

DÉPARTEMENT DU RHÔNE
VILLE DE BRIGNAIS



Plan Local d'Urbanisme Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CELINE GRIEU

LATITUDE URBANISME - ENVIRONNEMENT - PAYSAGE

VIVACE PAYSAGISTE DPLG

SIGMA AVOCATS

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
02	11 juillet 2019	4 novembre - 5 décembre 2020	13 février 2020

Pourquoi un PADD ?

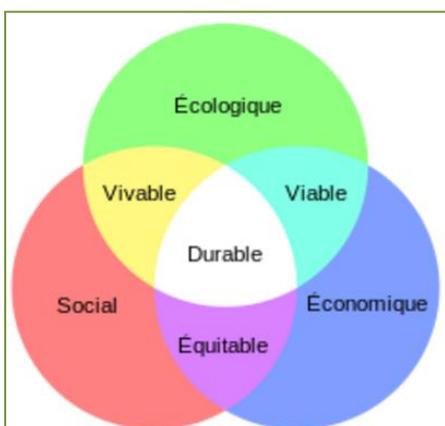
Le Projet de d'Aménagement et de développement Durable (PADD), pièce obligatoire du dossier de PLU, est la clé de voute du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

Ainsi, il doit exposer le projet de ville en intégrant ses contraintes, et répondant aux besoins et enjeux non seulement du territoire communal, mais aussi de celui plus large dans lequel il s'inscrit. Cette ambition pour le devenir de la commune doit trouver écho dans les outils mobilisables par elle.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU.

A ce titre, il guide l'ensemble des dispositions applicables pour l'occupation et pour l'utilisation des sols définies par le PLU, à savoir :

- Les orientations d'aménagement et de programmation pour certains secteurs particuliers qui sont opposables dans un rapport de compatibilité ;
- La règle d'urbanisme transcrite dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage), opposable dans un rapport de conformité.



Le contenu du PADD

Le contenu du PADD est défini par le Code de l'Urbanisme.

Le présent projet de la ville de Brignais intègre ce contenu de la manière suivante :

Selon l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit:	Volets du PADD traitant de la thématique
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;	<p>Volet n°1</p> <p>Volet n°2</p> <p>Volet n°3</p>
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.	<p>Volet n°1</p> <p>Volet n°2</p>
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	<p>Volet n°1</p>



VOLET N°1

LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE

"Assumer le rôle central de Brignais à l'échelle de l'Ouest lyonnais"

Orientation 1.1

Viser une dynamique de croissance démographique raisonnable respectant les équilibres de la ville

Maitriser la dynamique de construction autour de 115 logements/an sur les 10 prochaines années

Conserver la maîtrise de la croissance démographique et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur les possibilités de renouvellement urbain

Orientation 1.2

Consolider une économie diversifiée

Répondre à une demande de foncier économique élevée sur la vallée du Garon

Favoriser le développement de l'offre de loisirs au services de l'attractivité résidentielle et touristique

Soutenir l'agriculture en préservant l'environnement

VOLET N°2

L'AMENAGEMENT ET LE CADRE DE VIE

" Bien vivre dans la ville"

Orientation 2.1

Dessiner un paysage urbain agréable à vivre, en densifiant raisonnablement le centre et en protégeant la périphérie

Orientation 2.2

Produire une offre de logements diversifiée, pour favoriser les parcours résidentiels et maintenir la mixité sociale et générationnelle de la ville

Orientation 2.3

Améliorer l'espace urbain pour le rendre plus attractif et vivant

Renforcer le maillage d'espaces publics et de cheminements modes doux pour réduire les nuisances automobiles en centre-ville

Soutenir les activités commerciales et tertiaires en les regroupant dans les secteurs stratégiques

Favoriser l'usage et le développement des transports en commun

Poursuivre le renforcement et la réorganisation de l'offre d'équipements publics en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique

VOLET N°3

UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES PATRIMOINES

" Une ville à transmettre"

Orientation 3.1

Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire et la qualité de vie

Protéger les grands ensembles agricoles et naturels qui entourent la ville

Préserver et restaurer les continuités écologiques favorables à la biodiversité en reliant les grands ensembles fonctionnels à travers la ville

Réduire l'impact du développement urbain sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux

Orientation 3.2

Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti pour préserver l'âme et l'identité de la ville

Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain et bâti, héritage de l'histoire

Intégrer le patrimoine végétal pour une ville plus verte

VOLET N°1

LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE

"Assumer le rôle
central de Brignais à
l'échelle de l'Ouest
lyonnais"

Le contexte général

Brignais, chef lieu de canton, et ville-centre de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon, est reconnue en tant que pôle d'équipements et d'activités majeur de l'Ouest lyonnais, classée en **polarité 1 dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**.

Riche d'une histoire ancienne, **Brignais a toujours su profiter de son image de "ville à la campagne", située à l'interface entre la métropole lyonnaise**, pôle économique de niveau européen, **facilement accessible** depuis les grandes infrastructures de transport **et les Monts du Lyonnais**, espace naturel et agricole à l'intérêt écologique, agronomique et paysager reconnu et préservé.

Avec **11 381 habitants au 1er janvier 2014**, Brignais est **la ville la plus peuplée du territoire du SCOT de l'Ouest lyonnais**, qui l'identifie comme **polarité à renforcer, avec un nombre minimal et une diversité de logements à produire**, de façon à favoriser l'installation de nouveaux ménages au plus près des équipements, activités et facilités de transports offerts par la ville, et pour limiter l'étalement urbain et les déplacements motorisés fortement impactants pour l'environnement, l'activité agricole et le cadre de vie de l'Ouest lyonnais.

En outre, totalisant environ **7200 emplois**, dont les deux tiers sont répartis parmi 5 zones d'activités industrielles, artisanales et tertiaires (Sacuny, Moninsable, Vallières, Aigais, Ronzières), la ville constitue le pôle d'emplois principal de l'Ouest lyonnais. Elle dispose **d'un rayonnement métropolitain**, renforcé par la présence d'un pôle de loisirs urbain attractif (complexe cinématographique et bowling).

A l'instar de la dynamique démographique, le SCOT de l'Ouest lyonnais encourage à renforcer cette attractivité et l'influence économique de Brignais à l'échelle de l'Ouest lyonnais.

Pour autant, avec un territoire urbanisé à près des deux tiers de sa surface et un risque inondation fortement présent en centre-ville, **la ville de Brignais s'avère très contrainte dans son développement, avec un foncier disponible, pour le développement urbain comme pour le développement économique, de plus en plus rare face à une demande élevée.**

Ce déséquilibre entraîne une intense pression sur les prix immobiliers et fonciers, et le risque que la polarité de l'Ouest lyonnais, qui doit en principe être renforcée, devienne inaccessible et inadaptée pour les ménages comme pour les entreprises, et perde en attractivité et en dynamisme.

Ce premier volet du projet urbain de la commune vise à assumer, dans les 10 à 15 prochaines années, le rôle central joué par la ville de Brignais à l'échelle de l'Ouest lyonnais, en soutenant son attractivité résidentielle et économique.

Il s'agit pour cela d'organiser et de programmer de manière cohérente et raisonnée le développement de la ville, via une stratégie d'urbanisation adaptée à un marché tendu, et dans un contexte où la rareté des ressources à préserver pour les générations futures doit nécessairement être prise en compte.

ORIENTATION N°1.1

Viser une dynamique de croissance démographique raisonnable respectant les équilibres de la ville

Objectif n°1.1.1

Maitriser la dynamique de constructions autour de 115 logements/an sur les 10 prochaines années

Eléments de contexte

Le contexte d'un marché immobilier et foncier tendu se mesure par une demande en logements élevée et une offre qui peine à suivre, ce qui s'est traduit, sur Brignais, par deux dynamiques différentes depuis l'approbation du premier PLU en 2006 :

- **entre 2006 et 2012**, du fait de la rareté des terrains disponibles sur la ville, **Brignais a connu un rythme de construction d'environ 34 logements/an, bien en deçà des objectifs du SCOT et du premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes de la Vallée du Garon (75 logements/an sur la période 2009-2015)**, qui n'a pas suffi à répondre au phénomène de diminution de la taille des ménages, **entraînant une légère diminution du nombre d'habitants.**

Durant cette période, la demande s'est reportée sur les communes plus périphériques et rurales, qui comptaient davantage de disponibilités foncières constructibles.

- **de 2012 à 2016**, sous les premiers effets de l'entrée en vigueur du SCOT de l'Ouest Lyonnais et des lois Grenelle, puis ALUR, **Brignais a connu un net regain des constructions de logements, qui ont atteint en moyenne une centaine d'unités par an (soit le rythme minimal fixé par le second PLH de la CCVG pour la période 2016-2021)**, et ont déjà permis de stabiliser la démographie : dans le centre-ville, de grands projets ont pu être lancés, sous l'effet conjugué de l'intervention publique (ZAC de la Giraudière) et de prix fonciers incitant les propriétaires à libérer leurs terrains, tandis que, en périphérie, la suppression des anciens Coefficients d'Occupation des Sols (COS) par la loi ALUR a accru le phénomène de divisions parcellaires et la construction de logements sur des parcelles déjà bâties. Dans le même temps, les communes périphériques et rurales ont vu se durcir les conditions de leur développement, adoptant des documents d'urbanisme plus restrictifs qui ont aussi favorisé le réinvestissement de la ville-centre.

- **Depuis 2016**, avec le lancement des opérations de renouvellement urbain du quartier des Pérouses et de la Gare, mais aussi du fait d'un report important du marché de la métropole lyonnaise, de plus en plus saturé, sur les communes situées à proximité, le rythme de constructions s'est encore accéléré, atteignant une moyenne d'environ 240 logements/an sur 2017-2018. Au vu des projets attendus comme de l'inflation des demandes de renseignements ou d'autorisations d'urbanisme sur les secteurs pavillonnaires du centre-ville, ce rythme devrait en outre se maintenir dans les prochaines années.

Si, au 1er janvier 2019, compte tenu du décalage statistique, l'impact de ce fort accroissement de la construction sur Brignais ne s'était pas encore fait sentir du point de vue de la démographie (stable), le présent projet de PLU vise, tout en assumant le rôle de polarité de Brignais à l'échelle de l'Ouest lyonnais, à maitriser le développement de la ville pour éviter un phénomène d'emballlement préjudiciable à la qualité de vie des brignairots.

L'objectif de la ville

Afin de respecter la loi, qui impose aux PLU d'être compatibles avec les documents de stratégie intercommunaux, mais aussi pour répondre aux difficultés d'accès au logement et soutenir le dynamisme de ses équipements et activités en accueillant de nouveaux ménages, la ville de Brignais se fixe l'objectif suivant :

Maitriser la dynamique de construction autour de 115 logements/an sur les 10 prochaines années

Cet objectif de relance :

- s'inscrit en compatibilité avec le PLH 2016-2021 de la CCVG, qui fixe un minimum de 100 logements/an, prolongé sur la durée de vie théorique du PLU, soit 10 ans.
- devrait, dans l'hypothèse où la taille moyenne des ménages poursuivrait sa diminution au même rythme que celui enregistré ces dix dernières années, aboutir à une relance de la croissance démographique de la commune, et à un "rattrapage" du retard pris sur les objectifs supra-communaux initiaux : **la commune pourrait ainsi gagner jusqu'à 2000 habitants dans les 10 prochaines années, ce qui correspondrait à une croissance démographique de l'ordre de 1,6%/an.**



Objectif n°1.1.2

Conserver la maîtrise de la croissance démographique et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur les possibilités de renouvellement urbain

Éléments de contexte

Bien qu'elle ait perdu des habitants entre 2006 et 2015, **la ville de Brignais a eu besoin de 20,3 ha pour accueillir les 630 nouveaux logements construits.**

Parmi ces 20,3 ha, seuls 11,7 ha ayant permis la construction d'environ 240 logements ont toutefois généré une véritable consommation d'espaces non construits (localisation au coeur de l'enveloppe urbaine).

Cette consommation, basée sur une densité moyenne de l'ordre de 20,5 logements/ha, s'est notamment faite sur les plateaux de l'Archet, ou sur les coteaux de la Cote ou du Bonneton, sur les franges résidentielles Ouest de la commune, au contact avec les piémonts du Lyonnais, ainsi que dans le cadre de projets urbains de centre-ville tels que le quartier des Serres.

Les 8,3 ha restants correspondent à des parcelles qui, déjà construites, ont fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain (démolition/reconstruction), ou à des "reliquats" issus de divisions de parcelles déjà bâties.

Dans les deux cas, ces opérations ont permis d'accueillir environ 390 logements sans générer aucune artificialisation supplémentaire des sols, dans le cadre d'une densité moyenne d'environ 43,8 logements/ha (correspondant à l'objectif de densité moyenne minimale fixé par le SCOT de l'Ouest lyonnais pour Brignais - entre 40 et 50 logements/ha).

Les récentes opérations de renouvellement urbain menées depuis 2016 et encore en cours, sur la Giraudière, les Pérouses, la Gare, ont par ailleurs permis de construire environ 450 à 500 logements sur un total d'environ 7 ha de terrains déjà urbanisés ou situés dans l'enveloppe urbaine, soit une densité moyenne de l'ordre de 65 à 70 logements/ha, tandis que le renouvellement urbain ou la densification des tissus pavillonnaires qui s'opère voit parfois un logement individuel remplacé par plusieurs logements groupés, voire une opération de logements collectifs.

Compte tenu de son objectif de maîtrise de la construction et de la croissance démographique, la ville va devoir envisager un report à plus long terme de l'urbanisation des terrains pressentis dans le PLU de 2006 pour être construits si elle ne veut pas voir sa croissance démographique exploser du fait de la poursuite (probable, compte tenu de la tension actuelle pesant sur les marchés immobilier et foncier) du phénomène de renouvellement et de densification de ses espaces urbains.

