

Syndicat Mixte de l'Ouest Lyonnais
25, chemin du stade
69670 VAUGNERAY

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DECISIONS
DU BUREAU SYNDICAL**

Décision n° 06/2025

L'an deux mil vingt-cinq

Le 7 octobre à 17h00

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au Syndicat de l'Ouest Lyonnais, sous la présidence de M. Morgan GRIFFOND

Date de convocation : 1^{er} octobre 2025

Nombre de membres

En exercice : 9

Présents : 8

Votants : 8

Présents : Florent CHIRAT, Damien COMBET,
Françoise GAUQUELIN, Yves GOUGNE, Morgan
GRIFFOND, Daniel MALOSSE, Jean-Marc
THIMONIER, Pierre-Jean ZANNETTACCI

OBJET :

Planification
-
Révision du PLU de
Brindas
-
Avis du SOL

VU l'arrêté préfectoral n°69-2018-09-13-003 du 13 septembre 2018 relatif aux statuts et compétences du syndicat mixte de l'Ouest Lyonnais ;

VU la délibération n°24/2020 du 20 octobre 2020 du comité syndical du Syndicat de l'Ouest Lyonnais relative aux délégations de pouvoir du comité syndical au Bureau ;

VU le dossier relatif à la révision du PLU de Brindas reçu le 15 juillet 2025 ;

M. le Président expose :

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la commune de :

- Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné
- Modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain

- Forger les conditions d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels ou futurs
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines agricoles, naturels et bâtis du territoire

Croissance démographique, production de logements

Le PLU est annoncé sur environ 10 ans (2026-2036), avec une croissance de population de +1.5 % par an, soit environ 68 logements par an. Cet objectif est justifié par la conjonction de deux problématiques :

- D'une part, la commune a deux projets d'envergure engagés sur le territoire, qui constituent des coups partis : ZAC des Verchères et Zone AU Morillon. A eux seuls, ils représentent 390 logements, soit plus de la moitié de la production envisagée à 10 ans. Néanmoins, le délai de réalisation de ces deux opérations reste encore à ce stade incertain (contexte contentieux).
- D'autre part, la commune est soumise à des obligations de rattrapage en matière de logement social.

En complément des deux grands projets, le PLU prévoit 3 OAP sur des petites zones en extension ou sur des espaces en renouvellement, qui représentent 140 logements, ainsi que 110 logements dans le diffus (dents et creuses et divisions parcellaires).

Localisation des développements résidentiels et consommation d'espace

En écho au principe de village densifié, les grandes opérations (ZAC des Verchères, zones AU) se concentrent dans la centralité. Ces opérations concernent des tènements libres importants ; leur aménagement entraîne donc une consommation d'espace NAF d'environ 7.15 hectares, dont 3.85 hectares sur la période 2025-2035 :

- OAP ouest : 2,78 hectares d'ENAF
- Zone UZ ZAC des Verchères : 3,3 hectares d'ENAF (décomptés sur la période 2011-2021)
- OAP Sud : 0,65 hectares dont 0,58 ENAF
- OAP Est : 1,2 hectares dont 0,5 ENAF

Le projet prévoit une opération en renouvellement urbain : l'OAP Nord.

Le projet ne prévoit pas de développement dans les hameaux. Les ensembles résidentiels excentrés du centre bourg sont classés en zone UG, permettant uniquement l'extension de l'existant. Le tissu résidentiel périphérique au centre bourg permet quant à lui une densification douce, mais maîtrisée. Ainsi, les grandes dents creuses de plus de 2500 m² ont été reclassées en zone naturelle N, pour préserver des espaces de respiration et d'infiltration, limiter la consommation d'espace, et éviter un développement trop important de ces tissus – présentant des capacités importantes - au détriment de la centralité.

Typologie de logements et densité

Les OAP permettent d'orienter le développement résidentiel vers des formes d'habitat collectif et/ou intermédiaire avec en moyenne 60 logements par hectare. Néanmoins, sur le secteur des Verchères et sur l'OAP Ouest, il n'est pas défini de programmation. Même s'il

s'agit de coups partis, ces éléments sont intéressants à faire figurer dans les OAP (mise à jour OAP Ouest, ajout d'une OAP Verchères).

Dans les zones résidentielles, il est envisagé une densité de type pavillonnaire, équivalent à une production d'environ 110 logements (soit un peu plus de 15% de la production totale de logements).

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 qui répond aux objectifs du SCoT.

