



29 Juin 2025



Révision du PLU

Arrêt du Projet

1.c Rapport de Présentation - Justifications

BRINDAS (69)



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	12 Juillet 2021
Projet arrêté par le conseil municipal le	7 Juillet 2025

Rédaction : Richard BENOIT

Cartographie : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaïque-environnement.com - www.mosaïque-environnement.com

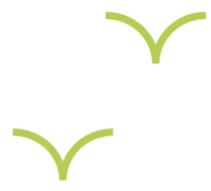
SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Labellisé



SOMMAIRE

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	1
RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	3
PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DANS LE CADRE DU SCOT.....	6
DEFINITION DU PADD ET ETUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION.....	9
CHOIX DU PADD.....	10
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD.....	12
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES	14
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'AXE 1 – ASSURER UNE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET RAISONNE	21
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'AXE 2 – MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LIMITER L'ETALEMENT URBAIN.....	23
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'AXE 3 – FORGER LES CONDITIONS D'ACCUEIL POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS	33
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'AXE 4 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES AGRICOLES, NATURELS ET BATIS DU TERRITOIRE	44
ZONAGE DU PLU	53
TABLEAU DES SURFACES DE ZONE.....	55
CONSOMMATION ENAF	57
INDICATEURS	58



ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

1



Rappel des enjeux issus du diagnostic territorial

LE TERRITOIRE : STRUCTURE ET CHIFFRES

Forces	Faiblesse
<ul style="list-style-type: none"> - Une diversification de l'offre en logement, notamment par une augmentation de l'offre en logements collectifs qui n'a pas bouleversée les équilibres du territoire. - Un cadre de vie attractif : de nombreux espaces verts, des espaces résidentiels, des équipements, notamment scolaires qui se développent, des commerces de proximité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un manque de diversité dans l'offre de logements : à destination des personnes âgées et pour des typologies intermédiaires. - Alors qu'il y a une demande de la part des personnes âgées qui souhaitent quitter des logements de type maisons individuelles éloignées du centre pour un logement de type appartement plus proche des services, commerces et équipements. - Toutefois, il doit s'agir d'appartements relativement grands (en surface, pas forcément en nombre de pièces) et avec de grandes terrasses. - Et aussi une demande de jeunes couples qui souhaitent retrouver un cadre plus « rural » en particulier lorsqu'ils ont des enfants. Mais, un coût du foncier très élevé et qui augmente et des difficultés d'accès à la propriété, notamment pour les jeunes - Des morphologies urbaines et des architectures peu homogènes. - Des quartiers d'habitation éloignés du centre bourg et des commodités
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> - Aller pas à pas vers une plus grande mixité dans l'offre de logements (sociale et générationnelle) afin d'assurer une intégration harmonieuse des nouveaux arrivants. - S'interroger sur les moyens de gérer le coût du foncier. 	

- Un cadre de vie à préserver, notamment par le prisme des espaces ruraux qui offrent des espaces de respiration et de promenade prisés.
- Maintenir le niveau d'équipement qui participe à l'attractivité de la commune.

CADRE DE VIE

Forces	Faiblesse
<ul style="list-style-type: none"> - Un centre-bourg patrimonial avec une image paysagère urbaine de qualité. - Des espaces encore préservés aux paysages naturels et agricoles. - Globalement une bonne desserte en transports en commun dans l'ensemble du territoire, avec deux points d'entrée sur l'agglomération lyonnaise : Oullins et Gorge de Loup - Des transports scolaires : ligne « Junior Direct ». - Un centre-bourg à taille humaine dans lequel les déplacements doux restent possibles - Une offre de commerces de proximité qui s'est étoffée. - Une offre médicale insuffisante mais un projet de création d'une maison médicale. - Une zone d'activité qui offre des espaces viabilisés pour accueillir de nouvelles entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> - Des difficultés de report modal pour accéder aux transports collectifs. - Un manque d'offre en transports collectifs vers Lyon, le soir et le dimanche - Des voiries qui arrivent à saturation. - Le Pont de Chabrol, un quartier qui souffre de la présence des nuisances liées à l'axe de circulation important de la RD 311. - Des conflits d'usage le vendredi matin entre le marché hebdomadaire et le parking du centre-ville et des écoles. - Une partie de la rue commerçante (plus au Nord) vieillissante et qui a du mal à accueillir de nouveaux commerces. <p>Un manque d'offre en équipements sportifs (terrains de football et de tennis non adaptés et peu fréquentés).</p>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> - Trouver des solutions de report modal sur le territoire (des poches de stationnements ? Un parking relai ?) - Bien anticiper les questions de circulations et stationnements dans les projets de développement et globalement sur le territoire et au-delà des limites communales. 	

- Imaginer une nouvelle offre tournée vers les mobilités douces et notamment réfléchir à une liaison Nord/Sud déconnectée des voies de circulation qui traverse la commune.
- Affirmer les espaces de centralité.
- Trouver une fonction et requalifier le quartier du Pont de Chabrol.
- Poursuivre les efforts de requalification de la Rue du Vieux Bourg pour offrir des aménités favorables au développement des commerces pour répondre en partie aux besoins des populations futures.
- Étoffer l'offre en équipements, notamment scolaires et sportifs.
- Poursuivre l'accueil d'entreprises dans la zone d'activités des Andrés et veiller à la qualité urbaine de la zone.

Perspectives de développement dans le cadre du SCOT

Le SCoT de l'Ouest Lyonnais a été approuvé le 02 Février 2011. Ce document n'a pas fait l'objet de modification depuis, mais est actuellement en cours de révision et arrêté depuis le 11 Février 2025.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT identifie la commune de Brindas comme appartenant au deuxième niveau de polarité.

« Elle regroupe des communes dites émergentes qui disposent déjà, ou pourront disposer à court ou moyen terme, d'une desserte optimisée de proximité en matière de TC (ferroviaire : gare ou rabattement/routier : LEOL Ligne Express de l'Ouest Lyonnais). Cette polarité concerne également des communes disposant d'un niveau de service rayonnant au-delà de leur territoire (Mornant, Soucieu en Jarrest). »



Les exigences en matière de développement, comprises entre 2006 et 2020, sont traduites dans le tableau suivant :

Communes	Polarité	Population Municipale 2006	Objectif à atteindre pour les polarités 1 et maximum pour les autres polarités (2006/2020)	Nb logts résidences principales (RGF 2006)	Point mort (1% des résid principales sur 14 ans 2006 2020)	% de chaque commune dans point mort	Nb logts pour décohabitation (Répartition de la différence entre point mort RGF 2006 et point mort Etat)	Nb logts pour nouvelle pop	Population nouvelle 2006 2020	Population 2020	Tx accroissement pop par an 2006 2020	Rapport logements 2020 population 2006	Nb mini des logts loc sociaux dans la production totale de logts (y compris pt mort)	% de logts loc sociaux dans la production totale de logts (y compris pt mort)
L'Arbresle	1	6 020	806	2 350	329	18%	309	497	1 193	7 213	1,30%	13,39%	187	23%
Brignais / Chaponost	1	19 625	1 910	7 296	1 021	70%	1 317	593	1 424	21 049	0,50%	9,73%	564	30%
	Total 1	25 645	2 716	9 646	1 350		1 626	1 090	2 616	28 261	0,70%	10,59%	751	28%
Brindas	2	5 243	624	1 903	266	21%	258	366	877	6 120	1,11%	11,90%	231	37%
Grézieu la Varenne	2	4 673	566	1 827	256	20%	248	318	763	5 436	1,09%	12,11%	198	35%
Vaugneray	2	4 615	552	1 686	236	18%	229	323	775	5 390	1,12%	11,96%	193	35%
Eveux	2	926	100	352	49	3%	46	54	129	1 055	0,94%	10,80%	15	15%
Fleurieux sur l'Arbresle	2	2 053	214	736	103	6%	97	117	281	2 334	0,92%	10,42%	33	15%
Lentilly	2	5 110	617	1 813	254	14%	238	379	909	6 019	1,18%	12,07%	182	29%
Nuelles	2	595	67	212	30	2%	28	39	94	689	1,05%	11,26%	10	15%
Sain Bel	2	2 148	258	905	127	7%	119	139	334	2 482	1,04%	12,01%	47	18%
St Germain sur l'Arbresle	2	1 329	152	467	65	4%	61	91	217	1 546	1,09%	11,44%	26	17%
Savigny	2	1 962	210	680	95	5%	89	121	289	2 251	0,99%	10,70%	38	18%
Mornant	2	5 229	630	1 947	273	21%	276	354	849	6 078	1,08%	12,05%	156	25%
Soucieu en Jarrest	2	3 546	430	1 306	183	14%	185	245	587	4 133	1,10%	12,13%	107	25%
Millery	2	3 450	410	1 270	178	12%	229	181	434	3 884	0,85%	11,88%	152	37%
Vourles	2	3 007	392	1 021	143	10%	184	208	499	3 506	1,10%	13,04%	133	34%
	Total 2	43 886	5 222	16 125	2 258		2 290	2 932	7 038	50 924	1,07%	11,90%	1 521	29%

- Une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 1,11% pour la commune de Brindas ;
- Un accueil de 877 nouveaux habitants entre 2006 et 2020 ;
- Une production de nouveaux logements de 624, 258 pour prendre en compte la décohabitation et 366 pour accueillir les nouvelles populations ;
- Une population à horizon 2020 de l'ordre de 6 120 habitants ;
- Une production d'au moins 231 logements locatifs sociaux, soit 37% de la production totale de logements.

<i>Niveau de polarité</i>	<i>% individuel (1)</i> <i>10 à 20 lgts/ha</i>	<i>% groupé (2)</i> <i>20 à 50 lgts/ha</i>	<i>% collectif (2)</i> <i>50 lgts/ha et au-delà</i>
1	20	40	40
2	25	45	30
3	25	45	30
4	40	35	25

(1) Le taux mentionné pour le logement individuel constitue un taux maximum. Si le choix communal conduit à privilégier un taux inférieur, le différentiel doit être transféré sur le groupé et/ou le collectif.

(2) Le taux mentionné pour le logement groupé et le logement collectif constitue un taux minimum.

- Une diversification de l'offre en logement avec une répartition au travers les trois typologies (25% max. d'individuel, 45% Min. de groupés et 3% min. de collectif) et des densités cibles.

<input type="radio"/> Entre 40 et 50 logements à l'ha en polarité 1	<input type="radio"/> Entre 25 à 30 logements à l'ha en polarité 3
<input type="radio"/> Entre 30 à 40 logements à l'ha en polarité 2	<input type="radio"/> Entre 20 à 25 logements à l'ha en polarité 4

- Une densité minimale prévue pour les secteurs d'extension urbaine comprise entre 30 et 40 logements à l'hectare pour les polarités de niveau 2.

Définition du PADD et étude du potentiel de densification

DÉFINITION DU PADD

Dans son article L151-5, le code de l'urbanisme définit ainsi le champ des orientations du PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Il rappelle la nécessité de la réduction de la consommation du foncier et l'artificialisation des sols :

« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

Enfin, il rappelle la nécessité d'une étude de densification pour utiliser au mieux le potentiel en renouvellement urbain avant toute extension de l'enveloppe urbaine.

« Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Afin de répondre aux exigences réglementaires, la réflexion prospective s'appuie en premier lieu sur une étude de la capacité de construction en identifiant notamment le potentiel des gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Choix du PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Sur la base du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objet de définir les objectifs de développement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable » c'est-à-dire :

- En s'inscrivant dans le long terme sans créer d'effets irréversibles par rapport aux espaces sensibles du territoire ;
- En respectant un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques ;
- En créant un cadre incitant les futurs habitants à des modes de construction ou de déplacement plus respectueux des enjeux environnementaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Brindas se décline autour de quatre grands axes, elle-même déclinée par le prisme de diverses orientations :

AXE N°1 – ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET RAISONNÉ

Orientation n°1 – Maitriser une croissance démographique forte

Orientation n°2 – Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

Orientation n°3 – Poursuivre la production de logements sociaux en s'inscrivant dans la trajectoire SRU

AXE N°2 – MODÉRER LE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN

Orientation n°1 – Poursuivre la mise en œuvre d'un urbanisme de proximité en s'appuyant sur les opérations prévues à court et moyen terme

Orientation n°2 – Poursuivre la mise en œuvre d'un urbanisme de proximité en envisageant à moyen long terme une opération sur un terrain de 1 hectare peu construit à proximité du centre bourg et de la place de la paix

Orientation n°3 – S'appuyer sur le phénomène de division parcellaire pour la réalisation de la part de logements de type individuel

AXE N°3 – FORGER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DIVERSIFIÉES POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS

Orientation n°1 – Renforcer l'armature de commerces et services sur la centralité

Orientation n°2 – Préserver et développer les équipements, sur le centre bourg

Orientation n°3 – Développer les équipements sportifs et de loisirs

Orientation n°4 – Préserver et développer les emplois existants sur la commune

Orientation n°5 – Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de dépendance à ce mode de transport

Orientation n°6 – Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune

Orientation n°7 – Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale

Orientation n°8 – Encourager les équipements en énergie renouvelable dans les projets de bâtiments

Orientation n°9 – Favoriser l'atténuation et l'adaptation au changement climatique

AXE N°4 – PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES AGRICOLES, NATURELS ET BÂTIS DU TERRITOIRE

Orientation n°1 – Préserver et développer l'activité agricole en encourageant les nouvelles pratiques autour du triptyque « Production – transformation – Distribution »

Orientation n°2 – Préserver les sites naturels riches en biodiversité et les éléments structurants de la trame verte et bleue

