

**Brindas / ZAC des Verchères**

Enquêtes parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du  
19 juin au 21 juillet 2017

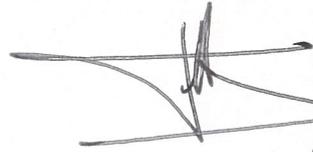
*Commissaire enquêteur : Monsieur Gaston MARTIN*

---

Mémoire de l'Opac du Rhône en réponse au procès-verbal de synthèse  
remis par Monsieur Gaston MARTIN, commissaire enquêteur  
le 3 août 2017

---

Opac du Rhône  
Monsieur Flavien MICHA  
Directeur du Département aménagement et immobilier



25 août 2017

## PREAMBULE

---

L'Opac du Rhône a déposé, pour le compte de la commune de Brindas, le 28/03/2017 en préfecture du Rhône une demande d'autorisation pour prononcer la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité sur le périmètre de la ZAC des Verchères sur le territoire de la commune de Brindas.

L'arrêté préfectoral n°E – 2017-300 du 16 mai 2017 a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire et d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet de réalisation de la ZAC des Verchères sur le territoire de la commune de Brindas, présenté par la commune de Brindas et l'Opac du Rhône, concessionnaire.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 29 mai 2017 au vendredi 30 juin 2017.

Les 4 permanences du commissaire enquêteur, Monsieur Gaston Martin, ont eu lieu du 19 juin 2017 au 21 juillet 2017 inclus selon le calendrier suivant :

- mercredi 21 juin 2017 de 9h à 12h,
- lundi 3 juillet 2017 de 14h à 17h,
- jeudi 6 juillet 2017 de 9h à 12h,
- vendredi 21 juillet 2017 de 14h à 17h.

Monsieur Gaston MARTIN a remis le 3 août 2017 à la commune de Brindas et à l'Opac du Rhône son procès-verbal de synthèse, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement.

2

Avant de répondre en détail au procès-verbal de synthèse établi, nous voudrions rappeler quelques points de principe qui nous paraissent essentiels :

1° le présent mémoire a pour objet d'apporter les réponses les plus complètes et les plus précises quant aux observations préliminaires émises par le Commissaire Enquêteur, ainsi que de répondre aux observations formulées par les différents intervenants dans le registre des enquêtes parcellaire et de DUP, afin de permettre au commissaire enquêteur de donner valablement son avis personnel et motivé.

2° dans le cadre de la réglementation en vigueur en matière d'enquête publique, si le commissaire enquêteur en vue de rédiger son rapport et énoncer son avis motivé, peut entendre toute personne qu'il juge utile, nous précisons que le choix de la collectivité s'est porté sur la mise en place d'une concession d'aménagement prise en application de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme si bien que la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement, s'exerce dans le cadre d'un partenariat instauré entre la commune de Brindas et un aménageur public représenté par l'Opac du Rhône. Ce montage contractuel induit que la conduite du projet de la ZAC des Verchères doit s'effectuer dans le cadre d'une démarche de programmation urbaine partagée du fait de l'existence de rapports contractuels, de responsabilités engagées et partagées. De fait, le présent mémoire a été rédigé en concertation avec la commune de Brindas.

3° la délibération n°D2016-65 du conseil municipal de la commune de Brindas en date du 21 décembre 2016, indique que l'opération d'aménagement de la ZAC des Verchères est portée par la commune de Brindas, collectivité territoriale, et en sa qualité d'aménageur, l'Opac du Rhône sera bénéficiaire de l'expropriation.

Ceci ayant été précisé, il apparaît à la lecture du procès-verbal de synthèse remis par le commissaire enquêteur, que :

- 3 observations préliminaires formulées par le Commissaire Enquêteur portent sur le périmètre de la ZAC, le stationnement de surface et la densité bâtie.

- 8 observations recueillies sur les 12 consignées dans le registre de l'enquête DUP portent de fait sur l'enquête parcellaire et émanent de propriétaires directement concernés par les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC.
- 5 observations recueillies (en comptant l'observation N° 3 qui portent à la fois sur l'enquête parcellaire et sur l'enquête DUP) concernent l'utilité publique du projet et ses impacts.

Ce mémoire est composé de trois parties :

- PARTIE I : Synthèse
- PARTIE II : Réponse à chacune des observations formulées dans le procès - verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur remis le 3 août 2017
- PARTIE III : Annexes graphiques
  - Annexe 1 à 8 : Annexes foncières
  - Annexe 9 : précisions relatives aux observations de la LPO

## **PARTIE 1**

### **Synthèse**



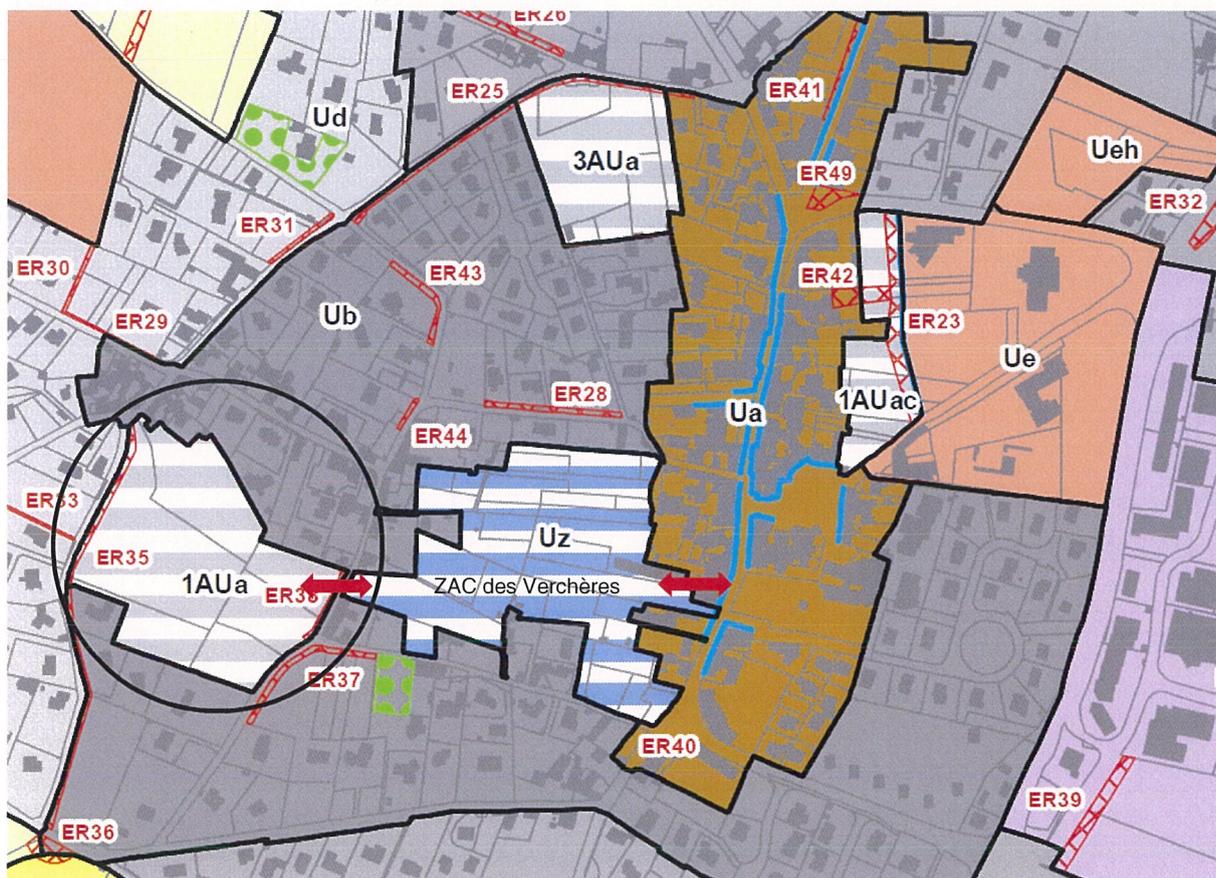
La synthèse de la réponse aux observations formulées est organisée en deux partie :

- Les enjeux et objectifs d'aménagement de la ZAC des Verchères à Brindas
- Le périmètre de la ZAC et le périmètre de DUP

### 1 – Les enjeux et objectifs d'aménagement de la ZAC des Verchères à Brindas

Le programme des travaux et de construction de la ZAC des Verchères répond aux enjeux du SCOT de l'Ouest Lyonnais et du PLU de Brindas :

- Permettant la réalisation d'un éco quartier dans un rayon de 500 m à 1 km du cœur historique en proposant l'urbanisation de terrains anciennement agricoles enclavés au sein d'une zone déjà construite,
- En proposant des aménagements pour les modes doux, notamment sur la voie principale et la création de « venelles » en lien avec les secteurs déjà urbanisés contribuant ainsi au développement de « l'éco-mobilité »,
- En prenant en compte le développement à terme de la zone 1 AU à l'Ouest du chemin de la Gonarde par la création de la voie centrale, véritable espace public qui drainera vers le centre bourg les habitants en toute sécurité.



5

Les impacts du programme de construction de la ZAC des Verchères et l'arrivée progressive sur 8 ans d'environ 500 à 510 personnes (220 logements x 2,3 personnes par logement) ont été non seulement

quantifiés, anticipés mais des actions sont programmées sur les équipements scolaires, sur les voiries à proximité et quant au besoin en stationnement, nous rappelons que le nombre de stationnement prévu dans la ZAC (514 places) est supérieur d'environ 50 places par rapport aux normes exigées par le PLU.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles de la ZAC, une étude des flux de circulation à terme a été réalisée qui montre que 80 % des sorties se feront par le chemin du Moncel qui sera élargi et seulement 5 % sur le chemin de la Gonarde et 15 % sur le chemin de la Traverse qui seront réaménagées (cf. étude impact).

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU afin d'élargir en partie le chemin du Moncel et celui de la Gonarde et des travaux d'aménagement sont déjà programmés pour améliorer la sécurité des piétons.



## 2 – Le périmètre de la ZAC et le périmètre de la DUP

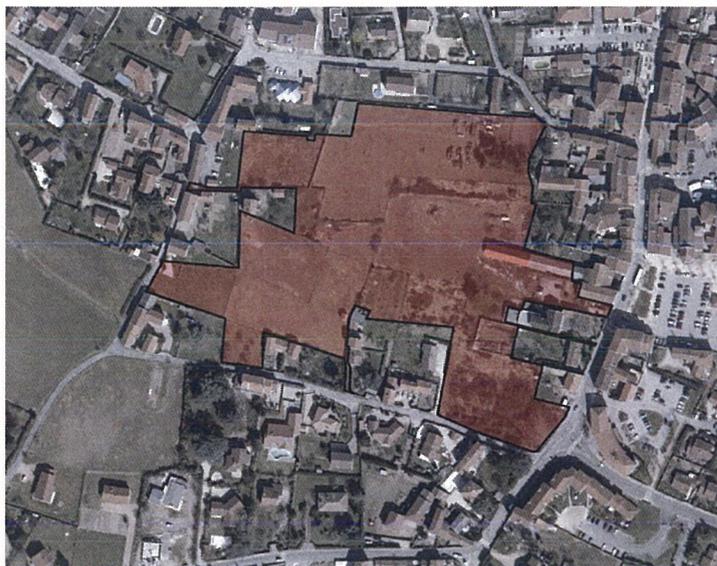
### **Le périmètre de la ZAC**

L'enjeu principal de l'urbanisation de la ZAC des Verchères est de réussir une « greffe de village » qui vienne s'insérer dans le tissu urbain et bâti environnant.

C'est pour cela que le périmètre de ZAC ne comprend aucun bâti existant à démolir, excepté un hangar.

L'autre enjeu important est de contribuer à l'éco-mobilité sur le périmètre élargi du « bourg densifié » à terme en permettant des porosités par des venelles reliant les secteurs déjà urbanisés.

La traduction de ces deux enjeux explique le tracé découpé du périmètre de la ZAC, renforcé par le souci de la commune de Brindas d'essayer de composer avec les propriétaires riverains impactés afin que leur propriétés conservées restent fonctionnelles, sans pour autant porter atteinte aux invariants de la ZAC.



*La modification N° 2 du PLU de Brindas approuvée le 27 juin 2016 avait pour objet principal de rectifier des erreurs matérielles de retranscription du périmètre de la ZAC.*

7



## Le périmètre de la DUP

Comme il est précisé dans la pièce C « Notice explicative », à la page 18, paragraphe IV- FONCIER ET PERIMETRE DE LA DUP du dossier de DUP, le périmètre de la DUP recouvre le périmètre de la ZAC à 4 exceptions près, motivées justement par les négociations amiables conduites avec les propriétaires fonciers concernés et les études détaillées du projet.

Les emprises non concernées par le périmètre de la DUP vont dans le sens de trois observations formulées par certains propriétaires au titre de l'enquête parcellaire :

- Observation N° 5 de Mme J. Odin pour l'indivision Marnas
- Observation N° 8 de Me C. Duchamp
- Observation N° 10 (partiellement) Consorts Fournier et Mme A. Fournier

Il est admis par le législateur que le périmètre de DUP soit différent de celui du périmètre de la ZAC. Dans le cadre des enquêtes publiques parcellaire et préalable à la DUP afin de rendre cessible le foncier, ce qui doit prévaloir pour les propriétaires impactés, c'est le périmètre de la DUP et non le périmètre de la ZAC.

Concernant l'observation N° 4 de M. Pecollet et l'Observation N° 6 de M. F. Jean, Maire de Brindas portant sur la propriété du chemin non cadastré entre les n° 26 et 38 chemin du Moncel, il est rappelé que le statut rural des chemins n'a pas été contredit par les éléments remis au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique.

Concernant les contrepropositions de réduction du périmètre de la DUP (observation N° 3 de Mme Marignier, Observation N° 10 Consorts Fournier et Mme Fournier et observation N° 11 – 2 M. Dussurgey) et la contreproposition d'agrandissement du périmètre de la DUP (observation N° 11 – 1 et 2 de M. Dussurgey), la prise en compte de certaines demandes, dans la limite où celles-ci ne remettent pas en cause les invariants du projet de la ZAC et l'équilibre financier global de l'opération peuvent être acceptées.

8

D'autre part, les dispositions de l'article L242-1 du code de l'expropriation stipulent que « *Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale. Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la surface du terrain ainsi réduit est inférieure à dix ares.* » Ainsi, les expropriés bénéficieront en tout état de cause de ces mesures protectrices puisque l'aménageur se portera acquéreur des parties de parcelles non comprises dans le périmètre de la DUP et qui répondraient aux dispositions précitées.