Il s'agit ainsi pour la ville de privilégier, en cohérence avec les orientations législatives et supra-communales, le réinvestissement et la densification de son espace urbain, tout en préservant les conditions d'accès au logement pour tous et une densité raisonnable et agréable à vivre, qui constitue une de ses qualités.

Les objectifs de la ville

La ville de Brignais fait **le choix d'un développement fondé sur une approche globale visant à conserver la maîtrise de la croissance démographique et à préserver les ressources naturelles et agricoles tout en organisant une production de logements suffisante permettant de répondre aux besoins identifiés.**

Cette approche globale s'appuie sur 4 leviers d'action, qui sont autant d'engagements de la ville pour les 10 à 15 prochaines années :

➤ 2 engagements pour donner la priorité au centre-ville

La ville de Brignais souhaite faire de son centre-ville "élargi" (le centre ancien et le faubourg de la Giraudière, et leurs proches abords : la "première couronne", les "entrées de ville" Gare et Sud et la polarité de quartier des Pérouses) **le secteur prioritaire pour son développement dans les 10 à 15 prochaines années.** Il s'agit en effet de favoriser la présence de logements et d'habitants à proximité des activités, services et équipements du centre-ville, pour soutenir son animation et sa vitalité et pour limiter les déplacements motorisés au sein de la commune.

1. Permettre le renouvellement urbain et la revalorisation de certains secteurs stratégiques en coeur de ville

Cet engagement vise à réinvestir et à densifier les tissus urbains existants.

En effet, la poursuite du phénomène de démolitions/reconstructions actuellement à l'oeuvre en centre-ville constitue pour Brignais un levier de production d'une offre de logements qui, située à proximité immédiate des services, constitue une réponse à la demande en logements, sans consommer d'espaces naturels et agricoles.

Sur un périmètre de centre-ville dit "élargi", intégrant le centre-ville ancien et la "première couronne", les élus souhaitent donc encourager la mutation de quartiers d'habitat individuel ou de friches en logements collectifs, de façon à conforter la centralité de la ville tout en veillant à ce que le renouvellement urbain puisse être maîtrisé.

Le quartier de la gare, réaffirmé en tant que pôle secondaire du centre-ville, et certains quartiers pavillonnaires de première couronne, tels la rue du Presbytère, l'Avenue de Verdun ou le Boulevard de Schweighouse, à l'interface du centre ancien et de quartiers d'habitat collectif (les Pérouses), sont notamment jugés stratégiques et prioritaires.

Sur ces secteurs, une densification moyenne de l'ordre de 50 logements/ha devra être encouragée, sous réserve toutefois de tenir compte de l'environnement bâti existant : ainsi, le secteur de la Gare pourra supporter une densité supérieure, contrebalancée par une densité inférieure sur les secteurs pavillonnaires.



Il s'agit ainsi, dans l'ensemble de son centre-ville, de veiller à une bonne coexistence des diverses formes urbaines qui le composent, avec le souci d'assurer une transition douce, tant dans l'espace que dans le temps, entre les différents quartiers du centre-ville en mutation.

Tout en permettant une certaine densification de l'existant, le projet de PLU s'attachera à préserver la cohérence, la lisibilité des formes urbaines, la qualité des programmes d'habitat, garante de l'attractivité et du bien-vivre dans la ville.

2. Organiser une urbanisation des disponibilités foncières du centre-ville favorable au maintien d'un cadre de vie agréable

Aux côtés des quelques secteurs stratégiques de son centre-ville dont la commune souhaite encourager, en le maîtrisant, le renouvellement urbain, plusieurs terrains non encore construits demeurent.

Non impactés par le risque inondation qui touche le centre-ville, entourés de terrains construits, et à proximité immédiate des équipements et activités du centre-ville, **ces tènements ont vocation à être construits.**

Il s'agit de faire en sorte que leur aménagement contribue :

- **à la densification de l'offre de logements**, en favorisant les formes alternatives à la maison individuelle (habitat intermédiaire, petits collectifs, collectifs...), qui n'a plus vocation à être construite sur le périmètre du centre-ville "élargi" ;
- **à l'affirmation d'une cohérence morphologique à l'échelle d'un centre-ville plus lisible et affirmé** : les nouvelles constructions et aménagements de ces terrains devront, à l'instar des projets de renouvellement urbain, s'inscrire en continuité des formes urbaines anciennes de la ville ou des projets récemment menés ;
- le cas échéant, **au renforcement de la mixité des fonctions en centre-ville**, pour soutenir son dynamisme et son animation : les tènements pourront intégrer équipements, locaux d'activités et de services en pieds d'immeubles de manière à s'insérer dans le fonctionnement urbain général du centre-ville ;
- dans le cadre des tènements les plus significatifs : **à l'amélioration et au renforcement du maillage de cheminements doux et d'espaces publics et/ou collectifs** en tant que lieu de sociabilité, d'animation et « poches » de respiration en centre-ville, à l'image de la place d'Hirschberg, de la place des Serres, de la Via Ponsacco, du passage de l'Orchidée...



➤ 2 engagements pour maîtriser l'urbanisation des secteurs périphériques

Les secteurs périphériques dits "résidentiels" concernent une vaste partie du territoire, de la ville, au Nord, à l'Ouest et au Sud. Il s'agit de la ville du XXème siècle, la ville pavillonnaire, issue de l'explosion du phénomène périurbain durant les Trente Glorieuses, qui a vu l'enveloppe urbaine de Brignais passer de 35 à 435 ha en moins de 50 ans, et sa démographie exploser.

S'ils ne constituent pas des secteurs de développement prioritaires à l'échelle du présent PLU, ils n'en présentent pas moins des enjeux importants de maîtrise de l'urbanisation et de qualité du paysage urbain et du cadre de vie. Surtout, ils comportent encore un certain nombre de disponibilités foncières et un potentiel élevé de densification qui doivent être encadrés pour maîtriser la croissance démographique.

En complémentarité avec l'objectif de donner la priorité à un renouvellement urbain maîtrisé du centre-ville "élargi" permettant d'accueillir l'essentiel de son développement, la ville de Brignais souhaite ainsi engager une politique de maîtrise de la densification sur ces secteurs périphériques.

1. Maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires périphériques en rationalisant les possibilités de division de foncier bâti

En complément du réinvestissement du centre-ville, la ville de Brignais a souhaité **réaffirmer sa volonté de maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires périphériques**, dans un contexte d'explosion du phénomène de divisions de foncier déjà bâti depuis 2014.

S'il s'agit, pour Brignais, d'assumer son statut de ville, en travaillant sur sa centralité, il lui est important de **maintenir son caractère de "ville à la campagne" et de préserver un cadre de vie de qualité.**

Cette identité doit pouvoir se lire, entre le centre-ville et les secteurs périphériques qui, sur le plateau de l'Archet comme sur les coteaux enserrant les vallées du Garon (La Côte) ou du Chéron (Le Bonneton), présentent une urbanisation plus diffuse et joue un rôle de transition avec les grands espaces naturels situés à proximité.

De fait, **les secteurs périphériques ont vocation à conserver leur fonction strictement résidentielle, ne pouvant accueillir que des fonctions modestes et simplement utiles à la vie de quartier** : aucun équipement structurant, aucune zone d'activités ne saurait y être aménagée.

Dans le même esprit, **la forme prédominante actuelle de la maison individuelle devra être conservée**, quitte à accepter une diversification vers des logements individuels groupés ou en petits intermédiaires.

Il s'agit donc de produire des formes urbaines différentes de celles qui sont encouragées en centre-ville, dans le cadre d'une densité mesurée. En particulier, une vigilance sera accordée aux rapports des constructions les unes avec les autres : la commune souhaite préserver un cadre de vie de qualité en limitant les nuisances liées aux accès partagés, aux vis-à-vis, à la promiscuité.





2. Planifier dans le temps l'ouverture à l'urbanisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante : préserver, au-delà de la durée de vie du PLU, des possibilités de développement à plus long terme sur Rochilly, au Nord de la ville

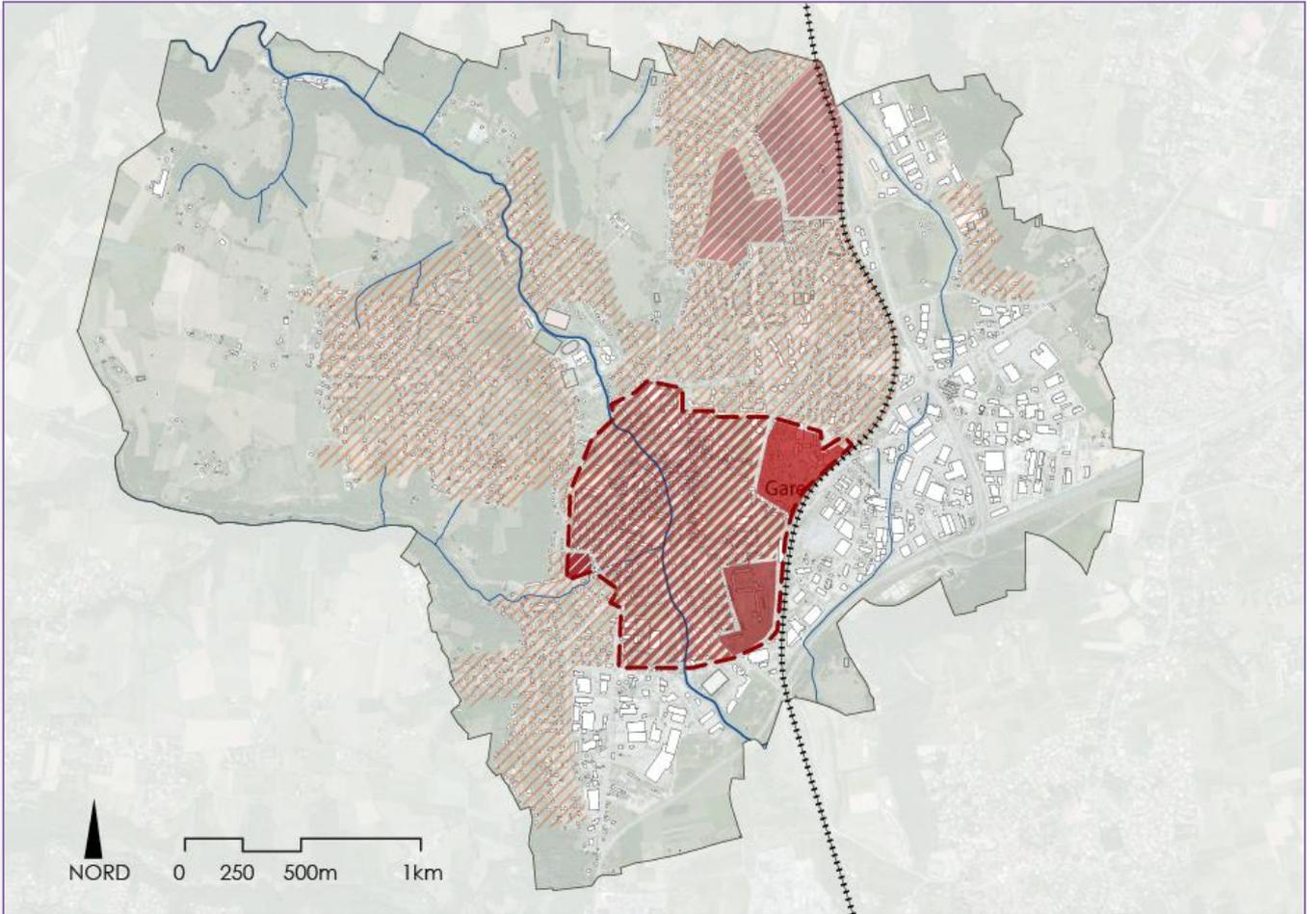
En complément du renouvellement urbain du centre-ville élargi et de la maîtrise de la densification des quartiers périphériques, le report de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante, envisagé dans le PLU précédent, constitue le dernier levier de la ville pour permettre la mise en oeuvre d'un projet de développement maîtrisé.

Il s'agit ainsi d'acter, dans le présent PLU, le fait que l'enveloppe urbaine actuelle de la ville dispose d'un potentiel de renouvellement et de densification suffisant pour maintenir le rythme de construction fixé et soutenir une croissance démographique dynamique, non seulement compatible avec les objectifs supra-communaux d'affirmation de la polarité de Brignais à l'échelle de l'Ouest lyonnais mais aussi avec les objectifs de la ville en faveur du maintien d'une bonne qualité de vie, et ses capacités d'accueil de nouveaux habitants (réseaux, équipements...).

Si, du fait qu'il accueille déjà, autour de l'ancien château de Rochilly, un parc arboré qui devrait être ouvert au public, ainsi que le nouveau centre aquatique intercommunal, ce quartier aura sans doute vocation, à terme, à être urbanisé, le fait que l'accélération des constructions au sein même de l'enveloppe urbaine, en renouvellement urbain, permette d'atteindre le nombre de logements nécessaires pour maintenir le rythme de développement souhaité, rend l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur inopportune à l'échelle du présent projet de PLU.

Quoique restant envisageable à long terme, l'urbanisation de Rochilly fera donc l'objet d'un report au-delà de la réalisation du présent PLU, et sera soumise à une révision du document. A l'échelle du présent PLU, le secteur a donc vocation à rester un espace non construit et un levier éventuel de développement pour les générations futures.