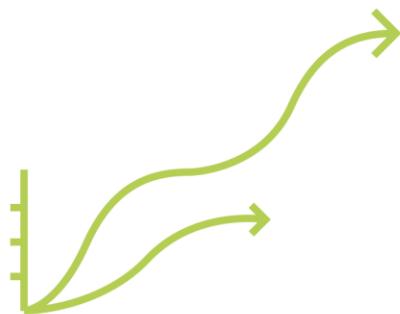
Orientation n°3 – Mettre en valeur l'identité de la commune au travers de son patrimoine historique

Orientation n°4 – Préserver la ressource en eau



TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

2



Dispositions règlementaires générales

ZONES DU PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

I.A.1. Zones Urbaines dites « Zones U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

- La zone **Ua** : centre bourg traditionnel ; elle comprend
 - Un secteur **Uah**, correspondant à l'ancien faubourg de Pont Chabrol
- La zone **Uz** : ZAC des Verchères ;
- La zone **Ub** : espaces de centralités autour du bourg ancien traditionnel ;
- La zone **Uc** : première couronne à dominante pavillonnaire autour du centre ;
- La zone **Ud** : seconde couronne à dominante pavillonnaire autour du centre ;
- La zone **Up** : espace d'intérêt paysager et patrimonial à la Pillardière ;
- La zone **Und** : espace urbain de faible densité non densifiable présentant un enjeu urbain à moyen long terme ;
- La zone **Ug** : ensembles bâties éloignés du centre bourg qu'il n'est pas prévu de renforcer ;
- La zone **Ue** : zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif
- La zone **Ui** : zone destinée à l'accueil d'activités économiques, elle comprend :
 - Un secteur **Uia**, destiné à accueillir une plus grande mixité de fonctions
 - La zone **Uv** : aire d'accueil des gens du voyage ;
 - La zone **Ux** : zone destinée à l'accueil de constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ;

I.A.2. Zones A Urbanisées dites « Zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des

équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement ;

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

- La zone **AU** : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ;

I.A.3. Zones Agricoles dites « Zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément à l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur le territoire de la commune, la zone A, qui correspond à la zone agricole, comprend le secteur suivant :

- Un STECAL **Ajp**, identifiant une zone où seront implantés des jardins partagés ;
- Un secteur **Ap**, pour la protection des paysages (cônes de vue)
- Un secteur **Ar**, pour la gestion des risques face aux ruissellements, coulées de boue et glissement de terrain
- Un STECAL **Ax**, identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante

I.A.4. Zone Naturelles dites « Zones N »

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Conformément à l'article R 151-25 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend :

- Un STECAL **NL**, identifiant des espaces à destination de parc urbain de loisirs et de sport,
- Un STECAL **Ns**, identifiant le château de Montplaisir qui pourrait accueillir des activités d'hébergement, de restauration ou de réception,

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le code de l'urbanisme prévoit la possible mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont ainsi définies par l'article L151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. ».

Elles peuvent, selon l'article L151-7 :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. ».

Le PLU de la commune contient cinq OAP sectorielles (trois sur des zones AU, une sur un secteur Ub pour du renouvellement urbain et une sur le secteur Uia de la zone d'activités des Andrés).

RÈGLEMENT ÉCRIT

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme applicables sur le territoire s'organisent autour de trois thématiques, déclinées en 16 articles :

Nature de l'utilisation et occupation du sol

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Équipements et réseaux

- ARTICLE 3 - Desserte par les voies publiques ou privées
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Infrastructure et réseaux de communication électronique

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 – Emprise au sol
- ARTICLE 10 – Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 – Aspects extérieurs
- ARTICLE 12 – Stationnement
- ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations
- ARTICLE 14 – Continuités écologiques
- ARTICLE 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissèlement

- ARTICLE 16 – Performances énergétiques et environnementales

PRÉSÉRATION D'ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Cet article prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâties ou non bâties, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

Sont repérés à ce titre 18 éléments qui font l'objet d'un cahier spécifique dans le dossier de PLU.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Cet article prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

À ce titre, sont repérés sur le plan de zonage l'intégralité des ripisylves présentes sur le territoire, en lien avec les différents cours d'eau, mais aussi des restes de bocage, des parcs végétalisés et des corridors écologiques

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU prévoit la réservation en vue de leur utilisation par la collectivité publique, des emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...) ».

En l'occurrence 39 emplacements réservés répartis sur tout le territoire de la commune sont inscrits dans le projet de PLU. Il convient de se référer au plan de zonage et au Cahier des Emplacements Réservés.

SECTEURS DE SAUVEGARDE DES COMMERCES

L' article 151-16 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Un linéaire de sauvegarde de la diversité commerciale est mis en œuvre sur la rue du vieux bourg et dessiné au plan de zonage.

A ce niveau, le règlement prévoit :

« A l'intérieur du linéaire de sauvegarde des commerces repéré sur le plan de zonage, s'applique la prescription suivante :

Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à destination de « commerce – activités de services » en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à destination de « commerce – activités de services » au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue lorsque celle-ci existait.»

MIXITE SOCIALE

L'article 151-15 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.»

Des règles pour la mixité sociale sont appliquées dans les zones Ua, Ub et AU.

CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article 151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

Désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone A, à l'avis conforme de la CDPENAF prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone N, à l'avis conforme de la CDNPS »

Les 4 bâtiments repérés à ce titre font l'objet d'un cahier spécifique dans le cadre du dossier de PLU.

SECTEUR D'ÉTUDE

L'article 151-41-5° du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Un secteur de projet est dessiné dans le cadre d'une réflexion sur l'aménagement du centre bourg à l'articulation entre la place de la Paix et la zone AU Est.

Traduction règlementaire de l'axe 1 – Assurer une développement urbain maitrisé et raisonnable

Orientation N°1 – Maitriser une croissance démographique forte.

Depuis 50 ans, la commune a connu une augmentation très forte de sa population qui reste encore de 1,8% par an (Rhône : 1%). Cette croissance démographique peut s'expliquer par le contexte général de l'agglomération lyonnaise, mais aussi par le développement très extensif de l'enveloppe urbaine de Brindas qui laisse de nombreux espaces libres dans un « halo urbain » relativement peu dense. Il est aussi soutenu par le phénomène de division parcellaire qui touche les grandes parcelles de la première vague pavillonnaire et les efforts pour le développement de la diversité au niveau de la typologie des logements.

Toutefois, ce développement n'a pas empêché un vieillissement de la population. C'est pourquoi, pour ralentir ce vieillissement de la population et poursuivre les efforts nécessaires en matière de diversité sociale, le PLU est basé sur une croissance annuelle de la population plus faible (1,5% par an) mais sans être trop basse.

Il prévoit donc la possibilité d'une production d'environ 68 logement par an sur 10 ans.

Orientation N°2 – Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

La structure du parc de logement reste fortement marquée par le logement individuel (même si sa part est passée de 83% à 76% entre 2009 et 2020).

On note toutefois une inversion de la tendance puisque 45% des logements produits entre 2009 et 2020 étaient des logements collectifs.

Le souhait est de poursuivre cette tendance qui permet un renouvellement de la population et une plus grande mixité sociale et générationnelle.

Le PLU prévoit de mettre en œuvre l'objectif ambitieux de production maximum de 20% de logements individuels. On rappellera que sur la période 2009-2020 la part de production de logements individuels était encore de 55%... Pour cela, le PLU prévoit deux grands secteurs de production de logements :

Des zones d'opération d'aménagement (ZAC, zones A Urbaniser, secteur de renouvellement urbain...) à proximité du centre bourg où les règles tendent à favoriser le logements collectif, individuel groupé ou intermédiaire

Des petites « dents creuses » à l'intérieur de la grande enveloppe urbaine qui s'est développée à partir du centre bourg jusqu'à Pont Chabrol, qui pourront accueillir du logement individuel.

Orientation N°3 – Poursuivre la production de logements sociaux en s'inscrivant dans la trajectoire SRU

Le projet prévoit de poursuivre une politique de création d'une part de logements sociaux dans toutes les opérations groupées d'urbanisme importantes, tout en conservant la possibilité d'une diversification de l'offre.

Le projet prévoit de tendre vers une production minimum de 40 % global de logements locatifs sociaux qui permettrait d'atteindre environ 17,5 % de LLS dans le parc de logements à l'horizon 2035.

Ce choix ne respecte pas à la lettre la loi SRU qui demande d'atteindre 25% du parc de logement, mais il s'inscrit dans une démarche réaliste. Pour atteindre les 25% du parc de logements en rattrapant les logements locatifs sociaux manquant aujourd'hui, il faudrait prévoir qu'environ 80% des logements produits sur les dix ans à venir soit des LLS¹.

Pour atteindre cet objectif de 40%, le PLU s'appuie sur la mise en œuvre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.»

Ainsi pour les zones AU le règlement prévoit que **50%** des logements à produire seront de type LLS. Il introduit aussi la possibilité d'inclure dans le calcul les logements construits dans le cadre de la procédure BRS (Bail Réel Solidaire) pourront être comptés dans ces 50%.

C'est dans ces zones que la plus grande partie de la production de logements prévue par le PLU pourra se faire.

Toutefois, pour compléter ce dispositif, le règlement prévoit aussi que dans les zones **Ua** et **Ub**, le règlement prévoit aussi une règle de **50%** de LLS dans tout programme de plus de 5 logements.

La zone **Uz** ne contient pas cette règle car c'est le programme de la ZAC des Verchères qui ici s'applique avec ses règles pour la production de logements locatifs sociaux.

¹ Définition de la part de LLS pour atteindre les objectifs de la loi SRU.

Objectif: 68 logements/an, dont au moins 17 LLS

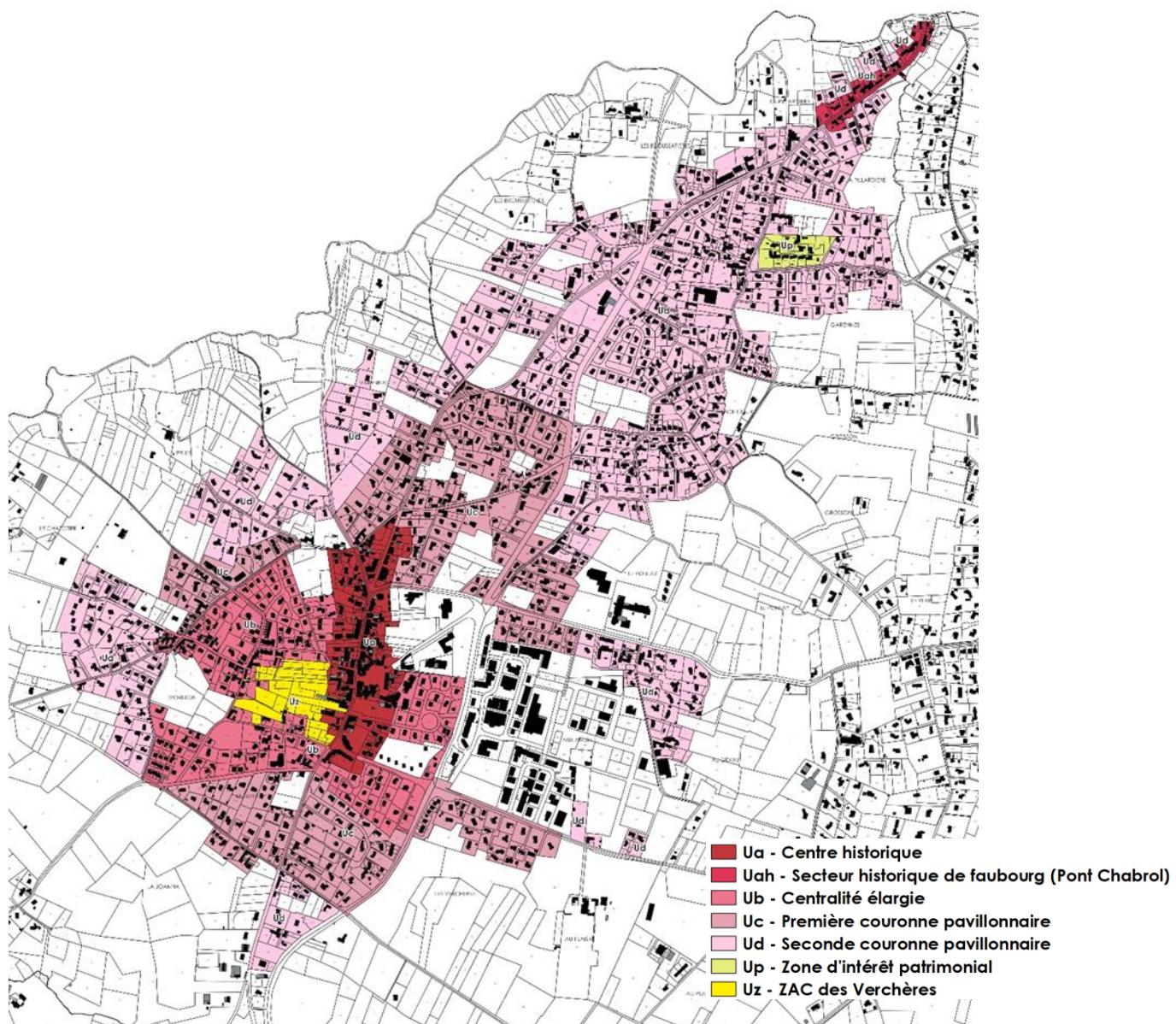
Rattrapage des LLS manquants aujourd'hui sur 11 ans, soit 36 LLS par an
Soit 53 LLS par an, c'est-à-dire 78 % des logements produits.

Traduction règlementaire de l'axe 2 – Modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain

Orientation N°1 – Poursuivre la mise en œuvre d'un urbanisme de proximité en s'appuyant sur les opérations prévues à court et moyen terme.