Ainsi pour les zones AU le règlement prévoit que 50% des logements à produire seront de type LLS (y compris BRS). Le règlement prévoit aussi dans les zones Ua et Ub une règle de 50% de LLS dans tout programme de plus de 5 logements. Pour la ZAC Verchère, ce taux est défini à 40% dans le rapport de présentation, conformément au programme de ZAC, mais ni le règlement ni les OAP n'imposent ce taux.

Localisation des nouveaux équipements et infrastructures et consommation d'espace

Le projet classe en zone UE environ 9000 m² d'espace libre, insérés dans une zone d'équipement. Ce secteur pourra accueillir de nouveaux équipements ou extensions d'équipement le cas échéant. Une zone NL de 4 hectares est mise en place sur le parc urbain, elle permet la construction de manière limitée d'équipements sportifs (maximum 200 m² d'emprise). Il aurait été intéressant de délimiter une zone NL1 permettant la construction de ces équipements, au plus près des espaces déjà aménagés du parc.

Le projet prévoit quelques emplacements réservés (ER) pour voirie, stationnement. Environ 2000 m² de ces ER ont un impact en matière de consommation d'ENAF.

Par ailleurs le projet prévoit des emplacements réservés importants à vocation de bassin de rétention. Il conviendrait de justifier ces ER.

Enfin, il est mentionné l'implantation possible d'une caserne de pompiers sur la zone des Andrés.

Développement économique

Le projet classe en zone UI la ZAE des Andrés et en zone U1a la dernière parcelle à aménager dans la zone. Une OAP précise les attendus sur ce secteur, mais dans des contours assez flous, le projet étant susceptible d'évoluer. Néanmoins, il est à noter que plusieurs implantations non économiques (parking relais, caserne de pompiers, services avec accueil de clientèle) sont attendus sur ce terrain alors même qu'il s'agit du dernier grand terrain économique de la ville. Ce terrain étant stratégique, il est attendu des préconisations plus précises quant à la compacité des formes, permettant ainsi de garantir la vocation économique principale du terrain. Les activités de services avec accueil de clientèle devront répondre aux besoins de la zone d'activités. En ce sens, il n'apparaît pas opportun d'implanter ces activités en vitrine de la zone sur la rue du Pré Magné, visible depuis le rondpoint.

Le projet décline le garage automobile et ses réserves foncières attenantes, localisé Route Neuve, de zone économique vers la zone résidentielle. Au regard de la raréfaction du foncier économique sur le territoire, et à contrario de la forte disponibilité de terrain à vocation

résidentielle sur la commune, ce choix interroge. Dans le cadre du Schéma d'Accueil des Entreprises, la vocation économique de ce secteur avait été retenue.

Le projet classe également quelques parcelles en Ui sur le secteur du Milon.

D'une manière générale, le règlement de la zone Ui est compatible avec les objectifs d'optimisation du foncier économique prôné par le SCoT.

Par ailleurs, deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été mis en place pour gérer des activités économiques existantes ou projetées :

- Le STECAL Ax vise à prendre en compte l'activité d'un paysagiste,
- Le STECAL Ns doit permettre la valorisation touristique du Château Montplaisir, en permettant uniquement l'aménagement des constructions existantes pour des activités d'hébergement, de restauration ou de réception.

Ces STECAL n'appellent pas de remarque.

Développement commercial

Le projet de PLU met en place des linéaires protégés en centre bourg. L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés jusqu'à 1000 m² dans les zones UA (hors UAh), UB, UZ et AU. Ces zones correspondent à la centralité telles qu'elle était définie dans le DAC de 2015. Néanmoins, dans le projet de DAAC-L, le périmètre a été revu, de manière à se recentrer sur la zone centrale. Il est conseillé d'anticiper le nouveau périmètre (réduction au niveau de la zone UB, à la partie la plus centrale, retrait de certaines zones AU).

Dans les zones économique, l'artisanat et le commerces de détails sont interdits. Néanmoins, les activités de services avec clientèle sont autorisées, et même souhaitées, dans la limite de 300 m² sans que cela ne soit conditionné au besoin des entreprises.

Agriculture

Les enjeux agricoles sont bien pris en compte dans le projet, avec une bonne protection des zones agricoles. La zone compte des secteurs protégés en raison des risques, et d'autres pour des questions paysagères.

La zone agricole compte uniquement deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) : le premier Ax pour gérer l'activité d'un paysagiste, le second pour créer des jardins partagés. Pour ce second STECAL Ajp, la localisation (déconnectée des tissus résidentiels) interroge. Par ailleurs, la zone A compte 4 changements de destination autorisés, dont un pourrait avoir un impact sur l'activité agricole (changement n°2), car il se situe à proximité d'un hangar agricole utilisé.