Conserver la maîtrise de la croissance démographique en s'appuyant sur les possibilités de renouvellement urbain

-  Renforcer la centralité du centre-ville élargi
-  Intégrer les projets urbains en cours : *Pérouses*
-  Encourager le renouvellement urbain en coeur de ville
- Organiser le développement urbain
 -  à court-moyen terme : Route de Soucieu-Garel, Brisport,
 -  à long terme : au-delà de la réalisation du PLU : *Rochilly*
-  Maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires

ORIENTATION N°1.2

Consolider une économie diversifiée

Objectif n°1.2.1

Répondre à une demande de foncier économique élevée sur la vallée du Garon

Éléments de contexte

Enregistrant **un fort rythme d'implantations de nouvelles entreprises** (environ 26 ha consommés depuis 2006 dans le cadre, notamment, de la zone d'activités de Sacuny, Brignais constitue non seulement, avec Chaponost, une polarité économique majeure de l'Ouest lyonnais, mais elle conserve en outre une dynamique qui ne se dément pas.

Si, fin 2015, environ 30 000 m² de locaux d'activités, ont été identifiés comme vacants ou potentiellement disponibles en réhabilitation ou renouvellement urbain, cela ne représente qu'une part plutôt faible de 5 % de l'ensemble des surfaces actuellement dévolues aux activités économiques.

Par ailleurs, la ville souffre d'une image relativement dégradée de ses zones d'activités, malgré la présence de grandes entreprises de renom, aux activités florissantes à l'échelle régionale, voire internationale (GL Events, Pignol, STEF...).

A l'exception de Sacuny, qui a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté et dispose d'aménagements qualitatifs, les trois autres grandes zones d'activités de Brignais, Vallières, Aigais et Ronzières, souffrent d'une lisibilité et d'une qualité médiocre, caractérisées par des voiries à l'ambiance "routière", des nappes de stationnements ou des entrepôts à ciel ouvert en front de rue, des clôtures disparates et peu intégrées et même la présence d'habitations...

Par ailleurs, certains bâtiments disponibles ou potentiellement disponibles à court-moyen termes s'avèrent vieillissants, et inadaptés aux besoins des nouvelles entreprises.

Face à ces constats, la Communauté de Communes a élaboré un Schéma d'Accueil Economique (SAE), approuvé en 2014, qui vise à valoriser l'image du territoire et ainsi accroître son attractivité vis-à-vis des "fonctions métropolitaines tertiaires", tout en apportant une réponse satisfaisante aux besoins des entreprises.

Les objectifs de la ville

Au même titre que la politique de renouvellement urbain du centre-ville, la commune défend une politique de développement économique qui, basée sur le SAE intercommunal, vise à :

1. Encourager le renouvellement urbain des zones d'activités existantes pour soutenir leur attractivité

➤ *Affirmer la vocation économique des zones d'activités et les rendre plus lisibles*

Cet objectif passe tout d'abord par **l'arrêt de tout développement de l'offre de logements dans l'ensemble des zones d'activités, et, progressivement, par la mutation des îlots d'habitat en activités.**

Les élus ont ainsi acté de ne permettre qu'une évolution, modeste, des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans autoriser aucune nouvelle construction de logements dans ces secteurs.

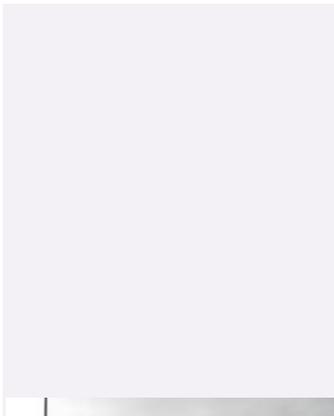
Si la ville souhaite affirmer la vocation économique des zones d'activités, elle souhaite aussi acter leur **différenciation progressive, en lien avec le SAE. Il s'agit d'affirmer des vocations distinctes parmi les zones d'activités :**

- **la majeure partie des ZA des Vallières, Aigais et Ronzières aura vocation à répondre aux besoins industriels, artisanaux et logistiques du territoire**, en conservant leur physionomie actuelle : grands tènements accueillant des locaux d'activités aux emprises et hauteurs importantes, limitation des activités de services et tertiaires aux seules activités liées à une production industrielle ou artisanale sur la zone...

Il s'agit d'éviter de soumettre ces zones à la pression du marché des enseignes commerciales, dont le développement en périphérie des villes vient concurrencer les commerces de centre-ville.

- **les façades de ces trois ZA, sur la rue du Général de Gaulle, la RD 342 ou la route de Lyon, seront davantage ouvertes à des activités tertiaires, ou, pour le cas de la zone de "loisirs urbains", aux Vallières, à des activités de loisirs**, afin de **créer un effet "vitrine"** et de favoriser, aussi, le dynamisme des activités (hors commerces de détails) nécessitant toutefois une visibilité et une accessibilité aisées.





- **dans le quartier Gare, en façade de la ZA des Aigais (chemin de la Fonderie), le développement d'activités tertiaires sera privilégié**, afin de revaloriser l'entrée de ville et d'accompagner le projet de renouvellement urbain au sein du quadrilatère Avenue de la Gare-rue de Gaulle-route d'Irigny et Gare (lié à l'implantation du nouveau siège l'OPAC du Rhône). Ce futur quartier "d'affaires" a vocation à accueillir des entreprises du secteur tertiaire "à rayonnement métropolitain", bénéficiant toutefois de liaisons rapides avec l'hyper-centre de Lyon.
- **les zones de Sacuny et Moninsable** conserveront une vocation plus mixte, intégrant non seulement des tènements artisanaux et industriels, mais également des activités tertiaires, en particulier sur les tènements ouvrant en façade de la RD 342 ("effet vitrine").

➤ **Rendre les zones d'activités plus fonctionnelles et revaloriser leur image et leur qualité urbaine**

La ville poursuit également un objectif global d'amélioration du fonctionnement et de l'image des zones d'activités.

Tout d'abord, elle souhaite travailler avec la Communauté de communes à **un meilleur maillage général des zones, en particulier pour les modes doux** (cyclistes, piétons), mais aussi pour les automobilistes et les poids lourds.

Parmi les projets de voiries que la ville souhaite encourager, figurent notamment :

- l'aménagement d'un nouveau giratoire sur la RD 342 permettant de relier directement la ZA des Aigais et la route d'Irigny à l'A450, la RD 342, la ZA des Vallières ou la route de Lyon sans passer par le quartier Gare, densifié et au caractère urbain demain plus affirmé,
- des voies de désenclavement des "fonds de zones" (Ronzières Vallières), coincés le long de l'A450, et pourtant vecteurs de flux de trafics importants.

Par ailleurs, **la requalification des voiries, déjà amorcée, doit permettre un meilleur confort des usagers**, (pour favoriser notamment l'accessibilité des ZA depuis le centre-ville ou la gare), **et un retraitement général des fronts de rue**, afin, notamment de mieux intégrer les limites de parcelles privées et certaines constructions.

Enfin, **le PLU doit jouer un rôle dans la requalification des ZA : un effort supplémentaire sera demandé aux pétitionnaires pour qu'ils soignent leurs projets de constructions, et surtout leurs abords** (espaces extérieurs végétalisés de pleine terre, parking mutualisés, gestion paysagère des eaux pluviales...).

2. Permettre le développement d'une nouvelle zone d'activités en aménageant le site de Moninsable

Compte tenu de la rareté du foncier à vocation économique disponible au sein des périmètres de zones d'activités existantes, **la ville de Brignais a souhaité se donner les moyens de ses ambitions en matière de développement économique, en actant la possibilité d'aménager une nouvelle zone d'activités.**

Consciente du caractère long et incertain du renouvellement urbain des ZA, et de l'inadaptation d'un certain nombre de biens immobiliers existants à la demande, **elle souhaite l'ouverture à l'urbanisation de Moninsable**, identifié dans son premier PLU comme réserve pour de futures activités économiques. Cette zone, également retenue dans le cadre du SAE intercommunal, doit permettre de répondre à la pression du marché du foncier.

Il s'agit en outre, de maintenir le ratio nombre d'habitants/nombre d'emplois sur le territoire, pour limiter l'évasion des actifs vers la Métropole, et ainsi se placer en compatibilité avec l'équilibre général promu par le SCOT en matière de développement urbain et économique.

Toutefois, afin de ne pas "suralimenter" le marché à vocation économique disponible, (au risque de compliquer le renouvellement urbain des ZA existantes), d'intégrer les caractéristiques naturelles propres au site de Moninsable, **l'ouverture à l'urbanisation de cette nouvelle zone devra s'effectuer en plusieurs temps, et sur du moyen-long termes, sans doute au-delà de l'échéance du PLU.**

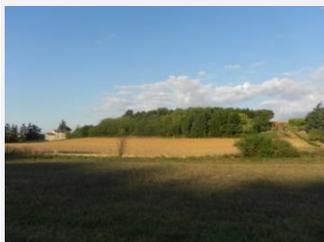
Il s'agit ainsi :

- *à court-moyen termes, d'aménager la partie Ouest du tertre de Moninsable pour renforcer la vitrine économique de Brignais le long de la RD 342*
- *à plus long terme, au-delà de 10 ans après l'approbation du PLU, d'engager une réflexion pour le développement de la frange Est du tertre, côté chemin de Sacuny.*

Ainsi, dans le cadre de la mise en oeuvre du présent PLU, **un maximum de 7 ha sur les 11 ha disponibles pourront être ouverts dans le cadre d'une première tranche d'urbanisation, en partie Ouest de la zone, donnant sur la RD 342.**

Parmi ces 7 ha, le bois sommital du tertre, d'une superficie d'environ 1,3 ha, protégé en tant qu'espace boisé classé dans le premier PLU de la commune, sera conservé et intégré à l'aménagement global de la zone.

Les 4 ha restants, à l'Est du tertre, ne pourront être aménagés qu'une fois investie la totalité de la première tranche, à l'Ouest, et au-delà de l'échéance du PLU.



3. Favoriser le développement du haut débit pour accroître les performances numériques de la ville

Dans le contexte d'une économie de plus en plus dématérialisée, l'accès au très haut débit constitue souvent un facteur déterminant de l'efficacité et de la performance des entreprises, et donc de leur localisation.

Cet accès au très haut débit doit contribuer à atteindre l'objectif général de conforter la polarité tant résidentielle qu'économique de Brignais à l'échelle de l'Ouest lyonnais.

C'est dans cet esprit que la commune souhaite enrichir son espace urbain, incluant les zones d'activités comme le centre-ville élargi et les zones d'habitat périphériques, d'un réseau numérique très haut débit performant.

Objectif n°1.2.2

Favoriser le développement de l'offre de loisirs au service de l'attractivité résidentielle et touristique de la ville

Éléments de contexte

Pôle urbain et économique, Brignais dispose d'une offre de loisirs non négligeable, qui en fait un levier supplémentaire de son attractivité.

Disposant d'un complexe cinématographique de 15 salles, d'un bowling-billard et de plusieurs restaurants d'entrée à milieu de gamme, la façade de la ZA des Vallières donnant sur la Route de Lyon dispose d'une renommée métropolitaine en matière de loisirs marchands.

Sujette à de nombreuses demandes d'implantations pour des activités dites de loisirs marchands ou de "loisirs urbains", la ville ne dispose pour autant pas d'une zone spécifiquement dédiée, le développement des activités de loisirs sur les Vallières s'étant effectué sans véritable projet d'ensemble.

Outre cette demande, la ville dispose, avec la récente construction du centre aquatique intercommunal, d'un potentiel supplémentaire d'attractivité résidentielle.

Les objectifs de la ville

- **Permettre l'affirmation du pôle de loisirs urbains des Vallières-route de Lyon, en lien avec la requalification paysagère de la zone et l'amélioration de son accessibilité**

Consciente de l'apport de ce type d'activités, la commune souhaite pour autant les encadrer et les circonscrire à une zone spécifique, de manière à éviter qu'elles ne génèrent des nuisances (trafic, stationnement, bruit) dans l'ensemble de la ville, et à ce qu'elles ne viennent brouiller la lisibilité des zones d'activités industrielles, artisanales ou "parcs d'affaires".

Le choix a été fait d'**accompagner l'évolution de la zone de "loisirs urbains" existante sur les Vallières, le long de la route de Lyon, en affirmant plus spécifiquement sa vocation à accueillir ce type d'activités.**

En revanche, la ville souhaite, comme pour l'ensemble des ZA existantes, accroître sa qualité perçue, en entrée de ville. Il ne s'agit effectivement pas de sacrifier cette entrée de ville par des espaces extérieurs laissant une part trop libre à foisonnement de panneaux publicitaires ou façades commerciales tapageuses.



Dans le cadre de cet objectif :

- **l'accessibilité de la zone devra être améliorée en créant un deuxième accès via le futur giratoire de la RD 342 reliant les Aigais et les Vallières à l'A450**
- **l'offre de stationnement devra être a minima maintenue**
- **les circulations piétonnes permettant de se rendre d'un bâtiment à l'autre de la zone de loisirs seront sécurisées et confortées, au moyen d'aménagements plus urbains : végétalisation, mobilier urbain... L'amélioration de l'accessibilité de la zone devra intégrer les circulations modes doux, une réflexion devra être engagée pour sécuriser la traversée de la RD 342.**
- **une vigilance sera accordée au traitement des abords des parcelles et des constructions, qui seront végétalisés au maximum.** Deux axes de végétalisation principaux ont été identifiés : le front urbain de la route de Lyon, d'une part, et le front urbain de la RD 342, d'autre part.

➤ **Réfléchir au renforcement de l'offre de sports et loisirs de plein air**

Aux côtés de l'affirmation d'un pôle de loisirs urbains, **la commune souhaite réfléchir au développement d'une offre de loisirs de plein-air complémentaire, qui contribuera à maintenir la qualité de vie de son territoire.**

En particulier, la construction du récent centre aquatique intercommunal, à Rochilly, a permis :

- de **créer un pôle d'équipement dédié aux sports et loisirs, où, aux côtés du centre aquatique, la Communauté de communes prévoit l'ouverture au public du parc du château.**

A la lisière du parc, l'ancienne Orangerie pourrait également être le support d'une activité complémentaire.

