

Le 9 septembre 2025

**Décision de la Présidente n° :
71-2025**

**Objet : Avis de la CCVG sur le
projet de modification n°3 du
Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Brignais**

DECISION DE LA PRESIDENTE DE LA CCVG

**La Présidente de la Communauté de Communes de la Vallée du
Garon,**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu la délibération n°2020-31 en date du 06 juillet 2020 modifiée par la délibération n°2024-66 en date du 25 juin 2024 modifiée par la délibération n°2025-02 en date du 28 janvier 2025 et son certificat administratif en date du 20 février 2025 relatives aux délégations de pouvoirs du conseil communautaire à Madame la Présidente.
- Vu le courrier de la commune de Brignais portant notification pour avis du projet modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme - reçu le 18 août 2025,
- Vu l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme relatif au recueil des avis des personnes et organismes associés à l'élaboration du projet,

DECIDE

Article 1 : D'émettre un avis réservé sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brignais. Une note de remarques étant jointe à la présente décision.

Article 2 : Le Directeur Général des Services et Monsieur le Chef du Service Comptable de Givors sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision.

**Communauté de Communes de
la Vallée du Garon**

Parc d'activités de Sacuny
262 rue Barthélémy Thimonnier
69530 Brignais

Tél. 04 72 31 78 72
contact@cc-valleedugaron.fr

Article 3 : Conformément à l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte de la présente décision au Conseil Communautaire.

Fait à Brignais,

La Présidente,

REMARQUES ANNEXEES A LA DECISION N°71-2025 PORTANT AVIS DE LA PRESIDENTE DE LA CCVG

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
BRIGNAIS

ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT - DISPOSITIONS GENERALES

Modification des règles de compensation lors de l'abattage du patrimoine végétal protégé

Une règle spécifique est proposée en cas d'arrachage d'une haie existante, d'un boisement ou bosquet afin de favoriser la remise en œuvre d'une masse végétale équivalente.

Remarque CCVG : il est proposé de compléter la formulation de cette règle afin de favoriser une meilleure qualité des plantations en faveur de la biodiversité : « En cas d'arrachage, une haie (ou le boisement ou le bosquet) doit être replantée avec un objectif de conservation d'une masse végétale équivalente avec des essences locales de qualité et de mixité équivalentes ou meilleures. ».

ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Modification de conditions d'implantation d'artisanat et commerces de détail dans le quartier de la Gare

Afin de permettre l'implantation de moyennes surfaces dans le secteur, notamment sur le site dit « GEDIMAT », il est proposé de rehausser la surface de plancher maximale autorisée pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » (2200 m² de surface de plancher), tout en limitant la surface de plancher minimale pour une unité commerciale à 400 m² de surface de plancher pour ne pas faire concurrence au commerce de proximité du centre-ville.

Remarque CCVG : ces règles maximisées permettraient potentiellement la création de 5 cellules commerciales, ce qui interroge sur leur adéquation avec l'objectif de ne pas faire concurrence au commerce de proximité de centre-ville. Il est proposé de relever le seuil minimal par cellule à 1000 m² de surface de plancher.

Modification des règles liées à la mixité sociale et ajout d'un emplacement réservé de mixité sociale

Une des modifications porte sur le mode de calcul du taux de mixité sociale. Dans le PLU en vigueur, le taux de mixité sociale exigée est basé sur un pourcentage de la surface totale de plancher alors que le seuil de déclenchement de cette exigence est fixé par rapport à un nombre de logements créés (4 logements ou plus), ce qui crée une confusion pour les porteurs de projet. La proposition de modification est de baser également le taux de mixité sociale à atteindre sur un pourcentage du nombre total de logements créés (et non plus sur la surface de plancher totale créée).

Remarque CCVG : cette méthode de calcul en nombre de logements au lieu de la surface de plancher présente le risque d'une production de logements locatifs sociaux de petites typologies uniquement. En effet, n'étant plus contraint par une surface de plancher minimum, les opérateurs auront toute latitude pour orienter la production vers l'accession libre, économiquement plus intéressante.