Les zones « U » à dominante d'habitat

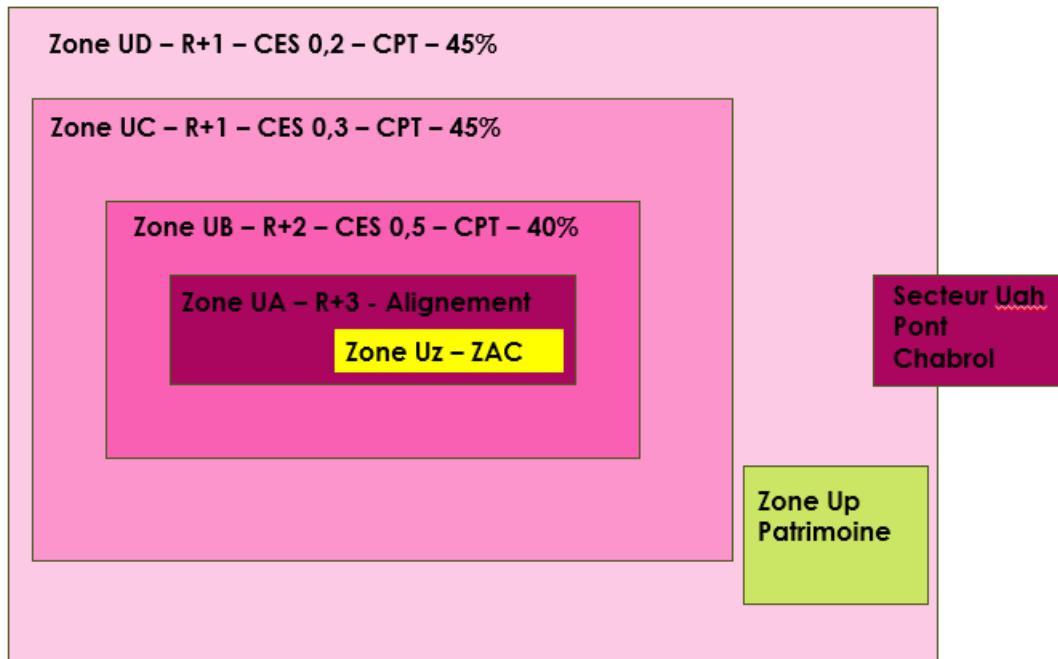
Le PLU s'appuie sur la poursuite de la logique proposée dans le PLU précédent qui prévoit une variation sur les zones « U » à dominante d'habitat pour prendre en compte la superficie de l'enveloppe urbaine principale et l'éloignement par rapport au centre bourg.



A partir du centre bourg ancien (zone **Ua**), se décline d'abord une zone de renouvellement urbain, c'est-à-dire admettant de la densité et une évolution forte de la forme urbaine pavillonnaire (zone **Ub**), puis deux zones plus éloignées de forme pavillonnaire (zones **Uc** et **Ud**).

Les différences entre ces zones se traduisent réglementairement au niveau de la hauteur admise (de **R+1 à R+3**), du Coefficient d'emprise au Sol (**CES**) qui détermine quelle est la part de la parcelle qui peut être construite en volume et du Coefficient de Pleine Terre (**CPT**) qui détermine quelle part de la parcelle doit être végétalisée et non imperméabilisée.

Un tableau résumé de ce dispositif est le suivant :



Trois secteurs particuliers apparaissent dans le tableau :

La zone Uz correspond au périmètre de la ZAC des Verchères dont le dossier de création a été approuvé en janvier 2012. La réalisation de la ZAC des Verchères a été confiée par une concession d'aménagement approuvée en Conseil municipal le 27/01/2014, à Deux Fleuves Rhône Habitat (DFRH), Office public de l'habitat du Département du Rhône (anciennement dénommé OPAC du Rhône).

Deux Fleuves Rhône Habitat travaille sur la base du dossier de réalisation et du programme des équipements publics approuvés par la Commune le 21/12/2016 à la définition des modalités opérationnelles de réalisation du projet.

Cette zone prend en compte la spécificité du dossier de ZAC

Le secteur Uah de la zone **Ua** correspond à un petit secteur ancien où la volonté est de préserver la forme de rue existante sans toutefois que ce secteur ancien ait exactement les mêmes fonctions urbaines que le centre bourg de Brindas.

La zone Up correspond au périmètre d'un lotissement aménagé en 2018 à côté de la maison-forte de la Pillardière et englobant le colombier de celle-ci. Ce petit secteur a fait alors l'objet de règles spécifiques du fait de l'intérêt patrimonial paysager et architectural du site et des bâtiments. Ces règles spécifiques sont conservées dans ce PLU.

Le potentiel des opérations en cours ou à venir

Un certain nombre d'opérations importantes en cours devraient voir le jour au niveau aménagement et production de logements dans les 10 ans du PLU. Elles représentent un nombre de logements importants, c'est pourquoi il est nécessaire d'en tenir d'abord compte pour écrire l'architecture du PLU.

La ZAC des Verchères (zone **Uz)**

Le dossier de création prévoit que ce nouveau quartier est traversé par une promenade paysagère rythmée d'espaces publics variés comme un verger, une venelle, une aire de jeux...

Il accueillera aussi une salle communale et une résidence senior. Le projet de la ZAC doit permettre le renforcement de la centralité avec La production de logements et de locaux commerciaux et de services et la mise en place d'espaces publics et de maillages piétonniers.

Il a vocation à accueillir 250 logements, dont 40% de logement sociaux



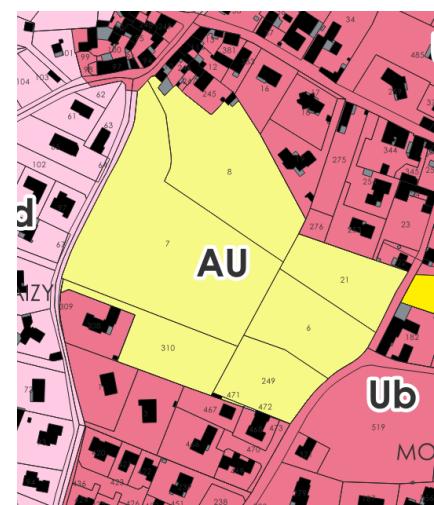
Plan de composition de la ZAC (2016)

La zone 1AUia du PLU actuel

Cette zone AU (1AUa du PLU actuel) fait l'objet d'un permis de construire autorisé récemment.

Elle permettra d'accueillir 144 logements sur 2,7 hectares dans les premières années du PLU.

Elle est conservée en zone **AU** dans le cadre du PLU actuel avec son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Le secteur de renouvellement urbain sur l'ilot Ouest

Sur cet îlot, classé en **Ub**, la commune a engagé depuis plusieurs années une veille foncière afin de permettre une opération de renouvellement urbain tant au niveau de la forme urbaine que de la diversité sociale et générationnelle.

On peut voir sur la photo aérienne qu'une opération de logement collectif a déjà été réalisée.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est intégrée au PLU afin de garantir que le reste du secteur fera l'objet d'une réflexion d'ensemble pour les opérations à venir.

Cette opération devrait permettre d'accueillir encore une centaine de logement, dont 50% de logements sociaux.



Orientation N°2 – Poursuivre la mise en œuvre d'un urbanisme de proximité en envisageant à moyen long terme des opérations d'aménagement du même type sur des terrains peu construit à proximité du centre bourg et de la place de la paix.

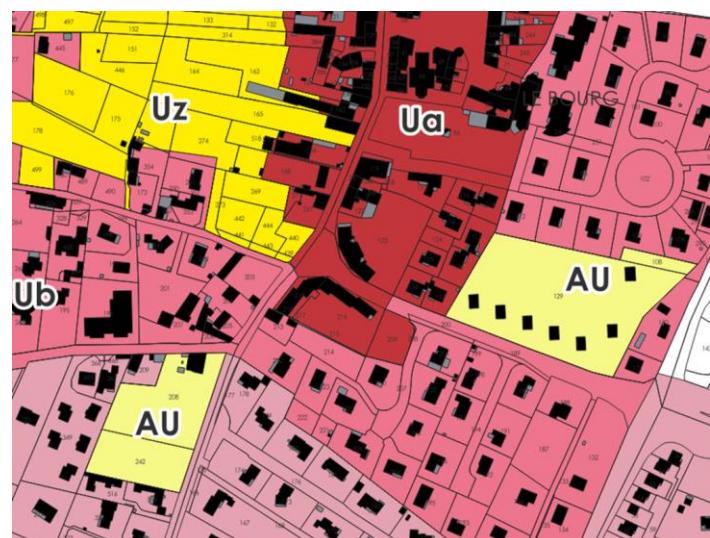
Le potentiel des nouvelles zones AU

Ces trois secteurs devraient donc produire, dans les années, à venir environ 494 logements, soit plus de 70% des besoins prévus par le PADD.

Toutefois, afin d'assurer l'objectif de seulement 20% de logements individuels et pour compléter le travail renouvellement des formes urbaines et des typologies de logements autour du centre bourg, il est prévu deux nouvelles zones **AU** dans une grande proximité avec le centre bourg.

Au Sud, il s'agit d'un terrain d'environ 0.65 hectares où l'on trouve une maison et de grands espaces de potagers.

A l'Est, il s'agit d'un terrain d'environ 1.2 hectares où l'on trouve 7 logements et de nombreux jardins.



Zone Est

Pour cette zone **AU**, il y a un enjeu de liaison entre le centre bourg équipé et la zone des Andrés qui, outre une zone d'activités, est aussi un nœud au niveau des transports en commun.

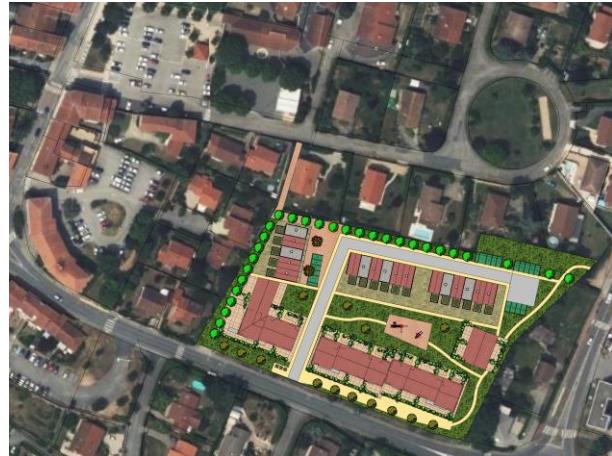


Schéma de l'OAP

Scénario

L'OAP prévoit une opération qui doit pouvoir être traversante pour les piétons et au cœur de laquelle on trouvera un espace vert collectif d'un seul tenant.

Sont prévus ici 72 logements collectifs ou groupés/intermédiaires sur la base d'une densité de 60 logements/ha, dont 50% de logements sociaux

Zone Sud

Pour cette zone **AU**, il y a un enjeu d'articulation entre la forme dense du centre bourg et la première couronne pavillonnaire...



Schéma de l'OAP

Scénario

L'OAP prévoit une opération qui doit permettre de créer un aménagement au carrefour de la route de la Fonte Buyat et la rue Joanna avec un petit collectif marquant un signal dans la perspective de la rue du vieux bourg. Environ 2/3 des logements seront plutôt de forme groupé/intermédiaires avec une hauteur de R+2 et situés sur la partie Sud de la zone derrière le bâtiment collectif.

Sont prévus ici 26 logements collectifs ou groupés/intermédiaires sur la base d'une densité de 40 logements/ha, dont 50% de logements sociaux.

Orientation N°3 – S'appuyer sur le phénomène de division parcellaire pour la réalisation de la part de logements de type individuel.

Le potentiel du reste de l'enveloppe urbaine

Les opérations en cours et les deux zones AU devraient donc pouvoir assurer la production d'environ 592 logements, soit environ 85% des logements. Ces logements seront de type collectif ou groupés/intermédiaires.

Sur cette base, l'offre en logements individuels purs sera assurée par le potentiel de petites dents creuses et division parcellaires à l'intérieur de l'enveloppe urbaine autour du centre bourg de Brindas.

Etude de potentiel

La première base de l'étude a été de considérer que sur le principe d'un urbanisme de proximité, le potentiel ne serait étudié que sur l'enveloppe urbaine en continuité du centre bourg ancien de Brindas.

