

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Brindas le 25 août 2017

Monsieur MARTIN Gaston
Commissaire Enquêteur

27 Rue Claude le Laboureur
69009 LYON

Courriel : martingaston24@gmail.com

Lettre recommandée avec accusé de réception.

Objet : ZAC Des Verchères, Enquête DUP - Mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse en date du 03 août 2017 relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique qui s'est déroulée du 19 juin au 21 juillet 2017.


Monsieur,

Veillez trouver ci-joint le mémoire de la Commune en réponse au Procès-Verbal cité en objet.

Vous en souhaitant bonne réception,

Dans l'attente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire

Frédéric JEAN

Pièce jointe :

Mémoire en réponse en date du 25 août 2017 à la synthèse en date du 03 août 2017 relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique qui s'est déroulée du 19 juin au 21 juillet 2017.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

VILLE DE BRINDAS - 18, place de Verdun - BP 3 - 69126 BRINDAS
Tél. 04 78 16 02 00 - Fax : 04 78 45 40 94 - courriel : accueil@brindas.fr
Commune membre d'ALCALY



Brindas / ZAC des Verchères

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

Mémoire de la mairie de Brindas en réponse au procès-verbal de synthèse

remis par Monsieur Gaston Martin,
Commissaire enquêteur le 3 août 2017

NB : Comme demandé par le commissaire enquêteur, la commune de Brindas et l'OPAC du Rhône vont rendre chacun un rapport. Il y aura cependant des réponses communes notamment sur les observations portant sur des éléments techniques (observation n°12 par exemple).

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 (renouvellement des réseaux d'eaux usées ainsi que de l'amélioration du réseau d'eau pluviale) et quant au besoin en stationnement, nous rappelons que le nombre de stationnement prévu dans la ZAC (514) 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.

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

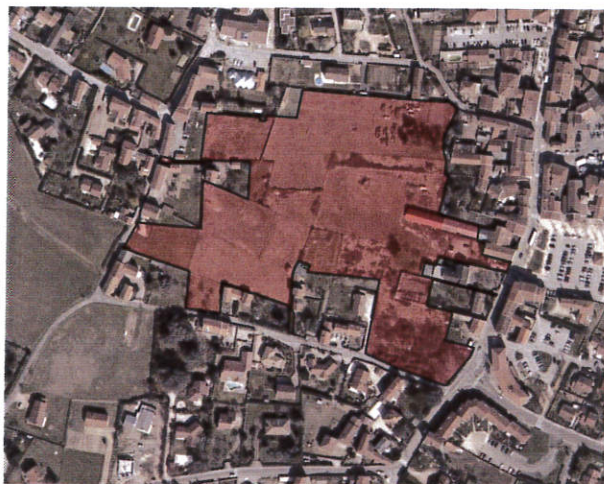
Le périmètre de la ZAC

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 leurs 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.



La perspective d'insertion urbaine du projet dans l'environnement ci-contre traduit bien les enjeux qui ont concouru au tracé du périmètre.

Le périmètre de la DUP recouvre le périmètre de la ZAC à 4 exceptions près, motivées 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.

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.

Observations préliminaires du commissaire enquêteur

Réponse aux observations

1. Périmètre de la ZAC

Au premier examen, le périmètre de la ZAC apparaît comme très irrégulier ; les quatre points particuliers suivants ont attiré mon attention :

Les deux premiers, identiques dans leur principe sont les venelles qui vont du cœur de la ZAC au chemin de la Gonarde d'une part et au chemin du Moncel d'autre part. Sur place, je constate que ces passages sont étroits, voire très étroits : pour celui de la Gonarde un véhicule léger peut l'emprunter, pour celui du Moncel, cela est impossible. On peut légitimement s'interroger sur l'intérêt d'adjoindre ces deux venelles à la ZAC car leurs débouchés sur une voirie étroite et sans trottoirs, avec très peu de visibilité, semble dangereuse, notamment pour des enfants qui pourraient l'emprunter, en se sentant en toute sécurité en venant de la ZAC alors que ce ne serait pas le cas. L'utilité de ces deux venelles ne me paraît pas évidente. Elle n'est d'ailleurs que peu justifiée dans le dossier et la pièce E n'en décrit qu'une seule, celle du chemin de la Gonarde.

Ces venelles ont été créées afin de répondre à plusieurs objectifs :

- Créer des chemins piétonniers afin de favoriser le développement de mode de transports doux, conformément aux préconisations du SCOT de l'Ouest Lyonnais
- La venelle (depuis le chemin de la Gonarde) a pour vocation de capter les habitants du chemin de la Gonarde qui souhaitent rejoindre à pied ou en vélo le centre bourg, par les espaces publics créés dans la ZAC des Verchères.
- La venelle (depuis le chemin du Moncel) doit permettre aux habitants de ce chemin de rejoindre l'aire de jeux au débouché de la venelle ainsi qu'à la place centrale de la ZAC.
- Extension de ce qui existe déjà dans le centre bourg. Les venelles sont utilisées dans le centre bourg par les Brindasiens pour se déplacer dans le centre. Il est donc intéressant de poursuivre dans la ZAC ce mode de déplacement.

En parallèle, afin de sécuriser ses déplacements, des travaux sont programmés sur les rues jouxtant le périmètre de la ZAC :

Rue de la Traverse :

- Création de cheminements piétons : démarrage des travaux fin 2017. La Communauté de Commune en est le maître d'ouvrage.
- Enfouissement des réseaux et mise en place d'un éclairage public plus performant.

Cette rue va rester en sens unique. Le plan de circulation de la ZAC a été établi de sorte que seules les rues secondaires débouchent sur cette rue.

Chemin du Moncel :

- Travaux d'élargissement : emprise espace publique 10m depuis la RD50 jusqu'à l'entrée principale de la ZAC appelée « traverse Sud » seront entrepris par la CCVL et débuteront 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 SIAHVY à l'automne.
- Travaux d'enfouissement des réseaux secs seront également réalisés.

Rue de la Gonarde :

Une réflexion est déjà amorcée par la communauté de communes pour des aménagements de sécurité (réseaux repris, enfouissement, éclairage, reprofilage).

Des travaux de mise en séparatif du réseau (eau pluviale/usée) seront aussi effectués sous maîtrise d'ouvrage du SIAHVY.

Rue du Vieux Bourg :

Aucune sortie de voiture 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.

