

CONCLUSIONS MOTIVEES

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU BRET ET DES PRES DE VILLARD A REYRIEUX (01)



**Ces conclusions ont été établies
par Monsieur Hervé FIQUET
Commissaire Enquêteur**

Chazay d'Azergues, le 26 mai 2019

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Description du projet

Le projet porté par la Mairie de REYRIEUX et l'OPAC du Rhône consiste en la création d'une ZAC pour la création de 540 logements sur la zone du Brêt et des Prés de Villard sur une superficie d'environ 21 ha situés sur la commune de REYRIEUX (01) au nord de l'agglomération lyonnaise.

La commune de REYRIEUX a aujourd'hui une population d'environ 4800 habitants. Identifiée comme pôle urbain dans le SCOT Val de Saône Dombes et conformément aux enjeux du Programme local de l'habitat de la communauté de communes Saône Vallée, aux orientations nationales et à la DTA (directive territoriale d'aménagement), la commune se doit de répondre aux besoins de logements et en particulier de logements sociaux

Le PLU de la commune, révisé en 2017, a validé le projet d'un éco quartier sur la zone du Brêt et des Prés de Villard dans le cadre d'une ZAC avec la création de 540 logements environ sur une période de 14 ans.

Le secteur est actuellement constitué de 70% de champs cultivés, de chemins et de d'espaces boisés (6%).

Le foncier est partiellement maîtrisé par la commune et l'établissement public foncier. La ZAC se situe en continuité de la zone urbaine de la commune, du collège et d'une salle de spectacle. La perspective d'une halte ferroviaire du tram-train en bordure de la zone avait conforté à cette époque le lieu d'implantation.

Les débordements occasionnels du ruisseau de la Talançonne qui la traverse nécessitent la reconfiguration de celui-ci et sa renaturation et l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux. Ces aménagements ont fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale et d'une enquête publique. Le site a fait également l'objet d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées. L'autorisation environnementale a été accordée par arrêté de M. le Préfet de l'Ain du 16 avril 2019 pour le ruisseau et le bassin de rétention des eaux.

Avec ce projet orienté vers le label « Eco quartier », la commune de REYRIEUX a pour objectif d'accueillir et de maintenir des populations jeunes sur la commune et de répondre à une offre manquante de location sociale en promouvant une urbanisation peu consommatrice d'espace et permettant des déplacements doux. En matière d'équipements publics, la commune vise à aligner l'offre d'équipements en fonction de la croissance attendue de population.

Déroulement de l'enquête

La présente enquête publique conjointe à une enquête parcellaire est organisée à la mairie de REYRIEUX sous l'autorité de Monsieur le Préfet du département de l'Ain. Elle s'est déroulée sur une période de 33 jours du lundi 25 mars à 9h au vendredi 26 avril à 17h, avec la tenue de 5 permanences.

Après avoir conduit et clôturé l'enquête publique concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet présenté par la Mairie de Reyrieux et

l'OPAC du Rhône d'acquisition de terrains nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC du Brêt et des Prés de Villard sur la commune de REYRIEUX, j'estime que celle-ci l'a été dans des conditions normales, car :

- je n'ai pas noté de problèmes liés à la réglementation qui s'applique en la matière ;
- je n'ai relevé aucun incident ayant pu nuire au bon déroulement de l'enquête ;
- l'information du public concernant cette enquête dans la presse et par l'affichage de l'avis d'enquête à la porte de la mairie de REYRIEUX et dans l'entrée de la zone a permis une bonne participation du public ;
- N'ayant eu aucun retour contraire, j'estime que tous ceux qui ont souhaité prendre contact avec moi ont pu le faire. J'ai en effet reçu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences. Toutes les personnes qui ont souhaité déposer une observation sur les registres d'enquête papier ou numérique, ou un courrier à mon intention ont pu le faire pendant la période d'enquête.