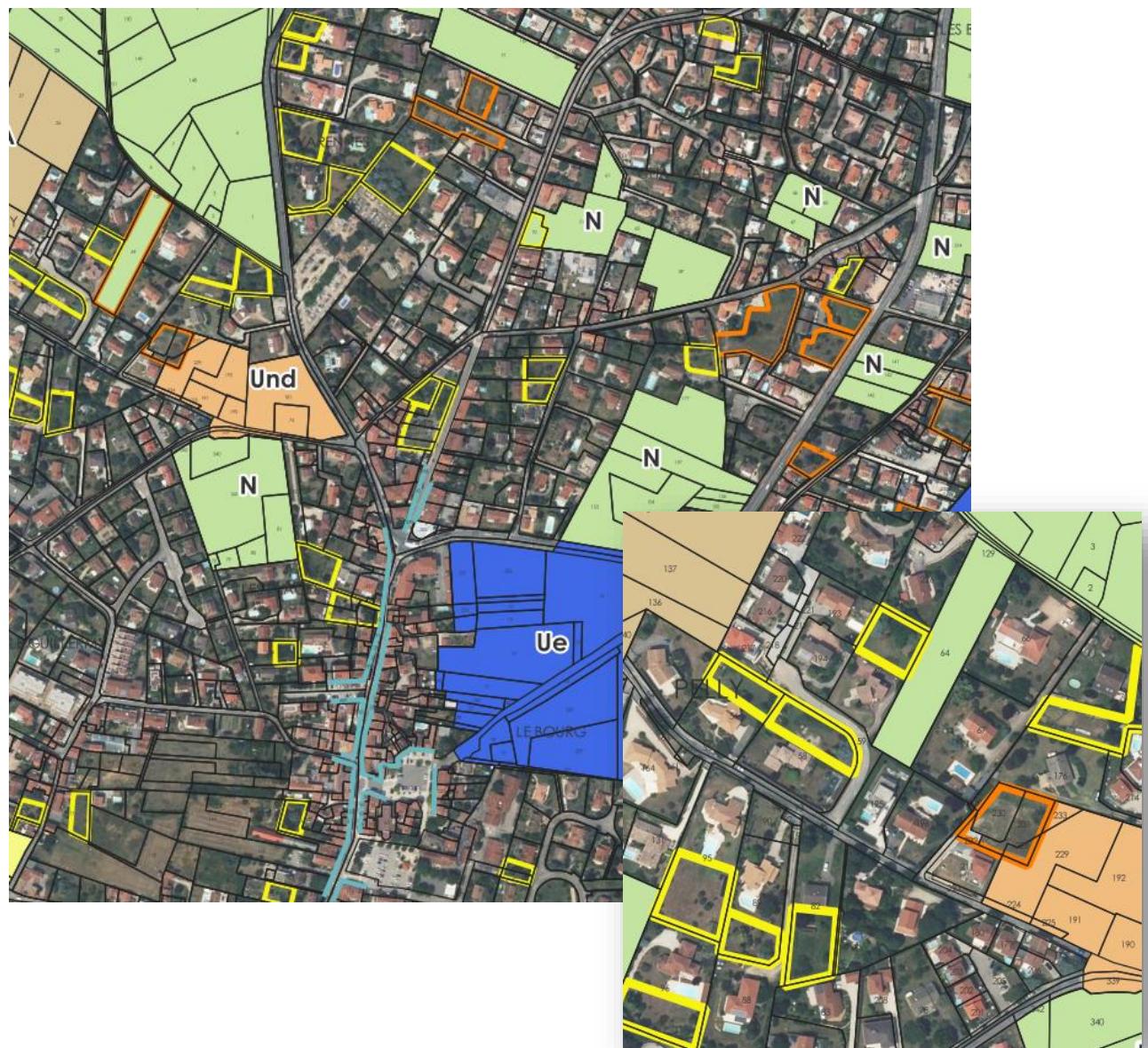


Cette enveloppe urbaine comprend de grand tènement d'espaces naturels ou agricoles de plus de 2500 m² qui représente un potentiel considérable d'environ 10.5 hectares alors que l'on recherche un potentiel pour le reste du besoin en logements individuels soit une centaine de logement.

Ces grandes dents creuses sont classées en zone **N**, car elles ont vocation à l'horizon des 10 ans du PLU à rester non aménagée et donc naturelles.



Ont ensuite été recherchées les petites « dents creuses » et « divisions parcellaires » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.



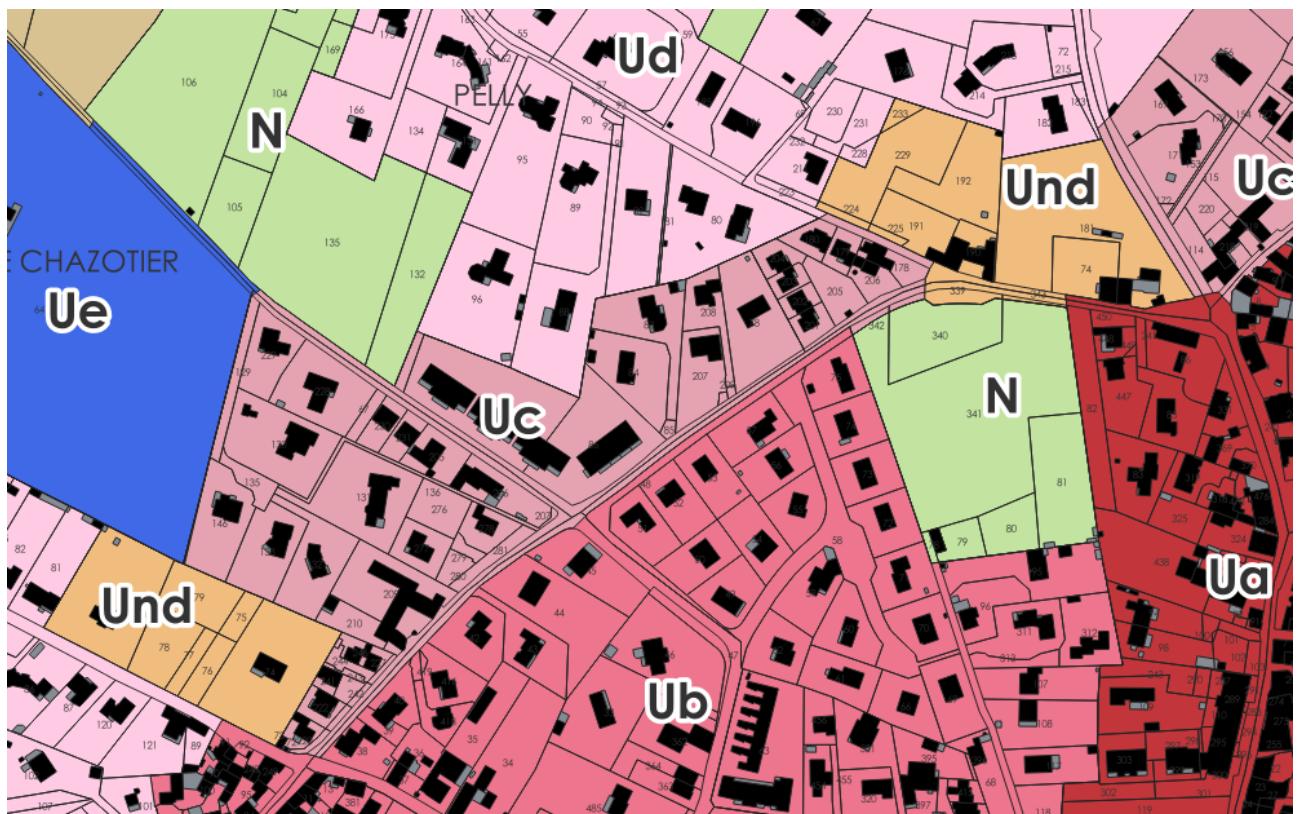
Au total le potentiel représenté par ces divisions parcellaires et dents creuses est évalué à 11 hectares.

En considérant que 50% de ce potentiel s'urbanisera dans le temps du PLU, la consommation devrait être de **5,5 ha**.

La zone Und

Par ailleurs, n'a pas été compté dans le potentiel deux petits secteurs qui sont apparus à enjeux.

Il s'agit de secteurs relativement proches du cœur du bourg (à la frontière entre zone **Uc** et zone **Ub**) avec une très faible densité de constructions.



Le secteur Ouest est situé à l'articulation entre le centre bourg et la zone d'équipements sportifs. Il présente un enjeu fort dans l'avenir pour assurer une bonne liaison entre ces deux points.

Le secteur Est juste à la sortie de Brindas vers le Nord présente un enjeu d'image fort pour l'avenir de la commune.

La zone **Und** a pour but de préserver certains secteurs à enjeux très peu denses dans l'enveloppe urbaine, de constructions nouvelles, sauf ce qui relève des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle ne permettra que l'aménagement de l'existant.

La répartition de la production de nouveaux logements dans l'architecture des zones constructibles

En récapitulant les différents éléments évoqués ci-dessus :

	Nbre de lgts	Superficie	Densité
ZAC Verchères	250	3,4	73
Zone AU Ouest	144	2,7	53
Ilôt Ouest	100	1,7	59
AU Est	72	1,2	60
AU Sud	26	0,65	40
Potentiel zones U	110	5,5	20
TOTAL	702	15,15	46,3

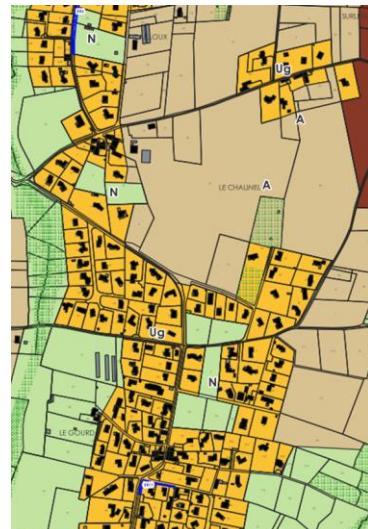
Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT, la densité moyenne pour la totalité des opérations d'ensemble (hors « potentiel zone U) est de 61,6 lgts/ha.

La zone Ug

La zone **Ug** correspond aux ensembles urbains qui se sont développés de manière très importante ces cinquante dernières années autour du bâti rural dispersé.

En cohérence avec le principe d'un urbanisme de proximité (rapprocher les futurs habitants des services, équipements et commerces) cette zone ne permet que l'extension (jusqu'à 250 m²) et les annexes aux habitations existantes avec une emprise au sol minimum de 71 m².

Une possibilité de changement de destination d'une surface de plancher existantes vers une destination de type service avec accueil de clientèle est autorisée afin de permettre l'implantation à côté de l'habitation d'activités de type petit bureau d'étude...



L'habitat dispersé en zone A et N

De nombreux bâtiments à usage d'habitation sont dispersés dans l'espace agricole et naturel et donc classés en zone **A** ou **N**.

Dans son article L151-12, le code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Sur cette base le règlement du PLU autorise l'extension des habitations existantes dont l'emprise au sol est de 71 m² minimum et jusqu'à un maximum de 160 m² de surface de plancher après extension.

La surface maximum autorisée pour l'extension est ici plus faible que dans la zone **Ug** car il s'agit d'habitat dispersé peu dense dans l'espace agricole alors que les zones **Ug** recouvrent des ensembles pavillonnaires importants.

Elle autorise aussi des annexes mais de manière limitée et à une distance maximum de 15 mètres en tout point de l'annexe par rapport au bâtiment principal.

Retour sur Orientation N°3 de l'axe 1 – Poursuivre la production de logements sociaux en s'inscrivant dans la trajectoire SRU

La mise en œuvre de l'article L151-15 évoqué dans la première partie de ce rapport permet de garantir sur les « coups partis » et les nouvelles zones AU une production minimum de logements locatifs sociaux, comme résumé dans le tableau ci-dessous :

	Lgts coll/int	Logt ind	LLS
ZAC Verchères	250		100
Zone AU Ouest	144		72
Ilôt Ouest	100		50
AU Est	72		36
AU Sud	26		13
Potentiel zones U		110	
TOTAL	592	110	271
%	84,3%	15,7%	38,6%

L'application de l'article L151-15 dans les zones **Ua** et **Ub** pour les opérations à partir de 5 logements devrait permettre d'atteindre l'objectif de 40% de logements sociaux parmi les logements produits à l'horizon 10 ans.

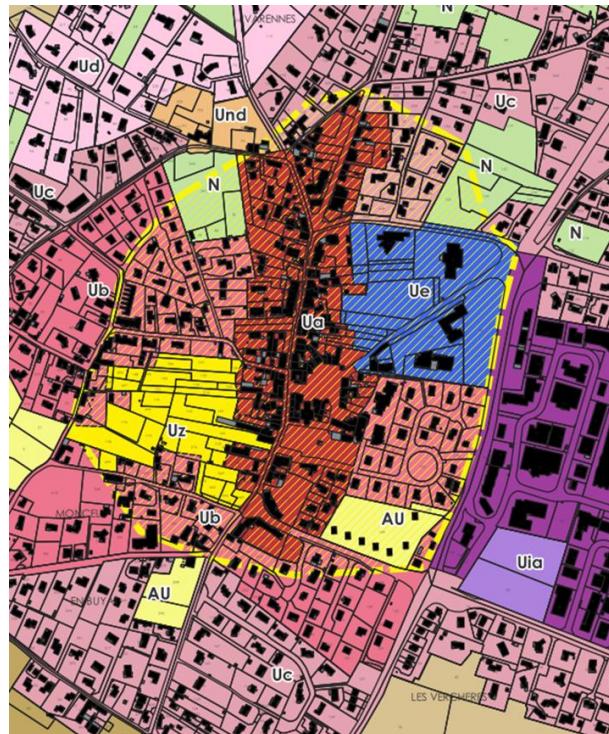
Traduction règlementaire de l'axe 3 – Forger les conditions d'accueil pour tous les habitants actuels ou futurs

Orientation N°1 – Renforcer l'armature de commerces et services sur la centralité.

Le DAAC issu de l'étude de révision du SCoT défini l'espace de centralité commerciale de Brindas de la manière suivante



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Centralité intermédiaire	Brindas Centre-Ville		> 1000 m ²			

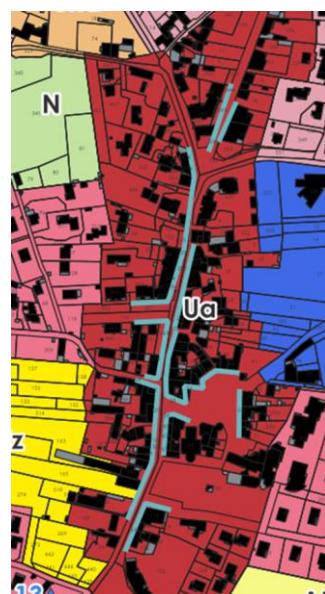


Il correspond aux zones **Ua** et **Uz**, et à une grande partie de la zone **Ub**. En conséquence dans ces zones les commerces et services sont autorisés jusqu'à 1000 m² de surface de plancher.

