

**ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION  
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**Du 19 Juin au 21 Juillet 2017**

**OPAC du RHÔNE**

**Commune de Brindas**

**ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**

**DES VERCHERES**

**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE**

( Quinze Pages )

## SOMMAIRE

Remarques liminaires (1, 2 et 3 )	Page 2
I Objet de l'enquête	Page 3
II Avis du Commissaire Enquêteur sur les documents fournis	Page 3
III Observations préliminaires du Commissaire Enquêteur	Page 3
IV Synthèse des observations reçues	Page 5
V Conclusion du Procès Verbal de Synthèse	Page 14
Annexe : Extrait de plan joint à l'observation de Mr B Dussurgey	Page 15

### **Remarque liminaire 1:**

La réforme de l'enquête publique découlant des travaux du Grenelle II de l'Environnement et de la loi ENE du 12 Juillet 2012 est entrée en vigueur depuis le 01 Juin 2012 à la suite de la mise en application du décret n° 2011-2018 du 29 Décembre 2011.

Ceci impose désormais au Commissaire Enquêteur, entre autres novations, au titre de l'article R 123-18, de rencontrer le pétitionnaire et de lui communiquer un procès verbal de synthèse des observations reçues. Le but est de permettre à ce dernier d'apporter les réponses les plus complètes et les plus précises possible, réponses dont le Commissaire Enquêteur doit tenir compte dans ses conclusions. Ce n'est donc qu'à partir du contenu du mémoire en réponse du pétitionnaire que le Commissaire Enquêteur peut définitivement donner son avis.

Cette remarque liminaire explique le contenu du présent procès verbal.

### **Remarque liminaire 2:**

Les dispositions législatives issues de la même loi ENE conduisent le Maître de l'ouvrage à l'obligation de prendre en considération les observations du public alors qu'auparavant celles-ci servaient simplement à éclairer l'information de l'autorité décisionnaire.

**Remarque liminaire 3:** Dans le cas particulier de cette enquête préalable à la DUP, coexistent deux maîtres d'ouvrage : le concédant ( Commune de Brindas ) et le concessionnaire ( OPAC du Rhône ) : ces deux organismes sont destinataires du présent Procès Verbal de Synthèse.

## **I Objet de l'enquête :**

La présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ( en permettant au plus grand nombre de personnes d'apporter des éléments d'informations indispensables pour l'appréciation exacte de l'utilité publique de l'opération concernée, et notamment en recueillant ses appréciations, suggestions et contre-propositions) ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions . Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par les Maîtres de l'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

A noter que cette enquête fait l'objet de l'application de l'application du décret du 25 Avril 2017 relatif à la dématérialisation des enquêtes publiques.

La présente enquête est le support d'une seconde enquête, parcellaire, relative aux acquisitions et au traitement des terrains nécessaires à la mise en œuvre concrète de l'opération de ZAC.

A noter que dans cette enquête conjointe les deux facettes ( DUP et Parcellaire ) sont très intimement liées. De fait le registre de l'enquête parcellaire n'a pas été utilisé et toutes les observations ont été portées sur le registre DUP. Bien que la procédure du Procès Verbal de Synthèse ne soit pas obligatoire pour les enquêtes parcellaires ( alors qu'elle l'est pour les enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique ) , le présent document contient l'ensemble des observations faites ; il aurait en effet été peu judicieux de ne pas permettre aux Maîtres d'Ouvrage de se prononcer sur les observations du strict ressort de l'enquête parcellaire alors que certaines d'entre elles sont très argumentées et/ou apparaissent comme importantes.

Elle s'est déroulée du 19 Juin au 21 Juillet 2017 inclus; le Commissaire Enquêteur a tenu quatre permanences à la mairie de Brindas.

## **II Avis du commissaire enquêteur sur les documents fournis**

Les documents fournis correspondent aux exigences des textes et sont de qualité correcte.

## **III Observations préliminaires du commissaire enquêteur**

J'ai eu, en prenant connaissance du dossier, des premières impressions que j'expose ci-après, sous forme d'observations personnelles générales:

### **### 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.

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.

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.

#### ### 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 m<sup>2</sup> au sol, sans compter son accès ; c'est donc, dans ce cas, de l'ordre de 4 à 5000 m<sup>2</sup> de terrain qui sont neutralisés 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.

#### ### 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 surdensifier cette zone.

Ces premières impressions ne me sont pas, lors des analyses ultérieures, apparues comme devant être écartées des réflexions à mener dans le cadre de l'enquête.