**Au regard de ces observations, il est important de rappeler que l'enquête de DUP et l'enquête parcellaire doivent permettre de caractériser l'utilité publique du projet et la nécessité de procéder, pour chaque parcelle, à une expropriation, sans qu'il soit permis aux demandeurs de la DUP d'en "profiter" pour faire bénéficier les propriétaires de conditions de vente de leur terrain dépourvues d'intérêt général hors du périmètre strictement nécessaire au projet.**

**PARTIE II :**  
**Réponse à chacune des observations**  
**formulées dans le procès - verbal de synthèse du**  
**Commissaire Enquêteur remis le 3 août 2017**

9



OBSERVATIONS	REponses
III - Observations préliminaires	
1-Périmètre de la ZAC	
Utilité des deux venelles (Gonarde et chemin Moncel)	<p>L'utilité des deux venelles (venelle de jonction débouchant rue de la Gonarde et venelle des loisirs débouchant rue du Moncel) est justifiée par :</p> <p><b>1 - La création de chemins de promenade reliant le plateau agricole au bourg</b> favorisant ainsi les porosités entre la ZAC des Verchères et les alentours. Ces venelles (chemins existants revalorisés) vont alimenter un réseau de promenades permettant le développement des modes doux, conformément aux préconisations du SCOT de l'Ouest Lyonnais, dans la continuité de ce qui existe par ailleurs sur la commune. En effet, le centre bourg est composé d'un ensemble de cheminements et de parcours surprenants de découverte (ruelles, venelles et très petites places (cf. p49 de l'étude d'impact – photos) mêlé à des espaces publics plus importants. Les venelles du projet favorisent la réussite de la « greffe » de ce nouveau quartier au centre bourg en facilitant les parcours et en reprenant un élément patrimonial et urbain caractéristique de la commune. Elles offrent aux futurs usagers des parcours apaisés et variés. Aujourd'hui, pour rejoindre le centre bourg depuis le plateau à pied ou en vélo, les habitants n'ont pas d'autre choix que d'emprunter les rues étroites et peu sécurisés alentour.</p> <p><b>2-Le développement de la qualité de vie et le partage de l'espace en milieu urbanisé :</b></p> <p>La voiture et le piéton sont deux modes de déplacement parfaitement compatibles, et il est nécessaire de les mélanger sur un espace public de façon à en faire un lieu de vie. La venelle depuis le chemin de la Gonarde a pour vocation principale, non pas de faire sortir les futurs habitants sur le-dit chemin, mais au contraire, principalement de permettre aux habitants de la Gonarde qui souhaitent rejoindre à pied ou en vélo le centre-bourg par les espaces publics créés dans la ZAC des Verchères. Quant à la venelle depuis le chemin du Moncel, sa fonction principale est de permettre aux habitants du chemin du Moncel de rejoindre l'aire de jeux au débouché de la venelle ainsi que la place centrale de la ZAC.</p> <p><b>3 -Les travaux programmés sur les rues jouxtant le périmètre de la ZAC :</b></p> <p>La <i>rue de la Traverse</i> va être totalement réaménagée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des cheminements piétons vont être créés. La Communauté de Commune des Vallons du Lyonnais (CCVL) en est le maître d'ouvrage. Le démarrage des travaux est prévu fin 2017.</li> <li>• L'enfouissement des réseaux sera réalisé et un éclairage public plus performant sera mis en place.</li> <li>• Le sens de circulation sur la rue de la Traverse est inchangé (sens unique depuis la rue du Vieux bourg).</li> </ul> <p>Le plan de circulation de la ZAC a été établi de sorte que seules les rues secondaires débouchent sur la rue de la Traverse et ainsi, minimiser l'impact du projet sur le trafic.</p> <p>Les travaux d'élargissement du <i>chemin du Moncel</i> à 10 m depuis la RD50 jusqu'à l'entrée principale de la ZAC appelée « Traverse Sud »</p>

	<p>seront entrepris par la CCVL et débiteront fin 2017. Au préalable, des travaux de mise en séparatif du réseau d'assainissement (eau pluviale et eau usée) sur cette portion, vont être réalisés sous maîtrise d'ouvrage du SIAVHY à l'automne. Des travaux d'enfouissement des réseaux secs seront également réalisés par les concessionnaires.</p> <p><i>Rue de la Gonarde</i> : une réflexion est déjà amorcée par la communauté de communes pour des aménagements de sécurité (réseaux repris, enfouissement, éclairage, reprofilage).</p> <p><i>Rue du Vieux Bourg</i> : aucune sortie en matière de circulation routière ne se fera sur cette rue. Seule une entrée sera possible sur un espace « zone de rencontre » privilégiant les modes doux. Sur la rue du centre bourg, il y a des trottoirs de chaque côté.</p>
<p>Demande d'inclure la totalité de la parcelle AR 150 dans le périmètre de la ZAC (SCI Amarante)</p>	<p>Le fondement du projet repose sur une opération de « couture urbaine » en préservant au maximum le bâti villageois existant sous la forme de hameau le long des voies sur le pourtour du périmètre de la ZAC des Verchères et en implantant les constructions neuves au cœur de l'opération sur les terrains non bâtis.</p> <p>La maison R+2 avec dépendances édifée sur la parcelle AR 150, sans présenter effectivement un patrimoine architectural particulier, représente néanmoins le patrimoine villageois vernaculaire, typique de l'urbanisation sous la forme de hameau de l'ouest lyonnais. Le périmètre actuel de la ZAC est le résultat à la fois du souci de préserver l'habitat existant et de négociations préalables avec les propriétaires mitoyens. Dans le cas précis de la parcelle AR 150, son découpage permet à la SCI Amarante de conserver une propriété autonome, disposant d'un terrain d'aisance de 790 m<sup>2</sup> suffisant pour sa valorisation.</p> <p>De plus, une nouvelle voirie est implantée au droit de la propriété recomposée, permettant ainsi un accès direct automobile et piéton plus aisé qu'aujourd'hui (venelle étroite), conformément aux négociations intervenues entre l'Opac du Rhône et monsieur Dussurgey et reprises dans le courrier daté du 5 novembre 2015 cité dans le PV de synthèse. Dans ce même courrier, l'Opac du Rhône proposait de « redresser la limite sud pour améliorer le jardin » (cf. annexe foncière n°7). Cet ajustement de la limite sud permettrait de reconfigurer la parcelle et de mettre à distance la maison par rapport aux limites de la ZAC. L'Opac du Rhône envisage de proposer un échange de terrain de surface équivalente, à l'amiable.</p> <p>Ainsi, au regard de ce qui vient d'être exposé, la partie de la parcelle AR 150 située hors ZAC n'est pas dévalorisée par l'opération d'aménagement, au contraire. Son découpage permet de conserver une propriété autonome, disposant d'un terrain d'aisance suffisant pour sa valorisation. De plus, aucun élément ne permet de justifier l'intégration de cette maison dans le périmètre du projet de la ZAC. En effet, son intégration n'aurait pas pour conséquence la démolition de celle -ci et la construction de logements neufs.</p> <p><a href="#">Cf. Annexe foncière n°7</a></p>

<p>Pertinence d'inclure la totalité de la parcelle AR 181 dans le périmètre de la ZAC ou de l'exclure en totalité du périmètre de la ZAC</p>	<p>La réponse doit être formulée au regard de la pertinence de l'acquisition de la totalité de la parcelle AR 181 ou au contraire l'exclusion de la totalité de cette parcelle dans le périmètre de la ZAC avec la cohérence du programme des travaux et des constructions.</p> <p><b>Hypothèse 1 : Acquisition de la totalité de la parcelle AR 181.</b> Un des éléments fondamentaux du projet est de garder le caractère champêtre et villageois du chemin du Moncel, et donc de ne pas construire en façade du chemin, excepté sur les 50 premiers mètres depuis la RD50 qui seront élargis pour permettre l'accès principal de la ZAC. L'acquisition de la totalité de la parcelle n'a donc aucun intérêt général puisqu'aucune construction et /ou programme de travaux n'y seraient développés.</p> <p><b>Hypothèse 2 : Exclusion de la totalité de la parcelle AR 181.</b> L'exclusion de la totalité de la parcelle AR 181 serait préjudiciable pour la constructibilité de l'îlot F (cf. Pièce D- Plan général des travaux), puisque une partie des stationnements en sous- sols et du bâtiment R+2 à construire sur ce secteur sont situés sur la partie de la parcelle AR 181 incluse dans le périmètre proposé de la ZAC et de la DUP.</p> <p><b>Conclusion :</b> La solution préconisée dans le cadre du dossier de DUP n'intégrant qu'une partie de la parcelle AR 181 est cohérente par rapport aux objectifs et enjeux de la ZAC, l'équilibre du bilan global de l'opération et est le résultat de négociations préalables avec les propriétaires.</p>
<p><b>2- Stationnement de surface</b></p>	
<p>Demande de réduction de l'emprise des stationnements privatifs en surface par l'augmentation des stationnements en souterrain</p>	<p>Concernant le stationnement, l'offre proposée correspond à une demande variée et importante en rapport avec les besoins de déplacement automobile et de l'offre en transport en commun existant sur le secteur.</p> <p>Nous devons concilier à la fois les pratiques actuelles en matière de stationnement, réserver des espaces en pleine terre pour la plantation d'arbres et préserver l'avenir en permettant la reconversion des espaces dévolus à la voiture.</p> <p><b>1- Un nombre de stationnement prévu en sous-sols important</b> Sur l'intégralité des îlots en logements collectifs ( C, D, E, F, G et H, un niveau de sous-sol stationnement est prévu représentant entre 63% et 80 % des besoins réglementaires des stationnements par îlot. Des poches de stationnement en surface par îlot privatif viennent compléter l'offre de stationnement. De plus, on constate que les locataires de logements sociaux utilisent peu les places en sous-sol (loyer supplémentaire), ce qui entraîne un report sur les places publiques alentours. Il est donc préférable d'aménager également des places extérieures sur domaine privé bien aménagées et végétalisées.</p> <p>Concernant les secteurs A1, A2 et B, secteurs destinés à la maison individuelle groupée, la totalité des stationnements est réalisée en surface. Ce type de produit logement dans un secteur comme Brindas, est incompatible commercialement avec du stationnement en sous- sol. Dans les secteurs très urbains de l'agglomération lyonnaise, des produits logements en maison individuelle dense édifiée sur une nappe de stationnement en sous-sol ont été réalisés et commercialisés car ce type de logement à Lyon est très rare.</p>

	<p><b>2-Des espaces paysagers privatifs avec plantation d'arbres en pleine terre</b>  Sur chaque îlot de logement collectif, nous avons prévu des espaces en pleine terre conséquents afin de pouvoir planter des arbres à haute tige à fort développement afin de créer des ambiances végétales, limiter les vis-à-vis et lutter contre le réchauffement climatique.</p> <p><b>3 – Préserver l'avenir</b>  Nous devons également pensé dans les prochaines années à la déprise des espaces dévolus à la voiture par le développement du covoiturage et des transports en commun notamment. Il sera plus facile de reconverter des stationnements de surface en espaces verts par exemple, ou de commercialiser les espaces pour des constructions complémentaires, que de reconverter à Brindas des sous –sols stationnement en commerces, services ou bureaux, stockage, comme cela peut-être le cas dans des programmes centraux des métropoles. Quant à prévoir un silo de parking en aérien dans un secteur comme Brindas, pour potentiellement le transformer ultérieurement en bureaux ou logement, cela apparaîtrait comme « incongru ».</p> <p>En conclusion, le projet prévoyant plus de la moitié (57 %) des stationnement en sous-sols et 43 % des stationnements en surface, correspond à la demande et aux possibilités financières des futurs acquéreurs et locataires tout en préservant l'avenir et la reconversion d'une partie des espaces dévolus à la voiture.</p>
<p><b>3-Densité bâtie</b></p>	
<p>Dans l'esprit de la loi ALUR pourquoi ne pas avoir prévu une densité plus importante de quelques dizaines de logements</p>	<p>Deux considérations à prendre en compte :</p> <p><b>Le SCOT de l'Ouest Lyonnais préconise pour les communes de polarité 2, dont fait partie Brindas, une densité pour les secteurs d'urbanisation compris entre 30 et 40 logements minimum à l'hectare.</b> La ZAC des Verchères prévoit une densité bâtie de 65 logements à l'hectare, soit supérieure de 50 % au minimum recommandé. Cette densité permet une urbanisation raisonnée entre le centre-bourg dense et l'habitat de hameau situé sur le chemin de la Gonarde, qui marque la limite avec le plateau agricole à l'Ouest.</p> <p><b>La nécessité de conserver un maximum d'espaces en pleine terre sur les îlots privés constructibles en collectif</b> afin de pouvoir planter des arbres de hautes tiges et constituer ainsi des espaces paysagers contribuant à la qualité d'usage des habitants, mais également à la qualité de l'air. Comme il ne serait pas raisonnable de densifier en hauteur et dépasser R+ 2 + Attique et ponctuellement R+3, la seule solution pour densifier serait de remplacer les maisons groupées en limite nord et ouest de la ZAC, par de petits collectifs en R+2, mais incompatibles avec les engagements pris vis-à-vis des propriétaires riverains et l'objectif d'une insertion réussie avec le tissu urbain existant. De plus, la maison individuelle groupée est un produit recherché dans ce secteur et permet de diversifier l'offre de produit logement au sein du nouveau quartier.</p>
<p><b>IV Synthèse des observations reçues</b></p>	
<p><b>Observation N° 1 – Mme et M. Rizoud :</b></p>	