Cette possibilité se double d'une volonté de préservation de la structure commerciale existante. C'est pourquoi il est aussi mis en œuvre un « linéaire de sauvegarde des commerces » sur la base de l'article L151-6 du code de l'urbanisme :

« le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »

Sur ce linéaire, le règlement prévoit que les surfaces de plancher existantes à destination de commerces ou de services avec accueil de clientèle ne peuvent changer de destination.



Dans le cadre de cette réflexion et considérant que la centralité commerciale vient tangenter le bord de la zone d'activité des Andrés, le grand tènement libre à l'entrée de cette zone a été classé dans un secteur **Uia** dans lequel on autorisera sur la façade le long de la voie d'entrée sur la zone l'implantation de services avec accueil de clientèle.

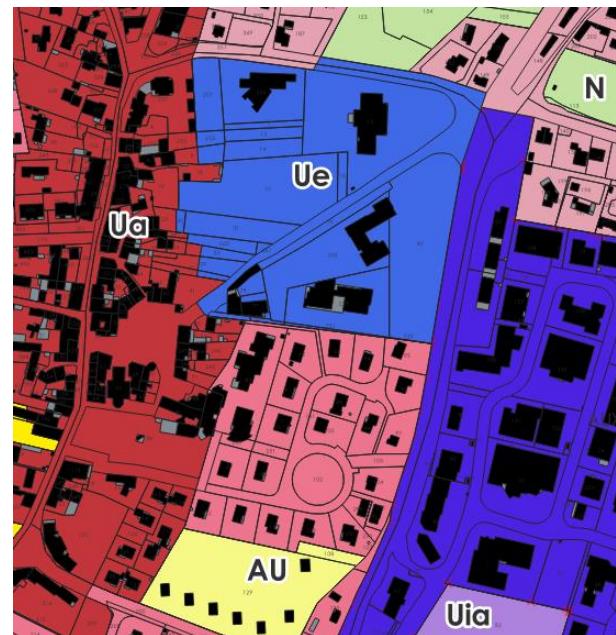


Entrée de la zone des Andrés et façade de la zone Uia où peuvent être autorisés des services

Orientation N°2 – Préserver et développer les équipements, sur le centre bourg.

Le secteur situé entre la RD311, la rue du vieux bourg et la place de Verdun où se trouve la Mairie regroupe déjà un grand nombre d'équipement (salle des fêtes, médiathèque, point accueil enfance...). Il reste encore environ un hectare d'espace libre.

C'est pourquoi ce secteur est classé en zone **Ue**, une zone à seule vocation d'accueil d'équipements pour accompagner les besoins pouvant être liés à la croissance de la population.

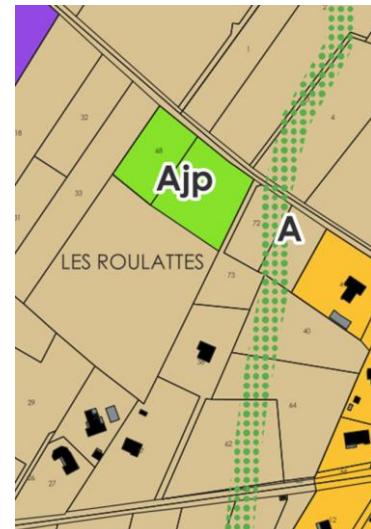


D'autres équipements sont prévus en dehors du centre bourg, mais il s'agit d'équipements très particuliers.

Ajp - Un secteur pour des jardins ouvriers

La commune a acquis récemment un terrain vers le secteur de l'aérodrome afin de permettre le développement de jardins partagés. Ce terrain se trouvant dans l'espace agricole et donc en zone **A**, il a été créé un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) **Ajp** dans lequel ne sera autorisée que la construction de bâtiments liés et nécessaires aux jardins partagés.

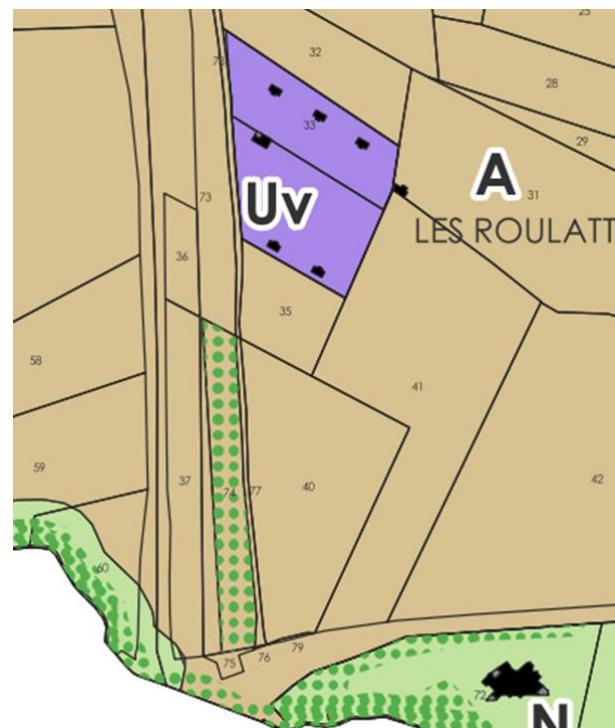
L'emprise au sol cumulée des bâtiments à construire ne pourra dépasser 300 m² (pouvant correspondre à une quinzaine de petits bâtiments).



Uv – Une zone pour l'aire d'accueil des gens du voyage

La zone Uv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage déjà existante.

N'y sont autorisées que les constructions et aménagements liés à cette aire d'accueil.



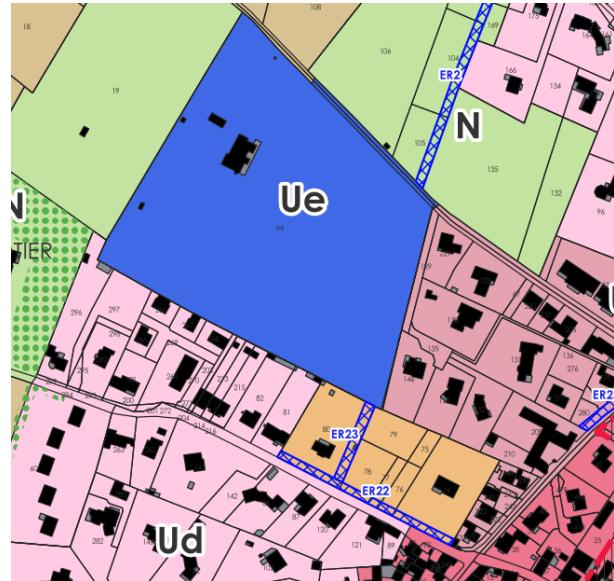
Orientation N°3 – Développer les équipements sportifs et de loisirs.

Equipements sportifs et de loisirs

Les équipements sportifs et de loisirs sont actuellement implantés essentiellement sur deux sites de la commune.

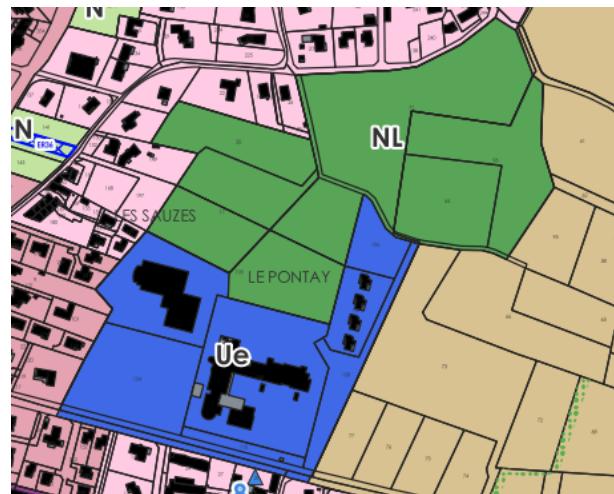
A l'Ouest, le « parc des sports » avec des terrains de plein air et un bâtiment accueillant des activités de judo et de yoga. Un projet de couverture des terrains de tennis est à l'étude.

Ce secteur qui présente un potentiel foncier libre vers les terrain de football est retenu dans le PLU comme celui qui pourrait accueillir de nouveaux bâtiments pour des équipements sportifs d'ampleur comme par exemple une deuxième salle multisports qui apparait actuellement manquante. C'est pourquoi, il est classé en zone **Ue**.



A l'Est, le secteur du collège qui accueille déjà deux salles de sports liées au collège et où la commune a développé un secteur de parc urbain dédié aux loisirs de plein air.

Le PLU prévoit de renforcer la vocation de parc urbain dédié aux loisirs de plein air. C'est pourquoi il le classe en zone **N** (naturelle) et non **U** (urbaine). Toutefois afin de pouvoir accompagner de petits aménagements comme ceux existants (skate-park, pumptrack...), il est créé un secteur **NL** afin de pouvoir autoriser, si cela s'avère nécessaire, des constructions qui globalement ne devront pas dépasser 200 m² d'emprise au sol cumulée et dont la hauteur maximum à l'égout du toit est de 3 mètres.



Orientation N°4 – Préserver et développer les emplois existants sur la commune.

Le diagnostic montre qu'il existe aujourd'hui 1435 emplois (pour 3049 actifs). Ce nombre est relativement faible (1 emploi pour 2 actifs), il est important de chercher à le maintenir au plus haut.

Emploi et activité	2009	2020
Nombre d'emplois	1259	1435
Nombre d'actifs ayant un emploi	2496	3049
Concentration de l'emploi	50%	47%

Economie	Etablissement		Postes salariés	
Sphère présente	85	43%	545	50%
Sphère productif	112	57%	546	50%
Ensemble	197		1091	

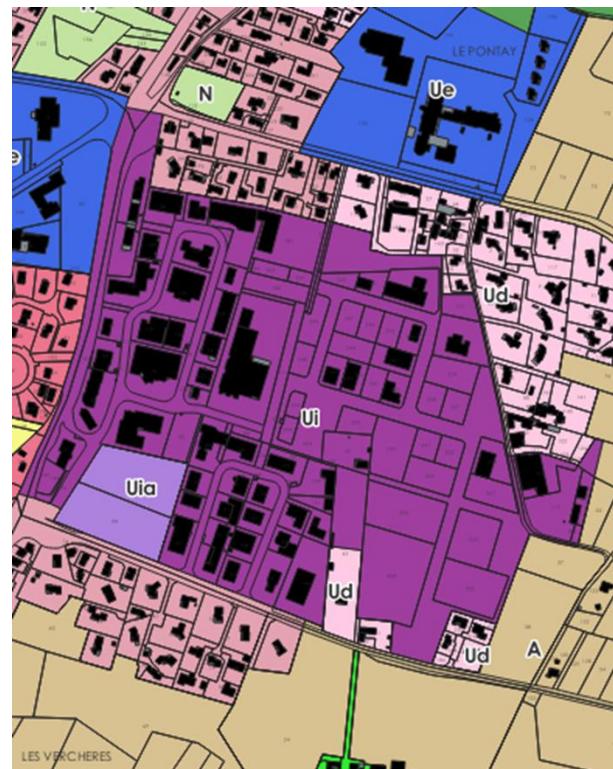
Sphère présente

50% des emplois est plutôt lié à la sphère présente du fait du niveau d'équipement, de service et de commerce. La croissance envisagée de la population permettra un maintien, voire un développement de l'emploi dans ce secteur.

Le règlement sur les zones **Ua** et **Ub** pour y permettre l'accueil de commerces d'importance dans le cadre proposé par le DAAC de l'étude actuelle du SCoT, ainsi que le linéaire de sauvegarde des commerces vont dans le sens du développement attendu de la sphère présente.

Sphère productif

Une part des emplois est liée à la présence de la ZA des Andrés presque entièrement occupée et pour laquelle il n'est pas envisagé de développement après l'aménagement de son extension où il existe encore des terrains disponibles. Le classement en zone **Ui** permet de préserver une petite offre foncière.



Un tènement important (1.4 ha.) est classé en secteur **Ui**. Il doit permettre de gérer l'entrée de la zone et l'interface avec la zone de centre bourg.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit qu'une petite partie puisse accueillir des services et éventuellement un équipement de type caserne des pompiers.

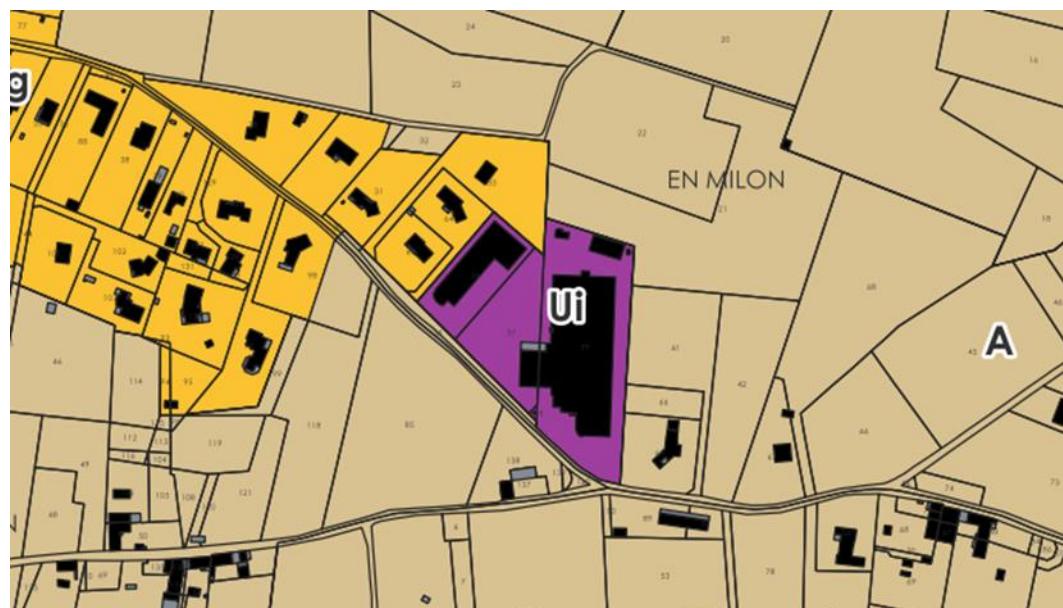
Toutefois, on notera que ce dernier équipement peut trouver place ailleurs dans le tissu urbain, les règlements des zones **Ua**, **Ub**, **Uc** et **Ud** étant parfaitement ouvert à ce niveau.