## **IV Synthèse des observations reçues**

Les contributions faites par le public sont au nombre total de quinze ( dont deux faites en deux fois, dont une seule issue du registre numérique ). Des échanges oraux ont eu lieu avec presque toutes les personnes ( 12 sur 15 ) qui ont déposé des observations. Un seul entretien est demeuré oral ; celui-ci était au demeurant très peu significatif au regard de l'objet de l'enquête.

On trouvera ci-après pour chacune des observations les extraits les plus significatifs.

### **Observation N° 1 de Me et Mr M et L 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 hauts que R+1 puisque nous sommes dans un environnement pavillonnaire... d'ailleurs le PADD impose le respect du caractère des lieux accueillant de nouvelles constructions ( notamment en termes de hauteurs et nombre de niveaux créés ).

# ... L'élévation des bâtiments projetés en limite de notre propriété ne devra donc pas apporter de l'ombre, obstruer notre vue ou donner un vis à vis gênant...

# les arbres prévus devraient être pourvus d'un feuillage persistant pour limiter le vis à vis mais ne devraient pas être trop grands.... »

**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. »

### **Observation N° 2 de Mr Rollet P :**

« Nous sommes favorables au projet des Verchères et nous souhaitons que cela se fasse rapidement car tous ces terrains en friche sont peu sains. »

### **Observation N° 3 de Me Marignier A :**

Il s'agit une observation très développée et argumentée, déposée par Me Marignier avec l'aide de son avocat, Maître Madjri. Cette contribution a été faite en deux fois.

### **Première partie**

« Le projet tel qu'il est présenté et qui se situe à proximité du centre-ville va générer des nuisances. Il convient d'abord de rappeler que ce projet très ambitieux conduira à la construction de 220 logements, soit au minimum, 440 personnes sur une population de 5866 habitants. En effet, il ya déjà plusieurs résidences qui se sont construites mais les infrastructures n'ont pas évolué. Ainsi, il y a notamment :

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

# 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.

# aggravation de la pollution de l'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.

Par ailleurs, le projet nécessite des équipements publics ( crèches, écoles, cimetières, routes plus grandes, places publiques de stationnements... ). Qui dit logement, dit notamment enfants à scolariser. Le projet ne prend pas suffisamment en compte les équipements publics qui seront mis en œuvre ainsi que les lieux d'implantation des dits équipements.

De plus, qui dit évolution de la population dit maîtrise du territoire et des problèmes sociaux. »

Suit un tableau d'évolution de la population de Brindas de 1962 à 2014.

**Plus loin :** « Il est constant que :

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

# la sortie au niveau du bâtiment B 3 de la ZAC est dans un virage et ce sans visibilité.

# la sortie entre les bâtiments A 1 et B 1 de la ZAC est entre deux programmes de plus de 60 logements neufs, soit notamment entre les numéros 43 et 47 Chemin de la Traverse. »

**Plus loin encore :** « Le projet PLH 2014-2019 adopté par délibération du 10 Juillet 2014 par la communauté de communes des vallons du Lyonnais ( CCVL ) précise que.... Il convient de préciser que dans l'étude 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 . Or, 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 ». »

**Plus loin encore :** « Enfin :

# 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 se prononcer.

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

# 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 état des lieux, il est demandé au commissaire enquêteur d'indiquer comment il compte donner son avis. »

**Plus loin encore :** « 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 déferée à la censure du juge le 2 Septembre 2016 et la commune n'a malheureusement pas encore à ce jour pris de conclusions en réponse.....

Au demeurant dans tout le dossier ne figure aucun plan comparatif, ni aucune explication.

Il est demandé à Monsieur le 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. »

**Plus loin encore :** « 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 à Monsieur le Commissaire Enquêteur de donner son avis sur ce point.

# 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.

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. »

### **Partie du courrier de Me Marignier, relative à l'enquête parcellaire :**

« En liminaire, je précise que mes terrains dont l'expropriation est envisagée sont dans la famille depuis plusieurs siècles avec un attachement affectif.

En premier lieu, il est constant qu'un projet plus réaliste, plus viable, et non néfaste n'irait pas jusqu'à m'enlever 5043 m<sup>2</sup>.

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.

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 la dite cabane sera détruite alors même que ce sont des cabanes qui sont protégées et qui devraient être conservées. Il est demandé à Monsieur le Commissaire Enquêteur de se prononcer sur le sort de ma cabane.

En conclusion, je m'oppose au projet ainsi qu'à l'expropriation de la terre de mes ancêtres. »

### **Deuxième partie.**

« 1/ Sur l'enquête publique menée lors du projet de modification N° 2 du PLU :

Je joins copie de la requête que j'ai introduite contre la délibération approuvant la modification N°2 du PLU et reviens sur les quelques éléments suivants.....