- de **libérer une emprise sur le pôle sportif Minssieux, qui pourrait permettre d'accueillir un secteur de loisirs.**

Des terrains non urbanisés, au Sud du pôle d'équipements, entre le Boulevard des Sports, la rue Simondon et le chemin du Rivage, intégralement situés en zone rouge du PPRI, pourraient **accueillir un jardin public ou une installation de plein air** de type parcours de santé.



Objectif n°1.2.3

Soutenir l'agriculture en préservant l'environnement

Éléments de contexte

Sous l'effet de l'explosion urbaine de Brignais, l'activité agricole a, à partir des années 1960, considérablement diminué (le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune a par exemple été divisé par 6, et le nombre d'unités de temps de travail annuel divisé par 4 entre 1979 et 2010).

Pour autant, depuis 1990, l'agriculture a plutôt bien résisté à la pression de l'urbanisation. Ainsi, la SAU totale des exploitations ayant leur siège sur la commune est restée stable, et l'on assiste à une recomposition des exploitations agricoles.

Depuis 2014, sous l'initiative du Département, la commune dispose d'un Plan de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP), qui acte le gel de toute urbanisation des terres agricoles pour une durée de 30 ans. De fait, l'ensemble du plateau de l'Archet, entre les vallées du Garon et du Chéron, à l'Ouest du territoire communal, qui assure la transition entre la métropole lyonnaise et les Monts du Lyonnais, est protégé.

Consciente de l'importance de l'agriculture dans l'économie et la gestion du territoire, la commune a toutefois tenu à réaffirmer en tant que priorité l'objectif de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour préserver l'équilibre actuellement présent à Brignais entre surfaces urbanisées et surfaces agricoles et naturelles.

Elle a tenu à préciser, dans son PLU, les conditions d'implantation et d'évolution des constructions agricoles ou non agricoles déjà présentes au sein des espaces qu'elle souhaite protéger.

Les objectifs de la ville

1. Favoriser le maintien de l'activité agricole

D'une manière générale, la ville souhaite favoriser l'implantation ou l'évolution des exploitations existantes, tenant compte du morcellement des propriétés foncières agricoles, qui bloque parfois certains projets.

De fait, il y a lieu de :

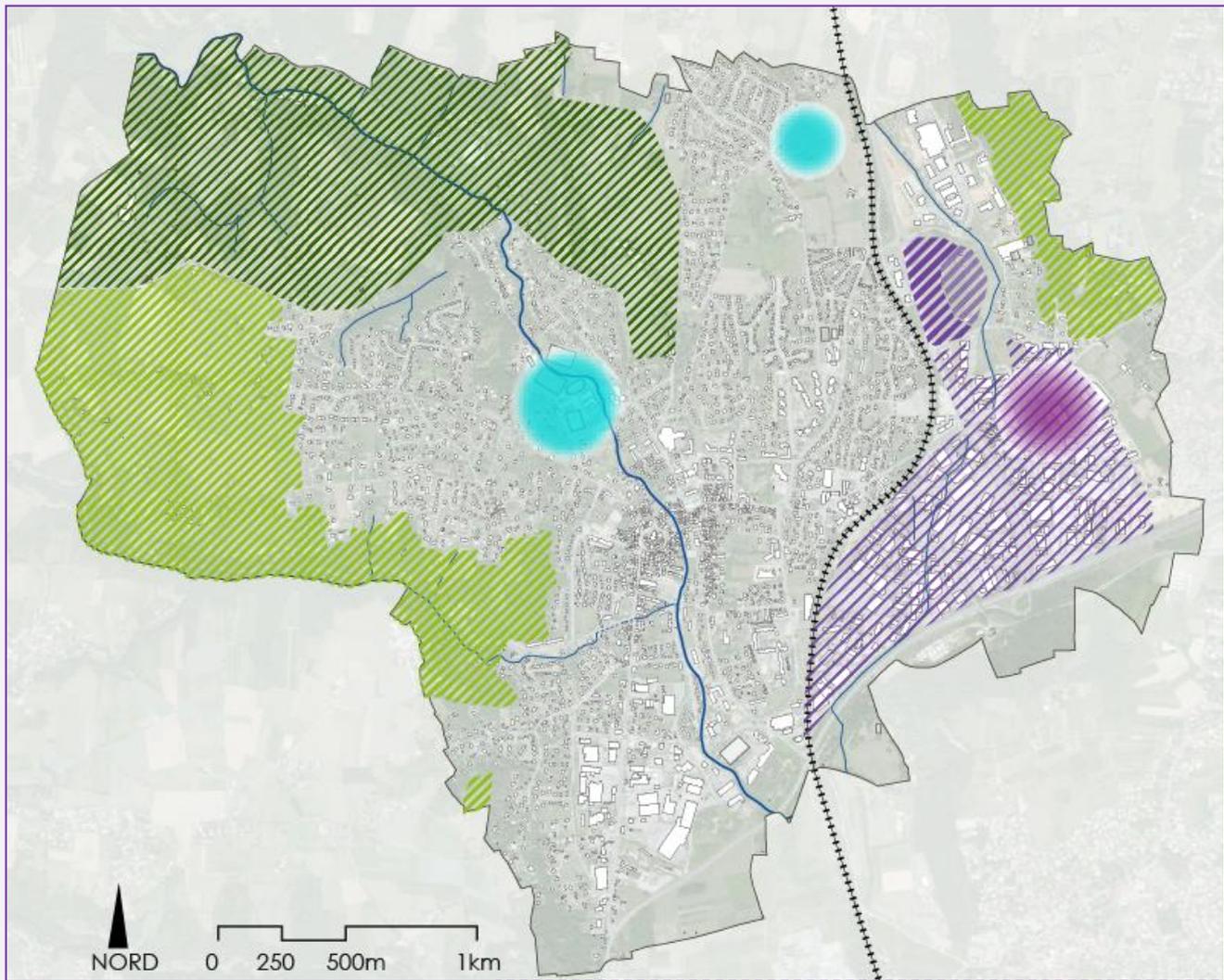
- **Permettre l'évolution des bâtiments agricoles existants**
- **Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations au moyen d'une zone agricole constructible par défaut pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.**

2. Limiter les constructions non liées à l'activité agricole aux seules évolutions modérées des constructions à usage d'habitation existantes

Au sein de la zone agricole existent des constructions sans lien direct avec l'activité agricole.

La commune souhaite permettre leur évolution, tout en l'encadrant, de façon à éviter qu'elles ne soient le support de la création de nouveaux logements et qu'elles ne contribuent à accentuer le mitage.





-  Renouveau urbain des zones d'activités à encourager
-  Développement d'une nouvelle ZA sur Moninsable (phase 1 - horizon PLU)
-  Développement d'une nouvelle ZA sur Moninsable (phase 2 - au delà de la réalisation du PLU)
-  Possibilité de développement des loisirs urbains autour des équipements existants
-  Renforcement des pôles d'équipements de sports et loisirs en plein air
-  Protection des espaces agricoles et naturels pour soutenir l'activité agricole et préserver le cadre de vie

VOLET N°2
L'AMENAGEMENT
ET LE CADRE DE VIE

" Bien vivre
dans la ville"

Le contexte général

"Ville à la campagne", Brignais a peu à peu été rattrapée par le desserrement de l'agglomération lyonnaise et l'explosion de ses première et deuxième couronnes.

Si, en dépit d'une dynamique de développement ralentie sur la période récente, la ville a su conserver son statut de ville jouant un rôle central à l'échelle de l'Ouest lyonnais, les traces de sa ruralité ancienne se sont toutefois profondément estompées, repoussant "la campagne" sur ses franges Ouest, aux portes des Monts du lyonnais.

Ainsi, entre 2006 et 2015, ce sont encore 20 ha qui ont été consommés pour accueillir le développement de la ville, une consommation d'espaces naturels et agricoles qui tend toutefois à ralentir au regard des périodes précédentes (52 ha dans les années 1990, et 77 ha sur l'ensemble des années 2000).

Parallèlement, et dans un contexte de raréfaction du foncier disponible, la ville a amorcé sa densification et la mutation des tissus urbains existants qui, dans certains quartiers, se sont profondément transformés : changement d'usage des sols (certaines friches artisanales ou industrielles sont transformés en quartiers résidentiels), mutation des formes urbaines et bâties (des maisons individuelles se transforment en immeubles de logements collectifs), explosion du phénomène de divisions parcellaires...

Le XXIème siècle a marqué la consécration de Brignais en tant que ville. Une ville étalée et densifiée, une ville mixte et de plus en plus multipolaire (centre ancien, quartier gare, Pérouses, zones d'activités...).

Consciente de cette évolution, les élus de Brignais souhaitent l'accompagner et la maîtriser.

S'il ne s'agit pas de renier mais au contraire de renforcer son statut de pôle de services et son rôle d'interface entre métropole et Monts du lyonnais, la ville souhaite pour autant conserver, voire dans certains cas améliorer, la qualité de vie de ses habitants.

Il s'agit pour la commune d'assurer le bien-vivre des brignairots, tout en maintenant l'attractivité du territoire, largement lié au cadre de vie qu'il peut offrir.

Ce juste équilibre passe par la mise en oeuvre du présent volet n°2 du PADD, qui s'appuie sur des objectifs d'aménagement ambitieux visant à adapter la ville et améliorer son fonctionnement pour qu'elle intègre, sans se "dénaturer", les objectifs de développement qu'elle s'est fixée.

Orientation 2.1

Dessiner un paysage urbain agréable à vivre, en densifiant raisonnablement le centre et en protégeant la périphérie

Éléments de contexte

Parmi les objectifs d'aménagement que la ville s'est fixée pour assurer un cadre de vie de qualité aux brignairots, **la composition d'un paysage urbain agréable à vivre constitue une de ses principales priorités.**

La récente mutation des tissus urbains de la commune et leur densification a en effet pu avoir un impact parfois négatif sur le paysage urbain de la ville, et sur la façon dont les brignairots ont perçu son évolution.

En particulier, les lotissements pavillonnaires périphériques, et plus particulièrement ceux situés sur les plateaux, en limite de l'espace agricole et naturel protégé de Brignais, se sont considérablement densifiés.

Outre une transition désormais brutale entre les espaces urbanisés et l'espace naturel des plateaux, qui rend la silhouette de l'enveloppe urbaine plus impactante dans le grand paysage, ces quartiers ont perdu une part de ce qui faisait leurs qualités : une présence d'espaces verts généreux, un tissu urbain aéré et ouvert, des logements à l'intimité préservée avec des terrains spacieux pour accueillir des familles nombreuses, un fonctionnement maîtrisé des réseaux pour une demande mesurée...

Désormais, certains lotissements périphériques nécessitent une coûteuse adaptation des réseaux, tandis que les risques liés au ruissellement d'eaux pluviales peuvent s'accroître avec la réduction des surfaces perméables.

La réduction de la taille des parcelles aboutit quant à elle à un accroissement des nuisances de voisinage réciproques, pour une gestion plus délicate de l'intimité et, in fine, du vivre-ensemble.

En centre-ville, et plus particulièrement dans la première couronne entourant le centre ancien (quartier Gare, quartier des Serres, quartier Giraudière, secteur Route de Soucieu...), les premières extensions pavillonnaires de la ville ont amorcé leur mue en quartiers d'habitat collectif. Si les opérations d'ensemble ont permis, sur les Serres, puis, demain, sur la Giraudière et les Pérouses, des aménagements cohérents et une certaine homogénéité des formes urbaines et bâties, c'est la coexistence de ces opérations densifiées avec les quartiers d'habitat individuel qui les entourent, et surtout la multiplication des opérations de renouvellement urbain ponctuelles qui rendent la densification parfois difficile à vivre.

Comment en effet gérer le voisinage de maisons individuelles de plus en plus cernées par des logements collectifs qui, outre les flux plus importants qu'ils génèrent, entraînent aussi souvent une perte d'intimité ou de lumière pour les constructions voisines ? Comment assumer la mutation et la densification de certains quartiers d'habitat individuel ?

Les objectifs de la ville

1. Pour répondre à la problématique de raréfaction du foncier et à la nécessité de préserver son environnement tout en s'inscrivant en compatibilité avec les objectifs du SCOT de l'Ouest Lyonnais, **la ville acte la nécessité de densifier les quartiers situés en première couronne du centre ancien, et de soutenir son développement sans consommer de nouveaux espaces.**

Dans ce cadre-là, **le présent projet de PLU veillera à organiser et accompagner plus précisément l'éventuel renouvellement urbain de certains secteurs stratégiques :**

- **les zones d'activités ou friches situées au coeur des quartiers d'habitat du centre-ville** (secteur Gare notamment)
- **les zones d'habitat pavillonnaire désormais rattrapées par l'émergence de nouveaux quartiers d'habitat collectif** (rue du Presbytère, rue des Tasses...).

Compte tenu de leur positionnement et de leur environnement urbain, ces secteurs nécessitent une attention particulière. En entrée de ville ou au contact direct du centre ancien, aux caractéristiques patrimoniales particulières, **la recherche d'une plus grande densité sur ces secteurs doit se faire de manière qualitative et respectueuse du tissu urbain pré-existant.** Elle doit aussi contribuer à redonner de la cohérence morphologique à un centre-ville qui s'épaissit et s'élargit au gré des opérations de renouvellement urbain, en veillant à préserver des espaces de respiration, un équilibre entre espaces bâtis et espaces libres, une bonne gestion des nuisances liées à la densité (prise en compte du bruit, des contraintes d'accès et de stationnement, des vis-à-vis...), tout en améliorant les performances environnementales de la ville.