Il est ici rappelé, au titre du PLH3 de la CCVG, que le constat a été fait d'un besoin de logements locatifs sociaux variés du T1 au T5, afin de répondre au mieux aux besoins des ménages et notamment des familles.

Une précision sur le type de logements attendus au sein des servitudes de mixité sociale est apportée. Dans le PLU en vigueur, le terme utilisé est « logements aidés ». Ce terme est remplacé par « logements sociaux ». Pour la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé nouvellement créée (S3), le terme employé est « logements locatifs sociaux ».

Remarque CCVG : les objectifs qualitatifs du PLH3 visant à une diversification de l'offre pourraient ici être rappelés également, à savoir un objectif de production de 30 % minimum de PLAI, 40 % PLUS, 10 % PLS et 20 % d'accession sociale ou BRS.

Les impacts des différentes modifications envisagées sur la production de logements sociaux, ainsi que la comptabilité avec le PLH3 de la CCVG sont détaillés dans la notice de présentation du projet. L'objectif de production de logements sociaux fixée par le PLH3 donc de 187 logements sociaux sur la période 2024-2030 pour la commune de Brignais. Les calculs présentés indiquent à une production de 326 logements sociaux sur le temps du PLH3. Par ailleurs, à l'échelle de la commune, d'après l'ensemble des opérations projetées à court terme (horizon 2030) le taux de mixité sociale global atteindrait un taux de près de 25%, avec la création de 362 logements sociaux prévus sur une production totale d'environ 734 logements (intégrant les logements produits en 2024).

Remarque CCVG : le recensement des projets connus semble attester d'une bonne dynamique de production de logements. Néanmoins, il n'est pas précisé si la dynamique de production de logements « libres » dans le diffus est intégrée aux calculs.

Afin de bien comprendre les chiffres exprimés, il serait intéressant de produire les calculs et hypothèses plus détaillés sur le modèle des éléments transmis lors des inventaires SRU. A titre d'exemple en 2024, la commune de Brignais présente un taux SRU de 22,41 % soit 1175 logements sociaux sur 5243 résidences principales considérées.

ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Intégration des dispositions du code de l'Environnement concernant les clôtures en zones naturelles

La modification du règlement écrit concernant les clôtures intègre les « Dispositions propres aux clôtures » de l'article L. 372-1 du Code l'environnement. Il est cependant précisé qu'il « pourra être dérogé à ces obligations pour des raisons des contraintes fonctionnelles liées à l'activité exercée sur le terrain ou le caractère patrimonial des lieux. »

Remarque CCVG : la loi prévoit clairement neuf cas de dérogations possibles, il est ainsi proposé une formulation alternative plus précise : « Il pourra être dérogé à ces obligations sous réserve de répondre à l'un des cas de dérogation prévus par l'article L.372-1 du code de l'environnement ».

ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Modification de la zone A pour classement en zone AP

En zone A, sont désormais admises les constructions neuves à usage de logement et d'hébergement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de logement (à l'exclusion des constructions à usage d'hébergement destinées à loger du personnel saisonnier).

Remarque CCVG : le texte mériterait clarification, en effet est-ce à dire qu'il n'y a pas de limite de surface de plancher dès lors qu'il s'agit d'une construction destinée à loger du personnel saisonnier ? Ou que ces constructions ne sont pas concernées donc non admises ?

ELEMENTS MODIFIES DANS LES OAP

Modification de l'OAP n°2 Renouvellement urbain "Entrée de ville-Gare"

L'ensemble du périmètre de l'OAP n°2 est soumis à la servitude de mixité sociale mise en place sur la zone U (au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme) : dans cette zone, pour toute opération de 4 logements ou plus, il sera demandé qu'au moins 35 % ou 40 % du nombre de logements créés soient alloués à des logements sociaux.

Remarque CCVG : il est préconisé de ne pas abaisser le taux de mixité sociale attendue en secteur d'OAP et d'indiquer clairement que 40 % de la surface de plancher de l'opération (et non du nombre de logements, cf précédente remarque) soit dédiée au logement social.