Le troisième point concerne le tènement, situé près de la venelle du chemin de la Gonarde, qui dessine une dent creuse dans la ZAC. Ce tènement supporte une maison R+1 qui se trouve dans un état d'entretien (aspect extérieur) tout à fait médiocre (en façade Ouest une partie non négligeable de l'enduit de façade s'est détachée) et qui est, à la date de l'enquête, inoccupée. En outre cette maison, construite en limite Sud du tènement qui la supporte, n'a aucune ouverture sur sa façade Sud. C'est donc une construction qui ne présente pas un intérêt évident. Sur les panneaux présentés en Mairie de Brindas pour expliquer le projet de ZAC, cette construction n'apparaît pas en harmonie avec le projet. On peut là aussi se poser légitimement la question du bien-fondé de ce choix. La réponse que j'ai obtenue pendant l'enquête de la part des services de la Mairie est qu'historiquement le choix avait été fait de ne pas toucher aux constructions existantes.

A l'origine, le choix a été fait de ne pas toucher aux constructions existantes afin de préserver au maximum le bâti villageois existant sous la forme de hameau le long des voies sur le pourtour du périmètre de la ZAC et en implantant les constructions neuves au cœur de l'opération sur les terrains non bâtis.

De plus, le financement du projet a été étudié avec uniquement des terrains non bâtis. Intégrer du bâti dans la ZAC pourrait remettre en cause l'équilibre financier du projet.

La maison R+2 avec dépendances sur la parcelle AR 150, sans présenter un patrimoine architectural particulier, représente néanmoins le patrimoine villageois vernaculaire, typique de l'urbanisation sous la forme de hameau de l'ouest lyonnais.

Fin 2015, une proposition a été faite à la SCI Amarante (M Dussurgey) de redresser la limite sud, afin de reconfigurer la parcelle et de mettre à distance la maison par rapport aux limites de la ZAC. A ce jour, nous n'avons reçu aucune réponse de la SCI Amarante.

Par ailleurs, la future voirie tangente la parcelle conservée de M Dussurgey reconfigurée, permet ainsi un accès direct automobile et piéton.

Le quatrième point concerne, dans la partie Ouest du chemin du Moncel, le choix qui a été fait de n'inclure dans la ZAC qu'une partie de la parcelle AR 181. Ceci crée une excroissance à l'extérieur de la ZAC qui invite à se poser la question de la pertinence de ce choix : fallait-il inclure la totalité de la parcelle dans la ZAC, ou, au contraire ne pas l'inclure du tout ? La solution médiane interroge ! La réponse que j'ai obtenue pendant l'enquête de la part des services de la Mairie est qu'une négociation, menée avec le propriétaire, avait conduit à ce choix.

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.

Les propriétaires de cette parcelle ont négocié avec l'équipe municipale à l'origine de ce projet. Ils ont effectivement souhaité conserver une partie de leur terrain et lors de la création de la ZAC, leur souhait a été pris en compte.

2. Stationnement de surface

Le projet fait apparaître un grand nombre de places de stationnement de surface : on peut en dénombrer 214. Une place mobilise environ 15 m² au sol, sans compter son accès ; c'est donc, dans ce cas, de l'ordre de 4 à 5000 m² de terrain qui est neutralisé de ce fait.

Compte tenu de l'usage qui est généralement fait de ces espaces, compte tenu d'environ 300 places de stationnement souterrain prévues, et compte tenu enfin des prescriptions du PLU il m'apparaîtrait judicieux de réduire le stationnement de surface au profit de davantage d'espaces verts, en augmentant le nombre de places en souterrain. Cela donnerait certainement un aspect plus verdoyant à l'ensemble.

L'offre de stationnement correspond à une demande variée et importante en rapport avec les besoins de déplacement automobile et l'offre en transport en commun existant sur le secteur.

Nous devons concilier à la fois les pratiques actuelles en matière de stationnement, réserver des espaces en pleine terre pour la plantation d'arbres (à hautes tiges) et préserver l'avenir en permettant la reconversion des espaces dévolus à la voiture.

Un nombre important de stationnement est prévu en sous-sols, sur l'intégralité des îlots en logements collectifs : 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, 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.

Concernant les secteurs A1, A2 et B, secteurs destinés aux maisons individuelles groupées, la totalité des stationnements est réalisée en surface.

Sur chaque îlot de logement collectif nous avons prévu des espaces en pleine terre conséquent 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.

Nous pouvons imaginer qu'à l'avenir, ce développe à Brindas, comme partout ailleurs, le covoiturage et les transports en commun. Il sera alors plus facile de reconvertir des stationnements de surface en espaces verts par exemple, ou de commercialiser les espaces pour des constructions complémentaires, que de reconvertir des sous-sols stationnement en commerces, services ou bureaux ...

En conclusion, le projet prévoit plus de la moitié (57%) des stationnements en sous-sols et 43% des stationnement en surface, ce qui 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, pour l'instant dévolus à la voiture.

3. Densité bâtie

Le projet prévoit une densité de l'ordre de 65 logements à l'hectare, ce qui est intermédiaire entre le centre bourg (140 logements à l'hectare) et les environs (15 logements à l'hectare, en densité basse). Il n'est pas interdit de penser que, en site déjà urbanisé et dans le respect de l'esprit de la loi ALUR, il aurait été possible de créer quelques dizaines de logements supplémentaires, sans sur densifier cette zone.

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. La ZAC des Verchères prévoit une densité bâtie de 65 logements à l'hectare.

Cette densité permet une urbanisation raisonnée dans le centre-bourg.

Il est nécessaire de conserver un maximum d'espaces en pleine terre sur les îlots privés constructibles en collectifs 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.

La seule solution pour densifier serait de remplacer les maisons groupées en limite nord et ouest de la ZAC, par des logements collectifs en R+2, mais cela serait incompatible avec les engagements pris vis-à-vis des propriétaires riverains et l'objectif d'une insertion réussie avec le tissu urbain existant.

Synthèses des observations reçues

Réponse aux observations

Observation N°1 Mme et M Rizoud

Ce plan, avalisé en concertation avec la population, est parfaitement cohérent, aussi il faut le conserver : Il est essentiel de ne pas autoriser la construction de bâtiments plus haut que R+1 puisque nous sommes dans un environnement pavillonnaire

Le projet urbain finalisé après concertation a été modifié justement pour prendre en compte l'insertion des constructions nouvelles avec le tissu urbain environnant.

Les constructions en limite nord et ouest sont limitées à R+1 (maisons individuelles), l'implantation des constructions est imposée en retrait des limites de la ZAC et 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.

Plus loin : « Enfin, étant donné les nouveaux logements construits et à venir dans notre voisinage, le trafic déjà accru dans la rue de la traverse va encore augmenter. Pour la sécurité de tous, il serait souhaitable d'équiper la voirie d'un véritable trottoir.

La rue de la Traverse va être totalement réaménagée :

- Création de cheminements piétons : démarrage des travaux fin 2017. La Communauté de Commune en est le maître d'ouvrage.
- Enfouissement des réseaux et mise en place d'un éclairage public plus performant.
- La rue de la Traverse va rester en sens unique. Le plan de circulation de la ZAC a été établi de sorte que seules les rues secondaires débouchent sur cette rue.

