que les 5000m2 de logements en plus amènent une élévation des immeubles ; il craint le manque de stationnement et a peur pour l'avenir de quelques commerces ( pharmacie, assurance, centre d'analyses médicales..) en souhaitant une plus grande attractivité des commerces au travers d'une galerie.

15- Note non signée accompagnée de la pétition de Mrs Dubut et Desormière : cette pétition identique à l'observation n°11 a recueilli 63 signatures d'habitants résidant tous rue de Rome. Hormis les remarques déjà vues sur le stationnement, la circulation et le nombre de logements, la note « conteste la logique exclusivement financière de l'opération au détriment du cadre de vie des habitants ».

16- de Mr C.Bordone, Président du Comité d'Environnement de Rillieux : il regrette un manque de concertation pour le nouveau projet ce qui est en contradiction avec la Charte de la Participation de Rillieux ; il constate un projet moins ambitieux que précédemment puisqu'il n'inclue pas la grande surface ; il regrette que les recommandations du PLU-H ne soient pas respectées en ce qui concerne la hauteur des immeubles, il craint une densification trop forte avec ses conséquences sur le

stationnement. Il craint que la continuité des commerces ne soit assurée pendant les travaux et souhaite un renouvellement de qualité des commerces.

#### IV- ANALYSE ET REPONSES AUX OBSERVATIONS POUR L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP :

Comme on le voit les principales critiques à l'égard du projet peuvent être regroupées sur 4 thèmes :

- Une densification trop forte du secteur de Bottet Verchères
- Une diminution du nombre de places de stationnement de surface
- Une dégradation de l'environnement général.
- Une crainte sur la continuité des commerces actuels avec un souhait de renouvellement de qualité.

Sur ces thèmes on peut apporter les commentaires et réponses suivantes ;

#### **IV-1 :Densification trop forte du secteur :**

La densification du secteur Bottet Verchères par l'opération projetée est incontestable puisqu'actuellement aucun logement n'existe sur le tènement occupé par le futur projet.

Mais cette densification du centre de la Ville Nouvelle de Rillieux la Pape est voulue par les élus locaux et communautaires afin d'éviter un trop grand étalement urbain. En outre cette population nouvelle viendra soutenir la dynamique commerciale du quartier .

Cette densification s'accompagnera d'une mixité sociale, objectif également du GPV, puisque les 11000 m<sup>2</sup> de logements devraient se répartir en :

- 2000 m<sup>2</sup> pour un programme de résidence senior
- 3200 m<sup>2</sup> pour un programme de logement social
- 5800 m<sup>2</sup> pour un programme d'accession à la propriété.

Cette répartition devrait permettre d'accueillir environ 320 habitants sur une surface au sol de 0,97 ha , soit une densité de 333 hab/ha , chiffre que l'on retrouve dans les zones centrales d'autres communes.

Si enfin la surface des logements a été augmentée de 5000 m<sup>2</sup> c'est afin que l'opération soit moins coûteuse pour les collectivités ( commune de Rillieux et communauté urbaine de Lyon) qui ont déjà prévu un versement d'une subvention d'équilibre de 3,5 millions d'euros. Il semblerait que le 1<sup>er</sup> projet porté par l'EPARECA n'ait pas fait l'objet d'une étude financière précise et que leur abandon du projet ait pour cause un déficit prévisionnel important. Le fait de devoir augmenter les surfaces de logement pour atténuer le cout financier a eu pour conséquence d'accroître la hauteur des immeubles afin de garder un maximum d'espaces libres au sol.

#### **IV-2 ;Diminution du stationnement de surface :**

S'il est vrai que le nombre de places de stationnement en surface sera en diminution( - 60 places) , la création d'un parking souterrain de 250 places ouvert aux résidents, aux employés des bureaux et aux commerçants devrait satisfaire les besoins des nouveaux habitants et diminuer la demande de stationnement des commerçants et de leurs employés que l'on peut estimer à 20/25 places.