- commentaire du CE : cette requête est connue des deux Maîtres d'ouvrage, il n'est pas utile de la reproduire ici-

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,

# le fait qu'il ne faudrait pas que les habitations existantes voient leurs dépendances réduites au point de rendre leur accès difficiles. »

#### **Plus loin :**

« 2 / Sur les nuisances.

Je rappelle notamment 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. Je joins quelques photos.

# la population vivant à l'intérieur du quadrilatère va plus que doubler,

# les nuisances de toutes natures vont exploser. »



**Plus loin encore :**

« 3/ Sur la suppression du garage et l'amputation de la cour figurant sur la parcelle AR 178

Afin d'avoir des revenus, j'ai mis en location ma maison figurant sur la parcelle AR 178. Si le projet tel que présenté est réalisé en l'état :

# ma maison serait amputée des 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.

Je joins la copie du bail ainsi que des photos de la cour.

Il est demandé à Monsieur le commissaire enquêteur de donner son avis sur la suppression de l'accès et sur l'amputation substantielle de la cour afin de réaliser un hypothétique verger. »

**Plus loin encore :**

4/ Sur mon état de santé dû à la réalisation de la ZAC.

Le projet de la ZAC s'étant accéléré l'hiver dernier, j'ai été hospitalisée plusieurs semaines et ai failli mourir. Lors de mon hospitalisation, un pacemaker m'a été posé.

Je joins le compte rendu d'hospitalisation. »

**Plus loin encore :**

« En conclusion :

#... Au lieu de vendre de petits bouts de terrain à prix forts comme le font tous les autres, j'ai gardé ce poumon verdoyant.

# je m'oppose au projet ainsi qu'à l'expropriation de la terre de mes ancêtres. Le projet doit être revu et limité et les constructions établies sur les propriétés de tous les autres propriétaires qui ont accepté de vendre leurs terrains.

# tous les autres propriétaires ayant accepté de vendre et le projet devant être nécessairement revu à la baisse, ne faudrait-il pas au préalable recenser les propriétaires qui ont accepté de vendre afin de ramener le projet à la juste proportion et le limiter sur une emprise immédiatement contiguë aux habitations existantes ?

# faut-il protéger les animaux dont notamment les grenouilles au détriment des personnes ? »

**Observation N° 4 de Me 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.

### **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. »

### **Observation N° 6 de M F Jean, Maire de la Commune de Brindas :**

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

« 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 située entre les parcelles cadastrées section AR N° 173 et 179 .

D'après le cadastre Napoléonien, ces chemins existaient déjà et se rejoignaient. 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 leurs terres 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. Aussi, d'après les recherches effectuées, les dits chemins sont vraisemblablement des chemins qualifiés juridiquement de chemins ruraux.

Vous trouverez ci-joint le plan du cadastre Napoléonien ainsi qu'une copie d'acte et du cadastre. »

Commentaire du CE : il convient de rapprocher de cette observation celle déposée par Me M Pecollet qui est en contradiction avec celle-ci.

### **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 ( copie jointe ) indiquait une surface totale de 2118 m<sup>2</sup>, soit la totalité des parcelles y compris la partie hors ZAC.

Une deuxième offre d'acquisition de l'OPAC du 23/02/2017 ( copie jointe ) indique une surface de 1858 m<sup>2</sup>, soit 260 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> enclavés ). »

### **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. »

**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.

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.

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. »

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

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

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.

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. »

**Plus loin :**

« 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.

D'autre part, le plan projeté de la ZAC fait apparaître une disparité de superficie entre les

propriétés contiguës situées sur le chemin de la Gonarde. Ainsi, nous disposerions de la surface utilisable la plus petite avec quatre logements actuels et trois logements projetés alors que les deux autres propriétés ne contiennent qu'un seul logement !

Enfin les conclusions du commissaire enquêteur correspondant à l'enquête publique pour la modification N° 2 du PLU précise, pour la ZAC des Verchères, que : il doit être veillé à laisser aux riverains des dépendances suffisantes sur l'arrière de leurs maisons....