Observation N°3 Mme Marignier A

1ere partie :

Aggravation de l'engorgement de la circulation ... alors que les infrastructures n'ont pas évolué depuis des décennies.

Tous les ans, des travaux sont planifiés au niveau de la voirie tant avec la CCVL qui a cette compétence que la mairie qui travaille aussi activement à l'entretien et la sécurisation du réseau routier.

Aggravation des problèmes de stationnement ... Le projet tel qu'il est présenté ne traite pas suffisamment du problème du stationnement ainsi que des mesures prises pour y remédier :

Le stationnement de la ZAC a été étudié pour ne pas engorger les 2 parkings au centre du village car ils sont d'une importance capitale pour les commerçants de Brindas. De plus, un des parkings dessert l'école élémentaire.

Il est prévu plus de places de stationnement que n'en impose le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU prévoit :

- 1 place de stationnement par logement sociaux
- 2 places de stationnement pour les logements résidentiels
- 1 place visiteur pour 3 logements créés

Sur le périmètre de la ZAC :

514 places de stationnement créées dont 498 places environ sur lots privés (16 à 20 places sur voies publiques).

Au regard des besoins réglementaires sur les lots privés, il y a une cinquantaine de places supplémentaires.

Aggravation de la pollution d'air ... Le projet tel qu'il est présenté ne traite pas suffisamment de la pollution ainsi que des mesures adéquates qui seront mises en œuvre pour lutter contre l'aggravation de la pollution due aux voitures et à la création des 220 logements supplémentaires

L'aménagement de la ZAC a été étudié afin de favoriser les déplacements modes doux (proximité des commerces, des écoles, arrêt de bus...) limitant ainsi l'étalement urbain et donc les déplacements.

Ce projet va permettre de densifier le centre bourg (commerces, logements...), donc de regrouper dans un même espace plusieurs activités, personnes ... 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 et donc les émissions de gaz à effet de serre.

Les voiries internes à la ZAC et les voiries alentours étant essentiellement des voiries de desserte, les vitesses seront réduites : cela permettra également de limiter la production de polluant.

Des espaces verts et de venelles paysagées seront aménagés favorisant ainsi les déplacements modes doux aux dépens de l'automobile.

Ces espaces seront en partie plantés favorisant également la dispersion des polluants atmosphériques.

Par ailleurs, le projet nécessite des équipements publics (crèches, écoles, cimetière, route plus grandes, places publiques de stationnement ...). Qui dit logement, dit notamment enfants à scolarisés. Le projet ne prend pas suffisamment en compte les équipements publics qui seront mis en œuvre ainsi que les lieux d'implantation desdits équipements. De plus, qui dit évolution de la population dit maîtrise du territoire et des problèmes sociaux.

Brindas dispose d'une crèche publique ainsi que d'une micro crèche (privée) ouverte en 2016. L'accueil collectif n'est pas le seul moyen de garde des enfants. La commune de Brindas compte sur son territoire 47 assistantes maternelles. La communauté de commune qui a la compétence petite enfance, reste très vigilante sur la capacité d'accueil des enfants sur notre territoire et sur l'équilibre garde collective/garde individuelle.

Concernant l'école, un nouveau groupe scolaire va être construit. Le cabinet d'études mandaté par la mairie a terminé les études préliminaires (notamment l'évolution de la démographie). Le résultat de cette étude a été présenté en commission générale le lundi 29 mai 2017. Nous démarrons début septembre le groupe de travail qui va élaborer le cahier des charges de ce nouvel établissement.

Cimetière : Un emplacement réservé (ER4) a été prévu dans le PLU 2014. L'estimation par les domaines a été effectuée.

Aujourd'hui Brindas dispose de 3 parkings en centre bourg. Les futurs habitants de la ZAC des Verchères ne vont pas venir occuper ses places de parking car étant en plein centre, ils pourront faire leurs courses à pieds et n'auront pas besoin de leur véhicule. De plus, des commerces sont prévus en plein cœur de la ZAC.

Les routes donnant sur les sorties de la ZAC projetée ne font pas plus de 4m large et que par conséquent les voitures se croisent très difficilement. Par ailleurs seul le chemin de la Traverse est en sens unique.

Le projet de ce nouveau quartier a été pensé dans le but de réduire au maximum son impact sur les quartiers environnants, notamment en termes de circulation.

La desserte automobile du nouveau quartier a été pensée pour que l'essentiel du trafic généré se fasse par le sud, sur le chemin du Moncel, à proximité immédiate de la RD50, voie majeure pour les entrées et sorties du centre bourg. Cela afin d'épargner les autres voies communales secondaires (Gonarde, Traverse et rue du Vieux Bourg), compte tenu de leurs caractéristiques actuelles.

Les études réalisées concernant la circulation de la ZAC prévoient :

- 5% des sorties s'effectueront sur le Chemin de la Gonarde qui est effectivement à double sens et d'une largeur d'environ 4m
- 15% des sorties se feront par la rue de la Traverse (qui est en sens unique)
- 80% des véhicules de la ZAC vont sortir par la rue du Moncel qui va être élargie à 6m et va comporter des trottoirs (emprise public totale au sol : 10m)

La sortie au niveau du bâtiment B3 de la ZAC est dans un virage et ce sans visibilité

Le Bâtiment B3 va sortir sur la rue de la Traverse (rue à sens unique). Vu le sens de la circulation, et du fait que la sortie soit positionnée juste avant le virage, la visibilité est suffisante pour sortir en toute sécurité.

La sortie entre les bâtiments A1 et B1 de la ZAC est entre 2 programmes de plus de 60 logements neufs, soit notamment entre les N° 43 et 47 chemin de la traverse.

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.

« Le projet PLH 2014-2019 adopté par délibération du 10 :07 :2014 par la CCVL précise que ... il convient de préciser que dans l'études d'impact, il est indiqué que l'objectif est notamment de favoriser la mixité sociale et de nouveaux logements en diversifiant l'offre de typologie. Hors, depuis des années, des constructions sont entreprises sur la commune de Brindas avec la mixité sociale et cela en diversifiant l'offre de typologie. Il est demandé à Monsieur le commissaire enquêteur de se prononcer sur la nécessité de construire 220 logements en prenant en compte le nombre d'habitants de la commune alors même que plusieurs programmes importants sont mis en œuvre dans la petite commune de Brindas depuis plusieurs années déjà et que les constructions « poussent partout »

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. La commune, au regard de la loi SRU est toujours en deçà des seuils exigés en matière de logement sociaux. Au 1er janvier 2016 le taux de logement sociaux de la commune est de 9.45% alors que l'objectif à atteindre est de 25 % d'ici 2025.

Les inventaires faunes/flores n'étant pas finalisés lors de l'étude d'impact, il est demandé au commissaire enquêteur d'indiquer comment il compte ses prononcer.

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).