De plus Mme Rousseau, Directrice du GPV de Rillieux, m'a indiqué que plusieurs services municipaux actuellement installés sur le quartier devraient être déménagés dans un nouveau local proche de la Mairie, générant une baisse de la demande de stationnement d'environ 30 places.

D'autre part sur le plan du quartier représentant les divers parkings ( cf annexe ) on peut comptabiliser un total de 400 places à moins de 300m du centre commercial ; un meilleur balisage et une meilleure signalétique avec en particulier des cheminements piétons éclairés la nuit, devraient en faciliter l'usage qui apparaît assez faible actuellement en cours de journée alors qu'il est vrai que le parking Baudelaire très proche des commerces est rempli toute la journée. De nouvelles habitudes seront donc à donner aux automobilistes fréquentant le quartier avec un plus grand usage du bus dont les services ont été renforcés depuis septembre 2011 , les lignes fortes C2 et C5 convergeant devant les espaces commerciaux.

Toutefois il faut attirer l'attention des aménageurs sur le risque qu'un parking souterrain ne soit que peu utilisé s'il ne donne pas un sentiment de sécurité à ses utilisateurs, auquel cas si les résidents se reportaient sur le parking de surface cela créerait un engorgement certain et un déficit de places pour la clientèle des commerces.

#### **IV-3 :Impact sur l'environnement général :**

L'étude d'impact réalisée sur le projet initial n'a pas révélé de conséquence particulière en terme de protection de l'environnement, de faune et de flore, de qualité de l'air, de bruit et d'hydrologie. Le nouveau projet propose une surface de logements supplémentaires de 5000 m<sup>2</sup> , soit environ 60 logements, ce qui ne devrait pas modifier les conclusions de l'étude d'impact précédente. De plus la suppression des bâtiments actuels abritant les commerces devrait améliorer l'ambiance et le sentiment de sécurité du secteur.

A noter que le rehaussement de R+4 à R+6 de certains bâtiments permet pour une même surface de SHON de dégager une plus grande surface libre au sol permettant ainsi la création d'un espace promenade à proximité du centre Baudelaire dont les accès seront aussi réaménagés en conséquence.

Deux points néanmoins sont à relever :

- En matière de circulation : l'accroissement du nombre de logements et la création de nouvelles voiries en particulier le prolongement de l'avenue Leclerc vont générer un croisement nouveau avec le boulevard de l'Europe nécessitant un aménagement nouveau, soit par la mise en place

de feux tricolores soit d'un rond point ; ce point non examiné dans le dossier du projet devra faire l'objet d'une étude avant la réalisation du projet.

- En matière de perspective visuelle : même si les immeubles prévus sont d'une hauteur bien inférieure à celle d'immeubles voisins ( R+15) ,ils n'en constituent pas moins une limitation du champ de vision du fait qu'ils se situent en partie le long de l'avenue de l'Europe.Pour limiter et compenser cet impact l'aménageur devra en jouant à la fois sur l'architecture des façades et sur les plantations et aménagements des espaces libres, donner un sentiment de liberté et d'ouverture.La création de l'espace promenade , déjà cité, devrait aussi y contribuer .A noter que les espaces dits « privatifs » sur le plan général des travaux inclus dans le dossier seront complètement libres d'accès.

#### **IV-4 :Avenir et renouvellement des commerces :**

Aux dires de la SERL , certains commerçants souhaitent profiter du projet pour quitter le quartier, par contre d'autres souhaitent rester ; du fait que les travaux se réaliseront en 2 tranches , la 1<sup>ère</sup> tranche devrait permettre d'accueillir les commerces restant permettant ainsi d'assurer la continuité de leur activité sans une rupture préjudiciable.

Les surfaces commerciales restant vacantes du fait de quelques départs seront commercialisées par l'opérateur qui devra y attirer de nouvelles enseignes, la densification et l'ouverture de nouvelles surfaces de bureaux seront des arguments positifs pour les séduire.