L'orientation d'aménagement et de programmation pose le schéma de principe suivant.

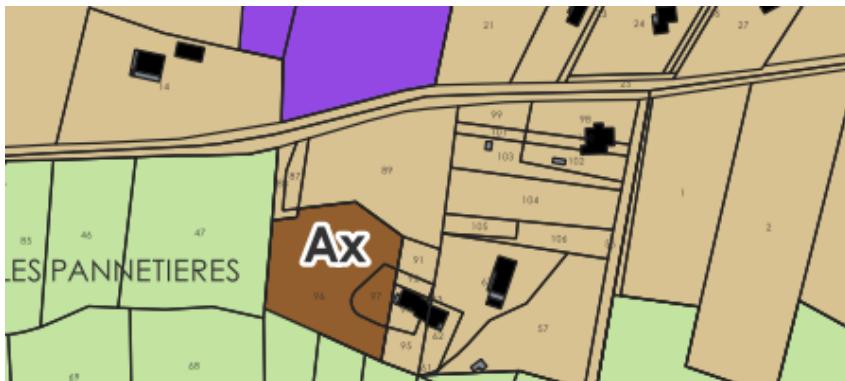


Activités dispersées dans le territoire

Le PLU prévoit aussi de préserver les sites d'activités dispersés sur le territoire, comme dans le secteur du Milon où un bâtiment, longtemps abandonné, mais qui vient d'être repris est classé en zone **Ui** pour en permettre le développement.

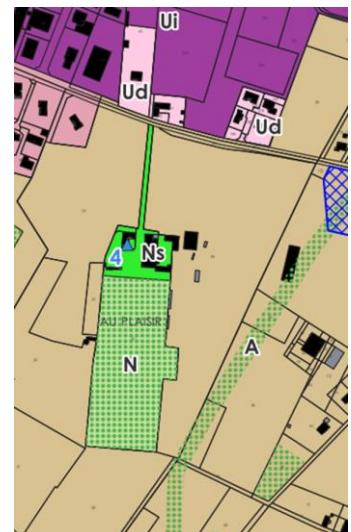


Mais aussi dans le secteur des Pannetières où est créé un STECAL **Ax** pour tenir compte d'une **activité d'entrepreneur paysagiste**.



Enfin, il est créé un STECAL **Ns** sur le site du **château de Monplaisir** afin de permettre une évolution de ce site vers des activités éventuelles d'hébergement, de restauration, de séminaire, de réception qui peuvent permettre de garantir les moyens de préserver un site présentant un intérêt patrimonial certain.

Du fait de l'intérêt patrimonial, ce STECAL ne permet pas l'extension des bâtiments ou les annexes, mais il permettra le changement de destination vers restauration, hébergement, services, des bâtiments existants.

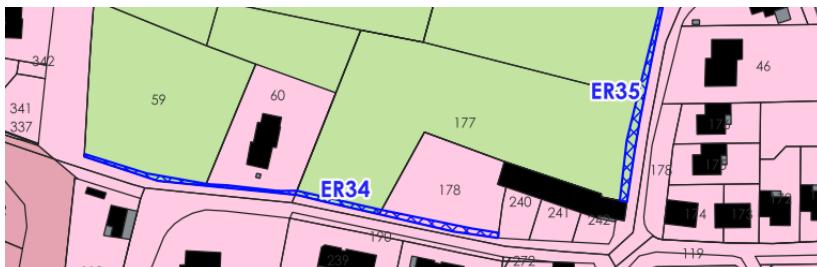


Orientation N°5 – Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de dépendance à ce mode de transport

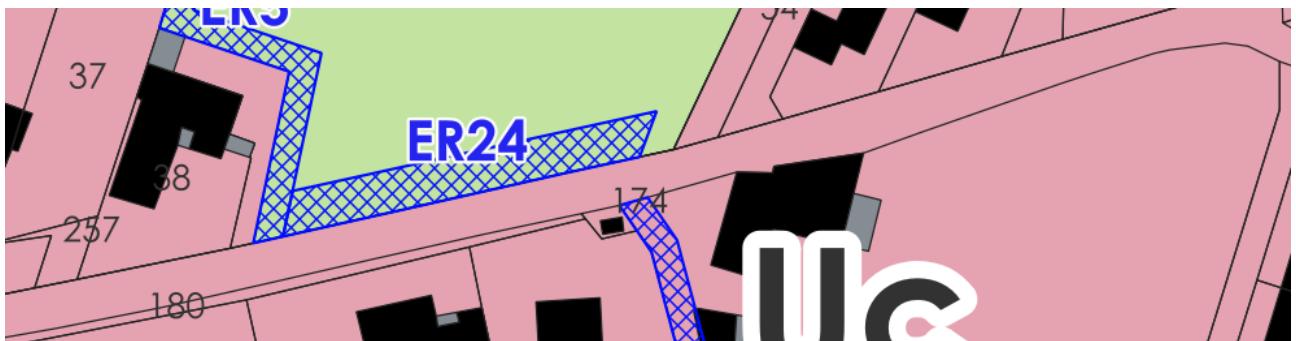
Orientation N°6 – Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune.

La commune de Brindas est relativement dépendante à la voiture, c'est pourquoi il convient, tout en tenant compte de la nécessité des déplacements automobiles, d'offrir des alternatives et de développer les possibilités en termes de modes doux et actifs.

Pour cela sont prévus de nombreux Emplacements réservés soit pour des élargissement de voirie



...des petits espaces de stationnement (ER24)...



Ou pour la création de cheminements doux



Le stationnement des véhicules

Comme dit plus haut, la population de Brindas reste très dépendante de l'automobile. Accroître le nombre d'habitants, c'est donc aussi accroître le nombre de voiture et le PLU veille à ce que cet accroissement ne se transforme pas en encombrement de l'espace public.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit des exigences en matière de stationnement, en particulier pour les logements.

L'article 16 prévoit pour les logements :

LOGEMENTS	
Par logement créé	2 places mini
Par LLS	1 place mini
Places visiteurs	1 pour trois logements
Deux roues	A partir de 500 m² de surface de plancher 2 emplacements par logement

Le stationnement des véhicules et l'espace public

Cette question est effectivement importante car les voitures ont un impact fort sur les espaces publics du centre bourg, en particulier au niveau de la place de la Paix où elles prennent toutes la place.

Avec la réflexion sur l'aménagement d'une zone **AU** au Sud-est de la place et de la recherche de liaison piétonnière vers la RD311 et la zone des Andrés, se posera à terme la question de l'avenir de cette place et de la possibilité de la réinvestir, au moins en partie, pour les piétons... Dans ce sens, trois parcelles exactement en articulation entre la place de la Paix et la zone AU sont apparues comme présentant un enjeu fort et méritant de rentrer dans le cadre d'une réflexion large sur l'avenir de la place.

C'est pourquoi ces trois parcelles sont incluse dans un secteur d'étude au sens de l'**article 151-41-5° du code de l'urbanisme qui prévoit** :

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »



Les trois parcelles de la zone d'étude apparaissent ici entouré de vert entre centre ancien et OAP Est.

Orientation N°7 – Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale.

Orientation N°8 – Encourager les équipements en énergie renouvelable dans les projets de bâtiments.

Au sein de l'article 12 du règlement, nous retrouvons la volonté communale d'inciter au développement des énergies renouvelables, mais en rappelant l'enjeu patrimonial :

« En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- -Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- -Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- -La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée »

Par ailleurs, il est demandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture dès la création d'une surface de toiture de plus de 60 m².

On notera aussi que pour inciter à la pose de panneaux solaires sur des annexes, le règlement prévoit que les car ports solaire pouvant accueillir au maximum 2 voitures ne seront pas décomptés dans les 40 m² maximum d'annexes aux habitations.

De même, une mention des articles L111-16 et R111-23 est faite au sein des dispositions générales des articles 11 et 12 :

« Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° *Les brise-soleils. »*

Traduction règlementaire de l'axe 4 – Préserver et mettre en valeur les patrimoines agricoles, naturels et bâtis du territoire

Orientation N°1 – Préserver et développer l'activité agricole en encourageant les nouvelles pratiques autour du triptyque « Production – transformation – Distribution ».

Le diagnostic agricole montre une agriculture diversifiée et dynamique : maraîchage, vente de bétail, chevaux, pépinière, élevage de chèvres, mais aussi un centre régional d'expérimentation autours des activités horticoles et un centre d'insémination artificielle pour bovins (AURIVA).

Cette orientation passe d'abord par la mise en place d'une zone agricole sur les espaces agricoles et qui comprend les 7 sites d'exploitation agricole repérés sur le territoire.



La zone agricole représente environ 46% du territoire de la commune.

Le règlement

Le règlement prend aussi en compte les évolutions à l'œuvre au niveau de l'activité agricole autour du triptyque « production – transformation – distribution ». Pour cela il s'appuie sur l'article L151-11 du code de l'urbanisme et prévoit spécifiquement que :

« **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages».

On notera que le code de l'urbanisme prévoit aussi au L151-11 III que :

« *Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Le règlement prévoit aussi, comme le permet l'article R151-23 d'autoriser :

« **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime »

Enfin il encadre les éventuels logements de fonctions nécessaire à l'activité agricole.

« **Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans le cadre de logements de fonction** dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devront être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et seront combinées ou proches du bâtiment technique existant et ne pourront dépasser 160m² de surface de plancher. La distance éventuelle entre l'habitation et le bâtiment technique devra être justifiée, sans toutefois pouvoir excéder 100mètres. »

Orientation N°2 – Préserver les sites naturels riches en biodiversité et les éléments structurants de la trame verte et bleue.

La protection des grands ensembles qui structurent la trame verte et bleue du territoire (milieux alluviaux, zones humides, espaces bocagers) se traduit d'abord par la mise en œuvre de la zone **N** et de la zone **A**. La zone N permet de protéger les ensembles naturels (milieux forestiers, abords des cours d'eau, milieux humides...)

La zone **N** est une zone stricte dans son règlement puisqu'il n'y autorise que ce qui est nécessaire à l'exploitation forestière, à l'aménagement, l'extension et les annexes aux habitations existantes ainsi que les locaux techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

La zone **N** représente presque 20% du territoire. Elle recouvre en particulier :

Des réservoirs de biodiversité d'enjeu régional :

- La moyenne vallée de l'Yzeron (identifiée en ZNIEFF de type 1) – vallons boisés
- La Grotte de Tupinier et ses environs dans la vallée de l'Yzeron (ZNIEFF de type 1)
- La Vallée du Garon

Des réservoirs d'enjeu plus local

- Au Sud ENS de la Vallée en Barret ;
- Au nord-est, le secteur « les Hôteaux » compris dans l'ENS de la Vallée de l'Yzeron

Des zones humides au sein des vallées et sur le plateau (Fonte du Buyat).



L'outil L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zonages N ou A peuvent aussi être doublé ponctuellement par un repérage d'un élément sensible au titre de l'article L151-23 qui prévoit que tout aménagement susceptible de faire disparaître cet élément devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Il s'agit là d'un outil de préservation des éléments végétaux pour des motifs d'ordre écologique et paysager. Cela concerne en particulier la préservation de l'ensemble des ripisylves et de la structure bocagère de l'espace agricole mais aussi des parcs végétalisés liés aux habitations.



Bocage



Ripisylve



parcs végétalisés

Orientation N°3 – Préserver les valeurs paysagères de la commune.

La protection des grands ensembles paysagers qui structurent le territoire de la commune se traduit aussi par la mise en œuvre de la zone **N** et de la zone **A** et la mise en œuvre des protections au titre de l'article L151-23.

Toutefois, le PLU prévoit aussi de préserver deux cônes de vue paysager particulier en créant un secteur **Ap**, secteur agricole dans lequel l'implantation de bâtiments agricole n'est pas autorisée afin de ne pas dénaturer les points de vue remarquables.

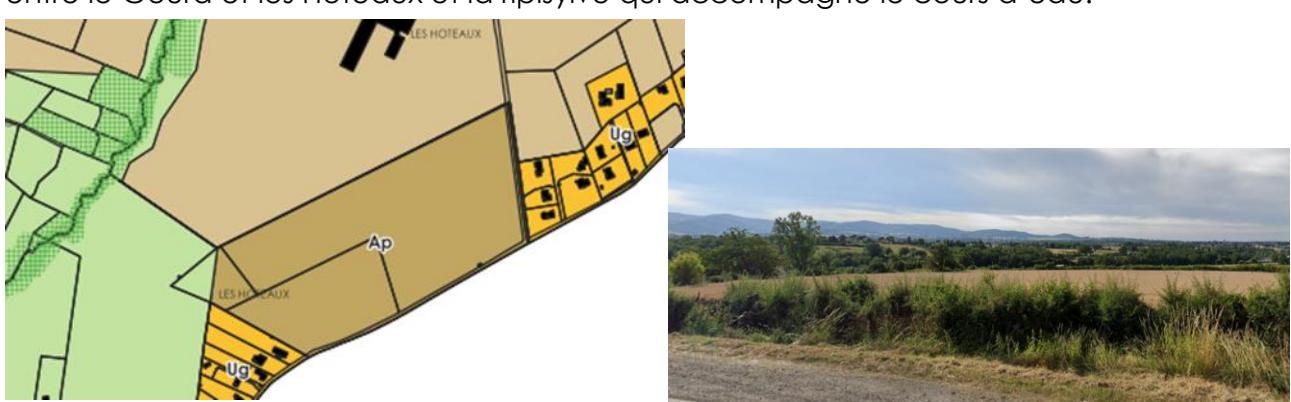
Secteur Ap au lieu-dit La Joanna :

Au Sud du centre bourg, à l'endroit d'une petite cuvette, le secteur Ap permet de préserver le point de vue sur la silhouette de l'ensemble urbanisé de Brindas arrêté sur la ligne de crête.