Il n'y a pas de tableau des surfaces impactés par la ZAC par propriétaire et exploitant (propriétaires et exploitants impactés par le projet de la ZAC, impact du projet de ZAC sur les îlots, ensembles de propriétaires et exploitants impactés, nature cadastrale ...)

Tous ces éléments sont détaillés dans l'enquête parcellaire établi à la date du 2 novembre 2015 et modifié le 5 août 2016. Ces documents ont été transmis au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique de la DUP. 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.

Il n'y a pas de tableau de rationalisation de la politique de l'habitat avec les projets des communes voisines. Ce tableau permettra de visualiser l'impact de la ZAC sur la commune de Brindas ainsi que sur les communes voisines. En l'absence de ces tableaux permettant une vue d'ensemble ainsi qu'un été des lieux, il est demandé au commissaire enquêteur d'indiquer comment il compte donner son avis.

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'observations particulières ou d'avis négatif émis sur la ZAC.

Par une délibération en date du 27 juin 2016, le Conseil Municipal de la ville de Brindas a approuvé la modification n°2 du PLU afin de réaliser la ZAC des Verchères. Cette délibération a été déférée à la censure du juge le 2 septembre 2016 et la commune n'a malheureusement pas encore à ce jour pris de conclusion en réponse... Au demeurant dans tout le dossier ne figure aucun plan comparatif, ni aucune explication.

Il est demandé au commissaire enquêteur de donner son avis sur :

- *Le périmètre de la ZAC avec les zonages effectifs pour la réalisation compte tenu de l'utilisation légale effective du sol,*
- *Les plans comparatifs relatifs à la modification n°2 qui seront produits par la ville.*

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 ne nous appartient pas 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.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments du dossier, il ne semble pas apparaître que :

- *La ville de Brindas a mené une réelle réflexion sur la continuité des constructions dans et autour de la ZAC, en prenant notamment en compte la maîtrise du développement et la gestion de l'espace. Il est demandé au commissaire enquêteur de donner son avis sur ce point.*

La maîtrise du développement et la gestion de l'espace sont les points de départ/objectifs prioritaires de 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'activité économique, 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 seniors. 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.

- *A procédé à un véritable bilan coût /avantage. Il est demandé à Monsieur le commissaire enquêteur de donner son avis sur le véritable bilan de la ZAC.*

Il a été lancé un appel d'offre dans le cadre d'une concession d'aménagement à maîtrise d'ouvrage afin d'aider la commune à réaliser un cahier des charges pour définir une concession d'aménagement dans le but justement de réaliser un bilan concernant les dispositions foncières, financières et d'aménagements.

Le dossier présenté à l'enquête publique démontre 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.

Ce projet de ZAC résume la situation de plus de logements sans route, sans équipements, sans maîtrise de population au détriment d'une économie locale de préservation de notre patrimoine naturel local. Brindas qui est une petite ville de campagne verdoyante devient de plus en plus une ville concentrée d'immeubles. Il relève de tout ce qui précède qu'en prenant compte la taille, la population, les infrastructures existantes, le projet tel qu'envisagé est totalement disproportionné et aura des conséquences plus néfastes que bénéfiques.

Comme exposé plus haut, les infrastructures vont suivre l'évolution démographique. Quelques exemples :

- Travail sur les voiries avec de nouveaux plans de circulation et le développement de mode doux de déplacement,
- Création d'un nouveau groupe scolaire,
- Construction d'un nouveau cimetière,
- La ZAC va permettre également la construction d'une résidence sénior, très attendue par la population concernée,
- L'implantation de nouveaux commerces pour rendre le centre bourg encore plus attractif.

Enquête parcellaire

En premier lieu, il est constant qu'un projet plus réaliste, plus viable et non néfaste n'irait pas jusqu'à m'enlever 5 043 m². En deuxième lieu, il est constant que le projet tel qu'il est arrêté va réduire la cour de ma maison existante sur le lot N° 178

Il est demandé à Monsieur le commissaire enquêteur de donner son avis sur cette imputation de la cour qui après imputation sera réduite de plus de 2/3 de sa surface laissant juste un espace permettant de poser quatre fauteuils. Au demeurant, cette imputation de la cour n'est pas nécessaire à la réalisation de la ZAC.

Le projet de la ZAC repose sur la création de nouveaux espaces publics permettant de desservir les nouvelles constructions, mais surtout de relier l'urbanisation existante au centre bourg en offrant des espaces confortables et sécurisés. Les parcelles et parties de parcelle de Mme Marignier compris dans le périmètre de la ZAC et du périmètre de DUP permettent justement le débouché de la voie principale 1 et le verger (espace de transition entre le plateau agricole et les constructions nouvelles).

Mme Marignier est également propriétaire de la parcelle mitoyenne AR 177 de 1 728 m² sur laquelle est édifiée la maison qui a sa cour, son accès et son garage sur la parcelle AR 178 qui fait l'objet de la DUP.

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 supprimés sur la parcelle AR 178.

En troisième lieu, j'ai réalisé des travaux de rénovation sur ma cabane (loge) figurant sur le lot cadastré AR 175.

Le plan du projet tel que présenté laisse apparaître que ladite cabane sera détruite alors même que ce sont des cabanes protégées et qui devraient être conservées.

Il est demandé à Monsieur le commissaire enquêteur de se prononcer sur le sort de ma cabane.

La cabane de Madame Marignier n'est pas dans le périmètre de l'architecte des bâtiments de France et n'est pas répertorié sur le PLU comme un élément remarquable.

Cette cabane sera située dans un espace vert et piéton. Il n'est pas impossible d'envisager la préservation de ce petit patrimoine si son état le justifie.

2eme partie

Sur l'enquête publique menée lors du projet de modification n°2 du PLU :

Il est demandé à Monsieur le commissaire enquêteur de donner son avis notamment sur :

- *Le fait que la détermination du périmètre de la ZAC et partant de la zone Uz n'apparaissent pas devoir procéder seulement de la rectification d'erreurs matérielles de détails*
- *La nécessité d'une nouvelle étude des limites exactes de la zone Uz et partant de la ZAC*

La modification numéro 2 du PLU porte sur 2 éléments :

- Création d'un sous-secteur NI autorisant la création d'équipements sportifs, de loisirs ou d'intérêt collectif (hors ZAC)
- Modification de la zone UZ correspondant à la ZAC des Verchères : rectification d'une erreur matérielle du périmètre de la zone UZ, modification de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à cette zone.

- *Le fait qu'il ne faudrait pas que les habitations existantes voient leurs dépendances réduites au point de rendre leurs accès difficiles.*

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.

Sur les nuisances, je rappelle que :

- *Les routes (chemin de la Traverse, rue de la Gonarde, chemin du Moncel et rue du Vieux Bourg) qui quadrillent le projet sont déjà saturées, larges de moins de 4 mètres et n'ont pas de trottoirs.*

Rue de la Traverse : un projet d'aménagement, entérinant le sens unique et créant un véritable cheminement piétonnier a été adopté sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes. La réalisation des travaux est prévue d'ici fin 2017 (appel d'offres travaux en cours).