2. Parallèlement, **pour limiter l'impact de la densité sur les secteurs périphériques, la ville se fixe l'objectif de mieux l'encadrer et la maîtriser. Aux vues de leurs caractéristiques, ces secteurs ne sauraient en effet excéder un certain niveau de densité.**

Le présent PLU s'attachera dès lors à mettre en place les outils pour conserver leurs caractéristiques actuelles et une transition de qualité avec les espaces agricoles et naturels.



Orientation 2.2

Produire une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels et maintenir la mixité sociale et générationnelle de la ville



Éléments de contexte

L'analyse du marché immobilier et foncier local ainsi que l'évolution de la répartition des ménages par catégories socioprofessionnelles et le niveau moyen de revenus semblent refléter un territoire plutôt difficile d'accès pour des ménages modestes, en particulier les jeunes ménages primo-accédants ou les ouvriers ou employés. Pourtant, la typologie des emplois proposés sur la commune (majoritairement peu qualifiés) semble indiquer que la demande en logements abordables, voire sociaux, est présente. Par ailleurs, le diagnostic mené par la Communauté de communes dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat et l'analyse de l'évolution de la population par âge a montré un besoin spécifique de logements adaptés au vieillissement, et aux jeunes ménages.

En outre, Brignais est soumise aux objectifs de mixité sociale instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et réhaussés, en 2013, par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Avec 22 % de logements aidés au 1er janvier 2018, la ville de Brignais enregistrait, lors de l'élaboration de son projet, un retard par rapport à l'objectif légal de compter 25 % de logements sociaux parmi son offre de logements existante. Pour autant, la part de logements sociaux sur la commune n'était que de 20,4 % au 1er janvier 2014, et elle devrait, au regard des programmes engagés lors de l'élaboration du présent projet, s'élever à 24 % du parc de logements au 1er janvier 2020.

Ce rattrapage s'explique par le fait que, les logements locatifs sociaux produits sur la période 2016-2020 représentent environ 40 % de l'offre totale de logements, matérialisant la mise en oeuvre plutôt réussie du PLH 2 de la CCVG (période 2016-2021), qui fixait un objectif minimum de 37 % de production de logements sociaux.

Les objectifs de la ville

Pour répondre aux objectifs légaux comme aux besoins de ménages qui évoluent et souhaitent pouvoir effectuer leur "parcours résidentiel" sur Brignais, la ville souhaite poursuivre la trajectoire engagée depuis 2016 en matière de production de logements locatifs sociaux.

Elle se fixe de fait les objectifs suivants :

- 1. Poursuivre la production de logements locatifs aidés pour favoriser la mixité sociale et générationnelle de la ville, favoriser les parcours résidentiels et organiser le rattrapage du déficit vis-à-vis de l'objectif légal récemment réhaussé**

Poursuivant le rattrapage engagé, le présent projet de PLU prévoit une production de logements locatifs aidés supérieure aux objectifs légaux. En tablant sur une part de 24 % de logements locatifs sociaux parmi l'offre totale de logements présents sur la commune au 1er janvier 2020, le projet de PLU envisage une programmation totale d'environ 25 à 30 % de logements locatifs sociaux parmi les nouveaux logements programmés pour accueillir le développement de Brignais sur la période 2020-2029.

Une part de ces logements pourra être plus spécifiquement dédiée à des publics spécifiques, tels que les personnes âgées.

2. Répartir la production nouvelle de logements aidés sur l'ensemble de la commune

Si elle souhaite améliorer les conditions de logements des ménages les plus défavorisés, en développant une offre de logements locatifs aidés significative, la ville de Brignais souhaite une mixité sociale à l'échelle de chacun des quartiers d'habitat qui la constituent, afin de ne pas recréer des quartiers exclusivement composés d'habitat social tels que les quartiers de la Compassion ou des Pérouses, que l'on rénove et restructure aujourd'hui.

La ville souhaite que chaque quartier contribue à l'effort de production de logements locatifs aidés, qui seront répartis sur l'ensemble du territoire, tout en veillant à ce que les quartiers déjà bien pourvus en services et transports collectifs, puissent accueillir davantage de ménages modestes : ces derniers doivent en effet pouvoir avoir accès aux commodités du centre-ville tout en limitant leurs coûts de transports.

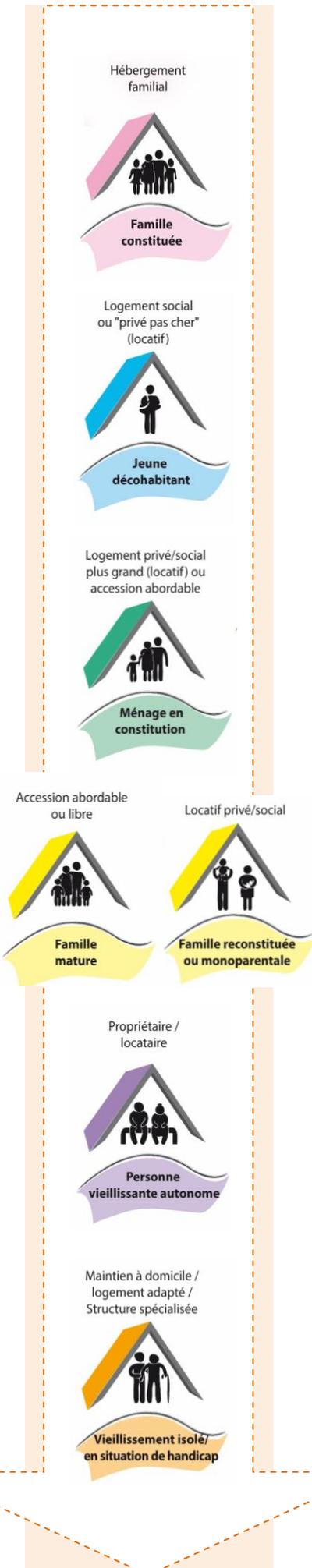
La ville de Brignais souhaite ainsi mobiliser l'ensemble des outils à sa disposition, et notamment :

➤ **S'appuyer sur les propriétés foncières communales pour programmer des opérations intégrant une part de logements sociaux significative et supérieure à l'objectif minimal moyen de 37 % à l'échelle de la commune :**

- **le tènement de l'actuel Tir à l'arc**, à côté du Brisport, dans le cadre du renouvellement urbain de la rue Bovier Lapière
- **le tènement de la route de Soucieu**, sur le secteur du Garel, en entrée de ville Ouest

➤ **Instaurer une exigence forte de production de logements sociaux dans le cadre des opérations de logements menées sur les terrains stratégiques pour le renouvellement urbain de la ville :**

- **le quartier de la Gare et ses abords (îlot Gedimat, quartier du Presbytère)**, situé en entrée de ville Est, qui a lui-même amorcé son renouvellement urbain (implantation du futur siège de l'OPAC du Rhône)
- **les secteurs pavillonnaires situés à proximité du nouveau quartier des Pérouses (Schweighouse)**, qui, s'ils mutent, devront contribuer à l'effort de production de logements locatifs aidés, tout en veillant à préserver la mixité sociale sur un secteur qui restera bien pourvu en logements aidés.





- **Mobiliser l'ensemble des acteurs du territoire** (propriétaires fonciers, promoteurs, investisseurs...) **pour produire une offre de logements locatifs aidés ou conventionnés** (loyers maîtrisés) **en "diffus", dans le cadre des opérations de logements plus confidentielles réalisées sur "dents creuses" ou en renouvellement ou densification des espaces urbains existants.**

L'ensemble des quartiers d'habitat devra être concerné par cette exigence, qui sera toutefois moins forte que sur les secteurs dits "stratégiques" ou les tènements communaux, et modulée en fonction du degré d'équipement et de la proximité avec les infrastructures de transports.



Orientation 2.3

Améliorer l'espace urbain pour le rendre plus attractif et vivant

Éléments de contexte

Outre la maîtrise de la densité, la ville souhaite travailler sur la mixité fonctionnelle de son espace urbain, pour lui donner un caractère attractif et vivant. S'il s'agit de préserver des espaces de "respiration" et de calme, dédiés à un habitat de qualité éloigné de l'agitation propre à la ville, il est aussi nécessaire, au sein des quartiers "polarités", de maintenir des lieux de sociabilité, de rencontre. La mixité fonctionnelle doit offrir aux habitants la possibilité d'une vie quotidienne riche en activités diverses, et la possibilité d'exercer leur citoyenneté.

Il s'agit aussi de favoriser la proximité et limiter les distances à parcourir et ainsi contribuer à réduire les nuisances et les coûts liés aux déplacements.

Les objectifs de la ville

La volonté de la commune de maintenir et renforcer un espace urbain mixte et divers, vise à prendre en compte l'ensemble des préoccupations suivantes :

1. Réduire les nuisances automobiles en centre-ville

Entre Monts du lyonnais et métropole, Brignais constitue un lieu de passage pour de nombreux habitants des Monts du Lyonnais qui empruntent chaque jour le réseau viaire dit "primaire" traversant la commune pour se rendre au travail, ou profiter des grands équipements offerts par la ville-centre et son agglomération. La RD 25 (route de Soucieu) et la RD 386 (rue du Général de Gaulle, rue Bovier-Lapierre) sont notamment concernées par des flux de transit importants, générateurs de nuisances importantes en centre-ville (bruit, embouteillages, qualité de l'air médiocre...).

En accompagnement de sa volonté de renforcer l'animation de son centre-ville par ses habitants, Brignais souhaite donner davantage de qualités urbaines à ces axes à la configuration parfois très routière, et inadaptée au processus de renouvellement urbain et de densification qui s'amorce.

La volonté de rendre le centre-ville plus agréable et de l'adapter aux évolutions récentes et à venir en réduisant les nuisances automobiles doit ainsi se faire en intégrant la contrainte de flux de transit qui ne pourront être sensiblement réduits.

La ville formule donc des objectifs complémentaires visant :

- à détourner, quand c'est possible, les flux du centre-ville,
- à améliorer la coexistence des flux de transit avec l'animation urbaine du centre-ville
- à limiter les flux automobiles internes au territoire communal, et plus particulièrement au centre-ville élargi.

Il s'agit ainsi à la fois de compléter et requalifier l'offre de voiries existantes pour améliorer les flux automobiles en centre-ville et réduire leur impact, et de développer l'offre de cheminements doux pour dissuader l'usage de la voiture, notamment sur de courtes distances.

➤ **Réduire le trafic des poids lourds en entrée de ville Est et sur le quartier Gare, en désenclavant la zone d'activité des Aigais**

La ville a identifié un aménagement stratégique visant à réduire les nuisances générées par les poids lourds sur la partie Est du centre-ville "élargi", en entrée de ville, entre le pont ferroviaire et le carrefour de la rue de Gaulle avec la route d'Irigny.

Bien que ce secteur ait déjà fait l'objet de mutations qui ont notamment vu s'élever de nouveaux immeubles de logements collectifs, accueillant des commerces et activités en rez-de-chaussée, et un réaménagement cyclable de la rue de Gaulle, il demeure particulièrement impacté par les flux de poids lourds desservant la ZA des Aigais, seulement accessible depuis la route d'Irigny depuis la RD 342.

L'objectif de la ville consiste à **détourner ces flux de l'entrée de ville et du quartier Gare en créant un accès direct à la ZA des Aigais depuis la RD 342**, sans avoir à emprunter la rue du Général de Gaulle, puis la route d'Irigny. Un carrefour devra ainsi être aménagé pour **faire déboucher le chemin des Aigais sur la RD 342**. Ce carrefour devra en outre permettre de rejoindre directement la ZA des Vallières depuis la ZA des Aigais et la Gare via le chemin des Aigais.

➤ **Poursuivre la requalification des voiries et espaces publics du centre-ville**

Outre le détournement de quelques uns des flux les plus impactants, la ville de Brignais souhaite composer avec la majeure partie des flux existants en améliorant leur intégration et en réduisant leur impact.

Il s'agit ainsi **d'atténuer le caractère routier des traversées de ville, par des requalifications de voiries qui devront laisser davantage de place aux cheminements modes doux et à davantage d'espaces verts.**

La rue du Général de Gaulle, qui ne comporte actuellement que d'étroits cheminements piétons, devra être réaménagée pour améliorer le confort d'accès à la gare. Il s'agit ainsi d'inciter à utiliser davantage le tram train en rendant les quelques mètres qui séparent la gare du centre-ville plus sécurisants.





➤ **Créer une nouvelle offre de cheminements modes doux pour mieux relier les différents quartiers entre eux**

Il s'agit d'encourager l'usage des modes doux pour se rendre d'un point à un autre de la commune, et notamment pour gagner le centre-ville ou la gare depuis les secteurs périphériques. Le réseau de cheminements doux doit être sécurisé, confortable, continu et cohérent pour être suffisamment incitatif par rapport à l'usage de la voiture particulière.

A ce titre, la ville a identifié quelques axes stratégiques venant compléter le réseau de cheminements existants et le réaménagement des voiries primaires précédemment identifiées :

> **l'amélioration des liaisons du centre-ville à la gare**, en développant, de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle requalifiée, des cheminements modes doux Est-Ouest :

- au Sud, le prolongement de la rue du Presbytère jusqu'à la gare
- au Nord, une jonction entre la récente opération "Monné Decroix" et le Briscope via l'îlot "Gedimat", identifié comme stratégique pour le renouvellement urbain du quartier Gare.

> **l'amélioration des liaisons Nord-Sud via l'aménagement d'un chemin piéton continu parallèle aux rues Bovier-Lapierre et Giraudière, reliant la rue du Général de Gaulle au futur quartier des Pérouses** (via la rue du Presbytère, la ZAC et la Villa Giraudière, et la rue des Tasses).