<p>Préconisations à respecter pour les constructions en limite de la ZAC ( Hauteur R+1, respect des vis-à-vis, des vues et ensoleillement, ...)</p>	<p>Le projet urbain finalisé après concertation a été modifié justement pour prendre en compte l'insertion des constructions nouvelles avec le tissu urbain environnant, et notamment le tissu pavillonnaire. L'aménagement prévoit la construction des logements individuels et intermédiaires au Nord et à l'ouest de la zone pour faire le lien avec les maisons individuelles. Ces constructions sont limitées à R+1 et l'implantation des constructions est imposée en retrait des limites de la ZAC. Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui s'imposera aux constructeurs porte une attention particulière à la création d'espaces tampons végétalisés en limite avec les maisons individuelles existantes.</p>
<p>Souhait d'équiper la rue de la Traverse d'un véritable trottoir</p>	<p>Les travaux de sécurisation et d'aménagement des rues jouxtant la ZAC des Verchères seront réalisés par la communauté de communes des vallons du lyonnais en accompagnement de la réalisation de la ZAC des Verchères et notamment :</p> <p>La rue de la Traverse va être totalement réaménagée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des cheminements piétons vont être créés. La Communauté de Commune des Vallons du Lyonnais (CCVL) en est le maître d'ouvrage. Le démarrage des travaux est prévu fin 2017.</li> <li>• L'enfouissement des réseaux sera réalisé et un éclairage public plus performant sera mis en place.</li> <li>• Le sens de circulation sur la rue de la Traverse est inchangé (sens unique depuis la rue du Vieux bourg).</li> </ul> <p>Le plan de circulation de la ZAC a été établi de sorte que seules les rues secondaires débouchent sur la rue de la Traverse et ainsi, minimiser l'impact du projet sur le trafic.</p>
<p><b>Observation N° 2 - M. Rollet</b></p>	
<p>Favorable au projet de la ZAC</p>	<p>Cela fait maintenant environ 10 ans que les premières études pour l'urbanisation du secteur des Verchères ont été lancées et il faut maintenant entrer dans une phase opérationnelle, pour d'une part permettre aux riverains de se projeter dans l'avenir et d'autre part, lutter contre l'étalement urbain en urbanisant ce secteur à proximité immédiate du centre-bourg.</p>
<p><b>Observation N° 3 de Mme MARIGNIER (avec Maître Madjri, avocat)</b></p>	
<p><b>Première partie</b></p>	
<p>Aggravation de l'engorgement de la circulation</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etroitesse des rue adjacentes</li>   <li>- visibilité au niveau de la sortie du bâtiment B3 de la ZAC ,</li>   <li>- Sortie entre les bât. A1 et B1 de la ZAC,</li> </ul>	<p>Comme indiqué en page 97 de l'étude d'impact, il est estimé que les trafics générés sur les voiries alentours et sur le site sont les suivants à l'horizon 2024 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% des sorties sur le Chemin de la Gonarde qui est à double sens et d'une largeur d'environ 4m ;</li> <li>• 15% des sorties par la rue de la Traverse qui est en sens unique ;</li> <li>• 80% des sorties de véhicules par la rue du Moncel qui sera élargie à 6m et qui comportera des trottoirs (2 m de part et d'autre soit une emprise de 10m au total).</li> </ul> <p>Si les voies à l'intérieur et autour du site vont subir une augmentation, celle-ci est toutefois peu conséquente, liée uniquement à la desserte de la zone.</p> <p>La Traverse Nord sera une rue à double sens. Les habitants du bâtiment B3 auront donc la possibilité de sortir du quartier en empruntant soit le chemin du Moncel au sud, soit la rue de la Traverse au nord. Dans cette dernière hypothèse, la sortie est positionnée avant le virage laissant ainsi une visibilité suffisante pour sortir en toute sécurité sur la rue de la Traverse qui est en sens unique.</p> <p>Comme vu précédemment, les sorties des véhicules venant de la ZAC sur la rue de la Traverse seront limitées dans la mesure où cette rue est en sens unique. Les habitants des îlots A1 et B1 emprunteront donc plus facilement l'axe principal de la ZAC, qui leur permettra de rejoindre le chemin du Moncel, puis la route de Joanna.</p>
<p>Aggravation des problèmes de stationnement</p>	<p>Dans la zone UZ, l'article 12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit, pour les logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par logement sociaux</li> <li>• 2 places de stationnement pour les logements résidentiels</li> <li>• 1 place visiteur pour 3 logements créés</li> </ul> <p>Le projet prévoit à ce jour, plus de places stationnement que n'en impose le PLU (environ 50 places). Ainsi, le stationnement de la ZAC a été étudié pour ne pas engorger les deux parkings situés au centre du village qui sont d'une importance capitale pour les commerçants de Brindas et dont l'un dessert également l'école élémentaire.</p>
<p>Aggravation de la pollution de l'air</p>	<p>L'aménagement de ce quartier en lien avec le centre bourg permettra de favoriser les déplacements modes doux (proximité des commerces, des écoles, arrêt de bus...) limitant l'étalement urbain et donc les déplacements. La population exposée va certes évoluer. Mais à une échelle plus large, ce projet permet de densifier le centre de Brindas et de proposer des commerces, des logements, des services publics dans un même espace, réduisant ainsi les déplacements. De plus, cette zone étant desservie par les transports en commun, cet aménagement devrait permettre de réduire l'utilisation des véhicules motorisés et donc les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Par ailleurs, les voiries internes à la ZAC et les voiries alentours étant essentiellement des voiries de desserte, les vitesses seront réduites limitant également la production de polluant.</p> <p>Le projet concerne des constructions modernes et n'engendre pas d'augmentation significatives de la consommation d'énergie et donc d'émissions de GES induites.</p> <p>Des espaces verts et de venelles paysagées seront aménagés au droit de la zone favorisant les déplacements modes doux et cyclables aux dépens de l'automobile. Ces espaces seront en partie plantés favorisant également la dispersion des polluants atmosphériques.</p>

<p>Pression sur les équipements publics</p>	<p>Pour l'accueil des tous petits, Brindas dispose d'une <b>crèche publique</b> d'une capacité d'accueil de 30 enfants ainsi que d'une micro crèche privée pouvant accueillir une dizaine d'enfants, ouverte depuis 2016. La commune de Brindas compte également sur son territoire 47 assistantes maternelles pouvant répondre aux besoins des familles. La CCVL qui a la compétence petite enfance, compte à ce jour cinq établissements répartis sur l'ensemble du territoire. Elle reste très vigilante sur la capacité d'accueil des enfants sur Brindas notamment.</p> <p>Concernant <i>les établissements scolaires</i>, un nouveau groupe scolaire va voir le jour. Le cabinet d'études mandaté par la commune de Brindas a terminé les études préliminaires et les résultats de cette étude ont été présentés en commission générale le lundi 29 mai 2017. Début septembre, la commune va travailler à l'élaboration du cahier des charges de ce nouvel établissement.</p> <p>Concernant <i>les cimetières</i> : Au PLU, un emplacement réservé (ER4) a été prévu. L'estimation par les domaines a été effectuée.</p> <p>Concernant les parkings publics : Aujourd'hui, Brindas dispose de trois parkings en centre bourg. Ces parkings ne seront pas utilisés par les habitants et usagers de l'opération pour les raisons évoquées ci-dessus.</p>
<p>Nécessité de construire 220 logements en lien avec les objectifs du PLH</p>	<p>Mme Marignier soutient que la construction de 220 logements supplémentaires en mixité de programme par rapport aux constructions nouvelles déjà réalisées ses dernières années sur la commune de Brindas ne serait pas justifiée au regard du PLH 2014 – 2019 de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais (CCVL). Comment expliquer alors que la commune de Brindas au regard de la loi SRU est toujours en deçà des seuils exigés en matière de logements sociaux. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016 le taux de logement sociaux de la commune est de 9.45 % au regard des 25 % à atteindre d'ici 2025. Le programme de construction de la ZAC des Verchères contribue à atteindre les objectifs réglementaires fixés à la commune de Brindas et en cela, il répond pleinement aux objectifs et au plans d'actions du PLH 2014 – 2019.</p>
<p>Les inventaires faunes/flores</p>	<p>Il est rappelé que dans l'étude d'impact de juillet 2016, l'étude faunes flores réalisée et intégrée à l'étude d'impact a été jugée par l'autorité environnementale suffisante. Un avis favorable au projet a été rendu. (cf. réponse observation N° 12).</p> <p>Cf. Réponse complète à l'observation n°12 de la LPO et son <a href="#">annexe n°9</a>.</p>
<p>Surfaces impactées par le projet par propriétaires et exploitants</p>	<p>Les pièces du dossier d'enquête parcellaire (établies à la date du 2 novembre 2015 et modifié le 5 août 2016) versées à l'enquête publique précisent bien la nature et les surfaces impactées par propriétaires. D'après celles-ci, il est à noter que les terrains compris dans le périmètre de DUP sont composés de prairies, d'anciens vergers et de friches et qu'aucune parcelle n'est exploitée à proprement parlé aujourd'hui par un agriculteur.</p>

<p>Impact du projet en matière de politique de l'habitat pour la commune et les communes voisines</p> <p>Sur la modification n°2 du PLU et les ajustements du périmètre de la zone UZ</p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2013, les communes limitrophes ont été associées à ce travail ce qui leur a permis de donner des avis/observations sur les orientations d'aménagement de la commune. Il n'y a pas eu d'observation particulière ou d'avis négatif émis sur la ZAC.</p> <p>Dans le cadre du contentieux engagé devant le tribunal administratif de Lyon par madame Marignier contre la modification numéro 2 du PLU, nous vous informons que le tribunal administratif n'a à ce jour fixé aucun délai impératif à la commune de Brindas pour produire son mémoire. Nous constatons que les arguments développés par Madame Marignier portent sur la forme et la procédure suivie (incompétence du maire pour initier la procédure, qui aurait selon la requérant dû prendre la forme d'une révision, insuffisance des documents, vices affectant la procédure de concertation, irrégularité des conclusions du commissaire enquêteur et information des conseillers municipaux). Les arguments de fond (légalité interne) sont particulièrement limités et concernent eux aussi la seule procédure suivie. A ce titre, et dès lors que les moyens exposés sont, d'une part, inhérents à la procédure même de modification du PLU et, d'autre part, dénués de lien avec la ZAC et l'enquête publique préalable à la DUP, il n'appartient pas à l'Opac du Rhône d'émettre des observations sur cette procédure. En tout état de cause, Madame Marignier est insusceptible de demander au commissaire enquêteur de rendre un avis sur les arguments exposés et notamment sur le point de savoir si la détermination du périmètre de la ZAC et de la zone Uz procède ou non de la rectification d'erreurs matérielles. Etant précisé qu'à ce jour le périmètre de la ZAC et de la zone Uz sont parfaitement identiques, il appartient en effet au seul Tribunal administratif d'apprécier les moyens juridiques opposés par Madame Marignier.</p>
<p>Continuité des constructions dans et autour de la ZAC en prenant en compte la maîtrise du développement et la gestion de l'espace</p>	<p>La maîtrise du développement et la gestion de l'espace est l'un des points de départ ayant conduit à la création de la ZAC. Cette opération d'aménagement a pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'accueil d'activités économiques, de réaliser des équipements collectifs et de permettre le renouvellement urbain. Cette ZAC doit aussi permettre de renforcer l'implantation de nouveaux ménages au cœur du bourg ou de faciliter leur maintien s'ils sont déjà résidents mais également de proposer des solutions nouvelles pour le logement des jeunes ménages en primo accession ou en location et des logements adaptés pour les séniors. La ZAC s'inscrit dans une logique de développement durable, en intégrant des préoccupations d'ordre paysager mais aussi des cohérences urbaines de maîtrise de la circulation des personnes, de maîtrise des impacts sur l'environnement et de préservation sur la santé humaine. Ainsi, contrairement à l'avis de Mme Marignier, la Ville de Brindas a bien conduit une réelle réflexion sur la maîtrise de son développement et la gestion de l'espace. En effet, prévoir l'urbanisation d'un secteur non construit à proximité immédiate du centre –bourg, environné de secteurs déjà urbanisés c'est faire preuve d'une gestion rationnelle de l'espace et d'une maîtrise de son développement car cela permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'étalement urbain, donc de préserver les secteurs agricoles et les zones vertes,</li> </ul>

<p>Bilan coût/avantage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De réduire les nuisances liées à la circulation et la pollution de l'air en permettant les déplacements vers le centre-bourg (commerces, services, équipements publics) à pieds ou en vélos,</li> <li>- De renforcer la structure commerciale du centre bourg en prévoyant des locaux commerciaux au sein de l'opération à proximité immédiate des commerces existants (limiter l'évasion commerciale et développer l'attractivité commerciale existante).</li> </ul> <p>Au vu des éléments rapportés dans le procès-verbal de synthèse, Mme Marignier n'apporte aucun élément probant démontrant un bilan coût / avantage déficitaire de l'opération. Le dossier présenté à l'enquête publique démontre au contraire un bilan coût / avantage bénéficiaire de l'opération, notamment vis-à-vis de la consommation d'espaces, de la réponse apportée aux besoins de logement en mixité pour satisfaire les demandes exprimées, sur le fonctionnement urbain du secteur avec les actions programmées sur les rues à proximité et le développement des modes doux.</p> <p>En résumé, et comme exposé ci-dessus, les équipements et infrastructures vont suivre l'évolution démographique contrairement aux observations de madame Marignier et de son avocat Maître Madjri. Quelques exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalification des voiries alentours, développement des modes doux,</li> <li>• Création d'un nouveau groupe scolaire,</li> <li>• Construction d'un nouveau cimetière,</li> <li>• La ZAC va permettre également la construction d'une résidence sénior, très attendue par la population concernée,</li> <li>• L'implantation de nouveaux commerces pour rendre le centre bourg encore plus attractif.</li> </ul>
<p>Enquête parcellaire : Imputation de la cour</p>	<p>Le projet de la ZAC repose sur la création de nouveaux espaces publics et notamment d'une trame viaire permettant de desservir les nouvelles constructions, mais surtout de relier l'urbanisation existante au-delà du chemin de la Gonarde au centre bourg en offrant des espaces confortables et sécurisés. Les parcelles et parties de parcelle de Mme Marignier comprises dans le périmètre de la ZAC et du périmètre de DUP permettent justement le débouché de la voie principale 1 et la création d'un verger (espace de transition entre le plateau agricole et les constructions nouvelles ayant une grande d'importance car il sera le vecteur d'un projet social intergénérationnel et à fonction pédagogique faisant écho à la mémoire du site).</p> <p>Mme Marignier est propriétaire de la parcelle AR 178 mais également de la parcelle mitoyenne AR 177 de 1 728 m<sup>2</sup>. La maison est édifiée sur la parcelle AR 177 et la cour, l'accès et le garage se situent sur la parcelle AR 178, qui fait l'objet de la DUP. La partie de parcelle AR 178 située hors ZAC mesure 289 m<sup>2</sup>.</p> <p>Considérant la totalité de la propriété de Mme Marignier, soit les parcelles AR 175, 177 et 178, il devrait être possible de reconfigurer l'espace sur la propriété de Mme Marignier pour retrouver sur la parcelle AR 177 l'usage de la cour et du stationnement supprimé sur la parcelle AR 178.</p>