Secteur Ap au lieu-dit La Joanna :

Au lieu-dit les Hoteaux, le secteur **Ap** permet de préserver le point de vue sur le petit vallon entre le Gourd et les Hoteaux et la ripisylve qui accompagne le cours d'eau.



Orientation N°4 – Mettre en valeur l'identité de la commune au travers de son patrimoine historique.

Eléments repérés au titre de l'article L151-19

Le projet prévoit la préservation du cœur urbain patrimonial et sa morphologie urbaine ancienne développée de part et d'autre de la rue du vieux bourg à partir du château féodal et de l'Église.

Il prévoit la préservation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimoniaux autour du château et de l'église



L'ensemble du secteur correspondant à la partie ancienne du centre bourg est repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



18 autres éléments plus ponctuels sont aussi repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils correspondent aux catégories suivantes :

Les trois maisons-fortes (Les Hoteaux, La Pillardière, Le Bouleau) dont la trace est encore présente sur le territoire

Le château de Monplaisir

6 bâtiments ruraux anciens, dont 4 clos, dispersés sur le territoire

2 loges au Sud de la commune le long de la RD311

6 maisons dessinées par l'architecte Georges Adilon

Afin de pouvoir appliquer l'article L151-19 qui dit :

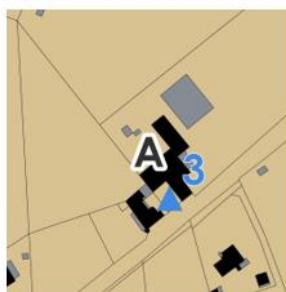
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Chaque élément repéré fait l'objet d'une fiche rappelant les raisons de son intérêt particulier et ce qui est à préserver particulièrement (document 4e - Cahier des 151-19)

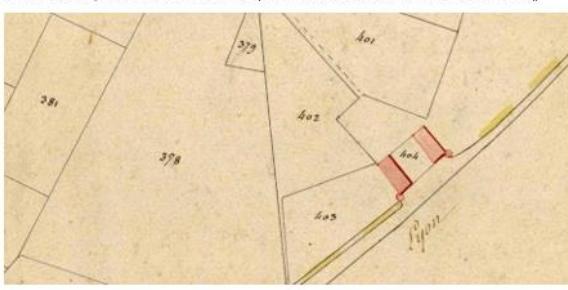
3 – MAISON FORTE – LE BOULEAU

¶

La Maison forte au lieu-dit Le Bouleau, est une ancienne demeure seigneuriale qui porte la date de 1666. Elle a été transformée en ferme et aujourd'hui en maison d'habitation.¶



Le cadastre Napoléon du début du XIX^e siècle fait apparaître seulement deux bâtiments se faisant face et, avec l'un comme l'autre, une tour ronde sur un coin contre la route.¶



Au cours du XIX^e et du XX^e siècle, la transformation en ferme a entraîné la construction de bâtiments à l'arrière de la cour reliant les deux bâtiments d'origine... L'image sur la voie antique restant encore très marquée comme on le voit sur une photographie des années 1890.¶



Le BOULEAU. — Ancienne maison forte.

Dictionnaire illustré des communes du département du Rhône (tome 1) – E de Roland et D Clément - 1901¶

Cette image est aujourd'hui altérée du fait de la disparition de la tour Nord¶

¶

Les éléments importants sont donc :¶



Bâtiment Nord: avec la disparition de la tourelle, il a perdu beaucoup d'intérêt. Toutefois, il conviendra de préserver son volume. Dans le cas de percements nouveaux sur les façades Nord-est et Sud-est, on gardera des proportions proches de celles de l'ouverture existante donnant sur la voie antique.¶

Article 11 du règlement

Plus globalement, la mise en valeur de l'identité de la commune passe par l'article 11 du règlement qui traite des aspects extérieurs des bâtiments.

L'article 11 propose pour l'approche de la question de l'aspect extérieur des bâtiments une démarche qui prend en compte trois éléments qu'il faut combiner pour bien définir les prescriptions applicables à un bâtiment ou un projet de bâtiment.

En effet, elle ne vise pas à définir ce qui serait « beau » en architecture mais à permettre de préserver des ensembles formés par des bâtiments dans un site et dans un ensemble social et qui font sens pour ceux qui y habitent.

Ainsi l'approche proposée pour définir les principes pour les aspects des bâtiments propose de faire une différence entre le cas de la réhabilitation et celui de la construction nouvelle, en suivant les démarches décrites ci-dessous :

REHABILITATION	CONSTRUCTION NOUVELLE
PRINCIPE PREMIER: RESPECT DU BATIMENT	PRINCIPE PREMIER: RESPECT DU SITE
Implantation et volume – Toitures - Les façades - Détails architecturaux Des règles différencierées pour:	Implantation et volume – Toitures - Les façades - Détails architecturaux Des règles différencierées pour:
Bâtiment avant 1970  Bâtiment après 1970 	Site dominé par des bâtiments avant 1970  Site dominé par des bâtiments après 1970 
Prise en compte de la fonction du bâtiment Bâtiments à fonction symbolique Bâtiments à usage d'activité Bâtiments à usage d'activité agricole avec une différenciation des règles en fonction du site d'implantation	Prise en compte de la fonction du bâtiment Bâtiments à fonction symbolique Bâtiments à usage d'activité Bâtiments à usage d'activité agricole

10



Changement de destination

L'article 151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

Désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone A, à l'avis conforme de la CDPENAF prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone N, à l'avis conforme de la CDNPS »

L'intérêt de cet article est d'éviter qu'un bâtiment agricole de qualité ou d'intérêt patrimonial ne soit condamner à tomber en ruine parce qu'il aurait perdu son usage.

4 bâtiments sont repérés à ce titre et font l'objet d'une fiche (4f – cahier des changements de destination) qui permet de désigner précisément le bâtiment qui peut faire l'objet de changement de destination.

Orientation N°5 – Préserver la ressource en eau

Les outils que sont les zones A et N, ainsi que les bocages et ripisylves repérés au titre de l'article L151-23 participent de la gestion globale de la ressource en eau.

Par ailleurs le règlement traite de cette question pour les constructions à venir.

Gestion des eaux pluviales

Dans son article 15, le règlement fait référence au règlement d'assainissement pluvial qui donne des éléments précis quant à la conception des bassins de rétention ou d'infiltration ainsi que pour les débits acceptés au niveau des rejets.

Pour compléter, dans son article 13 « Surface non imperméabilisées – Espaces libres et plantations », le règlement prévoit d'assurer la non imperméabilisation des espaces constructibles dans les zones **Ub**, **Uc** et **Ud** en instaurant un coefficient de pleine terre de la manière suivante :

	Ub	Uc	Ud
CPT	40%.		45%

Les espaces de pleine terre sont ainsi définis :

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;
- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

Pour les autres zones, il rappelle le principe de rechercher à ne pas imperméabiliser trop des espaces :

« Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera au maximum l'utilisation de matériaux poreux. Il convient donc pour les aménagements extérieurs de s'interroger sur l'utilisation de matériaux non complètement imperméables (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses...) »

Enfin, on notera que, pour inciter à une utilisation plus maîtrisée et pertinente de l'eau du réseau d'adduction d'eau potable, le PLU, à l'article 12 du règlement prévoit l'obligation de prévoir un stockage d'eau pluviale qui permettra ainsi d'économiser l'eau du réseau pour des usages de type arrosage ou lavage de véhicules...

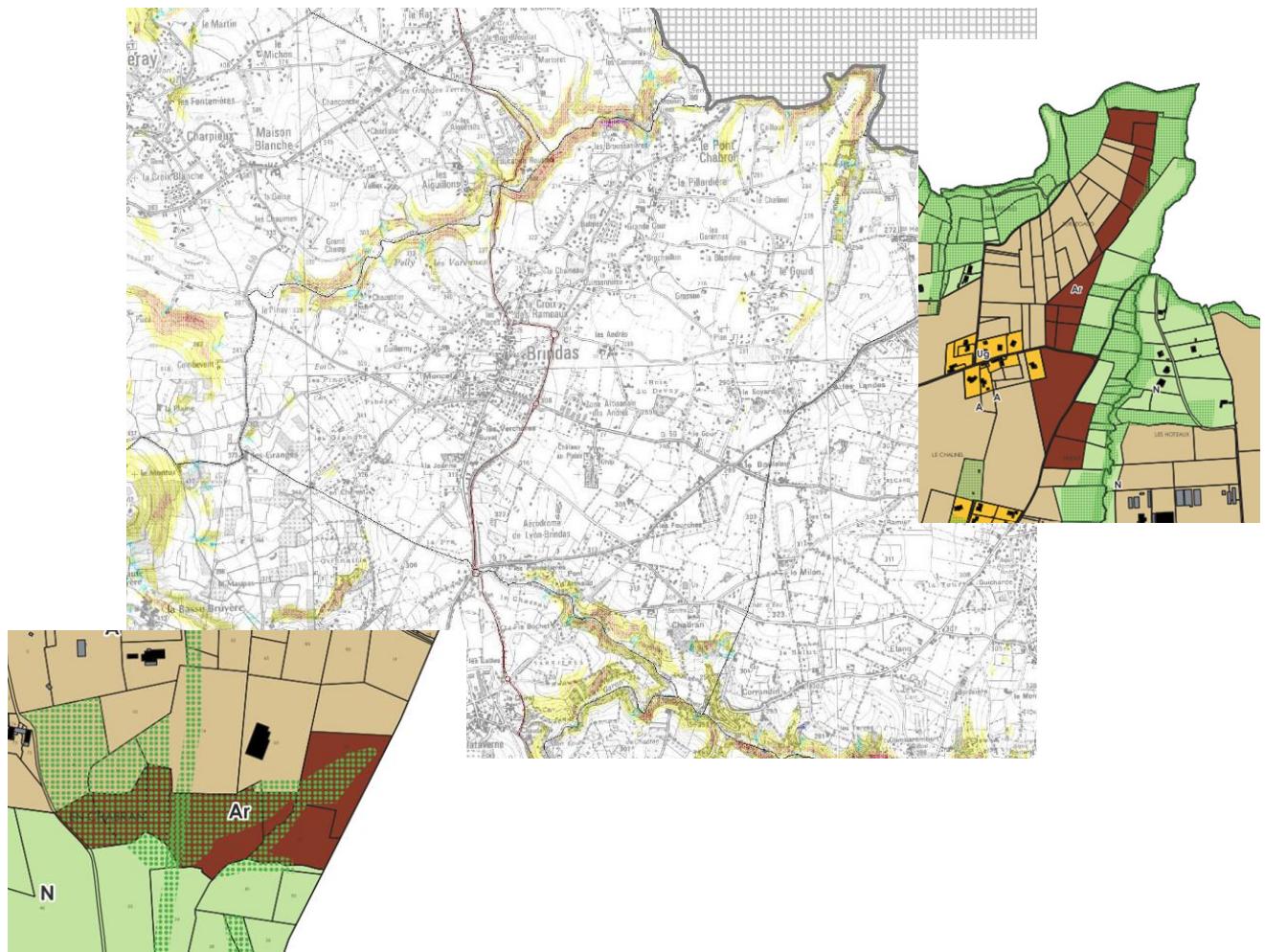
« Dans le cas où le projet de construction entraîne la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m², il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m³ pour la récupération et le stockage des eaux de toiture. »