Avis sur le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est constitué de documents répondant au contenu stipulé à l'article R-123-8 du code de l'environnement, à savoir d'un dossier d'enquête préalable à la DUP comprenant le plan de situation, l'objet et conditions de l'enquête, les textes régissant celle-ci, une notice explicative (avec la justification de l'utilité publique du projet et un plan topographique indiquant le périmètre de la ZAC et de la DUP), un plan général des travaux, les caractéristiques des ouvrages les plus importants, l'estimation sommaire des dépenses, l'étude d'impact, ses compléments et son résumé non technique (dans des documents à part) et la délibération du conseil municipal du 3 juillet 2017, d'une information sur l'existence d'un avis tacite de l'Autorité environnementale, d'une délibération du conseil municipal donnant un avis favorable sur l'étude d'impact du projet de ZAC, du dossier de création de la ZAC avec ses annexes, du dossier de réalisation de la ZAC avec la délibération du conseil municipal approuvant ce dossier et l'étude d'impact et ses compléments, le résumé non technique, le traité de concession de la ZAC avec ses annexes dont une étude AEU étendue à la faisabilité technique d'un éco-aménagement, la délibération du conseil municipal du 15 avril 2013 sur 3 pages dressant le bilan de concertation.

La concertation qui a lieu sur ce dossier est donc relatée et un bilan est présenté. Au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a découvert dans un livret de concertation n°4 (non inclus dans le dossier d'enquête) que la concertation s'était poursuivie. Ce livret est un compte-rendu d'une troisième réunion publique organisée le 6 novembre 2018. M. le Maire indique que les évolutions du projet contenues dans ce document découlent des ateliers de concertation menés au printemps avec les habitants.

Etant postérieures à la date d'arrêt retenue par la Préfecture pour lancer l'enquête publique, ces évolutions ne figurent pas dans le dossier d'enquête publique. On découvre dans ce livret un plan de masse de l'opération différent de celui du dossier d'enquête avec notamment une voie nord-sud rectifiée et l'implantation d'immeubles près de la rue du stade modifiée.

A la demande du commissaire enquêteur, un dossier a été rajouté à titre informatif au dossier d'enquête publique en application des articles L123-13 et R123-14 du code de l'environnement aux fins d'une bonne information du public. Il s'agit du deuxième volet de demande de dérogation au titre des espèces protégées. Le premier volet avait été présenté lors de la demande d'autorisation environnementale relative au projet de renaturation du ruisseau de la Talançonne et de création du bassin de la Creusette.

A ce dossier était joint l'arrêté de M. le Préfet de l'Ain en date du 19 février 2019 relatif à l'ouverture de l'enquête publique et le registre d'enquête.

Le dossier d'enquête a nécessité une concertation préalable avec l'OPAC et la Préfecture pour une parfaite concordance entre le dossier « papier » déposé en mairie et le dossier numérique présent sur internet pendant la durée de l'enquête.

Du fait de la date arrêtée pour la mise à enquête publique de la DUP, des éléments du dossier sont obsolètes. Le PLU présenté dans le rapport de présentation et dans les compléments 2017 de l'étude d'impact est celui approuvé en 2008. Il n'est plus d'actualité depuis la dernière révision du PLU approuvée en 2017. De même, les chiffres de nombre d'emplois, de taux de chômage, de l'activité économique datant de plus de dix ans ne présentent pas d'intérêt en 2019 pour apprécier le projet.

Le rapport indique un programme prévisionnel global de constructions de 470 logements avec 50% en locatif social. Ce ne sont pas les chiffres retenus au final.

Une étude AEU (approche environnementale de l'environnement) datée de juillet 2012 étendue à la faisabilité technique d'un éco-aménagement est présentée. Si les principes d'éco-aménagement restent valables, le projet présenté (sans le groupe scolaire) n'est plus d'actualité.

Cette obsolescence des chiffres présentés, les plans présentés différents du projet actuel n'ont pas facilité l'assimilation du dossier par le public et le travail du commissaire enquêteur.