<p>- Hypothétique verger</p>	<p>l'espace sur la propriété de Mme Marignier pour retrouver sur la parcelle AR 177 l'usage de la cour et du stationnement supprimé sur la parcelle AR 178.</p> <p>Le verger gourmand est un élément clé du projet car il sera le vecteur d'un véritable projet pédagogique et social, vecteur de liens. De plus, il représente environ 400 m<sup>2</sup> d'espace vert.</p>
<p>Conclusion</p>	<p>Mme Marignier en conclusion suggère que le projet ne soit réalisé qu'uniquement sur les parcelles dont les propriétaires sont vendeurs et favorables au projet.</p> <p>Nous indiquerons uniquement que le fondement même de la déclaration d'utilité publique d'un programme de travaux et de construction repose justement sur la reconnaissance que l'intérêt public l'emporte sur les intérêts privés tout en donnant droits, aux propriétaires privés de leur bien, à une juste indemnisation.</p>
<p><b>Observation N° 4 : Mme et Mr Pecollet</b></p>	
<p>Revendique la propriété du chemin entre le 26 et le 38 chemin de Moncel</p>	<p>Les recherches effectuées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par le cabinet de géomètre PERRAUD, missionné par l'Opac du Rhône</li> <li>- par son Notaire auprès des hypothèques de Lyon et auprès de l'administration cadastrale,</li> <li>- par la commune de Brindas,</li> </ul> <p>permettent de conclure à la propriété communale des chemins.</p> <p>Les éléments remis par M. et Mme Pecollet ne sont pas de nature à infirmer cette propriété. En effet, le plan de division remis ne confirme en rien la propriété du chemin.</p> <p>Aussi, l'enquête parcellaire a pour objet de clarifier le statut de ce chemin afin de préciser, dans l'hypothèse où la propriété privée serait attestée par acte notarié, son intégration dans le périmètre de la DUP.</p> <p>Ce chemin a vocation à intégrer, après aménagement en venelle piétonne, le domaine public communal. Les réseaux se situant sous le chemin resteront soit la propriété privée, soit intégreront le domaine public.</p> <p><a href="#">CF Annexe foncière N° 2</a></p>
<p><b>Observation N°5 : Mme J.Odin pour indivision Marnas</b></p>	
<p>Rectification de limite du périmètre de ZAC sur la parcelle AR 355</p>	<p>Mme Odin signale une anomalie au niveau du tracé concernant la parcelle AR 355. Sur le plan parcellaire soumis à l'enquête publique sont reportés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le périmètre de la ZAC (en rouge) issu du dossier de création</li> <li>- Le périmètre de la DUP (en bleu)</li> </ul> <p>Le périmètre de la ZAC n'a effectivement pas été changé et présente une excroissance dans la parcelle AR 354. En revanche, le périmètre de la DUP tient compte des négociations intervenues avec Mme J. Odin pour l'indivision Marnas / Odin dans le cadre de négociations à l'amiable pour arrêter ensemble le périmètre à acquérir dans le cadre de la ZAC des Verchères tout en préservant la partie conservée par l'indivision. Le périmètre de la ZAC, issu du dossier de création est effectivement</p>

	<p>différent de celui du périmètre à acquérir (DUP), comme expliqué dans le dossier de DUP. Dans le cadre des acquisitions foncières, seul le périmètre de DUP est à prendre en compte puisque les parties de parcelles hors de ce périmètre ne seront pas d'intérêt général et ne seront pas déclarées cessibles.</p> <p>En conséquence, sur les acquisitions foncières, satisfaction est donnée à l'indivision.</p> <p><a href="#">CF Annexe foncière N° 3</a></p>
<b>Observation N°6 M. F. Jean, Maire de la commune de Brindas</b>	
Chemin ruraux publics pour les deux chemins Gonarde et Moncel.	Cf notre réponse à l'observation N° 4 : M. Pecollet.
<b>Observation N° 7 de M. D Duchamp</b>	
Demande d'acquisition de la totalité des parcelles AR 273 -274	<p>Dans le cadre des échanges intervenus avec Mme D. Duchamp, nous avons effectivement confirmé au final notre intention d'acquérir uniquement la partie de la parcelle AR 274 comprise dans le périmètre de la ZAC et de la DUP. En effet la partie de la parcelle AR 274 hors du périmètre de la ZAC et de la DUP n'est pas nécessaire à la réalisation du programme de travaux et de construction de la ZAC.</p> <p>Il est important de rappeler que les dispositions de l'article L.242-1 du Code de l'expropriation permettent aux propriétaires d'exercer une "demande d'emprise totale d'un bien partiellement exproprié". Cette possibilité permettra de répondre aux exigences des propriétaires, soit à l'amiable soit dans le cadre de la procédure juridictionnelle d'expropriation. C'est à ce moment-là, et seulement alors, qu'il sera appréciée "si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales". Au stade des deux enquêtes en cours, seule l'emprise nécessaire à la réalisation du projet lui-même doit être présentée.</p> <p>Ainsi, M. et Mme Duchamp pourront exercer ce droit en l'espèce.</p> <p><a href="#">CF Annexe foncière N° 4</a></p>
<b>Observation N° 8 de Mme C. Duchamp</b>	
Demande que le périmètre de la ZAC corresponde au périmètre de DUP (parcelles AR 267 – 271)	<p>Nous avons confirmé par courrier à Mme C. Duchamp, épouse Marcaud le 26 janvier 2015 que nous ne nous portons pas acquéreur des parties de parcelle AR 267 et 271 comprise dans le périmètre de la ZAC des Verchères. Le périmètre de la DUP du dossier d'enquête parcellaire et de DUP est conforme à cet engagement de l'Opac du Rhône. Dans le cadre des acquisitions foncières, seul le périmètre de DUP est à prendre en compte puisque les parcelles ou parties de parcelles hors de ce périmètre ne seront pas d'intérêt général et ne seront pas déclarées cessibles.</p> <p>Il est précisé dans le dossier de DUP à la page 18 les emprises comprises dans le périmètre de la ZAC des Verchères qui sont exclues du périmètre de DUP, avec la justification :</p>

	<p>« -Parcelles AR n°267 p, AR n°271 p : Il s'agit du fond de jardin d'une maison située en bordure de la rue du vieux bourg et qui ne comporte pas d'autres espaces extérieurs. De plus, le projet, prévoit l'aménagement d'un espace vert privé au Sud, avec la conservation des arbres existants et, à l'Ouest, l'aménagement du parking de la future surface commerciale. Dès lors également que cette emprise en bande permet de mettre à distance le projet d'aménagement et la maison précitée, son acquisition n'apparaît pas nécessaire à l'opération d'aménagement. »</p> <p>CF Annexe foncière N° 5</p>
<b>Observation N° 9 de M. D Dupayrat</b>	
1 –Nuisance circulation et stationnement	<p>Il est couramment admis que la taille moyenne d'un foyer en France compte 2,3 personnes. Par conséquent, la population générée par les 220 logements de la ZAC sera d'environ 500 personnes et non 880 comme sous-entendus par M. D. Dupayrat (soit 4 personnes par foyer y compris dans des logements de T1 ou 2).</p> <p>Concernant les problèmes de stationnement, le programme de la ZAC prévoit un nombre de places de stationnement sur les lots privatifs supérieur au nombre réglementaire demandé (environ 50 places supplémentaires). De plus, environ une vingtaine de places publiques seront réalisées sur les rues nouvelles.</p> <p>Concernant l'étroitesse des chemins de la Gonarde et celui du Moncel, les travaux qui seront réalisés en accompagnement de la réalisation de la ZAC sont de nature à sécuriser et à fluidifier la circulation (CF réponse point 3 remarques préliminaires périmètre de la ZAC –utilité des deux venelles).</p>
2- Pompe de relevage et appauvrissement des sols	<p>L'ensemble des constructions de la ZAC sera raccordé au nouveau réseau d'eaux usées réalisé sous les voies nouvelles et ramené dans le réseau existant ou rénové rue du vieux – bourg et surtout, chemin du Moncel et ne nécessitera pas le recours à des pompes de relevage.</p> <p>De toute façon, le recours à des pompes de relevage n'a aucune incidence ni sur l'appauvrissement des sols, ni sur les nappes phréatiques, puisqu'il s'agit uniquement d'amener un liquide d'un point à un autre séparé par une hauteur qui ne permet pas l'écoulement naturel, via un réseau enterré.</p>
3- Caractère inhumain de l'expropriation	<p>L'aménagement de la ZAC des Verchères répond aux préconisations du SCOT et du PLU de la Commune de Brindas qui recommandent d'urbaniser en priorité les terrains compris dans un périmètre déjà urbanisé afin d'éviter l'étalement urbain. De plus, aucune habitation n'est comprise dans le périmètre à acquérir et le périmètre de l'opération, dès l'origine a été concerté avec les propriétaires afin de tenir compte, autant qu'il était possible de leur projet sur les parties de propriété conservées.</p>
<b>Observation N° 10 des Consorts Fournier et Mme A Fournier</b>	
Demande de modifier la limite Ouest du périmètre sur leur propriété (148 et	<p>La venelle de jonction rejoignant le chemin de la Gonarde a pour fonction principale de permettre aux riverains du chemin de la Gonarde et du chemin du Chazotier de rejoindre la future place centrale et la rue</p>

<p>144 - 147) augmentation de la partie conservée</p>	<p>principale de la ZAC pour aller à la rue du vieux bourg et aux commerces par des espaces larges, sécurisés et réservés aux modes doux (piétons et vélos). Il s'agit d'un enjeu important pour la réussite de l'urbanisation de ce secteur : assurer une porosité et des liaisons avec le tissu urbain existant. Ces nouvelles constructions ne doivent pas être tournées sur elles-mêmes, vivant en autarcie, mais au contraire ouvertes sur l'extérieur, intégrées aux constructions existantes et permettant un meilleur fonctionnement des cheminements piétons sur le secteur.</p> <p>Concernant le déplacement de la limite Ouest sur les parcelles AR 144 et 148 sur 9 m, soit une superficie de 307 m<sup>2</sup> environ, cela réduirait de deux maisons individuelles groupées la constructibilité du lot A1 comprenant cinq maisons individuelles groupées rendant la faisabilité opérationnelle de sa commercialisation difficile. De plus, l'équilibre financier de la ZAC a été établi avec les recettes de vente de charges foncières pour cinq maisons individuelles groupées.</p> <p>L'expropriation ne doit pas permettre au demandeur de la DUP d'en profiter pour faire bénéficier les propriétaires de conditions de vente de leur terrain dépourvues d'intérêt général hors du périmètre strictement nécessaire du projet.</p> <p><a href="#">CF Annexe foncière N ° 6</a></p>
<p>Problèmes de stationnement</p>	<p>Concernant les problèmes de stationnement, le programme de la ZAC prévoit un nombre de places de stationnement sur les lots privatifs supérieur au nombre réglementaire demandé (environ 50 places supplémentaires). De plus, environ une vingtaine de places publiques seront réalisées sur les rues nouvelles.</p>
<p>Modification de la limite Nord de la parcelle AR 148</p>	<p>Le périmètre de la DUP en limite nord de la parcelle AR 148 est conforme au périmètre de la ZAC des Verchères comme l'atteste le plan de zonage du PLU de la Commune de Brindas (modification N° 2) sur lequel est reporté le périmètre de la zone Uz correspondant au périmètre de la ZAC des Verchères.</p> <p>Comme indiqué précédemment, les dispositions de l'article L.242-1 du Code de l'expropriation permettent aux propriétaires d'exercer une "demande d'emprise totale d'un bien partiellement exproprié".</p> <p>Ainsi, les consorts Fournier pourront exercer ce droit en l'espèce.</p> <p>Concernant la remarque liée à la parcelle mitoyenne AR 361, copropriété SEMCODA, il est précisé dans le dossier de DUP à la page 18 les emprises comprises dans le périmètre de la ZAC des Verchères qui sont exclues du périmètre de DUP, avec la justification :</p> <p><i>« - Parcelle AR 361p : Cette emprise amputerait les jardins de la copropriété, créant un décroché dans la parcelle, alors qu'elle ne présente pas d'intérêt particulier pour l'opération (les espaces de stationnement arborés prévus à proximité ne nécessitent pas de surface supplémentaire) »</i></p>
<p><b>Observation N°11 de M. Dussurgey</b></p>	

<p>1-Le prix du foncier et les références citées par Monsieur Dussurgey</p> <p>2-Demande d'acquérir la totalité de la parcelle AR 150 (SCI Amarante</p>	<p>Le prix proposé par l'Opac du Rhône est conforme à l'estimation domaniale.</p> <p>Dans le cas où aucun accord amiable ne pourrait être trouvé, Monsieur Dussurgey (de même que l'ensemble des autres propriétaires et titulaires de droits) sera indemnisé de l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation, conformément à ce que prévoit l'article L. 321-1 du code de l'expropriation.</p> <p>Le fondement du projet repose sur une opération de « couture urbaine » en préservant au maximum le bâti villageois existant sous la forme de hameau le long des voies sur le pourtour du périmètre de la ZAC des Verchères et en implantant les constructions neuves au cœur de l'opération sur les terrains non bâtis.</p> <p>La maison R+2 avec dépendances édifée sur la parcelle AR 150, sans présenter effectivement un patrimoine architectural particulier, représente néanmoins le patrimoine villageois vernaculaire, typique de l'urbanisation sous la forme de hameau de l'ouest lyonnais. Le périmètre actuel de la ZAC est le résultat à la fois du souci de préserver l'habitat existant et de négociations préalables avec les propriétaires mitoyens. Dans le cas précis de la parcelle AR 150, son découpage permet à la SCI Amarante de conserver une propriété autonome, disposant d'un terrain d'aisance de 790 m<sup>2</sup> suffisant pour sa valorisation.</p> <p>De plus, une nouvelle voirie est implantée au droit de la propriété recomposée, permettant ainsi un accès direct automobile et piéton plus aisé qu'aujourd'hui (venelle étroite), conformément aux négociations intervenues entre l'Opac du Rhône et monsieur Dussurgey et reprises dans le courrier daté du 5 novembre 2015 cité dans le PV de synthèse. Dans ce même courrier, l'Opac du Rhône proposait de « redresser la limite sud pour améliorer le jardin » (cf. annexe foncière n°7). Cet ajustement de la limite sud permettrait de reconfigurer la parcelle et de mettre à distance la maison par rapport aux limites de la ZAC. L'Opac du Rhône propose un échange de terrain de surface équivalente, à l'amiable pour ne pas impacter le bilan de l'opération.</p> <p>Ainsi, au regard de ce qui vient d'être exposé, la partie de la parcelle AR 150 située hors ZAC n'est pas dévalorisée par l'opération d'aménagement, au contraire. Son découpage permet de conserver une propriété autonome, disposant d'un terrain d'aisance suffisant pour sa valorisation. De plus, aucun élément ne permet de justifier l'intégration de cette maison dans le périmètre du projet de la ZAC. En effet, son intégration n'aurait pas pour conséquence la démolition de celle -ci et la constructions de logements neufs.</p> <p><a href="#">Cf. Annexe foncière n°7</a></p>
<p>3- Demande d'un nouveau tracé du périmètre sur parcelles 161 – 163 et 165 permettant une valorisation de sa propriété conservée.</p>	<p>Les modifications de l'emprise du projet de la ZAC des Verchères demandées par M. Dussurgey appellent les remarques suivantes :</p> <p>1 – Le tracé du périmètre correspondant à l'emprise de la future ruelle partagée ne peut être modifiée, car il s'agit d'un élément fondamental du programme de travaux et d'équipement de la ZAC des Verchères : relier les constructions neuves et leurs habitants au centre -bourg par des espaces modes doux confortables et sécurisés et de permettre aux habitants du centre-bourg d'accéder à la place centrale et aux</p>