Chemin du Moncel : Comme vu précédemment, élargissement à 10m de l'emprise publique du tronçon concerné par le trafic de la ZAC (6m de chaussée et 2 trottoirs).

Rue de la Gonarde : Une réflexion est déjà amorcée par la communauté de communes pour des aménagements de sécurité (réseaux repris, enfouissement, éclairage, reprofilage).

Des travaux de mise en séparatif du réseau (eau pluviale/usée) seront aussi effectués sous maîtrise d'ouvrage du SIAHVY.

Rue du Vieux Bourg : 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 cette rue du centre bourg, il y a des trottoirs de chaque côté.

- *La population vivant à l'intérieur du quadrilatère va plus que doubler,*
- *Les nuisances de toutes natures vont exploser.*

La densité moyenne du centre bourg est de 140 habitants par hectares. Dans la ZAC des Verchères, elle sera de 65 habitants par hectares. De plus, le projet de construction s'étale sur une durée de 8 ans, permettant ainsi d'intégrer progressivement les nouveaux arrivants.

Sur la suppression du garage et l'amputation de la cour figurant sur la parcelle AR 178, si le projet tel que présenté est réalisé en l'état :

- *Ma maison serait amputée de deux tiers de la cour sachant que la longueur de la cour entrée du garage compris fait 13 mètres*
- *L'accès garage permettant de stationner les véhicules dans la cour serait supprimé et il serait donc impossible de stationner dans la cour alors même que compte tenu de toutes les constructions, il est impossible de se garer dans la rue.*
- *En tout état de cause, le projet prévoit en l'état qu'un éventuel verger soit réalisé à l'endroit même où le garage serait supprimé et la cour de ma maison amputée des deux tiers de sa superficie.*

Mme Marignier est également propriétaire de la parcelle mitoyenne AR 177 de 1 728 m² sur laquelle est édifiée la maison qui à sa cour, son accès et son garage sur la parcelle AR 178 qui fait l'objet de la DUP.

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 supprimés sur la parcelle AR 178.

Observation n°4 de Me et M Pecollet.

Il s'agit d'une observation relative seulement à l'enquête parcellaire : « je vous confirme être propriétaire du passage entre la maison sise 38 chemin du Moncel et la maison sise 26 chemin du Moncel dont je suis propriétaire également, comme en atteste en fichier joint, le plan de division établi pour la vente faite le 12 Février 1969. Il s'agit bien d'une seule parcelle qui dépend bien du domaine privé.

Or, d'après les plans de la future ZAC des Verchères ce passage a été considéré comme étant un bien public alors qu'il n'y a pas de numéro de parcelle. Je n'ai donc jamais été convoquée en tant que propriétaire.

Les canalisations des deux maisons (N°24 et N°26) eau, électricité, gaz et eaux usées sont dans ce passage. De ce fait, je dépose une demande auprès de vous afin de rectifier et me tenir informée de la suite donnée.

Est annexée au courrier une photocopie d'un plan de division en date du 26/8/1968 qui ne montre effectivement qu'une seule parcelle regroupant le chemin et la parcelle proprement dite. Par ailleurs, oralement, pendant sa visite, Madame Pecollet m'a expliqué qu'elle faisait l'entretien de ce chemin.

Dans le cadre de l'élaboration du dossier d'enquête parcellaire, des recherches ont été effectuées pour déterminer la propriété des chemins compris dans le périmètre de la ZAC appelés par défaut, "Chemin de la Gonarde" desservant actuellement la parcelle cadastrée section AR n°150 et "Chemin du Moncel" situé entre les parcelles cadastrées section AR n°173 et 179.

A ce jour et d'après le cadastre remanié et actuel, ces parcelles ne sont pas cadastrées.

Le cabinet Perraud, géomètre expert en charge de l'élaboration du dossier d'enquête parcellaire, a interrogé, dans la mesure du possible, les propriétaires ou occupants des parcelles adjacentes à ces deux chemins. D'après les réponses obtenues, ces chemins ont toujours été utilisés par les riverains pour la desserte de leur terre et ceci depuis toujours.

Une demande d'état hypothécaire a également été faite sur les parcelles entourant les chemins, qui ne révèle pas de servitude ni de mention particulière relative à ceux-ci.

Par ailleurs, la commune entretient ces chemins. Enfin, les documents présentés n'apportent pas la preuve de la propriété.

Ainsi, d'après les recherches effectuées, lesdits chemins sont vraisemblablement des chemins qualifiés juridiquement de "chemins ruraux".

Observation N° 5 de Me J Odin pour l'indivision Marnas :

Il s'agit d'une observation relative seulement à l'enquête parcellaire : « Pour la parcelle qui nous concerne AR 355, le tracé présente une anomalie signalée par 3 fois à l'OPAC, il m'a été répondu que les documents divers reçus avaient le tracé du projet initial mais qu'évidemment tout serait corrigé ! Je constate ce jour que rien n'a été corrigé.... Que faut-il en déduire ?? L'indivision souhaite que cela soit rectifié au plus vite. »

Cette observation manuscrite portée dans le registre est complétée par le dépôt d'un courrier avec, annexé à celui-ci, un plan de division. Le contenu de celui-ci est identique ; il apporte cependant l'information complémentaire suivante : « L'OPAC par la personne chargée du projet Me Pungier puis Me Fiorucci, a déclaré s'appuyer sur le nouveau tracé de la parcelle (Commentaire du CE : celui issu de la division parcellaire de 2010), reconnaissant d'ailleurs que le tracé initial de la ZAC nous concernant n'était pas cohérent. »

L'OPAC a rencontré Mme J. 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 en 2012 est effectivement différent de celui du périmètre de la 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.

Le périmètre de la DUP correspond à ces négociations.

Observation N° 7 de M D Duchamp :

Il s'agit d'une observation relative seulement à l'enquête parcellaire : « Madame Antoinette Duchamp est propriétaire des parcelles AR 273 et 274. Une offre d'acquisition de l'OPAC du 13/10/2015 indiquait une surface totale de 2118 m², soit la totalité des parcelles y compris la partie hors ZAC.

Une deuxième offre d'acquisition de l'OPAC du 23/02/2017 indique une surface de 1858 m², soit 260 m² de moins. Il semble que cette partie soit la surface hors ZAC.

Madame Duchamp demande la réintégration de cette surface dans l'offre d'acquisition, car la surface restante seule perdrait toute valeur (260 m² enclavés) ».

Dans le cadre des échanges intervenus avec Mme D. Duchamp, l'OPAC a effectivement confirmé au final son 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.

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 apprécié «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.

