

Le Président

Frédéric Jean
Maire de Brindas
18 Place de Verdun
69 126, Brindas

Lyon, le 10 octobre 2025

Objet : Avis pour enquête publique PLU de Brindas, révision

Votre interlocuteur : Louis Chamoux, conseil en développement territorial
l.chamoux@lyon-metropole.cci.fr – 06 66 60 11 98

Monsieur le Maire,

Le 11 juillet 2025, vous nous avez notifié par courrier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brindas. En sa qualité de personne publique associée (PPA) au préalable à l'enquête publique, la Chambre de Commerce et d'Industrie Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne (CCI) souhaite vous faire part de son avis. Ainsi, après examen des différents documents constitutifs du dossier joint, notre CCI souhaite partager avec vous les constats suivants.

- **Tout d'abord, concernant le développement urbain**

Au regard de l'évolution passée de la commune, et de son contexte dynamique, malgré le vieillissement constaté, l'objectif de 1,5% par an semble réaliste. Concernant la production de logements pour satisfaire cette évolution, **la CCI souligne l'importance de l'adéquation entre les besoins en logements et les besoins économiques locaux, notamment pour répondre à la demande croissante de logements de la part des actifs, mais aussi pour permettre aux entreprises locales de recruter et de fidéliser les salariés.**

La CCI remarque par ailleurs qu'un effort important est fait pour lutter contre l'étalement urbain (augmentation de la part de logements collectifs, travail sur les divisions parcellaires, identification et mobilisation des dents creuses). **La CCI, consciente de l'enjeu fort que représente la lutte contre l'artificialisation des sols, souligne l'importance de ce travail, et invite à prioriser au plus tôt dans les développements les opérations de renouvellement urbain et de densification.**

- **Ensuite, concernant les règles spécifiques au foncier en zones d'activités**

L'analyse du règlement permet d'évaluer les marges de manœuvre laissées au développement économique dans les choix d'aménagement et de zonage.

Afin de rééquilibrer un ratio emploi/actifs actuellement défavorable, la commune fait le choix, d'une part, de renforcer la sphère présenteielle en soutenant le développement du commerce de centre-bourg, et d'autre part, de consolider la sphère productive à travers le développement de la zone d'activités des Andrés.

Si aucune extension majeure de cette zone n'est envisagée, une réserve foncière y demeure néanmoins disponible. Par ailleurs, un tènement de 1,4 ha est classé en secteur Uia afin d'accompagner le développement de l'entrée de zone. Toutefois, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à ce secteur prévoit qu'il pourrait accueillir une future caserne de pompiers.

La CCI, dans sa note de positionnement sur le foncier productif, rappelle son attachement à la préservation des fonciers économiques stratégiques et à la recherche d'un équilibre entre sobriété foncière et développement économique. Dans ce cadre, elle souligne que tout arbitrage en faveur d'usages non productifs sur des fonciers rares et stratégiquement situés doit être justifié et motivé par une analyse approfondie des alternatives possibles.

Or, la lecture de l'OAP et du rapport de présentation soulève plusieurs interrogations : l'équipement « caserne de pompiers » pourrait également s'implanter dans d'autres zones urbaines déjà ouvertes à l'urbanisation (Ua, Ub, Uc ou Ud). Si l'OAP laisse entendre qu'il resterait possible d'y accueillir d'autres activités économiques, la rédaction actuelle ne précise ni les conditions de cette mixité, ni les garanties apportées pour préserver la vocation économique de ce secteur Uia.

La CCI souhaite donc obtenir des précisions sur ce point, notamment :

Quelles analyses ont conduit à privilégier l'implantation d'un équipement public sur un foncier classé en zone d'activités économiques (ZAE) ? (Praticité de la desserte ? besoin de grande surface ? raccordement aux réseaux ?) Un autre emplacement optimal est-il disponible sur la commune ?

Quelles mesures seront mises en place pour maintenir, à moyen et long terme, une offre suffisante de foncier économique sur le territoire communal ?

En effet, si la caserne de pompiers peut s'implanter ailleurs sans nuire à son fonctionnement, il semblerait plus pertinent de préserver ce tènement — devenu rare en ZAE — pour le développement d'activités productives, indispensables à la vitalité économique et à l'attractivité de la commune. Une clarification de la stratégie communale en matière de hiérarchisation et de sécurisation du foncier économique apparaît donc nécessaire.