#### **V- ANALYSE PROPRE A L'ENQUETE PARCELLAIRE :**

Comme lors de la 1<sup>ère</sup> enquête, aucune remarque des divers propriétaires et commerçants ne figure sur le registre d'enquête parcellaire, ce qui laisse supposer que le plan et l'identification des lots figurant dans le dossier d'enquête est bien conforme et que l'opération est vue favorablement par les propriétaires, ce qui est logique au vu de l'état général des bâtiments du secteur peu attirants dans l'état actuel

Le remplacement des 2000 m2 de surface commerciale actuels par une surface identique en rez de chaussée d'immeuble permet aux commerçants souhaitant rester sur la zone d'y rester, évitant ainsi tout conflit.

Le secteur Bottet Verchères est en zone UB1 du PLU ce qui correspond à une zone banalisée « ensemble d'immeubles locatifs », le projet est donc bien conforme au PLU.



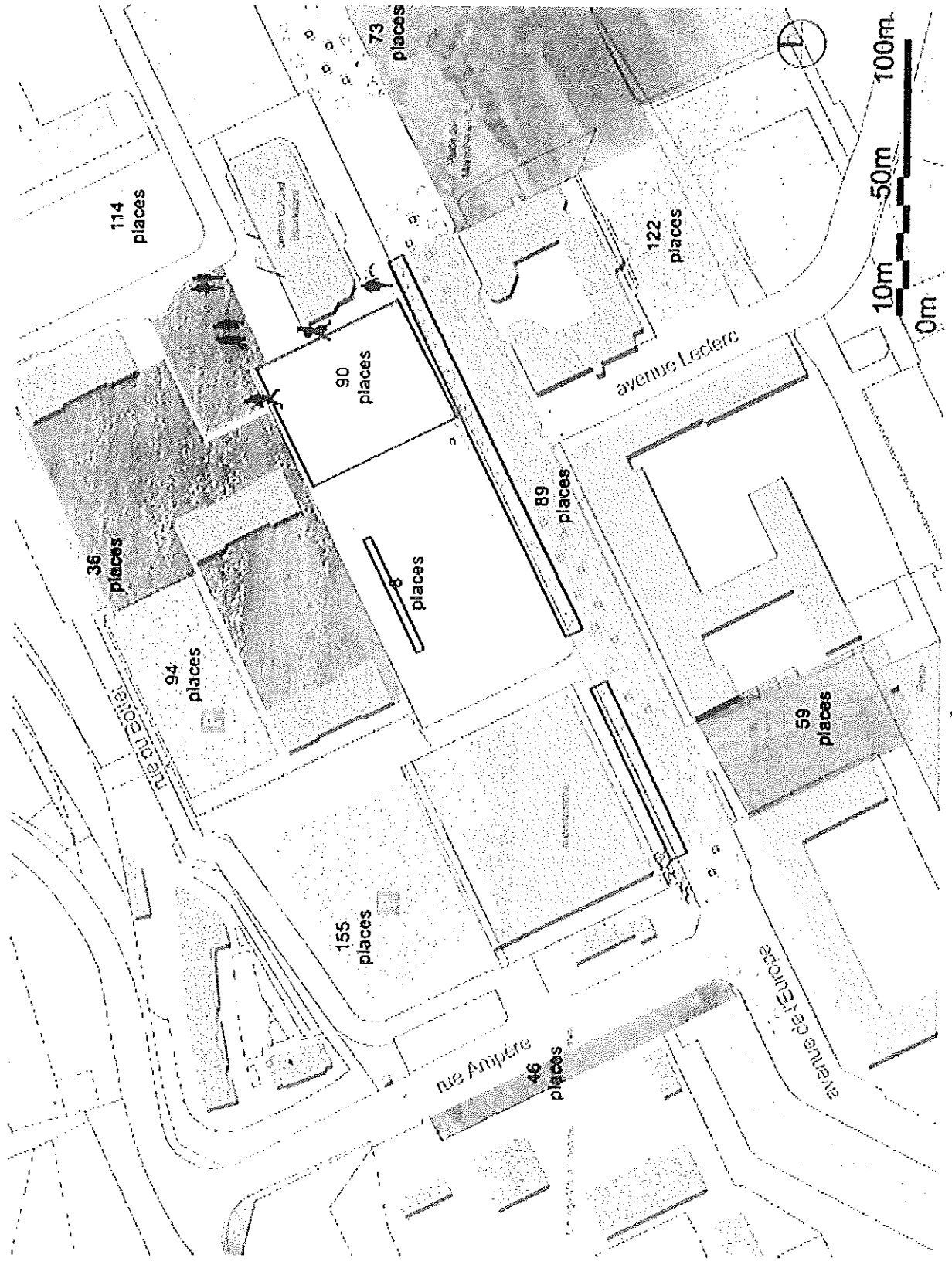
## VI- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