Observation N° 8 de Me C Duchamp :

Il s'agit d'une observation relative seulement à l'enquête parcellaire :

« Madame Cécile Duchamp, épouse Marcaud, propriétaire des parcelles 267 et 271 constate que le périmètre de la ZAC empiète sur ces deux parcelles. Elle s'en est ouverte aux représentants de l'OPAC qui lui ont répondu par courrier du 26 Janvier 2015. Ce courrier confirme que l'OPAC du Rhône ne souhaite pas se porter acquéreur des morceaux de parcelles 267 et 271 situés dans le périmètre de la ZAC.

Or, nous constatons qu'à ce jour, le périmètre de la ZAC n'a pas changé. Elle souhaiterait que les limites de la ZAC soient repoussées jusqu'à la limite de la DUP, qui respecte l'intégrité des deux parcelles. Ceci serait conforme au courrier précité de l'OPAC. »

L'OPAC a confirmé par courrier à Mme C. Duchamp, qu'il ne se porte 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 l'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.

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 :

« -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. »

Observation N° 9 de M D Dupayrat :

«.... projet où je ne suis pas d'accord pour plusieurs raisons. En voici l'énumération :

1. Il est prévu dans ce lieu 220 logements, où l'on pourra multiplier par deux, trois ou quatre les nombres d'habitants dans ce secteur ; avec au moins deux voitures par ménage (faire le calcul). Si l'on regarde la proche périphérie de cette zone des Verchères, le nombre de nouvelles constructions et celles en cours de construction : dont plusieurs sont faites sur des surfaces de plus en plus petites.... Ceci pour une évaluation concentrationnaire d'une population

prochaine. Le chemin de la Gonarde ainsi que celui du Moncel sont des chemins où deux voitures ne peuvent se croiser, vue l'étroitesse de ces derniers ; ainsi que ceux des alentours qui sont guère plus larges avec le stationnement des riverains. Le problème sera encore plus critique dans un futur très proche.

Rue de la Traverse :

Un projet d'aménagement, entérinant le sens unique et créant un véritable cheminement piétonnier a été adopté sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes. La réalisation des travaux est prévue d'ici fin 2017 (appel d'offres travaux en cours).

Chemin du Moncel :

Comme vu précédemment, élargissement à 10m de l'emprise publique du tronçon concerné par le trafic de la ZAC (6m de chaussée et 2 trottoirs).

Rue de la Gonarde : Une réflexion est déjà amorcée par la communauté de communes pour des aménagements de sécurité (réseaux repris, enfouissement, éclairage, reprofilage).

Des travaux de mise en séparatif du réseau (eau pluviale/usée) seront aussi effectués sous maîtrise d'ouvrage du SIAHVY.

Rue du Vieux Bourg :

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 cette rue du centre bourg, il y a des trottoirs de chaque côté.

La taille moyenne d'un foyer en France est de 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).

2. Sur les deux immeubles existants, chemin de la Traverse, ceux-ci sont équipés de pompes de relevage, vu que les garages sont en sous-sol : ainsi que beaucoup de villas déjà construites, dont les garages sont aussi en sous-sol. Je pense qu'il en sera de même pour la future construction de la zone des Verchères. La multiplicité de ces pratiques favorisera à l'avenir l'appauvrissement des sols ; des nappes phréatiques, l'assèchement des surfaces.

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.

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.

3. La zone des Verchères : je ne pense pas que ce soit d'une priorité absolue. Ce dont je suis navré c'est que cette zone a été mise d'intérêt public. Les propriétaires ne voulant pas céder leur terrain le seront par expropriation. Ne peut-on pas avoir plus de patience ou d'humanité et attendre le décès de ces propriétaires, plutôt que de leur extraire un bien par voie de justice, leur enlever le souvenir du travail de leurs parents et ancêtres. Ceci est pour eux d'un grand désarroi. Tout cela pour enrichir les promoteurs Lyonnais qui n'auront plus rien à faire des problèmes qui surviendront dans le futur par une surpopulation. »

Il est rappelé que ce projet est en réflexion depuis plus de 15 ans. Il permettra d'apporter une offre de logements adaptés aux ménages du territoire. Cette offre s'ouvrira au primo accédants, jeunes couples avec enfants et au sénior. Cette offre est absolument nécessaire pour répondre aux besoins de logements collectifs (privé et locatif social).

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'activité économique, 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
- proposer des solutions nouvelles pour le logement des jeunes ménages en primo accession ou en location
- construire des logements adaptés pour les séniors (qui logent actuellement dans des pavillons loin du centre bourg et qui souhaitent s'en rapprocher)
- construire une résidence sénior.

Cette zone est donc considérée comme une priorité par la municipalité. 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.

Il est humain de penser que nous pourrions attendre, mais le décès de certains propriétaires (qui n'est pas souhaitable) ne règlera certainement pas les problématiques car personne ne peut affirmer aujourd'hui que les héritiers seraient vendeurs.

Observation N° 10 des Consorts Fournier et Me A Fournier :

Deux courriers ont été déposés. Courrier dactylographié Parcelles 148 et (144 et 147) avec, en annexe, un projet de limite :« L'objet de notre requête concerne la limite Ouest entre notre propriété et la ZAC des Verchères.

... nous avons négocié en 2009 avec la municipalité précédente d'une part la suppression du chemin piétonnier partageant notre propriété en deux et d'autre part le tracé de la limite Ouest précitée.

Le chemin piétonnier rejoignant le chemin de la Gonarde a pour utilité principale de permettre aux riverains de ce chemin ainsi que du chemin du Chazotier de rejoindre la rue principale de la ZAC, pour aller au centre du village par des espaces larges, sécurisés et réservés aux modes doux (piétons et vélos).

Ces nouvelles constructions doivent être totalement intégrées au village et pour réussir l'intégration de cette zone dans la commune, il doit y avoir des connexions entre les nouveaux habitants et ceux du centre historique (Vieux Bourg et hameaux).

Il s'avère que la limite Ouest représentée sur les plans proposés par l'OPAC ne correspond pas avec la limite Ouest qui avait fait l'objet d'une négociation avec la municipalité....

Nous avons toujours pour projet de transformer la grange existante et l'entrée de la propriété, actuellement dangereuse, en trois logements. Ainsi, pour les quatre logements actuels et les trois logements projetés, plusieurs parkings devront être créés à l'intérieur de notre propriété... Dès lors, avec la limite proposée dans le dernier plan projeté de la ZAC, le reliquat de terrain restant pour la construction de parking est très insuffisant. »

Pour conclure, il nous paraît nécessaire de modifier la limite Ouest entre notre propriété et la ZAC des Verchères. Pour cela nous proposons de nous en tenir à la limite initialement négociée avec la municipalité. »

Le terrain dont aurait besoin Madame Fournier (307 m²) pour la construction de ses places de stationnement est beaucoup trop important et cela remettrait en cause l'équilibre financier du lot A1 car au lieu de construire 5 maisons individuelles groupées, seules 3 pourraient être construites.

