

Commune de BRINDAS

CONCLUSIONS MOTIVEES

**ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET
DE RÉVISION DU PLU
DE LA COMMUNE DE BRINDAS
et du PROJET DE PDA
de la maison personnelle Georges ADILON**



**Ces conclusions ont été établies
par M. Hervé FIQUET
Commissaire Enquêteur**

Chazay d'Azergues, le 12 janvier 2026

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet de l'enquête

La commune de BRINDAS, avec ses 6718 habitants, est située au sud-ouest du département du Rhône, à 15 kms de Lyon. Elle fait partie de la communauté de communes des Vallons du Lyonnais et est intégrée au SCOT du Syndicat de l'Ouest Lyonnais.

La commune souhaite réviser son plan local d'urbanisme approuvé en 2014 et modifié depuis, et par la même occasion faire adopter un plan délimité des abords (PDA) de la maison personnelle de Georges ADILON, bâtisseur autodidacte dans les années 60-70 de plusieurs maisons dans la commune repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La maison personnelle de Georges ADILON est classée monument historique inscrit par arrêté du 13/03/2019.

S'appuyant sur son PADD, la commune de BRINDAS souhaite une croissance mieux maîtrisée de sa population à 1.5% par an (actuellement 1.8% par an), et poursuivre la production de logements sociaux (minimum 40% de logements locatifs sociaux par opération) pour atteindre 17.5% de LLS à l'horizon 2035.

Contraintes par les nombreuses réglementations et la présence d'une zone PENAP (Protection des espaces naturels et agricoles périurbains) couvrant une partie importante de la commune, la commune fait le choix de favoriser la densification dans le centre bourg et encadrer celle-ci par la mise en place de 6 OAP dont une pour une zone d'activités. 4 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) sont proposés en zone agricole et 2 en zone naturelle.

4 bâtiments en zone A ont été repérés comme pouvant changer de destination.

Dans les zones urbaines, des règles pour la mixité sociale sont appliquées en zone Ua, Ub et AU, un linéaire de sauvegarde des commerces est mis en œuvre sur la rue de vieux bourg et un secteur d'étude (en l'attente de projets) est instauré entre la place de la Paix et la zone AU Est.

Afin de contenir la construction de logements dans les zones urbaines, la commune fait le choix de classer dans ces zones les grands tènements de plus de 2500 m² en zone N, de classer en zone Und non constructibles des secteurs proches du bourg qu'elle estime à enjeux pour l'aménagement futur de la commune. Cette non-constructibilité s'applique également à la zone Ug.

Au total, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers serait dans le projet de 4.26 ha, inférieure aux 5.15 ha prévus par le Scot sur la période 2021-2031

La commune propose donc une adaptation du règlement graphique et du règlement écrit de son PLU qui seront des documents opposables après approbation.

Avis sur le dossier de révision du PLU de BRINDAS

Le dossier de révision comportait de nombreux documents répondant aux exigences réglementaires

Nous avons relevé quelques insuffisances dans les documents opposables aux tiers.

- Sur le règlement graphique figurent des éléments naturels à protéger, mais sans préciser s'il s'agit de haies, de corridors écologiques ou de zones humides. De même, les périmètres de protection des bâtiments classés pourraient être utilement portés sur les plans.
- La rédaction du règlement ne semble pas correspondre aux intentions de la commune. Faute de légende, les couleurs du tableau récapitulatif sur chaque zone ne permet pas de dire avec certitude ce qui est autorisé ou interdit. Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uz et AU, rien n'indique que des constructions sont autorisées. Des annexes seraient permises sous réserve de ne pas excéder 40 m² (piscines, poolhouses non intégrés dans la notion d'annexes). Mais rien n'est prévu pour des extensions dans ces zones. La municipalité devra préciser ses projets dans ces zones.

J'estime toutefois que, hormis ces corrections à effectuer, les documents présentés permettent une bonne compréhension du projet présenté.

Avis sur le déroulement de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 32 jours du lundi 10 novembre à 14 heures au vendredi 12 décembre 2025 à 17 heures avec la tenue de 5 permanences.

Après avoir conduit et clôturé l'enquête publique, j'estime que celle-ci l'a été dans des conditions normales, car :

- je n'ai pas noté de problèmes liés à la réglementation qui s'applique en la matière
- une bonne information de la population a été faite, non seulement en mairie et dans 2 journaux d'annonces légales, mais également par la pose de panneaux d'affichage en mairie et sur 9 panneaux d'affichage. Le site internet de la commune et le registre dématérialisé annonçaient cette enquête publique et publiaient les dossiers.
- je n'ai relevé aucun incident ayant pu nuire au bon déroulement de l'enquête
- Ainsi, une bonne participation du public a été constatée : 81 observations recueillies, 71 personnes rencontrées, 26 courriers remis ou adressés en mairie, 3 observations sur le registre d'enquête papier et 33 observations adressées par voie dématérialisée.
- N'ayant eu aucun retour contraire, j'estime que tous ceux qui ont souhaité prendre contact avec moi ont pu le faire. J'ai en effet reçu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences et j'ai prolongé celles du 18 novembre et du 6 décembre jusqu'à 12h30. Toutes les personnes qui ont souhaité déposer une observation sur les registres d'enquête papier ou numérique, ou un courrier à mon intention ont pu le faire pendant la période d'enquête.