J'estime toutefois que, s'agissant d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique, les insuffisances du dossier d'enquête publique, portant sur la présentation du contexte de la commune et l'organisation de la ZAC, ne sauraient avoir de conséquences sur l'analyse de l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC.

Avis sur les observations recueillies

Les 117 observations recueillies pendant la période d'enquête se déclinent de la façon suivante : 26 rencontres (38 personnes présentes) lors des 5 permanences tenues par le commissaire enquêteur à la mairie de REYRIEUX, 1 observation consignée sur le registre d'enquête, 11 courriers adressés ou remis au commissaire-enquêteur, 85 observations adressées par mail ou sur le registre numérique dont 3 doublons. 3 observations sont anonymes.

Après avoir pris connaissance de la position de M. le Maire de REYRIEUX et de l'OPAC sur les observations recueillies et transmises le 7 mai 2019, mon avis sur

chacune des thématiques abordées par les contributeurs est explicité dans le paragraphe 4.3.2 de mon rapport.

Les thématiques abordées révèlent les inquiétudes d'une partie des habitants de REYRIEUX : atteintes à l'agriculture et à l'environnement, risques d'implantation dans une zone inondable, qualité de vie dans le village, difficultés de circulation et de stationnement, transports vers l'agglomération lyonnaise, infrastructures, commerces et services dans la commune, projet trop important, logements sociaux et mixité sociale, urbanisme, architecture et hauteur des logements, notion d'écoquartier, aspects financiers, concertation sur le projet et utilité publique du projet.

Sur les 117 observations, aucune ne s'est clairement exprimée en faveur du projet de la ZAC.

Sur les atteintes à l'agriculture et à l'environnement : l'équilibre des exploitations agricoles perdant des terres de bonne qualité (15ha au total) n'a pas été soulevé au cours de l'enquête publique et ne semble pas être un aspect déterminant pour les exploitants.

Bien que le site ne soit pas d'un intérêt majeur sur le plan environnemental, Les atteintes à l'environnement sont importantes. Elles sont décrites dans le deuxième dossier « dérogation espèces protégées » que le commissaire a demandé de joindre au dossier d'enquête publique à titre d'information. Ce dossier a fait l'objet d'une consultation du public aux mêmes dates. La réponse de la mairie et de l'OPAC aux observations, très complète, rappelle les mesures envisagées dans le cadre ERC (éviter, réduire, compenser).

Un premier arrêté préfectoral a été pris le 16 avril 2019 concernant l'autorisation environnementale relative au projet de renaturation du ruisseau et de bassin de rétention. Après consultation du public, le projet de deuxième arrêté préfectoral sera finalisé et fixera les conditions environnementales du projet de ZAC.

Pour répondre aux interrogations, la précision apportée que les eaux pluviales recueillies dans les noues se fera dans le bassin (et non dans le ruisseau) est importante et devra être respectée pour éviter une pollution directe du ruisseau lors des fortes pluies.

Sur les risques d'inondation

L'enquête publique précédente concernant la renaturation du ruisseau a montré que l'aléa inondation par crue torrentielle serait réduit passant de la crue décennale à la crue trentennale. Administrativement, le plan de prévention des risques devra intégrer cette diminution du risque inondation. Si l'aléa inondation par crue torrentielle n'était pas supprimé, il y aurait lieu de prévoir des dispositions spécifiques pour les parkings en sous-sol.

Sur la qualité de vie dans le village

L'arrivée de plus de 1400 personnes sur cette zone et autant sur d'autres secteurs sera conséquente pour une commune de 4800 habitants à ce jour. L'urbanisation de la zone et d'autres secteurs de la commune pourrait être l'occasion de repenser au travers des infrastructures (voies piétonnes et cyclables, plan de circulation, zone de loisirs et de sports), des commerces et des services, les lieux de rencontres et d'échanges de la population ancienne et de la nouvelle.