- **Ensuite, concernant l'observation du foncier**

Au sujet de l'évaluation des effets produits par l'évolution du règlement, le rapport de présentation précise concernant la consommation d'espace qu'un « observatoire devra être mis en place afin de noter les éléments sur une base SIG au fur et à mesure des constructions »

A ce titre, consciente que la mobilisation du foncier économique existant ou à venir nécessite un suivi actif, la CCI souhaite contribuer, auprès des collectivités, à la connaissance du tissu des zones d'activité et de la mutabilité des friches. En ce sens, la CCI met en place une méthode d'analyse du foncier adaptable en fonction du besoin. L'objectif final est de proposer aux collectivités une vision dynamique du foncier économique, avec une approche non seulement quantitative mais aussi qualitative. Par une connaissance fine du territoire, il faut pouvoir proposer le bon foncier à la bonne entreprise (notamment en termes d'accessibilité et de connexion aux réseaux routiers, ferroviaires, internet, électriques...). La CCI est donc volontaire pour échanger et accompagner Brindas vers une meilleure connaissance de ses fonciers économiques.

- **Ensuite, concernant le commerce de centre-ville**

Nationalement, le commerce de proximité connaît des évolutions contrastées, et une multiplication des difficultés : évolution des habitudes de consommation, crises successives (covid, inflation), essor du commerce en ligne, implantations non concertées de grandes surfaces concurrentielles avec les centralités... Face à ces défis, il est essentiel de mettre en œuvre des

stratégies permettant la préservation du commerce de centralité, nécessaire entre autres à l'attractivité locale.

La révision du PLU de Brindas apporte des évolutions positives pour la protection des rez-de-chaussée commerciaux en centralité. Le document prévoit d'une part une approche ciblée de protection des linéaires commerciaux stratégiques en cœur de ville (prévenant du changement de destination). D'autre part, le plan de zonage restreint la possibilité d'implantation du commerce de proximité en dehors du centre-ville.

La CCI est donc entièrement favorable aux évolutions du règlement en faveur de la préservation du commerce de proximité.

Pour aller plus loin, ces orientations gagneraient à être complétées par d'autres leviers. Il peut par exemple être pertinent pour la commune de mobiliser les sous-destinations pour approfondir la protection des linéaires commerciaux en centre-ville. En outre, il peut également être très utile de se doter d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, comme outil de veille principalement, et in fine d'intervention au cas par cas. De même, des actions de redynamisation ou de confortement des équilibres commerciaux pourront s'appuyer sur une stratégie d'intervention foncière.

La CCI souhaite, par ailleurs, rappeler son positionnement comme un partenaire engagé et de confiance aux côtés des collectivités. Elle réaffirme sa disponibilité et sa mobilisation pour les accompagner, à chaque étape, dans la mise en œuvre concrète des différents dispositifs au service du développement économique des territoires.

- **Enfin, concernant les déplacements et les mobilités**

En cohérence avec son positionnement, la CCI rappelle qu'il est nécessaire, tout en tenant compte de l'importance des déplacements automobiles dans un territoire périurbain, d'offrir des alternatives et de développer les possibilités en matière de modes de déplacement doux et actifs. À ce titre, le PLU révisé de Brindas prévoit la mise en place d'emplacements réservés pour l'élargissement de certaines voiries, la création de places de stationnement ainsi que le développement de cheminements dédiés aux modes doux. Par ailleurs, le règlement met en avant des objectifs d'amélioration de l'offre de stationnement.

La CCI salue cette prise en compte des enjeux de mobilité dans le cadre de la révision du PLU, qui s'inscrit à la fois dans les objectifs de transition écologique et dans une logique de renforcement de l'attractivité territoriale. Elle souligne toutefois que cette transition doit être conduite de manière progressive et pragmatique.

En effet, la voiture individuelle demeure aujourd'hui un mode de déplacement incontournable pour les entreprises, leurs salariés et leurs clients dans les territoires périurbains, du fait de l'insuffisance des transports collectifs et des distances domicile-travail souvent importantes.

La CCI tient ainsi à souligner son accord avec une approche réaliste de la place de la voiture : il convient d'accompagner la transition vers des mobilités plus durables sans imposer de contraintes excessives susceptibles de freiner l'activité économique ou de pénaliser les actifs. En définitive, la mobilité doit rester un outil au service de l'attractivité et de la compétitivité des territoires. Elle ne doit pas devenir un facteur de fragilisation du tissu économique local, mais au contraire contribuer à le renforcer, en assurant un équilibre entre performance environnementale, accessibilité et dynamisme économique.

- **En conclusion**

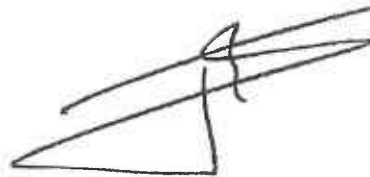
La CCI est globalement en accord avec les orientations portées par la révision du PLU de Brindas, qui traduisent une volonté de concilier développement économique et aménagement équilibré et durable du territoire.

Toutefois, elle souhaite obtenir des précisions complémentaires concernant l'OAP relative au secteur Uia de la zone d'activité des Andrés, afin de s'assurer de la préservation du foncier économique stratégique.

Dans cette attente, la CCI émet un avis réservé sur le projet de PLU révisé de Brindas, tout en réaffirmant sa volonté de poursuivre les échanges constructifs avec la collectivité.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Philippe Valentin

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.