« Par ailleurs, depuis 2009, d'innombrables immeubles ainsi que plusieurs logements sociaux se sont construits et beaucoup d'autres ont été rénovés en limite de notre propriété ce qui a très fortement accentué le manque de places de stationnement dans le secteur ».

Concernant les problèmes de stationnement, le programme de la ZAC prévoit un nombre de place 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.

Courrier manuscrit : limite Nord : parcelles 148 et 144 avec, en annexe, le plan périmétral de la ZAC :

« D'après les plans fournis par l'OPAC concernant la ZAC des Verchères, il apparaît une dent creuse sur la parcelle 148 empiétant sur notre propriété et non visible sur le PLU ; nous demandons son intégration à l'intérieur de la ZAC. D'autre part, entre la parcelle 149 et cette dent creuse, la limite Nord se situe à l'intérieure de la propriété voisine comprenant les constructions de la SEMCODA; en conséquence il semble donc nécessaire de reprendre la limite Nord sur les parcelles 148 et 144. »

Le périmètre de la DUP en limite nord de la parcelle AR 144 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.

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 :

« - 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 »

Observation N° 11 de Mr B Dussurgey :

*Un document non daté et non identifié précisément faisant état de deux parcelles situées chemin des Essarts proposés à 280,70 € par m² prix jugé trop cher par la commune,
Un prix de vente de terrains, de la commune à la SEMCODA, pour une opération qui jouxte la ZAC, à 262,91 € / m² (en mars 2010) :*

Le prix proposé par l'Opac du Rhône est conforme à l'estimation domaniale.

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.

Par ailleurs, d'une façon globale, Mr B Dussurgey déclare clairement qu'il n'accepte pas le prix proposé par l'OPAC.

Le prix des terrains n'a pas été fixé par l'OPAC mais par le service d'évaluations domaniales.

Parcelle AR 150 : une partie de cette parcelle demeure sa propriété (de fait SCI Amarante), supporte une maison et se présente comme une dent creuse de la ZAC.

*A la question posée par mes soins : « Avez-vous une contre-proposition à faire ? », Mr B Dussurgey répond : « Portez-vous acquéreur ! Rectifiez les limites de la ZAC en tirant tout droit !
-c'est à dire, commentaire du CE-, en incluant ce bien dans la ZAC-*

A l'origine, le choix a été fait de ne pas toucher aux constructions existantes afin de préserver au maximum le bâti villageois existant sous la forme de hameau le long des voies sur le pourtour du périmètre de la ZAC et en implantant les constructions neuves au cœur de l'opération sur les terrains non bâtis.

De plus, le financement du projet a été étudié avec uniquement des terrains non bâtis. Intégrer du bâti dans la ZAC pourrait remettre en cause l'équilibre financier du projet.

La maison R+2 avec dépendances sur la parcelle AR 150, sans présenter un patrimoine architectural particulier, représente néanmoins le patrimoine villageois vernaculaire, typique de l'urbanisation sous la forme de hameau de l'ouest lyonnais.

Fin 2015, une proposition a été faite par l'OPAC à la SCI Amarante (M Dussurgey) de redresser la limite sud, afin de reconfigurer la parcelle et de mettre à distance la maison par rapport aux limites de la ZAC. A ce jour, aucune réponse de la SCI Amarante.

Extrémité Est de la ZAC et son débouché principal sur le bourg. Mr B Dussurgey expose que le tracé actuel ampute de façon inacceptable la parcelle AR 165. En effet, sur cette parcelle se trouvent actuellement une maison (dans la quelle existent son bureau et sept logements qui sont loués), un accès aux stationnements affectés aux sept logements, ainsi qu'un jardinet attenant à la maison bénéficiant aux logements. Le tracé de la limite de la ZAC suit la maison, ce qui a pour effet de priver celle-ci de la zone jardinet et des stationnements et de leur accès.

Mr B Dussurgey expose également que le tracé au droit des parcelles AR 162 et 163 ne convient pas. En effet ce tracé a pour conséquence d'enclaver la parcelle AR 161 et selon lui d'entraver toute évolution du bâti de cette zone. Mr B Dussurgey répond qu'il est disposé à céder une partie de la parcelle AR 161, en demeurant propriétaire de la façade et d'une arrière-cour, en quelque sorte « en échange » d'un aménagement de tracé de la limite de la ZAC lui permettant de conserver des stationnements et une partie du jardinet affectés aux logements qu'il loue.

Le tracé du périmètre correspondant à l'emprise de la future ruelle partagée ne peut être modifiée

En effet, cette voie est un élément fondamental du programme de travaux et d'équipement de la ZAC :

- C'est l'entrée principale de la ZAC lorsque l'on se situe en centre bourg
- Il relie les constructions neuves et leurs habitants au centre bourg
- Permet également l'accès aux futurs commerces pour les habitants du village historique et aux commerces existants pour ceux de la ZAC.
- Permet la création d'un véritable « espace partagé » : piétons, vélos, véhicules.

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.

Sa demande 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, car 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.

Observation N° 12 de la LPO:

« Nos premières remarques concerneront le diagnostic faune/flore/habitats.

Rappelons ici que la bonne réalisation d'un état initial est un préalable indispensable à la bonne évaluation des impacts d'un projet et donc à la mise en œuvre dans de bonnes conditions de la démarche Eviter, Réduire et Compenser... 5 passages ont été réalisés dont celui du mois de juin pour lequel la date n'est pas précisée. Nous nous interrogeons sur la qualité des données récoltées. En effet, les inventaires réalisés au cours de ces 5 passages concernaient la totalité des taxons étudiés de la flore aux amphibiens en passant par l'avifaune. C'est d'autant plus surprenant que des protocoles ont été mis en œuvre, protocoles présentés en partie 10 (pages 119 et suivantes) qui sous entendent des contraintes en termes d'heure de relevés par exemple. Nous déplorons que la carte des points IPA ne soit pas présentée tout comme le nombre de points réalisés et les résultats brutes des IPA. Par ailleurs, la date du passage nocturne n'est pas précisée et ne permet pas de juger de la pertinence de ce passage par rapport à la biologie des espèces concernées (période différente selon que l'on s'intéresse aux amphibiens ou aux oiseaux). Il est indiqué page 119 que « 4 passages sont encore prévus pour compléter l'inventaire ». Il est également précisé page 121 qu'un des 4 protocoles mis en œuvre est un « recensement automnal et hivernal : 2 sessions seront réalisées pour le recensement de l'avifaune automnale et hivernale ». Qu'en est-il ? Aucun résultat n'est présenté concernant ces passages en période automnale/hivernale (aucune date citée ne concerne cette période) ni concernant les 4 passages supplémentaires prévus. Parmi les protocoles mis en œuvre, est mentionné, page 121, « Recensement des indices de reproduction : Statut de nidification ». Or, à aucun endroit dans le dossier n'est précisé le statut de nidification des espèces d'oiseaux inventoriées. Seuls les cas de la Huppe fasciée et de la Chevêche d'Athéna sont évoqués. De même, les statuts de conservation des espèces d'oiseaux recensées sont absents.