Sur les difficultés de circulation et stationnement

L'inquiétude est forte pour les riverains de la ZAC. Les voies piétonnes carrossables assurant les connexions avec le chemin du Bret (étude AEU) pourraient être vite utilisées par les véhicules désirant s'affranchir des ralentissements de circulation sur les rues principales du bourg.

L'implantation d'un arrêt du Bus à haut niveau de services à proximité immédiate de la zone et de navettes de desserte dans la zone est un impératif pour éviter une augmentation trop importante de la circulation. Avec de nouvelles voies créées dans la ZAC, l'instauration d'un plan de circulation est plus que nécessaire.

Sur les transports vers l'agglomération lyonnaise

Le Conseil régional a finalement abandonné le projet de tram-train pour s'orienter vers un BHNS (bus à haut niveau de service). La délibération de la collectivité régionale débattue le 29 mars est reproduite en annexe du rapport. Si elle décide d'affecter des fonds pour des études techniques, la délibération confirme fortement l'engagement de La Région de prendre la maîtrise d'ouvrage du projet du BHNS de Lyon à Trévoux en demandant à SNCF Réseau d'initier la procédure de fermeture de la ligne ferroviaire Trévoux-Sathonay afin de l'aménager pour les bus. La délibération prévoit également une concertation publique sur ce projet au deuxième semestre 2019. La mise en route est annoncée pour 2024-2025. Il s'agit là d'une condition déterminante de la réalisation de la ZAC. Le rapport du commissaire enquêteur chargé de la révision du PLU notait que « l'idée du BHNS est opportune à condition que sa mise en œuvre soit effectuée dans le délai de réalisation des projets d'urbanisation de la ZAC, soit concomitante et non a posteriori. » Cette affirmation est toujours d'actualité.

Sur les infrastructures, les commerces et les services

La mairie et l'OPAC confirme la possibilité d'implanter des commerces et des services en pied d'immeubles. C'est un élément favorable pour la ZAC.

Sur l'importance du projet, les logements sociaux et la mixité sociale

L'importance de la ZAC découle de la dernière adoption du PLU de la commune de REYRIEUX, après enquête publique et réduction du nombre d'OAP dans la commune. La contestation du lieu et de l'importance du nombre de logements a été examinée dans le cadre du PLU.

Bien que le taux de 60% de logements privés dans la ZAC entraîne la nécessité de nouveaux logements sociaux, l'augmentation du nombre de logements sociaux sur un secteur aussi important pourrait nuire à la mixité sociale et à l'intégration de la population dans la commune. Maintenir le taux de 40% de logements sociaux sur la zone apparaît comme un bon compromis.

Sur l'urbanisme, l'architecture, hauteur des logements et l'écoquartier

Il a été constaté par le passé la disparition de la surface agricole d'un département (en France) tous les dix ans. La densification des bourgs est devenue une nécessité. La construction à des hauteurs raisonnables permet de libérer des surfaces au sol pour d'autres activités. Pour une commune telle que Reyrieux, une hauteur maximum

des immeubles de 14m semble être un bon compromis à condition que le surplomb des propriétés voisines et les vues sur celles-ci soient bien pris en compte.

La décision d'orienter le projet vers une labellisation « écoquartier », après débat en conseil municipal, concrétise ce qui n'était qu'une orientation.

Sur les aspects financiers

Il a été relevé que la commune aura encore une épargne nette négative en 2024 et donc une difficulté à faire face aux investissements découlant de la ZAC et en premier lieu la réalisation du bassin de rétention avec la renaturation du ruisseau et la réalisation d'un groupe scolaire.