	<p>commerces de la ZAC. En revanche, une bande végétalisée sera conservée au droit de la maison de manière à préserver les pas de porte.</p> <p>2 –La proposition de M. Dussurgey concernant la modification du périmètre de DUP sur les parcelles AR 163 et 165 de nature à permettre un meilleur fonctionnement des logements en location, peut être acceptée dans la mesure où elle n'affecte pas la constructibilité ainsi que le nombre de stationnement.</p> <p>3 – La demande de M. Dussurgey concernant l'intégration d'une partie de la parcelle AR 161 dans le périmètre de l'opération ne peut aboutir dans le cadre du dossier de DUP en cours, puisque cette partie de parcelle est située hors du périmètre de la ZAC et de fait ne peut être incluse dans le périmètre de la DUP, objet de la présente enquête.</p> <p><a href="#">CF Annexe foncière N° 8</a></p>
<p><b>Observation N° 12 de la LPO</b></p>	
<p>Demande de complément et d'approfondissement de l'état initial du site réalisé, que soit mesurées les surfaces des différents milieux impactés par le projet.</p>	<p>Il est important de rappeler l'avis de la DREAL émis sur l'étude d'impact produite dans le cadre du dossier de réalisation et repris dans le dossier de DUP. Il souligne que, par rapport à l'étude produite en 2011, <i>"S'agissant de la biodiversité et des milieux naturels, la réalisation d'expertises depuis l'étude d'impact initiale a permis d'aboutir à des mesures plus précises, en premier lieu la réalisation des travaux de défrichage en dehors des périodes de nidification et de reproduction, la re-végétalisation des surfaces mises à nu dès que possible et de préférence avant les périodes de floraison (avril à juillet), ou encore les plantations, alignements d'arbres et espaces végétalisés prévus sur le site."</i> et plus loin <i>"En conclusion, sur la forme, le dossier de « réalisation » de la ZAC des Verchères répond aux attentes du code de l'environnement en matière d'étude d'impact. L'autorité environnementale note que celui-ci a opportunément tiré profit des observations émises par l'autorité environnementale dans le cadre du projet de « création » de cette zone d'aménagement concerté.</i></p> <p><i>Sur le fond, le projet prend en compte l'environnement de façon satisfaisante."</i></p> <p><b>1- L'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact conclue donc que son contenu est satisfaisant.</b></p> <p>La plupart des remarques formulées par la LPO trouvent leurs réponses dans l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête.</p> <p>La LPO souhaite pourtant disposer d'éléments supplémentaires que nous sommes en mesure d'apporter.</p> <p>1 - Il est indiqué dans cette étude, en page 5, que les inventaires permettant de caractériser l'état initial du secteur étaient en cours : au-delà de ceux annoncés en page 46, réalisés respectivement aux dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 9 et 23 mars 2016</li> <li>· 15 avril et 21 mai 2016</li> <li>· 23 juin 2016</li> </ul>

	<p>3 passages supplémentaires ont été effectués par le bureau d'étude aux dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 6 et 12 octobre 2016</li> <li>· 9 janvier 2017</li> </ul> <p>Ces opérations n'ont apporté aucun élément nouveau qui aurait pu modifier le sens et le contenu des conclusions de l'étude d'impact, tant quant à la description de l'état initial que sur les incidences du projet et les préconisations proposées pour les éviter, les réduire ou les compenser.</p> <p style="text-align: center;">Sur ce point d'ailleurs, il convient de relever que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· si les dispositions de l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ont sensiblement relevé le niveau d'exigence de prise en compte de la séquence ERC lors de l'élaboration des projets,</li> <li>· celles-ci ne sont pas, en application de son article 6, opposables à ce projet qui a fait l'objet d'une demande antérieure au 16 mai 2017,</li> <li>· mais que le maître d'ouvrage n'en a pas moins apporté un soin tout particulier à intégrer cette démarche vis-à-vis des enjeux environnementaux du secteur.</li> </ul> <p><b>2 – Concernant les espèces d'oiseaux protégés :</b></p> <p>La huppe fasciée et la chouette chevêche sont des espèces protégées avec un enjeu moyen.</p> <p>La huppe fasciée : Sur le site, les relevés n'ont pas permis de confirmer la présence de nids (uniquement transit)</p> <p>La chouette chevêche : Une chouette chevêche a été identifiée à trois reprises lors des relevés. Celle-ci visiblement niche dans la toiture d'une parcelle mitoyenne au périmètre de la ZAC (AR 182) qui sera conservée en l'état. Les parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC sont une partie seulement de son territoire de chasse.</p>
--	--

### 3 – Concernant la compensation de la disparition de milieux naturels :

Les surfaces naturelles par types d'espaces sont les suivants :

Formations végétales	Superficie impactée par le projet en m <sup>2</sup>
Bordure de haies /zones rudérales	860
Prairie sèche améliorée / Pâtures mésophiles	13 234
Prairie à fourrage des plaines /Pâtures mésophiles	8 847
Terrain en friches	5 066
Jardins	5 728
<b>total</b>	<b>33 735</b>

Le projet permettra de reconstituer une biodiversité à terme au moins équivalente à celle existante sur le site initial :

- Une quarantaine d'arbres d'alignement seront plantés sur les nouvelles rues et la place centrale,
- Création d'un verger sur environ 400 m<sup>2</sup>, avec des arbres fruitiers de diverses essences.
- Environ 400 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés seront réalisés sur la venelle des loisirs, sur la traverse nord et sud, et la ruelle partagée
- Environ 9 000 m<sup>2</sup> d'espaces en pleine terre dans les îlots privatifs de construction seront plantés des différentes strates végétales : arborée, arbustive et herbacée selon un cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagers et environnementales.

Ces aménagements constitueront un habitat naturel riche et varié à terme et des mesures sont prévues pendant les différentes phases de travaux pour réduire les nuisances sur la biodiversité.

Les moyens mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la présente opération permettront de retrouver des habitats fonctionnels pour la majorité des espèces rencontrées sur le site.

Présentation **Les enjeux - plan des contraintes**



#### 4- Concernant les impacts en phase chantier

Durant la phase chantier, un protocole spécifique de contrôle sera mis en place :

- Balisage des sentiers de circulation des engins de chantier,
- Protection des arbres conservés et éventuellement des arbres autour des axes de circulation empruntés par les camions, en dehors de la ZAC.

L'étude d'impact indique que les entreprises retenues devront mettre en place un Schéma Organisationnel de Plan Assurance de l'Environnement (SOPAE).

28

#### 5- Sur l'aspect continuité écologique

Le site est entièrement enclavé dans un tissu urbain dense et minéral. Il ne constitue pas un réservoir de biodiversité à l'échelle de la commune.

En revanche, il constitue un espace de respiration et éventuellement une zone de repos pour de nombreuses espèces, d'oiseaux particulièrement, bien que la largeur du tissu urbain soit inférieure à 1km. La plantation d'arbres, en alignement, sur la place centrale, dans le verger et dans les jardins privés, permettront au site de conserver cette vocation.

Pour limiter les perturbations et faciliter le déplacement de la petite faune terrestre, des prescriptions spécifiques quant au traitement des limites séparatives seront inscrites dans le cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, environnementales et paysagères. Ces dernières formalisent la typologie de clôtures autorisées, laissant passer la petite faune.

Elles prescrivent l'alternance de structures opaques et perméables permettant de conjuguer les usages et le besoin de séparation individuelle ainsi que le passage de la petite faune.

L'urbanisation de ce site ne remettra pas en cause les grandes fonctionnalités écologiques du territoire.

La lutte contre les plantes invasives durant la phase chantier et d'exploitation, même si elle est brièvement mentionnée page 80, n'est pas explicitée.

#### **6- Concernant la lutte contre les plantes invasives**

Il est précisé, page 81 de l'étude d'impact, que le secteur « *est concerné par le risque de développement de l'ambrosie. Pendant la phase travaux, cette plante peut se développer et avoir des incidences sur la santé publique* ».

Les mesures de réduction sont précisées page 81 : « *Concernant l'ambrosie, une attention particulière sera mise en place en phase travaux, les stockages de terre nue seront bâchées. Les zones seront végétalisées rapidement ou couvertes en attente des constructions futures afin de limiter le développement de cette plante. Dans le cahier des charges des entreprises, ces consignes seront reprises et il sera demandé d'arracher les plants en août/septembre (début de la floraison) qui se développerait sur le site et de mettre un plan d'éradication de l'espèce en place.* »

## **PARTIE III**

### **Annexes graphiques**

30



# Brindas ZAC des Verchères

Enquêtes DUP et Parcellaire du 19 juin au 21 juillet 2017

Réponses de l'Opac du Rhône au Procès - Verbal de Synthèse de Monsieur Gaston MARTIN, commissaire enquêteur, remis le 3 août 2017

## ANNEXE FONCIERE N° 1

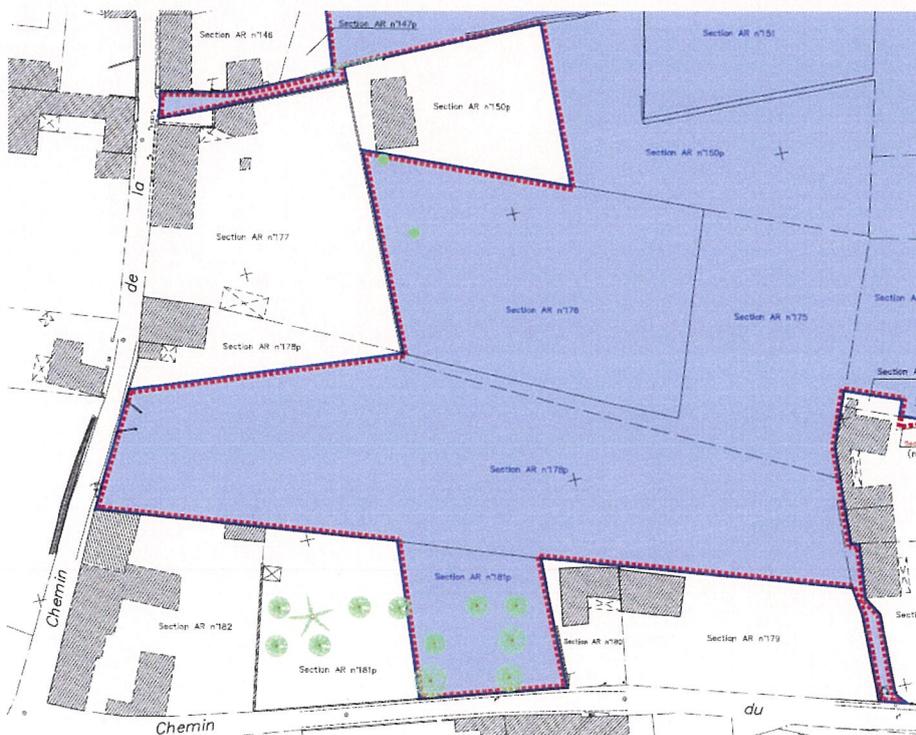
Observation N°7 : Mme MARGNIER parcelles AR 175 et 178 p



 Parcelle propriété de Mme Marignier non concernée par la ZAC ( AR 177)

 Limite du périmètre de DUP sur les parcelles AR 178 et 175

 Parcelles AR 178 et 175 propriété de Mme Marignier concernée par la ZAC



Extrait du plan du périmètre de DUP établi par le cabinet PERRAUD, géomètre expert

**Brindas ZAC des Verchères**

Enquêtes DUP et Parcellaire du 19 juin au 21 juillet 2017

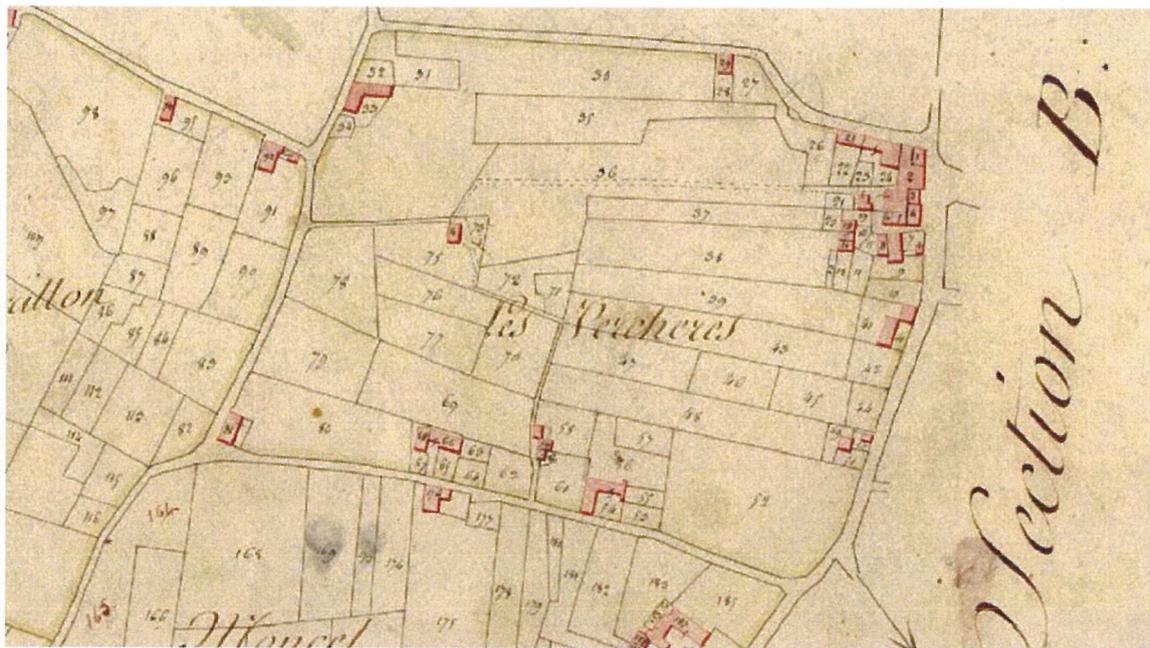
Réponses de l'Opac du Rhône au Procès - Verbal de Synthèse de Monsieur Gaston MARTIN, commissaire enquêteur, remis le 3 août 2017