Le règlement ne prévoit pas de disposition pour garantir la bonne intégration paysagère de panneaux solaires. Il est conseillé d'encadrer, sans interdire, les installations solaires.

Environnement, développement durable

Les grands réservoirs de biodiversité et corridors paysagers sont pris en compte dans le projet de PLU. Le projet ne repère pas en revanche les zones humides, telles qu'identifiées dans l'Atlas de la trame verte et bleue du projet de SCoT.

Les corridors contraints sont protégés par une zone N et/ou trame de protection. Néanmoins, le corridor central aurait mérité une épaisseur plus importante ; par ailleurs il est impacté par un ER à vocation de bassin de rétention.

Le règlement donne des prescriptions différentes en fonction de la typologie des continuités écologiques protégées (haies, corridors, zones humides). Néanmoins ces typologies ne sont pas différenciées au plan de zonage.

D'une manière générale, pour l'ensemble des éléments de la TVB protégée, il est conseillé de préciser que les constructions admises (agricoles, intérêt général) doivent respecter la démarche Eviter Réduire Compenser (ERC).

Le PLU met en place également des dispositions pour protéger, valoriser la trame verte urbaine. Le reclassement des grandes dents creuses en zone N va dans ce sens. Il est également mis en place un coefficient de pleine terre dans les zones résidentielles (40 à 45%) et en Uz (30%). Aucun coefficient n'est défini en revanche pour les zones économiques UI, ni pour les zones à urbaniser (AU). Il n'est pas non plus défini de ratio d'arbres plantés par superficie d'espace libre, ni de règle de compensation en cas d'abattage d'arbre.

En matière de gestion de l'eau, le règlement renvoie au zonage pluvial et à sa notice. Mais il ne définit pas le principe d'infiltration comme étant la voie à privilégier, contrairement à ce qui est préconisé par le SCoT.

Consommation globale d'espace au regard des enjeux ZAN 2021-2041

Pour la commune de Brindas, le projet de SCoT prévoit 7.35 hectares de consommation foncière maximale sur 20 ans, dont 5.15 ha avant 2031. Environ 1.2 ha ont déjà été consommés, au regard des grandes opérations récentes ou en cours (3 parcelles de plus de 3000 m²).

A échéance 2041, il reste donc au maximum une enveloppe de 6.15 hectares. Sur la période d'application du PLU (2026-2036), l'enveloppe maximale autorisée par le projet de SCoT pour la commune est donc d'environ 5 hectares.

Le projet de PLU de Brindas prévoit la consommation d'environ 8.3 hectares d'ENAF :

- 3.3 ha pour la ZAC Verchère,
- 3.85 ha pour les autres projets résidentiels,
- 1.1 ha pour les équipements,
- 1.4 ha pour l'aménagement de la parcelle des Andrés,

Les espaces de la ZAC Verchères sont réputés consommés sur la période ZAN 2011-2021. L'aménagement de la parcelle des Andrés est décompté sur l'enveloppe supra-territoriale à l'échelle de l'Ouest Lyonnais.

Aussi, le bilan ZAN 2026-2036 pour la commune de Brindas est d'environ 5 hectares, ce qui est compatible avec l'enveloppe du projet SCoT.

Le Bureau syndical, ouï l'exposé de son Président,

Après en avoir délibéré par 8 voix pour, 0 contre et 0 abstention,

EMET un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- Préciser la programmation des opérations importantes (Verchères, secteur Ouest) dans les OAP existantes ou à créer : nombre de logements et part de logements sociaux,
- Délimiter un secteur NL1 pour limiter la zone « constructible » au sein du parc,
- Justifier les emplacements réservés à vocation de bassin de rétention,

- Définir des préconisations plus précises dans l'OAP économique quant à la compacité des formes, permettant ainsi de garantir la vocation économique principale du terrain,
- En zone Ui, conditionner l'implantation d'activités de services avec accueil de clientèle aux besoins de la zone,
- En matière de gestion des eaux pluviales, définir le principe d'infiltration comme étant la voie à privilégier,

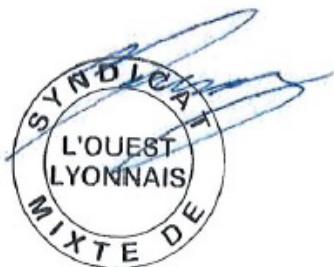
Et les recommandations suivantes :