> **le prolongement du chemin piéton en site propre aménagé chemin de la Fonderie jusqu'à la rue Bovier-Lapierre requalifiée**, en sécurisant et en aménageant le confort du passage sous la voie ferrée, à proximité du chemin de Chiradie

> **l'ouverture d'une nouvelle connexion entre la rue du Général de Gaulle, la rue des Ronzières et les berges du Garon, au Sud du centre-ville**, pour favoriser les liaisons entre un itinéraire piéton dédié aux loisirs et la vitrine commerciale Sud du centre-ville.

2. Soutenir les activités commerciales et tertiaires en les regroupant dans les secteurs stratégiques

Les commerces jouent un rôle essentiel dans la qualité de l'espace urbain perçu. La ville de Brignais souhaite créer les conditions favorables à leur maintien, voire à leur redéploiement au sein de son centre-ville, et sur de nouveaux secteurs comme la Gare).

Il s'agit, dans un contexte difficile (explosion du e-commerce, concurrence des grands centres-commerciaux de périphérie tel que celui de St-Genis 2...), d'intégrer dans le processus de renouvellement urbain du centre-ville un engagement clair en faveur du commerce.

Cette volonté passe par 3 objectifs complémentaires en la matière :

➤ **Poursuivre la politique de préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans le périmètre de l'hyper-centre et le long de la rue du Général de Gaulle, entre la gare et le centre-ville, en évitant les changements de destination susceptibles de venir "rompre" les linéaires commerciaux** et "dortoiriser" l'espace urbain. La ville souhaite que les commerces soient non seulement concentrés dans le centre-ville et quelques poches stratégiques, mais qu'ils constituent un linéaire continu de sorte que se crée une attractivité pour le client qui doit être encouragé à déambuler au fil des différentes boutiques.

➤ **Promouvoir la mixité des fonctions et encourager l'implantation de nouvelles activités de services et/ou commerces sur le quartier Gare, dans le cadre de l'élargissement du centre-ville et de son animation**

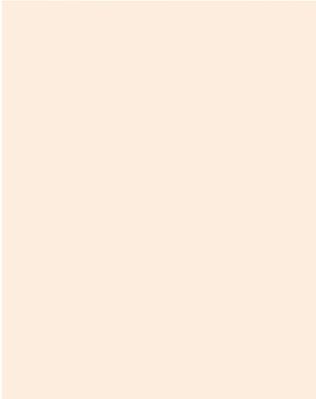
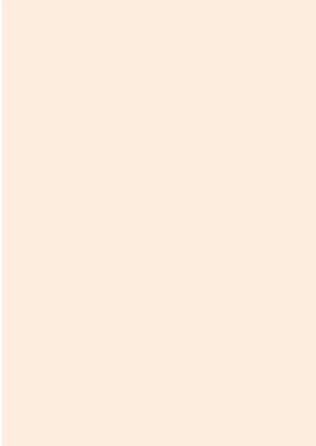
La densification résidentielle doit aussi s'accompagner d'une programmation mixte.

Ainsi, **l'intégration de nouveaux équipements, bureaux, activités et services en pieds d'immeubles** permettra non seulement de mieux assurer l'intimité des logements (ceux donnant sur rue étant exclusivement situés en étage), mais elle favorisera aussi une occupation des constructions et de l'espace urbain tout au long de la journée.

Il s'agit, par la mixité fonctionnelle, de contribuer au renforcement de la centralité brignairoise.

➤ **Renforcer l'accessibilité des commerces du centre-ville en améliorant l'offre de stationnement public**

En complément de la densification résidentielle et de la mixité fonctionnelle sur le centre-ville "élargi", la ville souhaite améliorer encore l'accessibilité au centre-ville pour les quartiers périphériques comme pour les communes voisines.



C'est pourquoi **l'offre de parkings publics existante sera complétée, en particulier sur les secteurs d'entrée de ville** (route de Soucieu, au Sud, quartier Gare, au Nord) situés à proximité immédiate du centre-ancien, avec lequel les liaisons modes doux seront améliorées.

Si de nouvelles poches de stationnement public pourront être programmées dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la requalification des voiries primaires (rue du Général de Gaulle, rue Bovier-Lapierre) intégrera cet objectif en complément du confortement des modes doux.

3. Favoriser le développement des transports en commun

En complément de ses efforts pour réduire les nuisances automobiles en centre-ville, la ville de Brignais énonce trois objectifs visant à encourager l'usage des transports en commun pour améliorer la qualité du cadre de vie à Brignais et les performances de la ville en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

➤ **Anticiper le renforcement du cadencement et la réouverture de la ligne ferroviaire Brignais-Givors en réhabilitant le quartier Gare et en améliorant ses accès modes doux, en complément de l'offre de stationnement**

Ce premier objectif consiste à intégrer le volet "déplacements" dans le projet de développement communal.

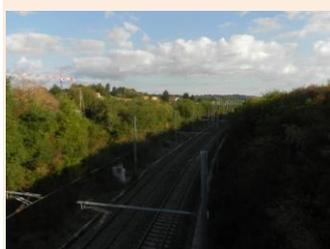
Ainsi, si le quartier Gare a été identifié comme secteur de renouvellement urbain stratégique, ce n'est pas seulement du fait de fortes disponibilités foncières sur le secteur. C'est aussi parce que la densification résidentielle du quartier doit permettre de concentrer davantage de ménages dans un périmètre restreint par rapport à la gare (point d'accès à la ligne TER cadencée à destination de Lyon), et donc d'accroître la part des ménages utilisateurs de ce service.

➤ **Soutenir l'aménagement d'une halte ferroviaire au Nord de la commune, pour desservir le secteur de Rochilly et la ZA de Sacuny**

Dans le même esprit d'articuler urbanisme et transports, la ville souhaiterait voir aménager une nouvelle halte ferroviaire à Rochilly, à proximité du principal secteur de développement programmé pour les 10 à 20 prochaines années, de sorte que les nombreux ménages attendus dans ce quartier puissent bénéficier de la même qualité de desserte que le quartier gare.

Cette nouvelle halte ferroviaire permettra aussi de faciliter l'accès en transports collectifs à la métropole lyonnaise pour l'ensemble des quartiers Nord de la ville, ainsi que les ZA de Sacuny et Moninsable, qui ne bénéficient actuellement pas d'une desserte facilitée à la gare.

La halte ferroviaire s'accompagnera d'un réaménagement de l'entrée de ville Nord de Brignais, entre Rochilly et les Saignes, depuis le rond-point de Sacuny et la rue du Douanier Rousseau : cette dernière, ainsi que le pont ferroviaire, devront être élargis



➤ **Contribuer à la réflexion sur le développement et le repositionnement des points d'arrêts de bus à travers la ville et dans les zones d'activités pour améliorer leur utilisation**

La halte ferroviaire de Rochilly, comme la gare de Brignais, le centre-ville "élargi" et l'ensemble des ZA devront bénéficier d'un accès aisé en transports collectifs. L'accès au cœur de la métropole lyonnaise sans utilisation d'un véhicule particulier doit être favorisé.

A ce titre, la ville de Brignais veillera au maintien, voire au renforcement de l'offre en transports collectifs interurbains existante, en s'assurant que le maillage de son territoire, et plus particulièrement de ses points stratégiques, soit satisfaisant.

En particulier, la ville de Brignais soutient le rabattement des lignes de cars interurbains sur les gares TER existantes ou en projet, mais aussi sur le futur terminus du métro B aux Hôpitaux Lyon Sud (Saint-Genis-Laval).

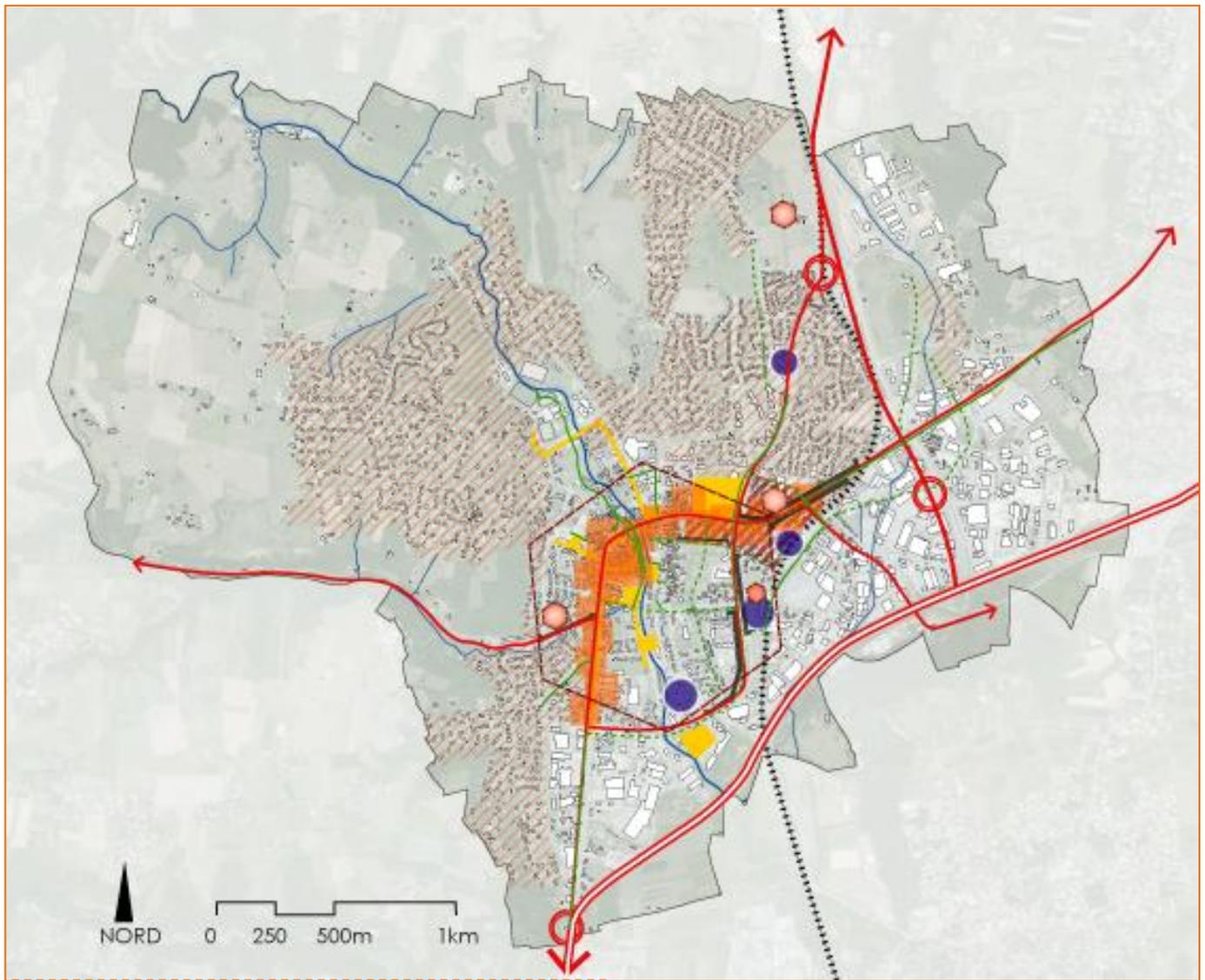
4. Poursuivre le renforcement et la réorganisation de l'offre d'équipements publics en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique

Pour maintenir le niveau de la qualité de vie à Brignais et répondre aux nouveaux besoins issus du développement qu'elle a programmé pour les 10 à 20 prochaines années, la ville s'est fixée plusieurs objectifs visant à renforcer son offre d'équipements publics à plus ou moins long terme.

Ces objectifs visent :

- d'une part, à accompagner les projets de renouvellement urbain qu'elle a identifiés (secteur Bovier-Lapierre ou quartier Gare, notamment)
 - **Revaloriser le Bri'Sport via l'amélioration de son insertion dans son environnement urbain et le renforcement de l'offre de stationnement public existante**
 - **Organiser le déménagement du Tir à l'arc au sein d'un pôle de loisirs dédié pour permettre la construction de nouveaux logements en lien avec la revalorisation du Bri'Sport et la reconstitution du front urbain Bovier-Lapierre**
 - **Poursuivre la réflexion relative à l'implantation d'une halle festive**
- d'autre part à maintenir des possibilités d'évolution à plus long terme, tenant compte de l'évolution des besoins futurs, en conservant des possibilités d'extension ou d'implantation nouvelle à proximité de certains équipements déjà existants :
 - *lycée Gustave Eiffel (rue Jeanne Pariset),*
 - *centre aquatique (Rochilly)*





Dessiner un paysage urbain lisible et agréable à vivre

- Affirmer des fronts urbains et créer des continuités morphologiques
- ▨ Encourager le renouvellement urbain en coeur de ville
- ▨ Maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires

Produire une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels et la mixité

- ⬢ Tènements prioritaires identifiés pour accueillir des opérations de logements, dont une part significative de logements locatifs aidés
- ⬢ Zone urbaine centrale prioritaire pour l'accueil de logements locatifs aidés

Améliorer l'appropriation de l'espace urbain pour le rendre plus attractif et vivant

- Soutenir l'activité commerciale dans le centre-ville et le quartier Gare

Espaces publics et déplacements

- ⊙ Carrefours et entrées de ville à créer/requalifier
- Réseau d'espaces publics existants
- Renforcer le maillage de cheminements modes doux :
 - cheminements modes doux existants
 - - - - - cheminements modes doux à créer
- Pôles d'équipements à renforcer/revaloriser

VOLET N°3
UN DEVELOPPEMENT
RESPECTUEUX
DES PATRIMOINES

**"Une ville à
transmettre"**

Contexte et enjeux

Si l'explosion démographique et économique de la commune dans la seconde moitié du XXème siècle a entraîné une forte progression des espaces artificialisés, qui représentent désormais près des deux tiers de la superficie communale, la ville conserve de réelles qualités naturelles et des leviers d'intervention pour restaurer le bon fonctionnement écologique de son territoire.