Dans sa réponse aux observations, la mairie indique que la ZAC est entièrement aménagée par l'OPAC. Elle précise que *« différents audits ont pu faire ressortir des marges de manœuvres sur l'optimisation des recettes de fonctionnement, et donc sur l'amélioration de l'autofinancement. En tout état de cause, si les prévisions budgétaires, en fonction des éléments connus à ce jour, indiquent effectivement une tendance à un autofinancement qui s'amenuise, il n'en demeure pas moins que l'assemblée délibérante, au regard des résultats réels connus en fin d'année, aura totale légitimité pour opérer des arbitrages sur tous les autres investissements. »*

La mairie indique que *« la réalisation du bassin de rétention, la renaturation du ruisseau et la construction de l'école, telles que prévues à ce jour, représentent un niveau d'investissement supportable pour la commune, bien que les résultats budgétaires et les arbitrages politiques en lien avec les autres investissements et le choix de recourir à l'emprunt ne puissent pas être totalement maîtrisés car soumis à un vote annuel. »*

Avec la réforme de la fiscalité locale (suppression d'une bonne partie de la taxe d'habitation), avec l'exonération de taxe d'aménagement pour les constructions dans la ZAC, l'aspect financier découlant du projet est et doit être une préoccupation pour la commune. Un décalage des investissements de la commune permettrait à celle-ci de retrouver des marges de manœuvre et aurait l'avantage de se caler avec la possible mise en service du BHNS annoncée pour 2024-2025. Il faut également intégrer que les travaux réparatoires et par ce fait la mise en place du bassin de rétention des eaux doivent précéder l'urbanisation du quartier de la ZAC du Brêt selon les conditions énumérées par le Conseil national de protection de la nature reprises dans l'arrêté préfectoral du 16 avril 2019.

Sur la concertation :

Le dossier d'enquête publique arrêté en janvier 2018 n'a pu intégrer les évolutions du projet de ZAC qui ont eu lieu postérieurement. Même si ces évolutions ne concernent pas les éléments majeurs du dossier, la connaissance de ces évolutions auraient permis au commissaire enquêteur de ne pas s'attarder sur des aspects du dossier, aujourd'hui obsolètes. Au regard des observations recueillies, le commissaire enquêteur ne peut qu'appuyer à une poursuite de la concertation sur ce projet.

Sur les solutions alternatives

La création de la ZAC sur le secteur du Brêt et des Près de Villard a été actée dans le PLU. Ce secteur fait partie des 7 OAP retenues à l'issue de l'enquête publique concernant le PLU. C'est le seul secteur de la commune qui permet de construire 553 logements et de répondre aux besoins locaux en termes de logements sociaux (221 possibles).

Sur l'utilité publique du projet

Même si le dossier comporte des insuffisances, il convient avant tout d'examiner l'utilité publique du projet de ZAC.

La commune de REYRIEUX a un parc de logements dominé par la maison individuelle avec un manque de diversification qui ne permet pas d'accueillir ou de retenir la jeune population. Il y a un faible niveau de vacance des logements. La commune est de ce fait confrontée à un vieillissement de sa population et la demande locative sociale est importante. En mai 2019, 304 demandes de logements seraient enregistrées sur la base de données commune « Cerbère ».

Les documents supra-communaux (DTA, SCOT, PLH) ont identifié les communes de Trévoux et Reyrieux comme pôle urbain devant accueillir une part importante de la croissance démographique du territoire.

En aménageant l'écoquartier du Brêt et des Prés de Villard, la commune de REYRIEUX augmentera son offre de logements tout en assurant une diversification de son offre. Elle répondra de plus aux exigences de la loi en matière de logements sociaux.

Analyse bilancielle du projet de ZAC

- Concernant les aspects agricoles et environnementaux

Points négatifs	Points positifs
Perte de bonnes terres agricoles	Pas de déséquilibre relevé d'exploitations agricoles. Indemnisation des reprises de terres
Atteintes à des espèces protégées	Dossier de dérogation mis en place avec mesures d'évitement, de réduction et de compensation des atteintes à l'environnement Orientation vers labellisation écoquartier

- Concernant les risques et nuisances

Points négatifs	Points positifs
Artificialisation des sols, écoulement des eaux pluviales	Absorption des eaux pluviales sur la zone, récupération et écoulement vers les noues et le bassin de rétention
Risques d'inondation	Renaturation du ruisseau et aménagement d'un bassin de rétention
Augmentation de la circulation	Projet de BHNS à concrétiser, plan de circulation en cours d'élaboration
Qualité de vie dégradée	Aménagement d'une promenade nord-sud, de circuits possibles autour du bassin et d'une zone de loisirs