- Réinterroger le classement du garage automobile Route Neuve,
- Anticiper le nouveau périmètre de centralité pour les implantations d'artisanat et commerce de détails (réduction au niveau de la zone UB, à la partie la plus centrale, retrait de certaines zones AU),
- Réinterroger le STECAL Ajp et le changement de destination n°2,
- Repérer les zones humides sur le plan de zonage,
- Différencier sur le plan de zonage les différents types d'espaces protégés au titre des continuités écologiques,
- Epaissir la protection du corridor contraint central, limiter l'impact de l'ER sur ce corridor,
- Définir un coefficient de pleine terre pour les zones AU et Ui,
- Encadrer (au regard d'enjeux paysagers par exemple), sans les interdire, les installations solaires notamment dans les zones A et N,
- Soumettre à la démarche ERC les constructions autorisées dans la TVB protégée,
- Ajouter un ratio d'arbres plantés par surface d'espaces libres ou d'espaces verts, et une règle de compensation en cas d'abattage d'arbre,

Des remarques d'ordre technique (relecture du règlement par le service instructeur) sont jointes, sous la forme de recommandations simples à cet avis.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits
Pour copie certifiée conforme.

Le Président
Morgan GRIFFOND



Remarques techniques sur le règlement

Zonage

- Supprimer la zone 2AUe dans la légende
- Préciser les éléments protégés au titre du L151-23 / distinguer les haies et les corridors écologiques, comme cela est fait dans le règlement écrit
- Faire figurer les zones humides (cf. atlas de la TVB du projet de SCoT)

Règlement

- Définir une règle pour les changements de destination repérés au plan de zonage
- Présentation des tableaux résumé des destinations :
 - o En zone A et N, indiquer dans les cases logements « sous conditions », que seules sont autorisées les annexes et extensions
 - o Dans les zones Ua, Ub, Uc ..., mettre en couleur la case « autorisés » pour les logements. Avec la case « sous conditions » colorée pour les annexes, on a l'impression que les logements ne sont pas autorisés.
 - o Ajouter dans le tableau de la zone UG les annexes autorisées pour les logements (seules les extensions apparaissent)
 - o Dans la zone UP, qui semble très cadrée, pourquoi les bureaux et hébergement ne sont pas encadrés, mais les logements si ?
 - o Faut-il maintenir l'interdiction des annexes et extensions dans les zones Und ? cela crée des zones U plus « cadencées » que la zone agricole ...
- Ajouter une définition pour le « pool house ». Sinon, mieux cadrer son emprise et le nombre de pool house autorisé, pour éviter les dérives.
- Accès – 1^{er} paragraphe p 74 – préciser pour la sécurité des usagers et des biens.
- P75 : Manque-t-il des éléments à la fin de la page ? le paragraphe se termine par « : »
- Article 6 : Préciser que les règles s'appliquent également sur les voies privées ouvertes à la circulation
- Article 7 : Préciser si la bande de 20 m s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation
- Homogénéiser la prise en compte des débords de – de 40 cm dans toutes les règles.
- P93 : schémas peu lisibles
- P94 : schéma et calcul à remplacer par une phrase ? principe simple, mais pas intuitif au regard de cette page
- P107 : coquille dans le numéro de l'article du code cité
- Dans la définition des espaces pris en compte pour la pleine terre, préciser que l'espace doit être planté d'arbres (le terme plantations est trop large). Il pourrait être ajouté un ratio au m² d'arbres.
- D'une manière générale à l'article 13, les règles sont peu prescriptives (beaucoup de recommandations ou de réflexions) ce qui peut avoir un impact sur la qualité paysagère des projets.
- P130 : Il est conseillé d'imposer un nombre minimum d'espèces végétales et les typologies attendues (arbustes, arbres) pour garantir la diversité

- Il est conseillé de ne pas compatibiliser les bassins de rétention dans les 10% d'espaces verts collectifs demandé
- Préciser que les 10% d'espaces verts collectifs se calculent en prenant comme référence la partie du tènement en zone U, et que ces 10% doivent donc être localisés dans la zone U. La partie agricole (ou naturelle) du terrain ne sauraient répondre à cette obligation.
- Dans les zones A, N, les STECAL notamment mais pas uniquement, proposer des règles qui impose également un minimum de plantation en cas de projet.
- Reprendre dans le corps des règles les principales règles du zonage pluvial et de sa notice – centraliser les éléments relatifs à la gestion des EP dans une partie du règlement, de manière privilégiée sur la partie Réseaux
- Stationnement en zone UZ – il n'est pas prévu de places visiteurs. Est-ce normal ?
- Repréciser les règles de stationnement pour l'accès social. Quid des T4 et + ?

Règle de stationnement en zone Ui > prévoir des seuils minimums pour l'industrie, entrepôt, activités de services...