De fait, bien qu'ayant connu une croissance exponentielle, Brignais demeure aujourd'hui encore entourée d'une "ceinture verte" qui traduit bien sa position d'interface et de transition entre ville et campagne, et son statut particulier de "ville à la campagne".

Elle dispose en outre d'espaces de nature, résiduels ou aménagés, au sein même de son espace urbain, et d'un patrimoine bâti qui traduit son origine ancienne et un développement au fil des siècles.

Toutes ces richesses, naturelles, urbaines, architecturales, façonnent l'identité de Brignais, rendent la ville identifiable et unique, aux yeux des brignairots comme de ses visiteurs.

Cependant, s'ils sont vecteurs de qualité de vie et d'attractivité, le patrimoine naturel, comme le patrimoine historique, ne sont pas, sans protection, intemporels.

Héritière de ces patrimoines, la ville s'en veut aussi la garante, afin de les préserver et les transmettre aux générations futures.

Conscients de cette responsabilité, les élus ont tenu à se fixer des objectifs ambitieux de préservation et de valorisation de ces derniers.

Orientation 3.1

Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire et la qualité de vie

Le patrimoine naturel de Brignais se matérialise en premier lieu par une véritable "ceinture verte" entourant la ville sur ses quatre côtés :

- > **A l'Est**, la ville est tenue à distance de l'agglomération lyonnaise et de la limite Ouest de St-Genis-Laval par **les coteaux de Sacuny**, qui, en dehors de l'autoroute A 450 passant entre Brignais et Vourles, forment un cordon de verdure presque ininterrompu entre val d'Yzeron et vallée du Garon. Cette coupure d'urbanisation, frontière Ouest de l'agglomération lyonnaise, est identifiée dans le SCOT de l'Ouest lyonnais comme un "seuil" devant être strictement protégé.
- > **Au Nord**, Brignais est bordé par **une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, qui fait l'objet d'un Espace Naturel Sensible**. Cet espace "noyau" est un **réservoir de biodiversité**, un haut lieu de loisirs de plein air et de randonnées qui, **se prolongeant le long du Garon jusqu'au centre-ville de Brignais**, vient "raccrocher" la ville au fonctionnement écologique des Monts du lyonnais. La protection de cet espace naturel majeur, et ses prolongements constitue un enjeu de premier plan identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le SCOT de l'Ouest lyonnais.
- > **A l'Ouest, la vallée du Chéron**, fortement encaissée et boisée, vient marquer un deuxième "sas" d'entrée dans les Monts du lyonnais, et délimiter, avec la vallée du Garon, **le plateau agricole de la ville**. Ce plateau, partiellement urbanisé (L'Archet, le Michalon), **est aujourd'hui protégé par le Plan de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP)**.

Outre ces espaces naturels prioritaires, dont la préservation constitue un enjeu majeur, Brignais se caractérise par **des continuités existantes ou potentielles au sein même de son espace urbain** : c'est le cas du **Merdanson**, affluent du Garon, longeant le flanc Ouest des coteaux de Sacuny qui, bien que cerné de zones d'activités, constitue un réceptacle des eaux pluviales à préserver et restaurer. Ponctué d'une zone humide, sur le secteur de Moninsable, le cours d'eau constitue également une opportunité supplémentaire de redonner une qualité urbaine et paysagère aux zones d'activités existantes.

De la même manière, le **Chéron**, qui, avant de se jeter dans le Garon, vient buter, à l'Ouest de la ville, sur la rue du Général de Gaulle et **d'autres éléments de paysage, linéaires** (alignements d'arbres tels que l'allée des chênes) **ou ponctuels** (parcs et jardins publics ou privés) jouent aussi un rôle écologique et paysager important à prendre en compte.

Les objectifs de la ville

1. Protéger les grands ensembles agricoles et naturels qui entourent la ville

La ceinture verte constitue non seulement un ensemble favorable à la biodiversité, mais aussi, en termes de cadre de vie des brignairots, une "toile de fond" paysagère que la commune souhaite conserver : le promeneur doit, depuis le centre-ville "élargi", pouvoir laisser s'échapper son regard sur des espaces préservés de l'urbanisation, des coteaux en arrière-plan de la ville.

C'est dans cette optique, et en ayant à l'esprit l'intérêt écologique de ces espaces, que la ville, en cohérence avec les orientations législatives issues de la loi d'Engagement National pour l'Environnement ("Grenelle") de 2010, et la loi ALUR de 2014, a tenu à inscrire dans son projet les objectifs suivants :

- **Protéger la « ceinture verte » de la ville**, formée par :
 - l'espace noyau de la vallée du Garon
 - les coteaux de Sacuny et leur prolongement au Sud de l'A450, les balmes de Vourles
 - la vallée du Chéron

- **Contenir l'extension de l'urbanisation sur les plateaux**, en cohérence avec le Plan de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP)

La ville souhaite que le développement urbain s'effectue en "dents creuses", sur des terrains enserrés dans l'enveloppe urbaine existante, ou en densification et renouvellement urbain, tandis que **les espaces non urbanisés doivent être protégés, et l'enveloppe urbaine actuelle conservée**. Dit autrement, toute nouvelle construction non liée à l'activité agricole ou à la mise en valeur de la nature ne pourra être autorisée au-delà des limites de l'enveloppe urbaine, afin d'éviter le mitage des espaces naturels et agricoles et de préserver leur intégrité et leur fonctionnalité.

L'équilibre du territoire brignairot, aujourd'hui composé pour près de deux tiers d'espaces urbanisés, et un tiers d'espaces agricoles et naturels préservés, doit ainsi être strictement maintenu.





2. Préserver et restaurer les continuités écologiques favorables à la biodiversité en reliant les grands ensembles fonctionnels à travers la ville

Outre la protection de la ceinture verte qui entoure son enveloppe urbaine, la ville de Brignais souhaite préserver et restaurer les continuités existantes au sein de son espace urbain. Il s'agit, dans l'esprit de la loi Grenelle, de développer une véritable "trame verte et bleue" qui ne se contente pas d'entourer l'espace urbain, mais de le traverser, pour relier les espaces noyaux périphériques entre eux.

A ce titre, la préservation, la valorisation ou la requalification des principaux cours d'eau de la commune constituent une priorité:

- Assurer la continuité du Garon pour relier, à travers la ville, l'espace noyau de la vallée en Barret, au Nord de la commune, aux balmes de Vourles, au Sud
- Rendre plus lisible l'entrée du Chéron dans la ville en renforçant la continuité végétale présente le long de la route de Soucieu jusqu'à la rue du Général de Gaulle
- Restaurer le corridor écologique du Merdanson

En complément des vallons naturels à préserver, la ville souhaite aussi fixer une ligne directrice aux projets d'urbanisation nouvelle, en développement comme en renouvellement urbain. Il s'agit pour elle de :

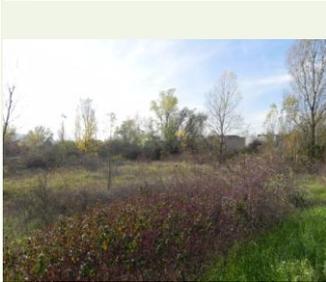
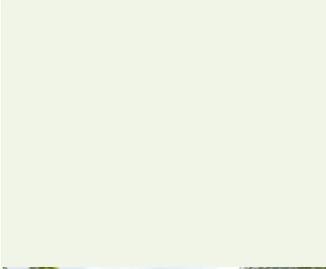
- Permettre le développement d'une micro-biodiversité urbaine et la réduction des « îlots de chaleur » grâce à des formes urbaines ménageant de nouveaux espaces de respiration et de nature en ville

Les quartiers stratégiques pour le développement à venir de la ville, autour de la **Gare**, et plus encore à **Moninsable** et **Rochilly**, seront particulièrement concernés et devront laisser une large place aux espaces verts.

3. Réduire l'impact du développement de la commune sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux

Sévèrement impactée par le risque inondation autour du Garon et du Merdanson, qui traversent son centre-ville et les zones d'activités, la ville est concernée par des zones rouges au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du Garon, qui rendent certains terrains du centre-ville strictement inconstructibles.

La prise en compte de ce risque implique également de réduire l'aléa à la source, au moyen d'une gestion adaptée des eaux pluviales.



Pour ce faire, la ville a souhaité mettre en avant le principe général de **favoriser autant que possible l'infiltration des eaux pluviales dans le sol**. Il s'agit ainsi de limiter le ruissellement des eaux pluviales et, par suite, leur déversement en surabondance dans les cours d'eau, à l'origine des crues.

Ce principe régit le projet de développement et d'aménagement de la ville dans son ensemble, qui affirme dans cet esprit les objectifs de protection suivants :

➤ **Protéger les zones humides au profit d'une gestion durable des eaux pluviales**

La zone humide de **Moninsable**, qui compte plusieurs espèces de plantes hygrophiles, s'avère relativement dégradée et est notamment concernée. Bien qu'entourée par les zones d'activités de la ville, elle devra être strictement préservée de toute construction ou ouvrage maçonné. Si sa remise en état pourra s'effectuer au profit d'une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur le secteur, elle devra respecter strictement les caractéristiques naturelles de la zone humide.

➤ **Préserver le secteur agricole de la Jamayère en tant qu'espace tampon des eaux pluviales** ruisselant des coteaux de la Boirie, au Nord, en direction des secteurs pavillonnaires du Barry, au Sud

Le choix de protéger ce secteur, outre la prise en compte de l'agriculture et du paysage remarquable de cette séquence, est aussi lié à son positionnement en amont et en surplomb des espaces urbanisés de la ville, déjà particulièrement exposés au risque de crue du Garon.

Le principe de favoriser l'infiltration des eaux pluviales plutôt que son rejet dans le milieu superficiel de surface **doit aussi régir l'ensemble des opérations et projets d'aménagement ponctuels qui découlent du développement de la ville. De fait, il ne s'applique pas seulement dans le choix des espaces urbanisables, mais aussi au sein même des espaces urbanisés ou à urbaniser** (secteurs de projet).

Qu'ils s'agissent de projets immobiliers, d'espaces publics ou de voiries, la ville demande en effet de :

➤ **Limiter l'imperméabilisation des terrains urbanisés ou à urbaniser**

Les requalifications de voiries programmées dans le volet "Cadre de vie" du présent PADD, et leur principe de végétalisation, contribueront également, sur les emprises publiques, à atteindre cet objectif.

Orientation 3.2

Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti pour préserver l'âme et l'identité de la ville

Éléments de contexte

Riche d'une histoire ancienne, la ville de Brignais compte des quartiers aux formes urbaines distinctes, et dotés d'un patrimoine architectural caractéristique, reflet des différentes époques d'urbanisation :

- l'aqueduc romain du Gier, au Nord-Ouest de la commune ;
- le centre-ville médiéval et sa forme "d'escargot" caractéristique, hérité de l'ancien oppidum romain ;
- de nombreuses demeures bourgeoises du XVIIIème-XIXème siècle, qui rappellent que Brignais fut pendant longtemps un lieu de villégiature privilégié pour la bourgeoisie lyonnaise : l'actuel hôtel de ville et les abords de la rue de Gaulle jusqu'à la gare, la villa Giraudière, le domaine de la Côte,...;
- l'ancien ilot des Sœurs et le faubourg de la Giraudière ;
- le quartier de la gare, qui s'est développé au XIXème siècle et au début du XXème avec l'arrivée du frêt ;
- les quartiers d'habitat social des années 1960-1970 (La Compassion, Les Pérouses), puis les développements pavillonnaires ;
- les quartiers contemporains : les Serres, Sacuny, la Giraudière...

Si la seconde moitié du XXème siècle a entraîné un fort étalement de l'enveloppe urbaine de la ville, elle a aussi engendré **une perte de lisibilité de l'espace urbain et des différents quartiers et bâtiments patrimoniaux**, constitutifs de l'identité brignairote.

Cette identité paysagère, urbaine et architecturale multiple et aujourd'hui menacée par les enjeux de renouvellement urbain et de densification, rend nécessaire la poursuite d'une politique d'aménagement visant à sa préservation.

En particulier, se pose dans le "centre-ville élargi" un **enjeu de couture urbaine**, pour redonner davantage de cohérence et de continuités entre des formes urbaines et architecturales très disparates.

Parce que la mise en valeur du patrimoine paysager, architectural et urbain de la ville constitue aussi un élément supplémentaire d'attractivité et de qualité de vie, les élus de Brignais ont tenu à réaffirmer l'importance de cette dimension dans le territoire qu'ils souhaitent transmettre aux générations futures.

1. Protéger et mettre en valeur le patrimoine, héritage de l'histoire

La préservation d'un espace urbain authentique, ancré sur son territoire et fidèle à son histoire, à contre-courant de projets d'aménagement trop souvent développés ex-nihilo selon des formes architecturales standardisées, passe par la prise en compte, dans l'espace urbain, du patrimoine architectural et urbain existant.

De ce point de vue, le PLU a un rôle à jouer dans les formes urbaines développées, qui doivent non seulement marquer la vocation d'un quartier (centralité, activités, résidentiel, densité, transition, diffus...), mais aussi s'inscrire en lien avec l'environnement urbain pré-existant qui les entoure. En rupture ou en continuité, les projets d'aménagement doivent faire écho et résonance aux quartiers existants, et s'inscrire dans l'histoire de la ville. Ils doivent être porteurs de sens.