Modification de l'OAP n°5 « Le Garel – Route de Soucieu »

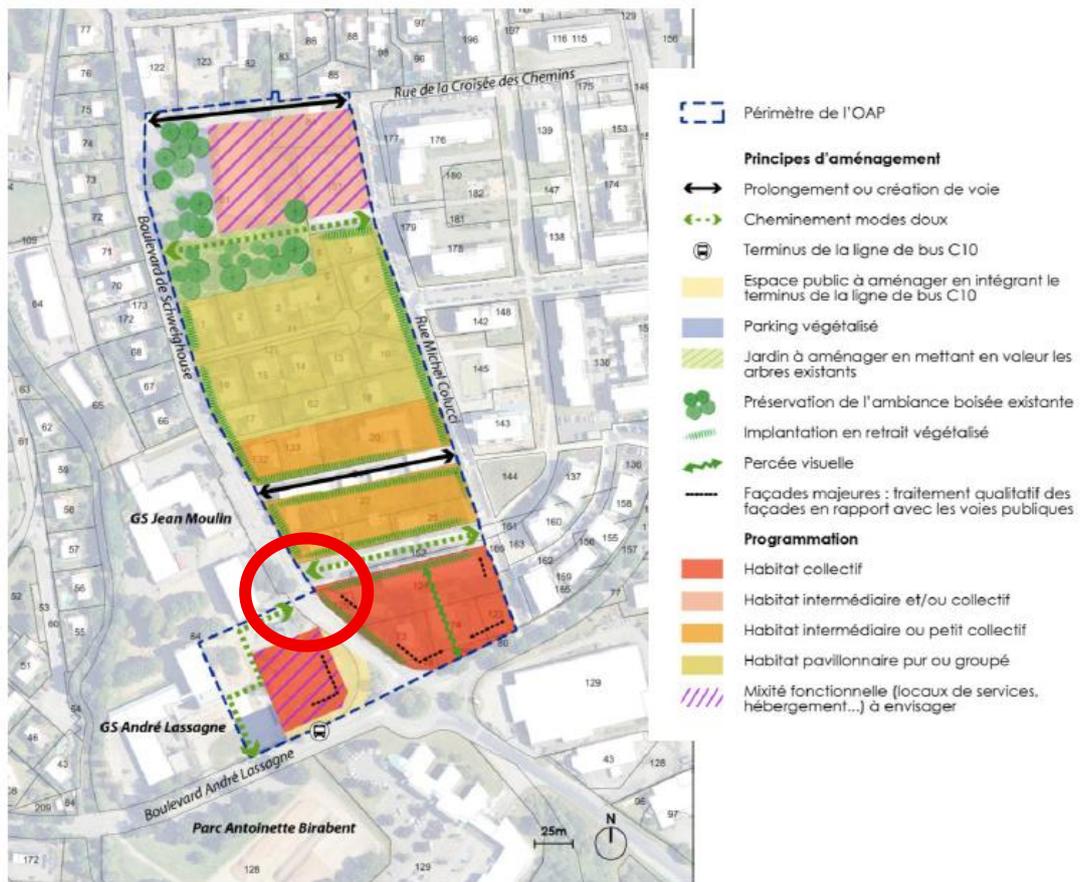
L'objectif de cette modification est d'encourager une répartition géographique des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la commune. Cette parcelle étant repérée au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, ici dans le secteur S1. Ainsi, le taux de mixité sociale est abaissé de 40% à 37%.

Remarque CCVG : L'OAP en vigueur indique un taux de 45% et non 40 %. Cette parcelle étant maîtrisée foncièrement par la commune, il y a au contraire tout intérêt à prévoir un pourcentage de 40 % de logements sociaux voire plus. Idem remarques précédentes sur la comptabilisation en nombre de logements sociaux et non plus en surface de plancher.

Création de l'OAP n°7 "Pérouses - Schweighouse"

Afin d'ouvrir cet îlot, le projet prévoit la création de cheminements, certains consacrés aux modes doux afin de mailler efficacement le secteur.

**Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions
devront être compatibles**



Remarque CCVG : afin de matérialiser plus clairement les connexions et le maillage modes doux il est proposé de faire correspondre les flèches vertes des cheminements piétons au niveau du passage piéton existant (cf cercle rouge).