- Concernant les aspects sociaux

Points négatifs	Points positifs
Perte d'emplois agricoles	Maintien des jeunes dans la commune, possibilité de logements pour les personnes âgées, mixité sociale
Augmentation importante de la population	

- Concernant les aspects financiers

Points négatifs	Points positifs
Commune avec faible autofinancement Exonération de taxe d'aménagement	ZAC aménagée par l'OPAC, y compris parvis de l'école Participation de l'OPAC à l'aménagement du bassin de rétention Investissements étalés dans le temps possibles Baisse du prélèvement dû par la commune / logements sociaux

- Concernant les solutions alternatives

Points négatifs	Points positifs
Concentration importante de 540 logements sur une seule zone	Le site fait partie des 7 OAP figurant au PLU de la commune et réparties sur son territoire. Proximité du centre bourg Mixité sociale du projet

- Concernant l'utilité publique et l'atteinte à la vie privée

Points négatifs	Points positifs
Achat ou expropriation de terres agricoles Atteintes à l'environnement	Construction de logements permettant d'accueillir une population jeune Diversification de l'offre de logements Réponse aux obligations légales et aux orientations régionales Le projet est conduit par une collectivité locale

Le bilan coûts/avantages de ce projet peut être tiré :

- L'utilité publique du projet est avérée avec la construction de logements répondant à une forte demande sociale
- Le choix de ce site à proximité de la ligne du futur BHNS, pour autant que le projet aboutisse, est pertinent
- L'atteinte à la propriété privée n'est pas excessive eu égard aux intérêts du projet sous réserve d'une indemnisation couvrant l'ensemble des préjudices. Le périmètre de la DUP pourrait toutefois être revu pour la partie est de la zone
- La zone n'est pas d'un intérêt écologique primordial et les atteintes à l'environnement peuvent être réduites et compensées
- Le coût de l'opération assuré par l'OPAC n'est pas disproportionné par rapport à l'intérêt du projet et les investissements de la commune pourront être programmés dans le temps.

Considérant que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients qu'il génère,

J'émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition de terrains nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC du Brêt et des Prés de Villard sur la commune de REYRIEUX assorti de 5 recommandations.

► **Recommandation n°1 : programmation des travaux**

Adapter les investissements de la commune dans le temps en fonction d'une part de la date de mise en service du BHNS et d'autre part de la capacité de la commune à retrouver de l'autofinancement. Terminer les travaux de renaturation du ruisseau de la Talançonne et d'aménagement du bassin de rétention des eaux de la Creusette avant l'aménagement de la ZAC

► **Recommandation n°2 : risques inondation**

Revoir le classement du plan de prévention des risques « crues torrentielles » en fonction des aménagements hydrauliques à réaliser. Accorder une importance particulière dans l'aménagement de la zone à l'écoulement des eaux pluviales et aux pollutions accidentelles

► **Recommandation n°3 : Arrêt du BHNS**

Veiller à ce qu'un arrêt du BHNS soit implanté à proximité immédiate de la ZAC (proche collègue) afin de permettre de rejoindre celui-ci par cheminement piéton

► **Recommandation n°4 : Plan de circulation**

Poursuivre la réflexion et la mise en place d'un plan de circulation en relation avec les projets de ZAC et d'école. Développer les cheminements doux (piétons, vélos)

► **Recommandation n°5 : Concertation**

Poursuivre la concertation avec la population concernant le projet de la ZAC et les investissements induits pour la commune.

Fait à Chazay d'Azergues, le 26 mai 2019

Signé Hervé FIQUET,
Commissaire Enquêteur

NB : les conclusions du commissaire enquêteur relatives à l'enquête parcellaire font l'objet d'un dossier séparé.