**ANNEXE FONCIERE N° 2**

Observation N°4 : M. Pecollet : statut du chemin entre les parcelles AR 179 et 173

*Extrait du cadastre Napoléonien ( archives départementales du Rhône)*

Archives du département du Rhône et de la métropole de Lyon

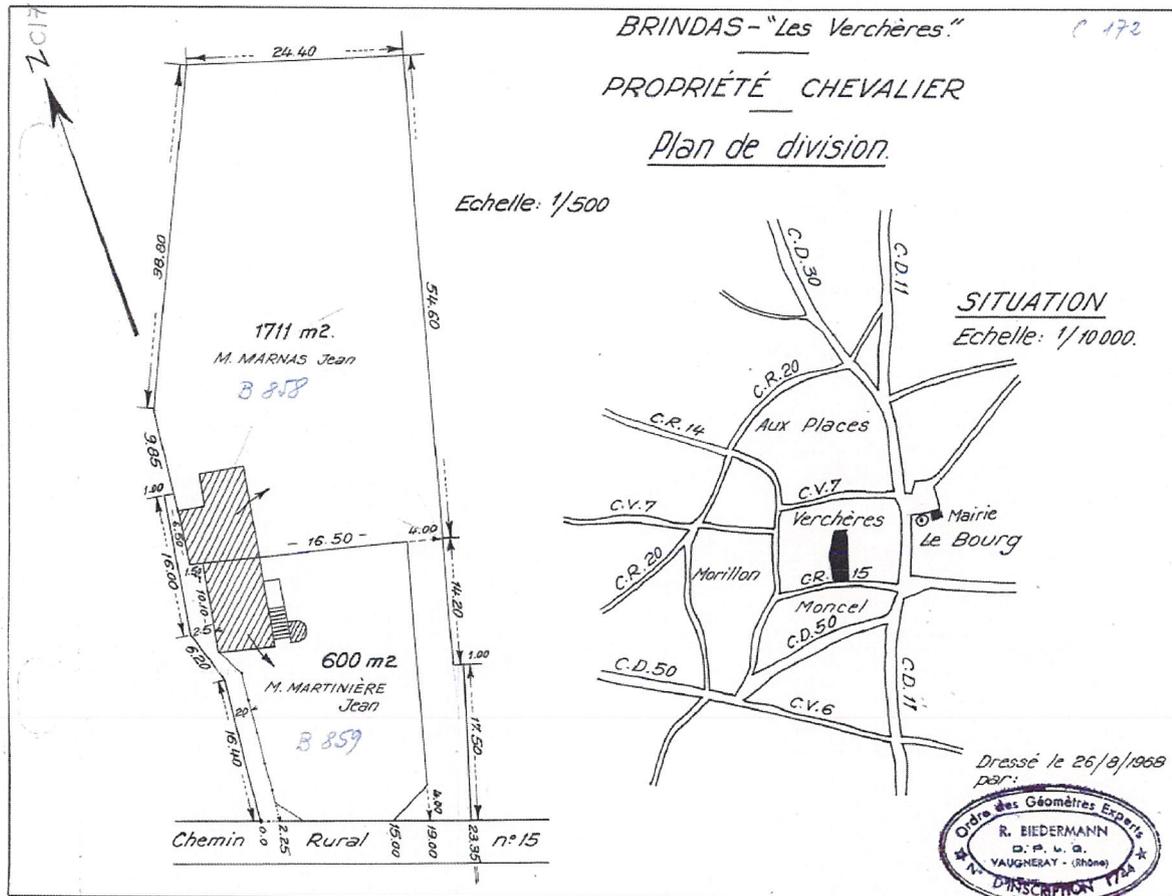


Archives communales - Brindas - Section D dite de Piberat (1-490) (1824)



Comme l'atteste le cadastre Napoléonien, à cette époque il s'agissait d'un chemin rural public reliant le chemin du Moncel au chemin de la Gonaarde.

Plan de division de la propriété CHEVALIER du 26/08/1968



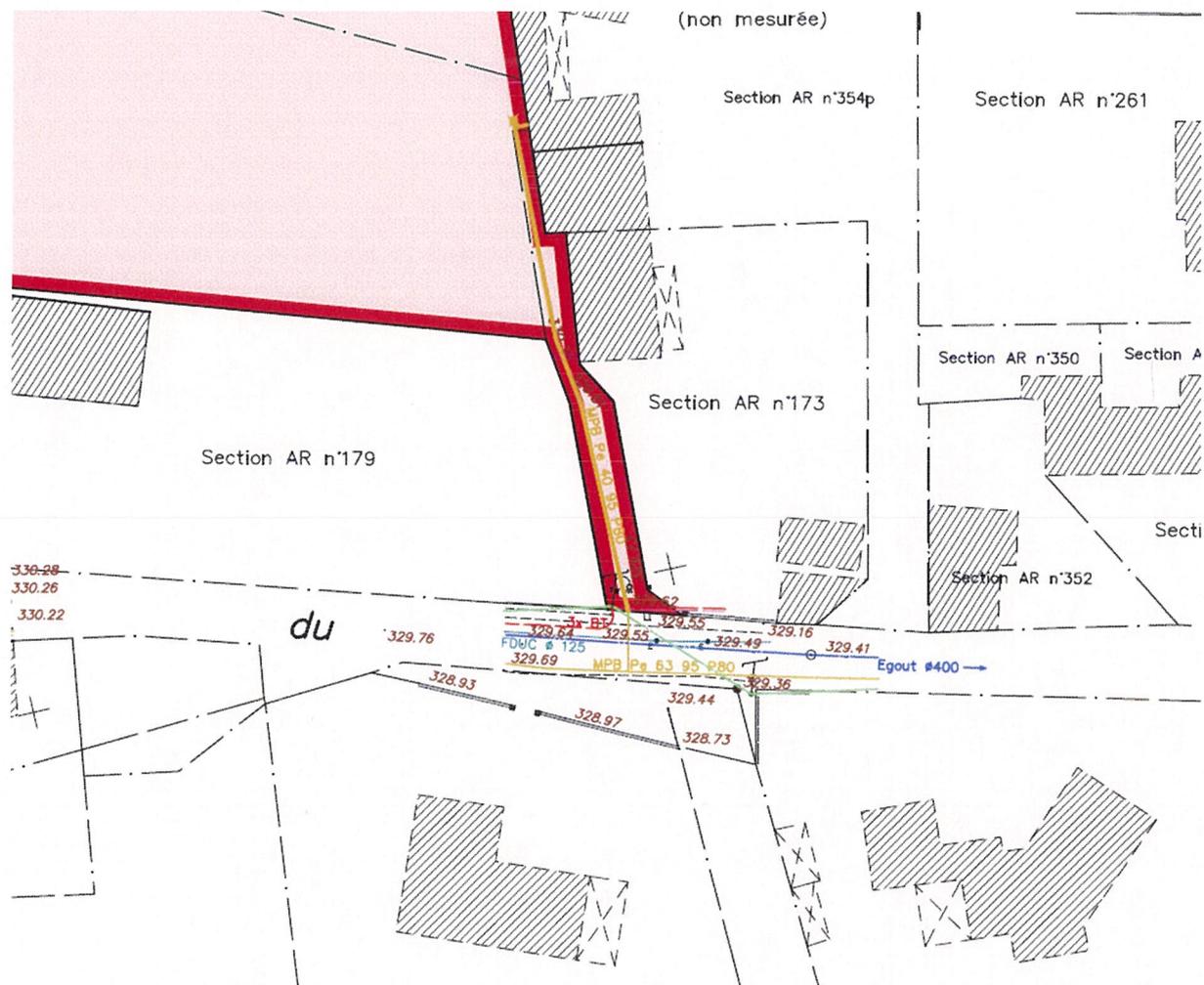
Extrait du cadastre actuel



*Handwritten signature or initials.*

Extrait du plan topographique faisant figurer une partie des réseaux visés par M. et Mme Pecollet :

Ce document atteste la présence de réseaux sous le chemin entre la parcelle AR 173 et 179.



Plan topographique de la ZAC des Verchères – 24 mars 2016 – Cabinet Perraud géomètre

**Brindas ZAC des Verchères**

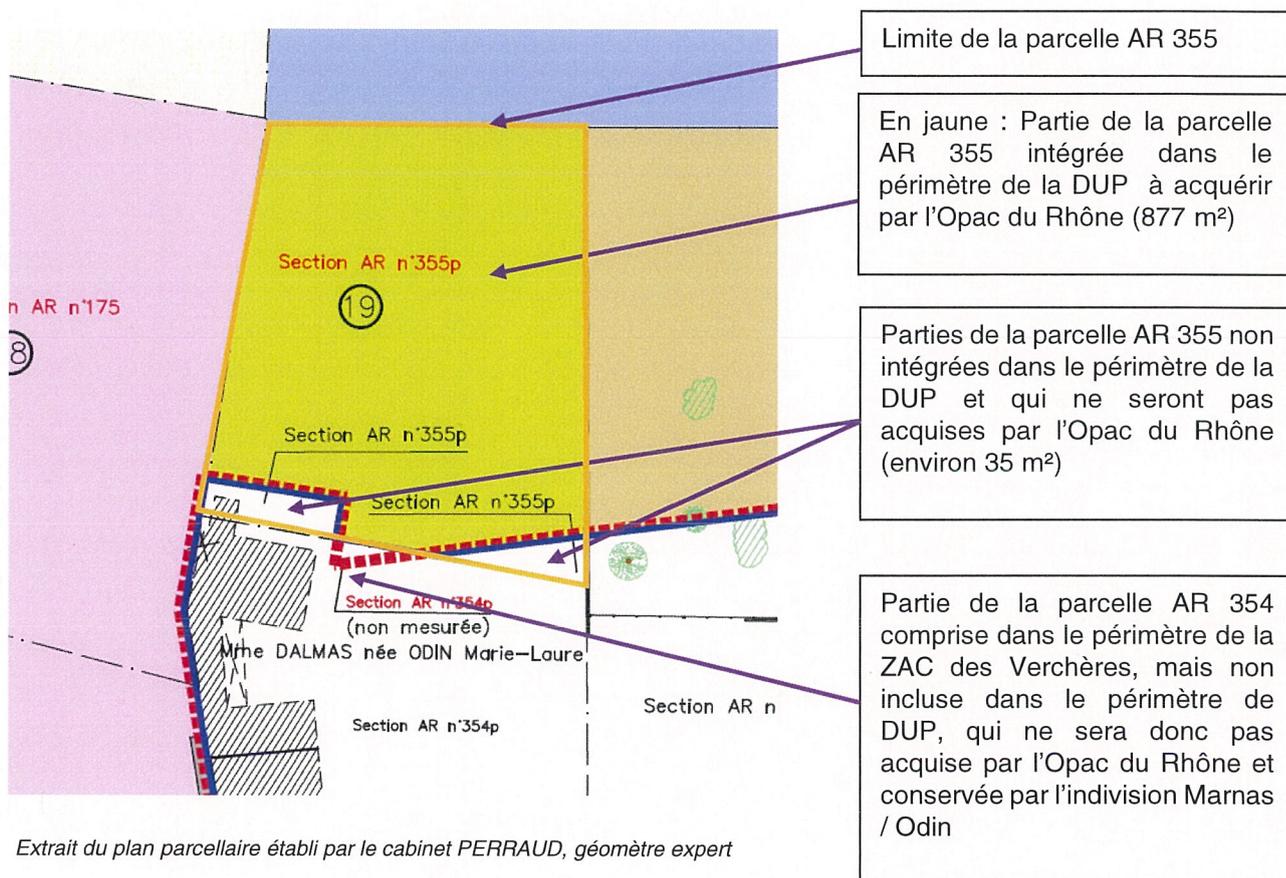
Enquêtes DUP et Parcellaire du 19 juin au 21 juillet 2017

**Réponses de l'Opac du Rhône au Procès - Verbal de Synthèse de Monsieur Gaston MARTIN, commissaire enquêteur, remis le 3 août 2017**

**ANNEXE FONCIERE N° 3**

Observation N° 5

Indivision MARNAS / ODIN parcelle AR 355



**La demande des consorts Odin / Marnas a bien été prise en compte puisque la partie de la parcelle AR 354 a été exclue du périmètre de la DUP et qu'elle ne sera pas acquise par l'aménageur.**