Avis sur les observations recueillies

Le choix a été fait, en accord avec la municipalité, de reprendre l'ensemble des observations recueillies afin de permettre à la commune de répondre aux interrogations et observations des habitants.

Concernant le classement de nombreuses parcelles en zone naturelle

Si les propriétaires de terrains n'ont aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage, le reclassement d'une parcelle en zone naturelle se doit de respecter la définition des zones naturelles fixée par l'article R. 123- 8 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le classement en zone N pourra être déclaré illégal s'il est manifestement impossible de considérer que la parcelle en question, équipée ou non, mérite d'être protégée 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.

Aussi, j'invite la commune de Brindas à reconsidérer le classement en zone N des parcelles antérieurement constructibles et situées dans les zones urbaines, en particulier pour les parcelles de moins de 2500 m², hors PENAP.

Concernant le classement du site dit du « Garage Brossard »

Compte tenu de la nécessité pour la commune et la CCVL de préserver les capacités d'accueil des activités économiques, je rejoins la position exprimée par la commune de maintenir en zone Ui cette surface d'environ 1 ha de foncier économique.

Concernant la création d'une zone Und

La commune a projeté de créer une « zone Und proche du centre bourg et présentant un enjeu d'urbanisation à moyen et long terme ».

Le classement en zone Und, particulièrement pénalisant du fait de l'interdiction de constructions nouvelles, a fait réagir l'ensemble des propriétaires concernés.

Le dossier 1c du rapport de présentation (justifications) indique pour la partie ouest du tènement « un enjeu fort dans l'avenir pour assurer une bonne liaison entre le centre bourg et la zone d'équipements sportifs » et pour la partie Est « un enjeu d'image fort pour l'avenir de la commune ». Si la commune confirme ces enjeux, il conviendrait de prévoir un autre classement qu'une zone Und inconstructible, tel qu'une zone AU, voire avec OAP ou si le projet n'est pas affiné, une zone d'étude avec servitudes (art L 151-41-5° du code de l'urbanisme) tel que cela a pu être instauré dans le centre bourg.

Concernant les OAP

Outre la réintégration de l'OAP de la zone des Verchères dans la liste des OAP, je suis favorable à un rappel dans le règlement des dispositions prévues pour les OAP en matière d'implantation et de hauteur des bâtiments qui devront être respectées. L'indication d'une densité de logements de logements pour l'ensemble des zones OAP permettrait de cadrer les opérations futures.

Concernant les STECAL :

La délimitation du STECAL Ax devra être revue pour correspondre à la situation de terrain.

Le STECAL Ajp devra bien préciser le maintien d'un passage pour l'activité agricole (emplacement réservé ?).

Si le STECAL Ns devait être supprimé comme évoqué par la commune dans sa réponse à la synthèse des observations, il conviendrait de maintenir un secteur Ns permettant au château de Montplaisir de développer les activités envisagées

Concernant les changements de destination

L'ensemble des changements de destination proposés et des nouvelles demandes devront être examinés au regard des 8 critères de la CDPENAF et transmis pour avis à celle-ci.

Concernant la rédaction du règlement

Une rédaction plus claire et légendée du règlement est nécessaire, en particulier en précisant ce qui est possible dans les zones urbaines pour la construction d'annexes et d'extensions.

Concernant le périmètre délimité des abords (PDA) de la maison personnelle de Georges ADILON

Nous avons eu une seule observation sur ce projet d'un habitant situé non loin de la maison, mais en dehors du PDA. Outre l'avis formulé sur l'absence de caractère historique attribué à cette maison, les règles strictes imposées dans les périmètres de protection sont contestées.

Pour ma part, et après avoir rencontré le propriétaire des lieux, fils de M. Georges ADILON, et visité les lieux et ses abords, je suis favorable au PDA proposé qui réduira le périmètre de 500 m imposé jusqu'alors par suite du classement de la maison personnelle de Georges ADILON au titre des monuments historiques.

En conséquence,

J'émet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BRINDAS et du PDA de la maison personnelle de Georges ADILON assorti de 3 réserves et 4 observations.

Réserves :

- ▶ Revoir le classement des parcelles de moins de 2500 m², hors zone PENAP anciennement constructibles et classées en zone N
- ▶ Conserver en zone Ui le secteur dit du « Garage Brossard » en zone Ui
- ▶ Revoir la rédaction du règlement en précisant ce qui est possible dans les zones urbaines pour la construction d'annexes et d'extensions

Observations :

- ▶ Revoir la création de la zone Und et le classement des parcelles dans cette zone en mettant en place un classement plus adapté
- ▶ OAP : Préciser les densités de logements et rappeler dans le règlement les dispositions prévues pour l'implantation et la hauteur des bâtiments
- ▶ STECAL : redélimiter le STECAL Ax, préciser le maintien d'un passage pour l'activité agricole dans le STECAL Ajp, préciser le maintien de la zone Ns si le Stecal Ns venait à être supprimé
- ▶ Changements de destination : réexaminer les changements de destination proposés et les nouvelles demandes au regard des critères de la CDPENAF

Fait à Chazay d'Azergues, le 12 janvier 2026

Signé Hervé FIQUET,
Commissaire Enquêteur