Prise en compte des risques

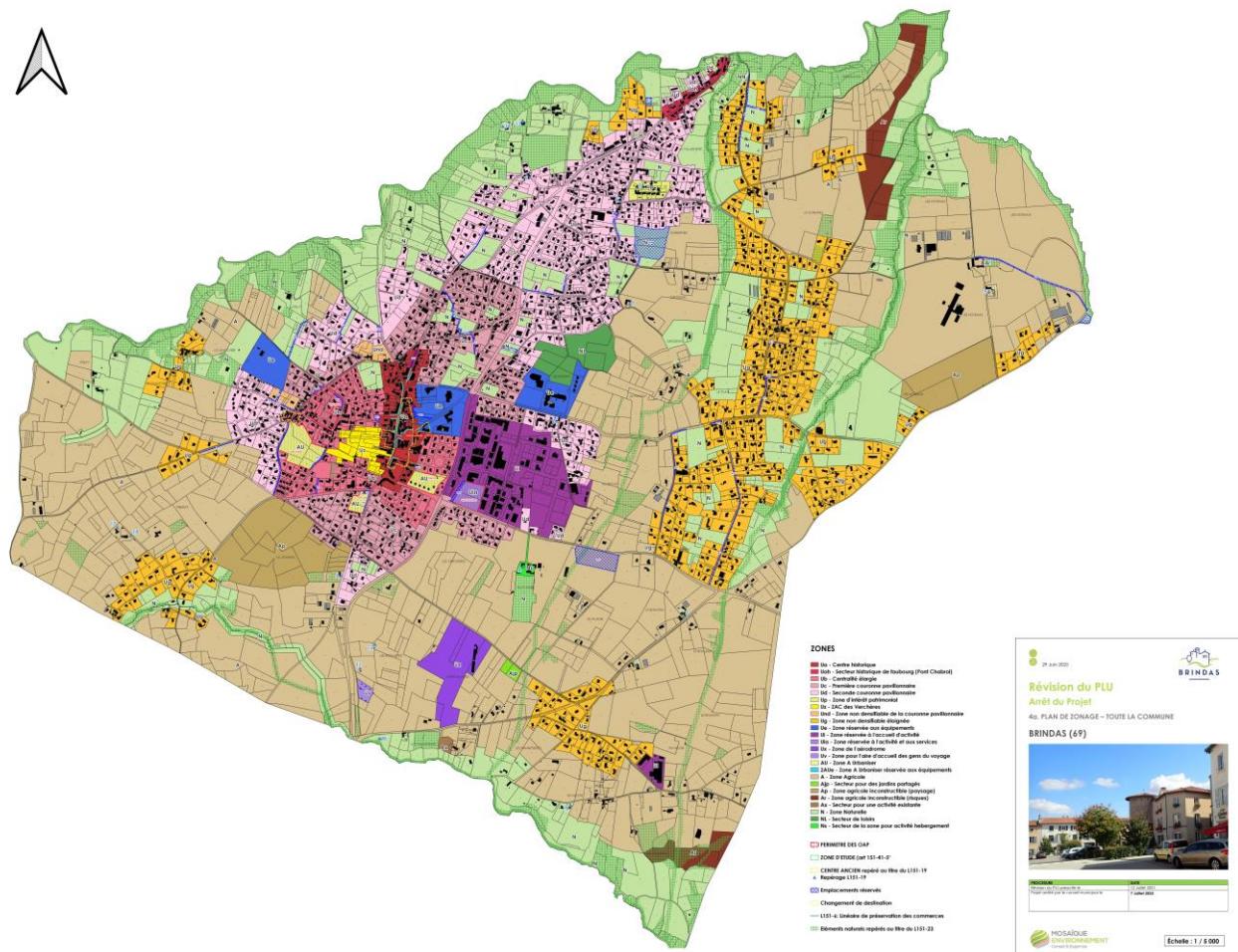
Prise en compte de la carte des risques naturels établie par le BRGM à l'échelle du département.

Zones N et secteurs Ar

Les secteurs de risques repérés sur la carte du BRGM sont classés en zone N ou en secteur Ar



Zonage du PLU



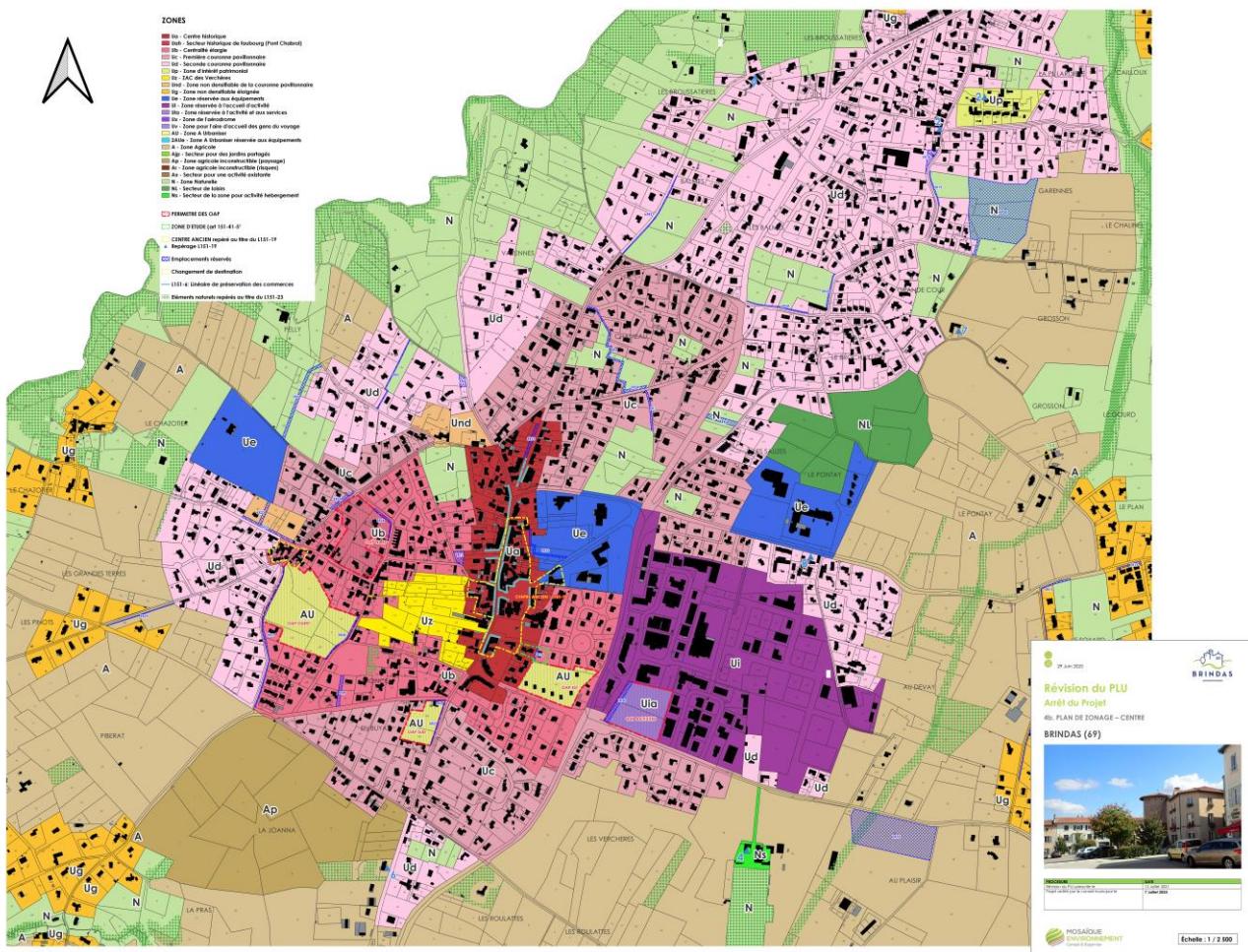


Tableau des surfaces de zone

REVISION DU PLU DE BRINDAS - TABLEAU COMPARATIF DES ZONES						
Type zone	Libellé	PLU 2014 surface ha.	Type zone	Libellé	PLU 2025 surface ha.	Evolution
ZONES URBAINES						
UA	Zone urbaine de bourg traditionnel	9,97	Ua	Zone urbaine de bourg traditionnel	10,36	
Uah	Zone urbaine de l'ancien faubourg de Pont Chabrol	2,83	Uah	Zone urbaine de l'ancien faubourg de Pont Chabrol	1,97	
Ub	Zone urbaine de centralité élargie	23,5	Ub	Zone urbaine de centralité élargie	23,47	
Uc	Zone urbaine pavillonnaire de première couronne	47,5	Uc	Zone urbaine pavillonnaire de première couronne	45,25	
Ud	Zone urbaine pavillonnaire de seconde couronne	99,32	Ud	Zone urbaine pavillonnaire de seconde couronne	96,58	
Udc	Zone urbaine pavillonnaire de seconde couronne autorisant les commerces sous conditions	0,75				
Uda	Zone urbaine pavillonnaire de seconde couronne à la Pillardière	0,69	Und	Zone urbaine de faible densité non densifiable à la Pillardière	2,06	
Ug	Zone urbaine aux ensembles bâtis existants où il n'est pas prévu de renforcement	120,28	Ug	Zone urbaine aux ensembles bâtis existants où il n'est pas prévu de renforcement	114,30	
Ui	Zone urbaine d'accueil économique	15,45	Ui	Zone urbaine d'accueil économique	24,48	
			Uia	Zone urbaine d'accueil économique destinée à accueillir une plus grande mixité de fonctions	1,39	
Ue	Zone urbaine d'équipements	19,58	Ue	Zone urbaine d'équipements	13,10	
Ueh	Zone urbaine d'accueil des hébergements hôteliers	1,47				
Up	Zone urbaine d'intérêt patrimonial et paysager	1,69	Up	Zone urbaine d'intérêt patrimonial et paysager de la Pillardière	1,54	
Uv	Zone urbain d'accueil des gens du voyage	0,51	Uv	Zone urbain d'accueil des gens du voyage	0,51	
Ux	Zone urbaine correspondant à l'aérodrome	7,48	Ux	Zone urbaine correspondant à l'aérodrome	7,30	
Uz	Zone urbaine de la ZAC des Verchères	3,79	Uz	Zone urbaine de la ZAC des Verchères	3,39	
		354,81			345,70	-9,11
ZONES A URBANISER						
1AUa	Zone à urbaniser du Guillermy	2,78	1AU	Zone à urbaniser	4,65	
1AUc	Zone à urbaniser du Bourg	0,85				
2AUa	Zone à urbaniser des Balmes 1 et Balmes 2	2,98				
3AUa	Zone à urbaniser Les Places	1,42				
4AUa	Zone à urbaniser Les Varennes	1,29				
5AUa	Zone à urbaniser Quinsonnières - Brochaillon	1,95				
6AUa	Zone d'urbanisation Les Hermières	0,92				
AU1	Zone d'urbanisation pour l'extension de la zone d'activités des Andrès	11,4				
		23,59			4,65	-18,94
ZONES AGRICOLES						
A	Zone agricole	507,08	A	Zone agricole	490,67	
Ah	Secteur bâti en zone agricole	28,38				
Ap	Secteur inconstructible en zone agricole	55,85				
			Ap	Secteur pour la protection des paysages	24,76	
			Ar	Secteur pour la gestion des risques de ruissellements, coulées de boue et glissement de terrain	11,33	
			Ajp	Secteur des jardins partagés	0,52	
			Ax	Secteur d'activité existante non agricole	0,40	
		591,31			527,68	-63,63
ZONES NATURELLES						
N	Zone naturelle	154,53	N	Zone naturelle	254,38	
Nh	Secteur de gestion de l'habitat en zone naturelle	8,7				
Np	Secteur patrimonial en zone naturelle	3,16				
			NL	Secteur de parc urbain de loisirs et de sport	4,06	
			Ns	Secteur d'accueil d'activité d'hébergement, de restauration ou de réception du château de Montplaisir	0,57	
		166,39			259,01	92,62
		1136,1			1137,04	
TOTAL						

On notera trois évolutions principales par rapport aux superficies des zones.

La baisse de la superficie des zones U. Elle correspond en fait au dessin plus précis de la zone **Ug** de laquelle ont été enlevé les espaces naturels et agricoles ne portant pas d'habitation et qui n'avaient donc pas d'intérêt à être classés en zone **Ug**

La baisse de la superficie des zones AU. Elle correspond à l'intégration de la trajectoire de la loi Climat et résilience qui fait que l'on inscrit au PLU uniquement le besoin foncier pour l'horizon du PLU.

La baisse de la superficie des espaces agricoles qui correspond à une prise en compte plus forte des espaces d'intérêt environnementaux sur le PLU.

Consommation ENAF

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (habitat)

L'essentiel de la consommation de l'espace pour la production de logements se fait donc à l'intérieur des enveloppes urbaines. La consommation d'espace naturel, agricole et forestier induite par le PLU est donc lié essentiellement au zones 1AU Ouest et 1AU Sud et à la zone **Ue** pour les équipements



Soit :

	Superficie	ENAF
ZAC Verchères	3,4	0
Zone AU Ouest	2,7	2,7
Ilôt Ouest	1,7	0
AU Est	1,2	0
AU Sud	0,65	0,56
UE centre	1,2	1
TOTAL		4,26

L'observatoire de l'artificialisation des sols indique une consommation pour l'habitat de **12 hectares** entre 2011 et 2020 ; et une consommation de 0,1 hectares sur la période 2021-2024

Le ScoT prévoit une consommation d'ENAF de **5,15 hectares** pour habitat et équipement sur la période 2021-2031.

On peut donc considérer que le PLU s'inscrit dans la trajectoire.

Indicateurs

Habitat et logements

L'évaluation des résultats de l'application du plan pourra être réalisé sur la base de l'observatoire des constructions SITADEL et des registres des permis de construire des communes du territoire.

Quatre types d'indicateurs pourront être utilisés :

- la mise en évidence du rythme de construction annuel sur la commune ;
- le type de logements créés (maisons individuels purs, logements individuels groupés, et logements collectifs ou intermédiaires) mais également s'il s'agit de logement neuf ou de réhabilitation ;
- la localisation des constructions, de manière à évaluer la proportion de construction réalisée dans les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain (les dents creuses) ou dans les secteurs d'extension ;
- la consommation foncière par logement.

Finalement, les premiers et deuxièmes indicateurs pourront être étudiés par l'intermédiaire de l'observatoire des constructions SITADEL, et les troisièmes et quatrièmes indicateurs pourront être appréhendés grâce au registre des permis de construire des communes du territoire.

On se servira aussi des statistiques de l'INSEE afin de mesurer les évolutions démographiques en termes de croissance, mais aussi de pyramide des âges

Consommation de l'espace

La consommation de l'espace pourra être mesurée :

- De manière générale à partir des chiffres de l'observatoire de l'artificialisation des sols
- De manière plus précise à partir du registre des permis de construire (dans ce cas un observatoire devra être mis en place afin de noter les éléments sur une base SIG au fur et à mesure des constructions).

Assainissement et eau potable

Au niveau de l'assainissement et de l'eau potable, l'analyse des RPQS permettra de vérifier l'adéquation du développement avec l'état de la ressource en eau et avec les stations d'épuration utilisées.

Préservation des espaces naturels

Sur la protection des éléments boisés, une comparaison sur photo aérienne permettra de vérifier la réelle protection des éléments repérés au titre de l'article L151-23.