Seul le statut de protection est présenté page 47, dans un tableau où ne figure pas de légende pour les codes « p » et « p1 » utilisés, qui laissent penser que le statut de protection n'a pas été déterminé à partir du dernier arrêté ministériel de protection des oiseaux de 2009 mais du précédent (avec des protections « partielles »).

Plus loin :

« Concernant les milieux impactés par le projet, une carte est présentée en page 46. Mais, dans le dossier, à aucun moment ne sont précisées les surfaces des différents milieux impactés ni même le linéaire de haies détruites (elles

FS

sont cartographiées). Or, comme le prévoit l'article 3 de l'arrêté 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection, la présence d'espèces protégées sur l'emprise de la ZAC soumet la destruction de ces milieux à une demande d'autorisation (dérogation prévue au titre du L. 411-1 du code de l'environnement). Il est donc indispensable de disposer des surfaces d'habitats impactées par le projet. Paradoxalement les impacts du projet à court terme (durant la phase chantier notamment) font l'objet d'un développement plus long que les impacts à long terme. Le tableau page 100 résume ainsi les impacts résiduels comme étant nuls malgré la destruction irréversible d'habitats naturels concernés par la présence d'espèces protégées. Cette destruction et l'impact sur les espèces protégées ne sont pourtant pas compensés par la seule plantation de vergers « gourmands », la pose de nichoirs et la création d'un hibernaculum. Page 87, il est indiqué « Les effets à court terme seront liés au temps que prendra la réappropriation des lieux par la faune. Le recrutement des espèces se fera rapidement compte tenu des « réservoirs » présents en périphérie immédiate du site et du bourg. ». Les retours d'expérience montrent qu'il est très incertain que les sites artificialisés soient recolonisés par les espèces ciblées que sont la Huppe fasciée et la Chevêche d'Athéna. La pose de nichoirs est prévue dans le dossier pour un coût de 5 000 €. Ce montant nous semble très élevé bien qu'aucun élément ne soit apporté sur le nombre de nichoirs et les espèces ciblées (en dehors de la Huppe et la Chevêche d'Athéna). Une des mesures d'évitement proposées consiste à éviter les « gros » travaux durant les périodes favorables. Page 79, il est indiqué « la période de sensibilité des espèces à enjeux sur le site est comprise entre le 15 avril et le 31 juillet ». Or, page 80, il est noté « Ainsi les travaux de défrichage, les plus défavorables à la faune, seront réalisés en dehors des périodes de reproduction des oiseaux, à savoir du 1er mai au 31 août ». Page 79, concernant les impacts « collatéraux » signalés « La circulation des engins de chantier en dehors de l'emprise stricte des aménagements sera potentiellement à l'origine de la dégradation de milieux qui n'auraient pas dû l'être et de la modification des paramètres écologiques (pédologique, physique, topographique et microclimatique) de certains milieux. Ceci se traduira par une dégradation des milieux qui favorisera la mortalité de certaines espèces animales ou/et par le développement d'espèces pionnières et invasives. », rien n'est prévu pour les éviter, les réduire ou les compenser. Sur l'aspect continuité écologique, il est prévu que les trottoirs végétalisés et les alignements d'arbres constituent « la trame verte ». Cette perspective n'est pas réaliste notamment d'un point de vue de la fonctionnalité pour la circulation de la faune. 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. »

« Ce dossier sous-estime énormément l'impact sur la biodiversité, la consommation d'espaces naturels et agricoles, problématique pourtant ciblée tant au niveau national que local. La LPO Rhône demande que la démarche Éviter, Réduire et Compenser soit réelle et que l'état initial soit approfondi et complété. »

La DREAL a émis un avis 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, "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." et plus loin "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. Sur le fond, le projet prend en compte l'environnement de façon satisfaisant.

La plupart des remarques formulées par la LPO trouvent leurs réponses dans l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête.

La LPO souhaite pourtant disposer d'éléments supplémentaires que nous sommes en mesure d'apporter.

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 :

- 9 et 23 mars 2016
- 15 avril et 21 mai 2016
- 23 juin 2016

3 passages supplémentaires ont été effectués par le bureau d'étude aux dates suivantes :

- 6 et 12 octobre 2016
- 9 janvier 2017

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.

Sur ce point d'ailleurs, il convient de relever que :

- 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,
- 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,
- 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.

2 – Concernant les espèces d'oiseaux protégés :

La huppe fasciée et la chouette chevêche sont des espèces protégées avec un enjeu moyen.

La huppe fasciée : Sur le site, les relevés n'ont pas permis de confirmer la présence de nids (uniquement transit)

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.

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 ²
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
total	33 735

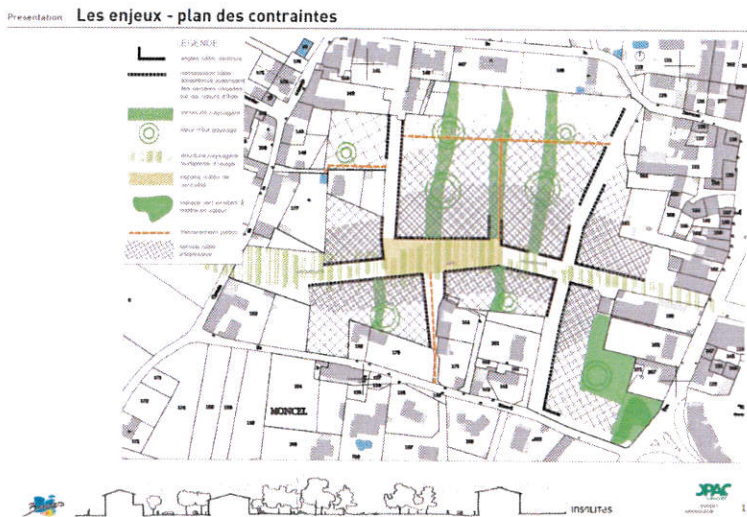
Le projet permettra de reconstituer une biodiversité à terme au moins équivalente à celle existante sur le site initial :

- Une quarantaine d'arbres d'alignement seront plantés sur les nouvelles rues et la place centrale,
- Création d'un verger sur environ 400 m², avec des arbres fruitiers de diverses essences.
- Environ 400 m² d'espaces végétalisés seront réalisés sur la venelle des loisirs, sur la traverse nord et sud, et la ruelle partagée

- Environ 9 000 m² 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.



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.

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.

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. »