L'enquête publique portant sur le projet de réhabilitation du petit centre commercial de Bottet Verchères de Rillieux la Pape s'est déroulée dans des conditions normales et même si l'information du public par l'affichage des arrêtés préfectoraux était peu visible, certaines Associations hostiles au nouveau projet ont largement contribué à sa publicité en faisant signer des pétitions. Pour ce qui est de l'enquête parcellaire les propriétaires concernés ont été informés individuellement par courrier recommandé.

Le 8/07/13



Bruno Stérin  
Commissaire Enquêteur



A  
ANNEXE/Plan des parkings à proximité du centre commercial Bottet Verchères

**PREFECTURE du RHONE**

**ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Opération BOTTET-VERCHERES à RILLIEUX la PAPE

L'enquête s'est déroulée du Lundi 27 Mai 2013  
au Vendredi 28 Juin 2013 inclus

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Un Grand Projet de Ville ( GPV) a été initié dès l'année 2000 par la commune de Rillieux la Pape afin de rénover et redynamiser tout le quartier de la Ville Nouvelle qui connaissait une baisse de population et une pauperisation de ses commerces.

C'est dans ce cadre que le projet de rénovation du secteur Bottet Verchères situé en plein centre de la Ville Nouvelle s'inscrit.

Un 1<sup>er</sup> projet ayant fait l'objet d'une enquête publique en 2008 a été abandonnée à la demande d'un 1<sup>er</sup> concessionnaire bien qu'ayant obtenu l'arrêté d'utilité publique. Le projet actuel très voisin et repris par la SERL ( Société d'Equipement Rhône Lyon) en concession avec la Communauté Urbaine de Lyon , vise à supprimer les bâtiments actuels d'une superficie de 2000 m<sup>2</sup> sur un niveau et à établir sur l'espace de 1ha libéré un programme immobilier de mixité sociale comprenant :

- 2000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en rez de chaussée des immeubles
- 2000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 11000 m<sup>2</sup> de logements à vocations variées.

**Aussi après avoir :**

- Pris connaissance du dossier
- Constaté le respect des procédures d'enquête
- Analysé l'ensemble des remarques consignées sur le registre d'enquête et obtenu des réponses satisfaisantes du Maître d'Ouvrage

**Le Commissaire Enquêteur considère :**

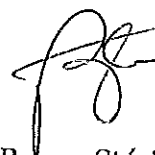
- Que le projet n'entraînera pas de modification sensible à la densité du secteur qui restera voisine de ce qui existe ailleurs.
- Que le projet répond bien au souci de rénovation et de dynamisation commerciale du Grand Projet de Ville de Rillieux la Pape
- Que des ressources de stationnement en surface à proximité du quartier devraient permettre de satisfaire la demande
- Que les différents composants de l'environnement en terme de bruit, air, pollution ne seront que légèrement modifiés
- Que le projet est conforme au PLU
- Que le projet supprimera un ensemble de petits bâtiments dont l'état général peut créer un sentiment d'insécurité sur le quartier ;

En conséquence, le commissaire enquêteur considère que le projet présenté est bien d'utilité publique et donne un

**AVIS FAVORABLE**

Au projet présenté par la SERL de rénovation du secteur Bottet Verchères à Rillieux la Pape.

Le 8/07/13



Bruno Stérin  
Commissaire Enquêteur