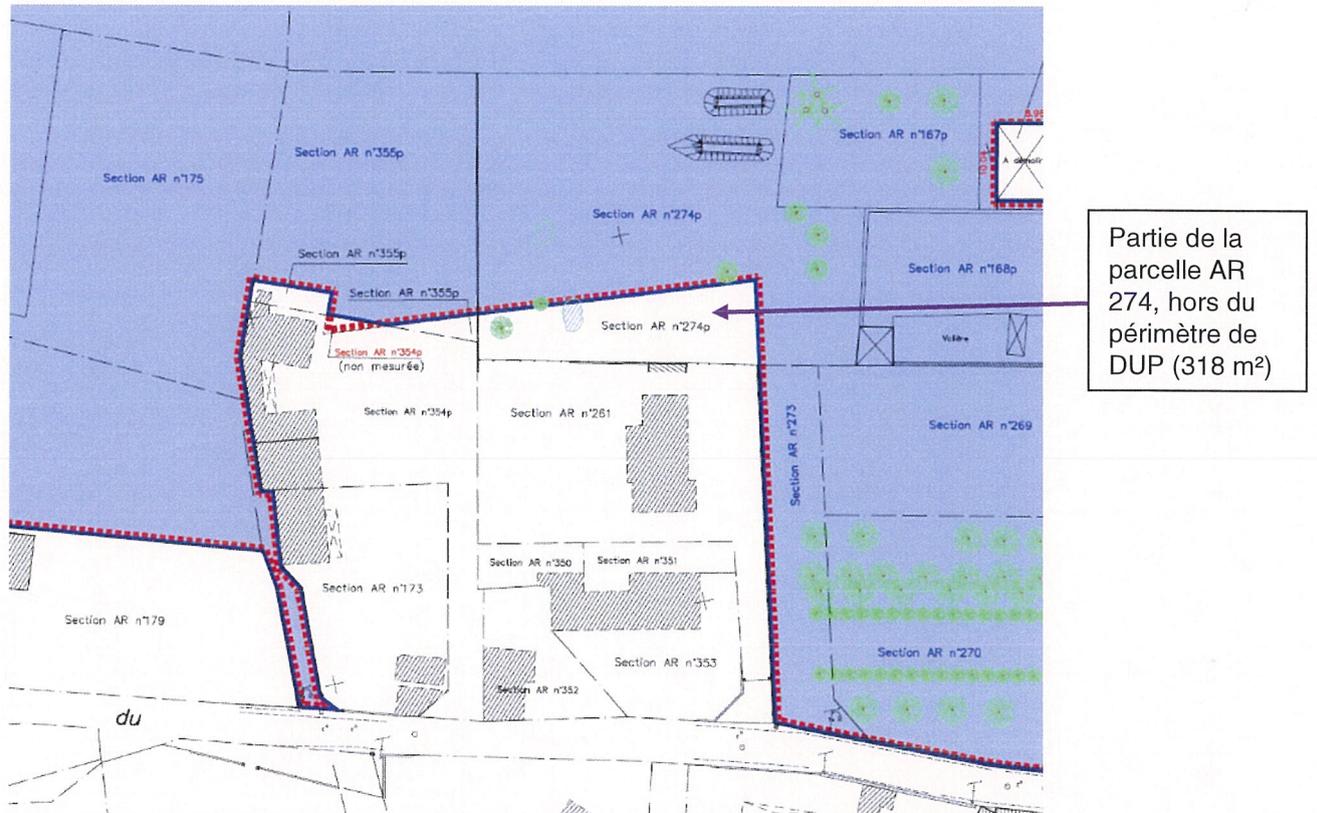
## Brindas ZAC des Verchères

Enquêtes DUP et Parcellaire du 19 juin au 21 juillet 2017

Réponses de l'Opac du Rhône au Procès - Verbal de Synthèse de Monsieur Gaston MARTIN, commissaire enquêteur, remis le 3 août 2017

### ANNEXE FONCIERE N° 4

Observation N°7 parcelles AR 273 et 274 : M. D. Duchamp



Extrait du plan parcellaire établi par le cabinet PERRAUD, géomètre expert

#### Périmètre de DUP sur les parcelles de M. D. DUCHAMP (AR 273 et 274 pour partie)

- Totalité de la parcelle AR 273 pour 403 m<sup>2</sup>
- Partie de la parcelle AR 274 pour 1 455 m<sup>2</sup> sur les 1 773 m<sup>2</sup>
- TOTAL superficie incluse dans le périmètre de la DUP : 1 955 m<sup>2</sup> (318 m<sup>2</sup> conservés)

#### Demande de M D. DUCHAMP

- Acquisition de la totalité des deux parcelles, soit 2 176 m<sup>2</sup>

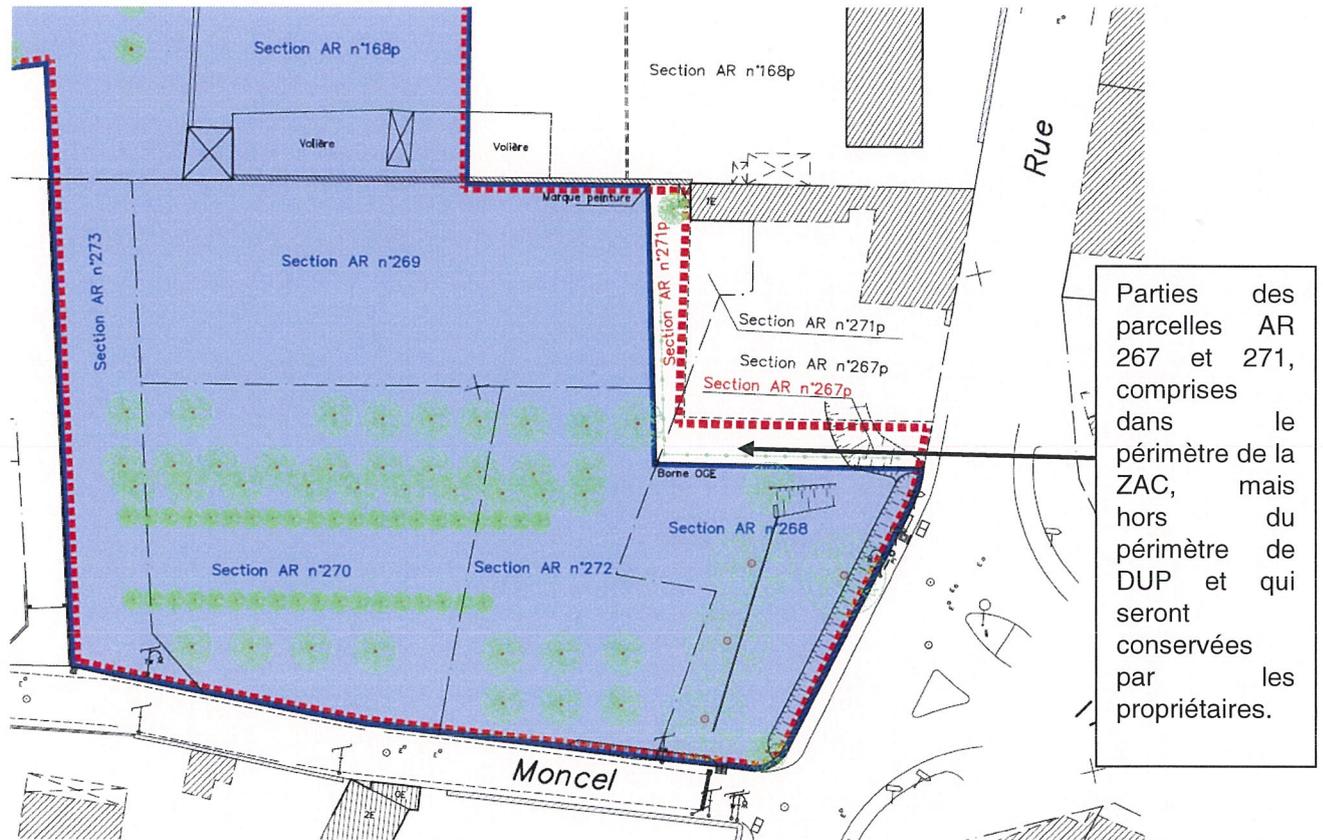
## Brindas ZAC des Verchères

Enquêtes DUP et Parcellaire du 19 juin au 21 juillet 2017

Réponses de l'Opac du Rhône au Procès - Verbal de Synthèse de Monsieur Gaston MARTIN, commissaire enquêteur, remis le 3 août 2017

### ANNEXE FONCIERE N° 5

Observation N°8 parcelles AR 267 et 271 : Mme C. Duchamp



*Extrait du plan parcellaire établi par le cabinet PERRAUD, géomètre expert*

#### Commentaire :

Mme C. Duchamp demande que le périmètre de la ZAC soit identique au périmètre de la DUP.

La procédure en cours porte uniquement sur la DUP et l'important est d'arrêter le périmètre des acquisitions à réaliser pour le programme des travaux et des constructions de la ZAC des Verchères.

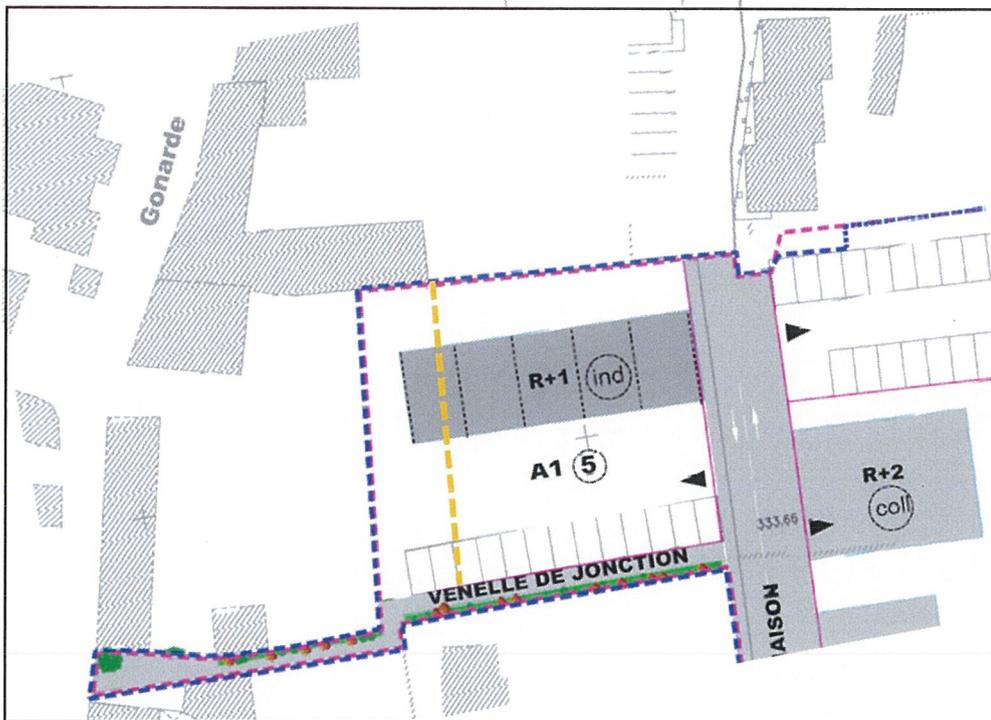
Mme C. Duchamp, sauf erreur de notre part est favorable au périmètre des acquisitions (DUP).

*PD*



**Suite ANNEXE 4 : Impact sur le projet urbain de la non acquisition des 307 m<sup>2</sup> en limite Ouest des parcelles AR 144 et 147 aux consorts Fournier et Mme A. Fournier**

**Projet mis à l'enquête publique**



Les 1 829 m<sup>2</sup> acquis aux consorts Fournier et Mme A. Fournier permettent :

La construction d'un programme de 5 maisons individuelles groupées et leur stationnement engendrant des recettes contribuant à l'équilibre de l'opération d'ensemble.

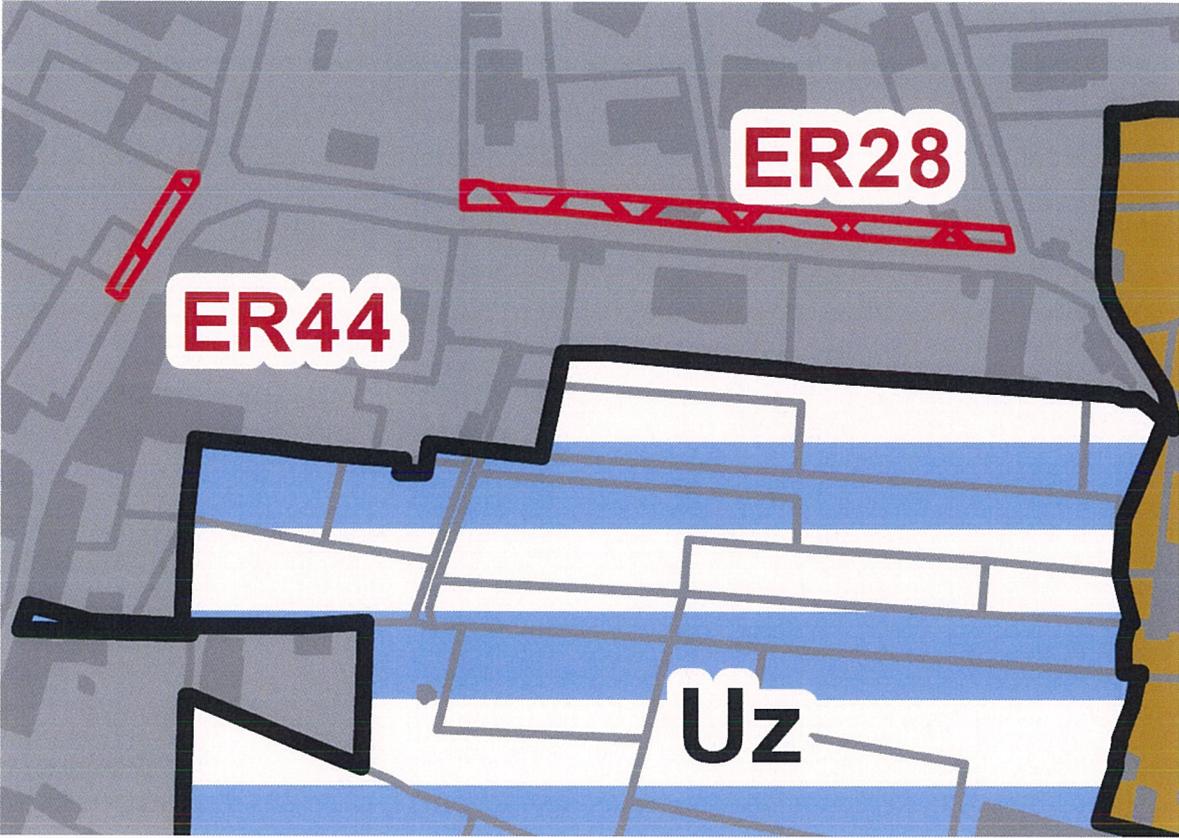
**Impacts sur le projet**

**Les 307 m<sup>2</sup> supplémentaires qui seraient conservés par le consorts Fournier et Me A. Fournier auraient les impacts suivants :**

- La construction d'un programme de 3 maisons individuelles groupées seulement et leur stationnement engendrant une diminution des recettes contribuant à l'équilibre de l'opération d'ensemble.

