

À Brignais, le 21/06/2024

Syndicat de l'Ouest Lyonnais

25, chemin du Stade

69670 VAUGNERAY

Direction : Direction urbanisme

Affaire suivie par : Ksenia CAUVIN

0478056211 - urbanisme@mairie-brignais.fr

Objet Révision du SCOT – élaboration du DOO

Monsieur le Président,

Les services de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon nous relayent régulièrement les informations sur l'état d'avancement de la révision du SCOT de l'Ouest Lyonnais. Ce relais est important en ce qu'il nous permet d'anticiper les éventuelles modifications du document d'urbanisme à venir et de préparer les projets de demain.

Nous avons dernièrement été informés de l'état de réflexion sur le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Par la présente, nous souhaiterions vous faire part d'observations et de nos réflexions vis-à-vis de certaines orientations envisagées à ce stade.

Objectif I.1.3 Répondre à la pluralité des besoins

D. Poursuivre la recherche de mixité sociale dans le parc résidentiel

Il est envisagé de demander un taux minimum de 50 % de logements sociaux dans les « dents creuses » de plus de 2 500 m² à l'intérieur de l'enveloppe du noyau urbain et les espaces de développement en extension urbaine ou de renouvellement urbain faisant l'objet d'une programmation plus précise.

Il nous paraîtrait judicieux que l'objectif de rattrapage de taux SRU tienne compte de la diversité des situations des communes vis-à-vis des dispositions de la loi SRU. Cet ajustement ne remettrait pas en cause l'architecture générale du DOO qui prévoit déjà des dispositions différenciées selon la polarité des communes (avec une exception pour Brignais dont la densité à l'hectare est supérieure aux autres communes de polarité 1).

En tout état de cause, la commune de Brignais serait fortement concernée par cette prescription alors même que son taux SRU est parmi les plus importants et que nous nous efforçons à atteindre. En effet, les opérations en « dents creuses » de plus de 2500 m² sont potentiellement plus fréquentes à Brignais du fait de la taille de la commune et des objectifs de densité. Grâce à l'accompagnement de l'EPORA, la commune a récemment réalisé une étude d'urbanisme pré-opérationnelle sur les secteurs stratégiques. Un taux de mixité sociale de 50% comme prévu dans le DOO peut impacter les projets envisagés dont le bilan économique est déjà fragile. Ceci pourrait mettre en péril nos projets d'évolution de la commune.

Objectif III.3.1 Protéger la ressource en eau et assurer une gestion cohérente des usages
R. Eviter l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion exemplaire des eaux pluviales

Il est envisagé l'inscription d'un coefficient de pleine terre à maintenir de 25 % minimum dans les zones d'activités.

Sur ce point, nous souhaitons partager l'expérience de notre PLU révisé en 2020. Actuellement, le PLU de Brignais prévoit dans les zones d'activité :

- Coefficient de pleine terre 10% (visé à réduire l'artificialisation)
- Coefficient de biotope 30% (visé à réduire l'imperméabilisation)

Nous avons constaté que ces exigences ont mis à mal plusieurs projets de densification dans les zones d'activités (en effet, la quasi-totalité des projets se fait en renouvellement urbain). Ce constat a également été partagé par le commissaire enquêteur qui, dans le cadre de la modification 2 du PLU, a recommandé de lancer une évolution du PLU sur ce sujet afin de permettre la densification dans les zones d'activités (cf. extrait de l'avis du commissaire enquêteur ci-joint)

En sachant que la quasi-totalité des projets correspond à du renouvellement urbain et compte tenu des caractéristiques actuelles des zones d'activités (forte imperméabilisation), nous pensons qu'un coefficient unique (zone nouvelle ou renouvellement) de 25 % de pleine terre ne permettra pas de densifier ces zones et de répondre aux objectifs de développement économique et à l'objectif de zéro artificialisation nette.

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU à venir, nous souhaitons revoir la règle dans les zones d'activités en recherchant un objectif d'amélioration de l'existant. Plusieurs pistes devront être explorées :

- Différenciation site existant ou zone nouvelle
- Compensation d'emprise au sol nouvelle par la désimperméabilisation ou la désartificialisation
- Abaissement général des coefficients
- Abaissement pour prise en compte de la contrainte en zone de captage

Nous espérons que la présente contribution permettra d'alimenter la réflexion sur ces sujets, c'est le sens de notre démarche. Nous restons bien évidemment à votre disposition pour tout complément sur ce sujet.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos meilleures salutations.

Le Maire
Serge BÉRARD



Copie à : CCVG

Pièce jointe : extrait de l'avis du commissaire enquêteur sur la modification n°2 du PLU

AVIS

Après avoir :

- étudié l'ensemble des pièces du dossier d'enquête,
- pris connaissances des avis des PPA,
- échangé régulièrement avec la Mairie pendant la période d'enquête,
- assuré les permanences aux dates définies,
- analysé les observations et apporté mes questionnements et commentaires aux différentes réponses données dans le mémoire en réponse de la Mairie,
- exprimé mon avis sur les différents documents du dossier,

J'estime que la modification n° 2 du PLU de Brignais :

- A fait l'objet de remarques pertinentes et justifiées de la part des personnes publiques associées, notamment en ce qui concerne les logements sociaux et les éléments remarquables. La commune a d'ailleurs indiqué dans son mémoire qu'elle prendrait en compte ces observations en effectuant de nombreuses évolutions sur le règlement graphique et écrit.

Compte tenu :

- de la bonne information générale du public sur le lancement et le déroulement de l'enquête publique ;
- des réponses complémentaires apportées par la Mairie dans son mémoire ;
- des modifications du dossier que la commune effectuera avant l'approbation du dossier de modification (comme indiqué dans son mémoire),

J'émet un avis favorable sur le projet de modification n° 2 du PLU de Brignais, assortis de deux recommandations :

- Étayer le rapport de présentation sur la méthodologie et la finalité du travail réalisé sur les éléments remarquables.
- Réfléchir, dans la prochaine évolution du PLU, au coefficient de biotope/surface de pleine terre et à la désartificialisation des sols, notamment dans les zones d'activités. En effet, les règles actuelles empêchent la densification des zones et, par conséquent, le développement et l'évolution des activités économiques.

Le 10/04/2024



Julien Dallemagne