



# PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

*La Préfète*

Lyon, le 26/06/2025

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n°4 de votre plan local d'urbanisme, reçu par mail à la direction départementale des territoires du Rhône le 27 mars 2025.

Ce projet de modification doit permettre de faire évoluer le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2014.

La commune de Brindas est soumise aux dispositions de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) depuis 2001. Avec 11,57 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au premier janvier 2024 pour un objectif de 25 % imposé par ladite loi, la commune œuvre à la poursuite et à l'intensification de sa dynamique de rattrapage. Compte-tenu des difficultés rencontrées pour l'émergence des projets de logements sociaux, un contrat de mixité sociale a été conclu pour la période triennale 2023-2025.

Parmi les principales opérations programmées sur votre commune, la ZAC des Verchères, dont le dossier de création a été approuvé en janvier 2012, prévoyait initialement 220 logements dont 30 % de logements sociaux (comprenant une résidence senior), une surface commerciale, une salle communale ainsi que des espaces publics et maillages piétonniers. Ce projet s'est heurté à de nombreux recours qui ont retardé sa sortie et particulièrement fragilisé son équilibre économique, au regard de l'augmentation significative du prix du foncier.

En particulier, le dossier de création de la ZAC imposait des stationnements visiteurs dans les espaces collectifs (stationnement public en longitudinal), alors que le règlement actuel du PLU applicable sur ce secteur en demande également pour les nouvelles constructions. Ce stationnement, compté en double, représente un surcoût pour les aménageurs qui contribue à détériorer le bilan financier de la ZAC.

De surcroît, en 2022, la commune a décidé une augmentation de la part de logements sociaux dans la ZAC pour l'atteinte de ses objectifs SRU ; cette décision a également contribué à la modification de l'équilibre de l'opération pour Deux Fleuves Rhône Habitat, aménageur de la ZAC. Ainsi, la construction de 250 logements dont 40 % de logements sociaux (30 % de logements locatifs

Monsieur Frédéric JEAN  
Maire de Brindas  
18, place de Verdun  
69126 BRINDAS

sociaux et 10 % d'accèsion sociale envisagée sous forme de bail réel solidaire), prévue au sein du nouveau quartier, nécessite de faire évoluer le PLU actuel de la commune.

Les évolutions du PLU envisagées au sein de la présente modification consistent à faire évoluer le règlement de la zone Uz (zone correspondant à la ZAC des Verchères), et plus particulièrement :

- concernant les règles de stationnement :
  - supprimer le double compte des stationnements à destination des visiteurs, le règlement actuel imposant la réalisation de places visiteurs aux aménageurs au sein des espaces collectifs et aux constructeurs dans leurs opérations de constructions de logements ;
  - exiger le même nombre de places de stationnement pour les logements locatifs sociaux et les logements de type studio, T1, T2 ou T3 concernés par un dispositif d'accèsion sociale à la propriété, soit une place de stationnement par logement ;
  - réduire le nombre de places de stationnement à destination des personnes à mobilité réduite à 0,7 au lieu d'une place par logement ;
  - supprimer la règle imposant la couverture d'au moins une place de stationnement par logement, en cohérence avec les objectifs de désimperméabilisation des sols et afin d'éviter la mobilisation des garages pour du stockage, engendrant le report du stationnement privé vers les espaces publics et collectifs ;
  - permettre les accords entre constructeurs pour les implantations des places de stationnement, en autorisant leur réalisation sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
  - intégrer la notion de foisonnement du stationnement pour les commerces et services intégrés dans les opérations de mixité fonctionnelle de la ZAC, dans un objectif d'économie d'espace ;
- corriger une erreur matérielle ;
- faire évoluer la règle sur les accès et voiries pour l'adapter aux spécificités de la ZAC.

Après analyse du dossier transmis, il apparaît que l'ensemble des dispositions relatives au stationnement décrites ci-dessus respectent le code de l'urbanisme (articles L. 151-34 et L. 151-35). Ces dispositions et les deux autres points de la modification ne soulèvent pas de remarque de ma part.

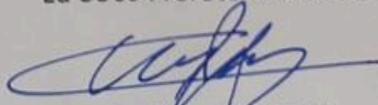
La modification n°4 du PLU envisagée permettra, dans un contexte économique contraint, de favoriser l'équilibre financier d'une opération structurante pour l'atteinte des objectifs SRU de la commune de Brindas. Cette modification s'avère ainsi indispensable pour l'aboutissement de ce projet, vecteur de mixité sociale.

Dans la mesure où il est démontré que la présente modification n'a pas d'incidence sur l'environnement et qu'elle optimise la consommation d'espace à l'intérieur de la zone Uz, j'émet un avis favorable sur le projet.

Cet avis devra être versé au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la préfète du Rhône, par délégation  
La Sous-Préfète Rhône-Sud



Charlotte CREPON