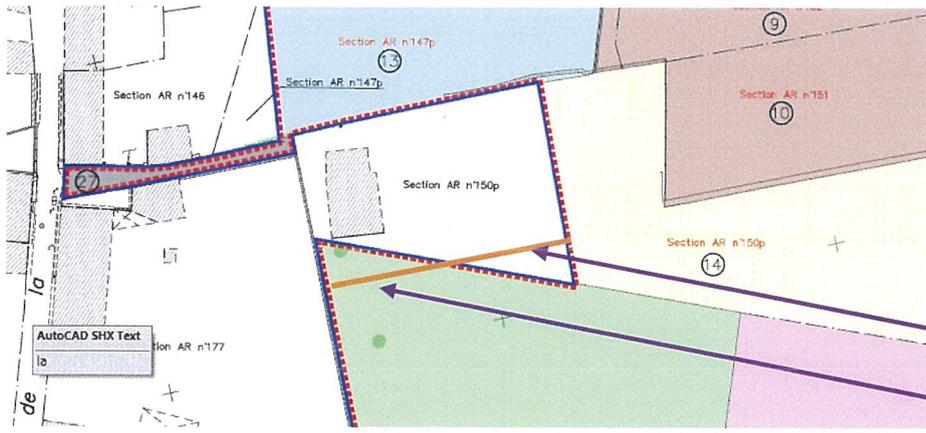
**Conclusion :** Si elle permet de conserver la venelle de jonction piétonne, la demande des consorts Fournier, a un impact direct sur le bilan global de l'opération et le nombre de logement individuel proposé.

Extrait du plan de zonage du PLU de la commune de Brindas avec le périmètre de la ZAC des Verchères



ER





Il est proposé d'ajuster la limite sud de manière à reconfigurer la parcelle afin de mettre à distance la maison par rapport aux limites de la ZAC lui permettant ainsi de bénéficier d'un jardin tout autour. L'Opac du Rhône propose un échange de terrain de surface équivalente, à l'amiable.

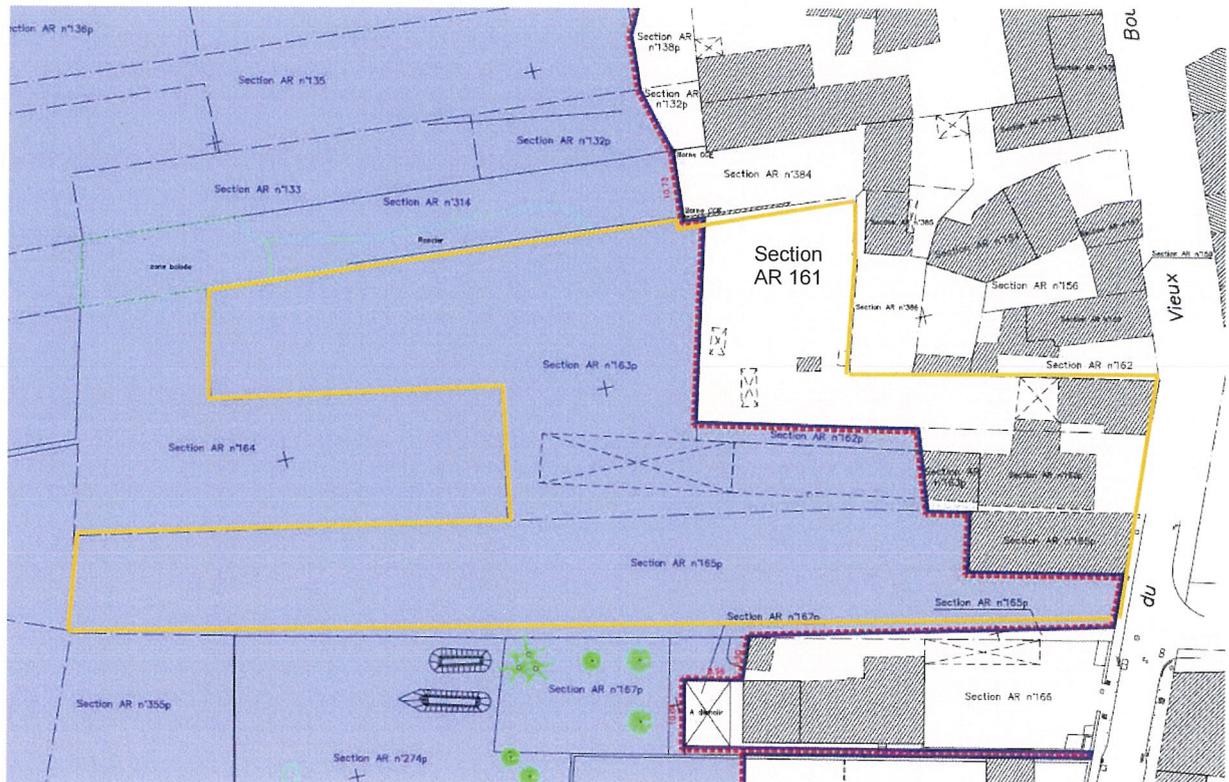
**Brindas ZAC des Verchères**

Enquêtes DUP et Parcellaire du 19 juin au 21 juillet 2017

**Réponses de l'Opac du Rhône au Procès - Verbal de Synthèse de Monsieur Gaston MARTIN, commissaire enquêteur, remis le 3 août 2017**

**ANNEXE FONCIERE N° 8**

Observation N°11 -2 parcelles AR 162 p, 163 p, 165 p : M. Dussurgey



■ Périmètre de DUP

□ Périmètre de ZAC

■ Propriété DUSSURGEY

**Commentaire :**

La parcelle AR 161 est située hors du périmètre de la ZAC et du périmètre de DUP



**Brindas / ZAC des Verchères**

Enquêtes parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du 19 juin au 21 juillet 2017

*Commissaire enquêteur : Monsieur Gaston MARTIN*

## *PROJET*

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse remis par Monsieur Gaston MARTIN,  
commissaire enquêteur le 3 août 2017

**ANNEXE 9**

**Précisions relatives aux observations N° 12 de la LPO**

Les arbres présents sur le site sont principalement localisés sur deux secteurs :

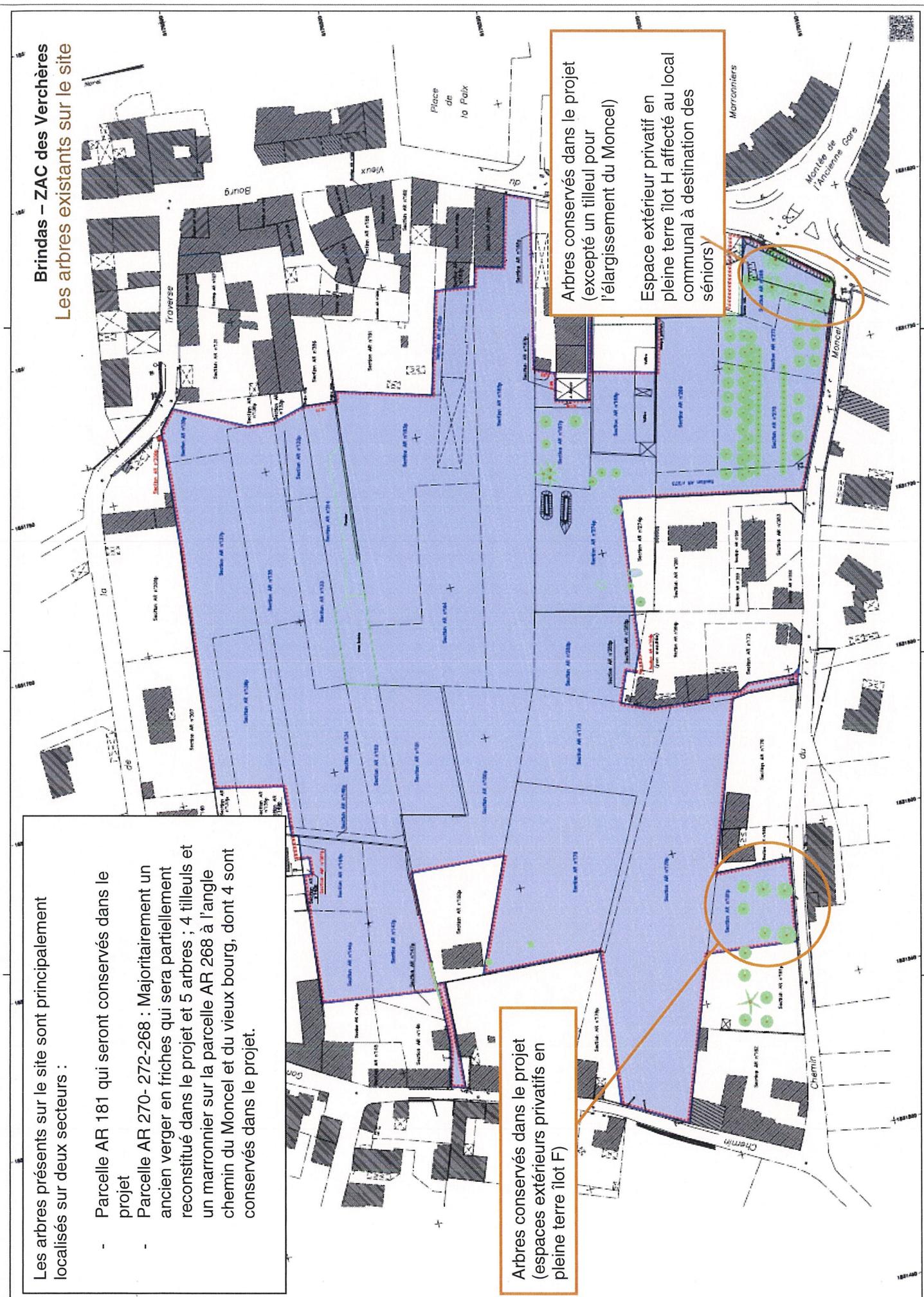
- Parcelle AR 181 qui seront conservés dans le projet
- Parcelle AR 270- 272-268 : Majoritairement un ancien verger en friches qui sera partiellement reconstitué dans le projet et 5 arbres ; 4 tilleuls et un marronnier sur la parcelle AR 268 à l'angle chemin du Moncel et du vieux bourg, dont 4 sont conservés dans le projet.

Brindas – ZAC des Verchères  
Les arbres existants sur le site

Arbres conservés dans le projet  
(espaces extérieurs privatifs en pleine terre îlot F)

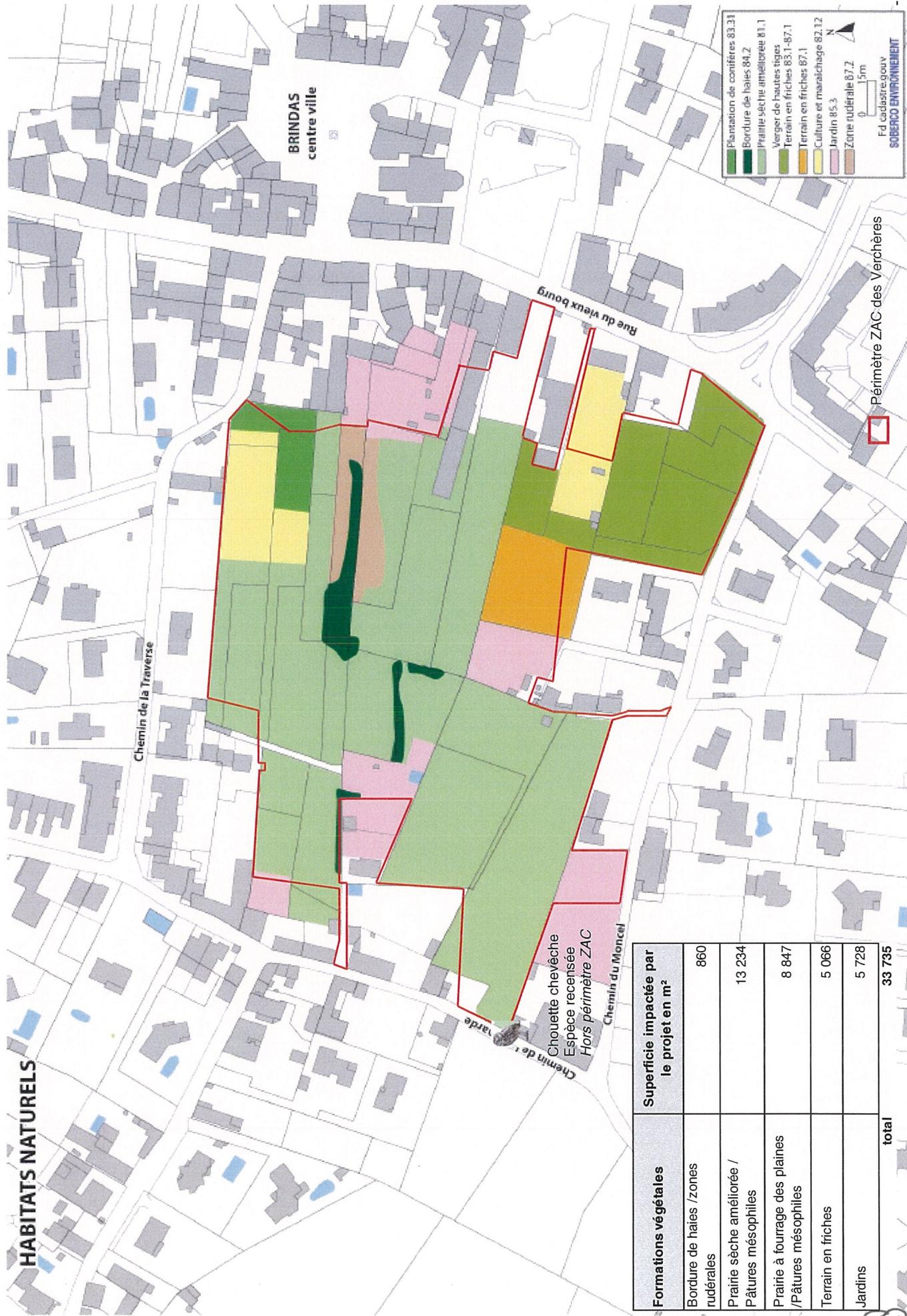
Arbres conservés dans le projet  
(excepté un tilleul pour l'élargissement du Moncel)

Espace extérieur privatif en pleine terre îlot H affecté au local communal à destination des séniors



AP

**HABITATS NATURELS**



Formations végétales	Superficie impactée par le projet en m <sup>2</sup>
Bordure de haies / zones rudérales	860
Prairie sèche améliorée / Pâtures mésophiles	13 234
Prairie à fourrage des plaines / Pâtures mésophiles	8 847
Terrain en friches	5 066
Jardins	5 728
<b>total</b>	<b>33 735</b>