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. »

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. »

### **Observation N° 11 de Mr B Dussurgey:**

Mr B Dussurgey est venu à la permanence du 21/07/17 déposer les documents listés ci-après et commenter sa position. Ses propos n'ont pas été confirmés par écrit ; ils sont synthétisés ci-dessous. Documents déposés ( par ordre chronologique ) :

## un document non daté et non identifié précisément faisant état de deux parcelles situées chemin des Essarts proposés à 280,70 € par m<sup>2</sup> prix jugé trop cher par la commune,

## Brindas en bref N° 168 d'Avril 2011 : lancement de la concertation,

## courrier adressé à Maître JP Trossevin Commissaire Enquêteur en date du 14/11/2013, au titre de l'enquête publique pour la modification du PLU en 2013

## courrier REC+AR de l'OPAC en date du 05/11/2015 : partie de parcelle AR 150 ; ce courrier fait état d'une tentative de négociation pour la parcelle AR 150,

## courrier REC+AR de l'OPAC en date du 05/11/2015 : parcelles AR 163, AR 164, et parties des parcelles AR 161 et AR 165 ; ce courrier fait état d'une possibilité de négociation amiable des limites du projet,

## intervention de Bernard Dussurgey 1<sup>er</sup> adjoint au cours de la réunion publique du 30/11/2016, faisant état, en résumé : 1/ de la nécessité d'obtenir un report de délai dans l'exécution de la convention avec l'OPAC, dans le but de construire, mais sans précipitation,

2/ d'un prix de vente de terrains, de la commune à la SEMCODA, pour une opération qui jouxte la ZAC, à 262,91 € / m<sup>2</sup> ( en mars 2010 ),

## échange de courriels, en date du 20/07/17, entre l'OPAC et Mr B Dussurgey au sujet des difficultés rencontrées par ce dernier dans la concrétisation de la vente de la maison dont il est propriétaire en limite Ouest de la ZAC.

## un extrait de plan cadastral sur le quel Mr B Dussurgey a reporté les terrains qu'il possède dans le secteur,

## le même extrait de plan sur le quel, pendant la discussion en permanence, Mr B Dussurgey a reporté, en pointillés, son souhait de modification de limite de la ZAC dans sa zone Est (document annexé au présent Procès Verbal de Synthèse).

Mr B Dussurgey, fortement ancré localement, se dit très affecté et perturbé par les conséquences de la création de la ZAC. Il est le propriétaire qui possède la plus grande surface à exproprier. Son parcours de citoyen brindasien et les différents postes qu'il a occupés et occupe

encore au sein de la municipalité font de lui une personnalité à la fois connue et ayant une vision complète du projet, bien évidemment tantôt objective, tantôt subjective. Mr B Dussurgey, sans être viscéralement opposé au projet de ZAC, est préoccupé par deux sujets majeurs pour lui :

1 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.

Mr B Dussurgey expose qu'il cherche à vendre ce bien depuis plusieurs années et que, malgré l'intervention de plusieurs agents immobiliers et une forte baisse du prix, il n'y parvient toujours pas. Encore très récemment ( cf courriels du 20/07/17 ) il a échoué dans cette démarche. Les raisons qu'il expose sont liées au voisinage immédiat de la ZAC : les acquéreurs potentiels redoutent celle-ci comme un projet non défini de façon précise et comme une perturbation forte de leur tranquillité ne serait-ce que pendant les travaux.

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-.

2 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 ( il affirme avoir des idées pour aménager ces terrains qui, situés hors ZAC, lui appartiennent).

A la même question que celle posée précédemment, 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. Puis il esquisse, sur le plan annexé au présent rapport, un nouveau tracé de la limite de la ZAC dans cette zone ( tracé en tireté, à parfaire ).

A l'appui de ses dires Mr B Dussurgey fournit les courriers adressés par l'OPAC listés ci-dessus.

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

### **Observation N° 12 de la LPO:**

Cette observation est la seule issue du registre numérique.

« 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 terme 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 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 impactés 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. »

**Plus loin encore, en conclusion :**

« 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. »

## V Conclusions du procès verbal de synthèse

**Mon avis final reste à construire en tenant compte des arguments que les pétitionnaires développeront dans leurs mémoires en réponse.** J'attire tout particulièrement l'attention des pétitionnaires sur l'observation N°3, déposée par Me Marignier, sachant que celle-ci, comme le savent les pétitionnaires, a déposé au Tribunal Administratif un recours ( non tranché à la date de la présente enquête ) contre la modification N° 2 du PLU ainsi que sur l'observation N° 11 de Mr B Dussurgey.

**Je sollicite donc ici les pétitionnaires pour l'établissement de ces documents.** Je souhaite que les mémoires en réponse abordent l'ensemble des questions soulevées dans le présent procès verbal de synthèse, en apportant des arguments précis et concrets, notamment au regard des évolutions possibles des limites relatives de la ZAC et de la DUP, ou bien de l'une ou de l'autre de ces deux limites prise isolément. Je les en remercie par avance ( envoi par mail et original par courrier ).

Accusé de réception du pétitionnaire :

Lyon le 3 Août 2017  
Gaston Martin Commissaire Enquêteur