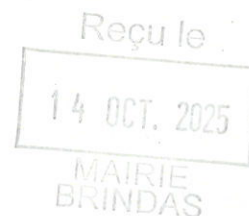



Arrivé: 2025/1609	
Avis favorable révision du PLU	
Reçu: 14/10/2025	ELUS - F. VELUS
Rep: 29/10/2025	- F. JTECHAM
...AM/URBA - C. F	- JL. L



La Préfète

Lyon, le 7 - OCT. 2025

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L.151-11 du code de l'urbanisme et L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, vous avez transmis, pour avis simple de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Rhône, le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Brindas, prescrite le 19 février 2024. À ce titre, la commission s'est réunie le 15 septembre 2025.

Les membres de la commission soulignent le travail mené par la commune pour densifier son enveloppe urbaine. Ainsi, les 680 logements planifiés sur la durée du PLU sont prévus dans des grandes dents creuses non exploitables pour l'agriculture, en renouvellement urbain ou en densification du tissu pavillonnaire. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour l'habitat, les équipements et les projets économiques diffus est de 5,3 hectares, déduction faite de la zone d'aménagement concerté des Verchères. Cette consommation est cohérente avec le plafond du schéma de cohérence territorial (SCoT) arrêté de l'Ouest lyonnais. Par ailleurs, le règlement écrit intègre des prescriptions protégeant les espaces naturels sensibles.

Aussi, la commission émet un avis favorable sur votre projet de plan local d'urbanisme, assorti des cinq réserves suivantes :

1. Renforcer la justification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et retirer le STECAL pour des jardins partagés.

Les quatre STECAL prévus dans votre PLU sont créés pour des activités diverses (château avec hébergements, jardins partagés, paysagiste, parc urbain). Pour se conformer à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme et limiter les impacts sur l'agriculture et sur la nature, il convient de justifier le besoin pour l'ensemble des STECAL en détaillant l'activité projetée, de démontrer la compatibilité avec le

Monsieur Frédéric JEAN
Maire de Brindas
18 Place de Verdun
69126 BRINDAS

maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, de réduire les périmètres au plus proche de l'existant, voire de recourir à des polygones d'implantation.

En ce sens, il apparaît nécessaire de justifier la compatibilité du STECAL Ns « château de Montplaisir » avec le maintien du caractère agricole de la zone, en apportant notamment certaines garanties quant à la pérennité de l'activité de la ferme de Montplaisir située à proximité et en précisant la nature des aménagements prévus (voirie, place de stationnement etc.).

S'agissant du STECAL NL « parc urbain », il convient de justifier de l'opportunité du projet et de détailler plus précisément les aménagements envisagés, dans le respect du caractère naturel de la zone. Selon les éléments apportés, il pourra être nécessaire de réduire le périmètre et de créer des polygones d'implantation.

Enfin, la justification de la pertinence, de la localisation et de la superficie du STECAL Ajp pour jardins partagés étant insuffisante au regard de son impact pour le monde agricole, la commission demande son retrait.

2. Justifier la localisation des bassins de rétention, démontrer la limitation de leurs superficies et préciser les aménagements projetés.

Votre projet de PLU prévoit trois bassins de rétention des eaux pluviales, pour une superficie totale de 3,6 hectares, matérialisés par des emplacements réservés. Le dossier doit être complété sur la nature des trois bassins prévus, leur insertion paysagère et l'analyse de l'impact sur les milieux naturels. En particulier, l'emplacement réservé n°33 impacte un corridor écologique.

3. Compléter le règlement graphique avec une meilleure protection des espaces naturels à enjeux.

Une part importante de votre commune est couverte par des espaces à forts enjeux écologiques (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1, espaces naturels sensibles, espaces boisés classés, zones humides, haies bocagères). Il est nécessaire de retranscrire ces espaces dans le règlement graphique, en particulier les zones humides et haies bocagères, et d'instaurer des secteurs d'inconstructibilité.

4. Justifier l'extension de la zone d'activités des Andrés et détailler l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant la zone.

Votre projet de PLU prévoit une extension de la zone d'activités des Andrés sur 1,4 hectare d'ENAF. Cette extension, classée comme zone à urbaniser, est couverte par une OAP. La taille de cette extension est justifiée par un projet de caserne de pompiers dont la faisabilité est incertaine. L'OAP n'est pas suffisamment prescriptive, ni en matière de protection des principaux éléments naturels (haies), ni en matière de sobriété foncière (densité minimale sur la partie réservée aux activités).

5. Retirer les changements de destination n°2 et 3 et retirer le changement de destination n°4 s'il ne peut être davantage justifié.

La commission considère que, pour pouvoir changer de destination, un bâtiment agricole doit avoir été inutilisé pendant au moins 10 ans. Or le changement de destination n°2 correspond à un bâtiment dont l'usage agricole a cessé en 2023. Ce changement de destination doit être retiré.

Le changement de destination n°3 est situé à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole. La commission demande de le retirer en considérant qu'il peut avoir un impact sur cette exploitation riveraine.

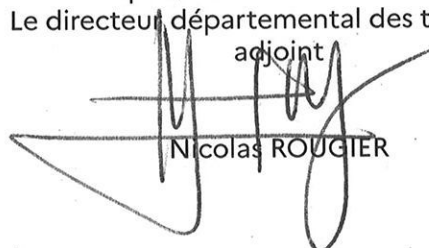
Le changement de destination n°4 doit être retiré ou être davantage justifié en démontrant sa compatibilité avec le bâtiment agricole voisin.
Enfin, la commission souhaite également apporter les deux remarques suivantes relatives aux règles de constructibilité en zones agricole et naturelle :

- limiter le logement à 150 m² de surface de plancher et les annexes à un total de 20 m² avec une annexe au maximum par parcelle, piscine comprise ;
- limiter les logements nécessaires à l'exploitation agricole à 150 m² de surface de plancher, dans le respect du protocole de construction en zone agricole applicable dans le Rhône.

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

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

Le président de la CDPENAF,
Le directeur départemental des territoires
adjoint



Nicolas ROUGIER