A ce titre, **la ville fait le choix de repérer, en matière architecturale et urbaine, les éléments porteurs de sens, qu'elle souhaite protéger en tant que tels et pérenniser pour l'avenir, ou dont elle souhaite faire le point de départ des réflexions architecturales et urbaines nouvelles susceptibles d'être mises en oeuvre dans leur environnement proche :**

- **la silhouette urbaine du centre ancien en "escargot" et le faubourg historique de la Giraudière, ensemble urbain remarquable et homogène**
- **les bâtiments et hameaux ponctuels**
- **le petit patrimoine jalonnant les espaces agricoles, naturels et urbains,** et plus particulièrement les murs en pierres de pays, particulièrement visibles depuis l'espace public, et qui viennent l'accompagner, les génoises....

L'ensemble de ces éléments sera protégé, la ville souhaitant avoir un droit de regard sur leur éventuelle évolution (démolition, extension, rénovation, reconstruction...). Une vigilance toute particulière sera exigée sur la préservation de l'aspect extérieur de ce patrimoine bâti, pour éviter sa dénaturation et sa "standardisation".



2. Intégrer le patrimoine végétal pour une ville plus verte

Dialoguant avec le patrimoine bâti remarquable du centre-ancien et les maisons XVIIIème réparties sur le territoire, les espaces de nature résiduelle ou aménagée viennent accroître la qualité perçue et vécue de l'espace urbain, et maintenir l'identité d'une "ville à la campagne".

Espaces de nature en ville, ils contribuent à l'amélioration de ses performances écologiques (gestion des eaux pluviales, maintien de la micro-biodiversité...) comme **ils constituent des espaces de transition entre des entités urbaines différentes, articulant les différents quartiers entre eux.**

La restauration d'une trame verte continue en centre-ville doit permettre de recréer les transitions et les espaces de respiration manquants aujourd'hui, pour mieux accompagner la densification de l'espace urbain.

Dans ce but, la ville de Brignais marque une volonté double :

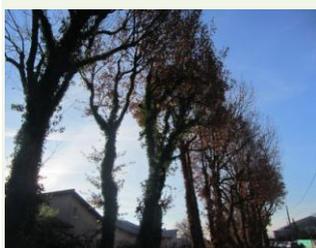
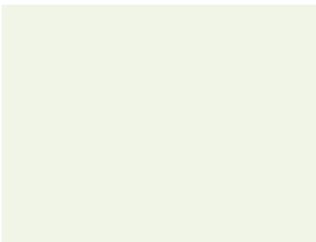
➤ **Préserver les poches de respiration existantes que constituent les jardins et parcs qui jalonnent la ville**, et notamment :

- **Conserver et mettre en valeur les espaces publics végétalisés :**

de taille plus ou moins importante, ils occupent souvent une place centrale dans les différents quartiers ou à l'interface de deux quartiers (le parc de l'hôtel de ville, la place d'Hirschberg, le parc de la Giraudière, la place du quartier des Serres...). Les espaces verts publics permettent d'articuler harmonieusement des formes urbaines et bâties différentes, et constituent le support des usages de la ville (lieu de rencontres, et de vie de quartier).

- **Protéger les parcs et jardins privés qui viennent animer l'espace public:**

non accessibles au public, ils sont pourtant souvent perceptibles depuis la rue et l'espace public et en déterminent l'ambiance et la qualité perçue. Ils viennent créer des ruptures, des transitions, dans un linéaire bâti en front de rue (parc de la rue Diot, route de Soucieu...), ou accompagner le passage d'un quartier à l'autre (rue du Bonnet, Via Ponsacco, passage de l'Orchidée...).



➤ **Etoffer la trame verte pour (re)créer des continuités paysagères entre les poches de respiration existantes, et notamment :**

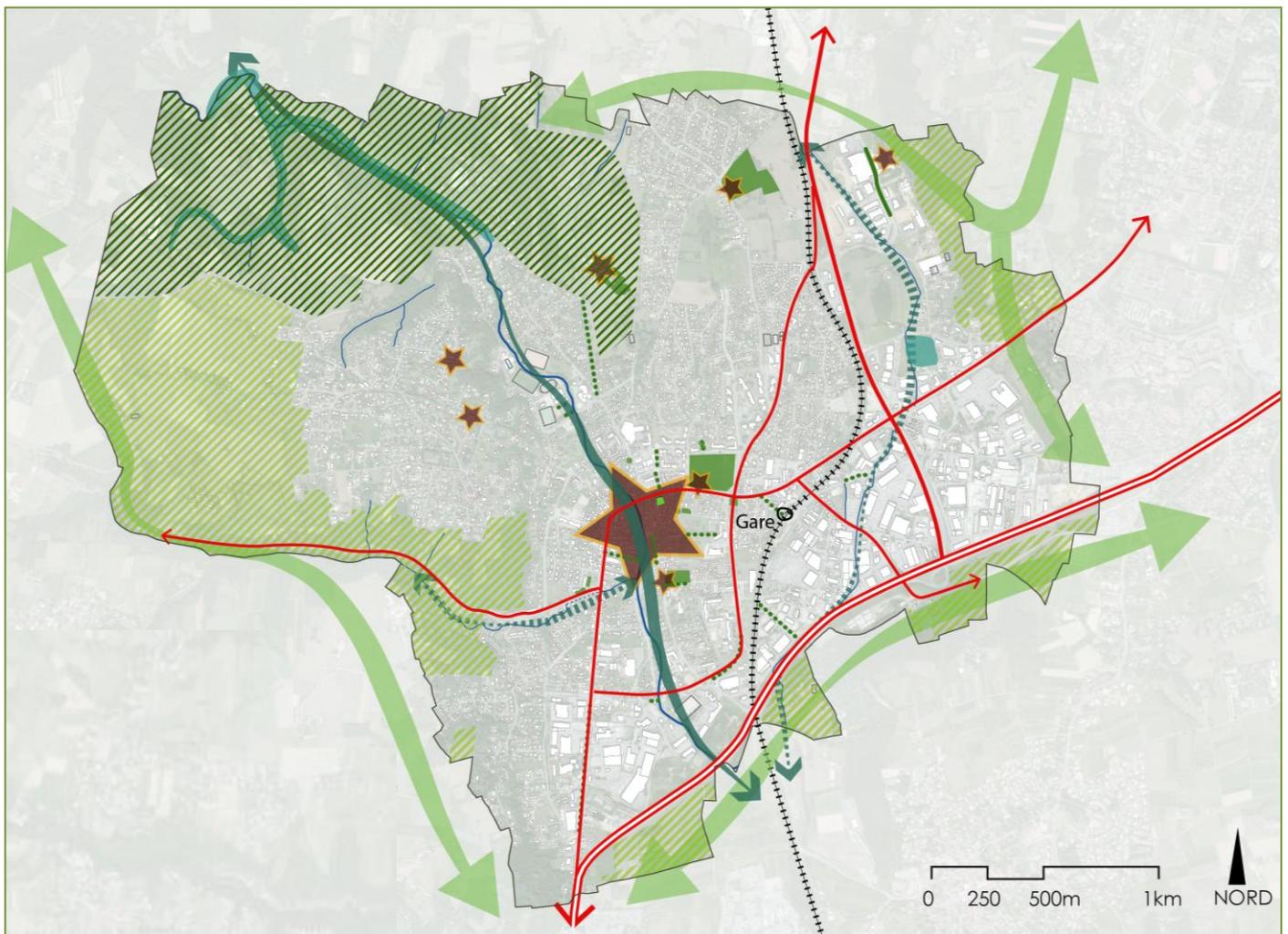
- **Maintenir ou compléter le traitement végétal des voiries et espaces publics existants ou à créer.**

En particulier, le développement et l'amélioration des cheminements piétons, en dehors ou sur les voiries existantes, doit également contribuer à cet objectif, la ville souhaitant que ces cheminements soient le plus confortables possible, et végétalisés.

- **S'appuyer sur le végétal pour structurer les nouveaux secteurs d'urbanisation ou de renouvellement urbain :**

comme dans les récents projets urbains menés sur la ville (quartier des Serres, ZAC Giraudière), mais aussi en écho à la politique d'aménagement des parcs de stationnement, particulièrement qualitatifs, et contribuant à l'ambiance végétale de la commune (parking du Briscope, parking de Verdun, parking des Tasses...), les nouveaux projets de développement ou de renouvellement urbain devront contribuer au développement des espaces verts à l'échelle de la ville, et compléter la trame verte urbaine de Brignais. Ils seront autant que possible organisés autour de nouvelles poches de respiration jouant un rôle structurant, tant en termes paysagers que d'usages, au sein des nouveaux quartiers.





- Protéger le patrimoine naturel de la «ceinture verte»
-  Plateau agricole protégé (périmètre PENAP)
-  Espace naturel «noyau» (périmètre ENS)
-  Trame verte majeure (corridors écologiques SCOT)

- Relier les espaces naturels à travers la ville
-  Préservation et valorisation du corridor écologique du Garon
-  Restauration des corridors écologiques du Chéron et du Merdanson
-  Espaces verts privés et publics à préserver
-  Zones humides à protéger et à restaurer

- Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti
-  Arbres isolés ou alignements d'arbres à préserver et valoriser
-  Bâtiments ou quartiers patrimoniaux à préserver

VOLET THEMATIQUE	ORIENTATIONS	OBJECTIFS
<p>VOLET N°1</p> <p>LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE</p> <p><i>"Assumer le rôle central de Brignais à l'échelle de l'Ouest lyonnais"</i></p>	<p><u>Orientation 1.1</u></p> <p>Viser une dynamique de croissance démographique raisonnable respectant les équilibres de la ville</p>	<p>1.1.1. Maitriser la dynamique de construction autour de 115 logements/an sur les 10 prochaines années</p> <hr/> <p>1.1.2. Conserver la maitrise de la croissance démographique et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur les possibilités de renouvellement urbain</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Permettre le renouvellement urbain et la revalorisation de certains secteurs stratégiques en coeur de ville <ul style="list-style-type: none"> > Poursuivre la mutation du quartier de la gare et affirmer sa vocation de pôle secondaire au centre-ville > Anticiper la restructuration et l'évolution des formes pavillonnaires en rupture avec l'environnement urbain du centre-ville 2. Organiser une urbanisation des disponibilités foncières du centre-ville favorable au maintien d'un cadre de vie agréable 3. Maitriser la densification des secteurs pavillonnaires périphériques des plateaux en rationalisant les possibilités de division de foncier bâti 4. Planifier dans le temps l'ouverture à l'urbanisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante: préserver, au-delà de la durée de vie du PLU, des possibilités de développement à plus long terme sur Rochilly, au Nord de la ville

VOLET THEMATIQUE	ORIENTATIONS	OBJECTIFS
<p>VOLET N°1</p> <p>LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE</p> <p><i>"Assumer le rôle central de Brignais à l'échelle de l'Ouest lyonnais"</i></p>	<p><u>Orientation 1.2</u></p> <p>Consolider une économie diversifiée</p>	<p>1.2.1. Répondre à une demande de foncier économique élevée sur la vallée du Garon</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Encourager le renouvellement urbain des zones d'activités existantes pour soutenir leur attractivité <ul style="list-style-type: none"> > Affirmer la vocation économique des zones d'activités et les rendre plus lisibles > Rendre les zones d'activités plus fonctionnelles et revaloriser leur image et leur qualité urbaine 2. Permettre le développement d'une nouvelle zone d'activités en aménageant le site de Moninsable <ul style="list-style-type: none"> > à moyen terme, d'aménager la partie Ouest du tertre de Moninsable pour renforcer la vitrine économique de Brignais le long de la RD 342 > à plus long terme, au-delà de la réalisation du présent PLU, d'engager une réflexion pour le développement de la frange Est du tertre, côté chemin de Sacuny 3. Favoriser le développement du haut débit pour accroître les performances numériques de la ville <p>1.2.2. Favoriser le développement de l'offre de loisirs au service de l'attractivité résidentielle et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre l'affirmation d'un pôle de loisirs « urbains » sur la ZA des Vallières, en lien avec la requalification paysagère de la zone et l'amélioration de son accessibilité ➤ Réfléchir au renforcement de l'offre de sports et loisirs de plein-air <p>1.2.3. Soutenir l'agriculture en préservant l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre l'évolution des bâtiments agricoles existants ➤ Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations au moyen d'une zone agricole constructible par défaut pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ➤ En cohérence avec les PENAP, limiter les constructions non liées à l'activité agricole aux seules évolutions modérées des constructions à usage d'habitation existantes

VOLET THEMATIQUE	ORIENTATIONS	OBJECTIFS
VOLET N°2 L'AMENAGEMENT ET LE CADRE DE VIE <i>"Bien vivre dans la ville"</i>	<u>Orientation 2.1</u> Dessiner un paysage urbain agréable à vivre, en densifiant raisonnablement le centre et en protégeant la périphérie	
	<u>Orientation 2.2</u> Poursuivre la production de logements locatifs aidés pour favoriser les parcours résidentiels et maintenir la mixité sociale et générationnelle de la ville	<p>1. Poursuivre la production de logements locatifs aidés pour favoriser la mixité sociale et générationnelle de la ville, favoriser les parcours résidentiels et organiser le rattrapage du déficit vis-à-vis de l'objectif légal récemment réhaussé</p> <p>2. Répartir la production nouvelle de logements aidés sur l'ensemble de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ S'appuyer sur les propriétés foncières communales pour programmer des opérations intégrant une part significative de logements sociaux ➤ Instaurer une exigence forte de production de logements sociaux dans le cadre des opérations de logements menées sur les terrains stratégiques pour le développement et le renouvellement urbain de la ville ➤ Mobiliser l'ensemble des acteurs du territoire (propriétaires fonciers, promoteurs, investisseurs...) pour produire une offre de logements locatifs aidés ou conventionnés (loyers maîtrisés) en "diffus"

VOLET THEMATIQUE	ORIENTATIONS	OBJECTIFS
<p>VOLET N°2</p> <p>L'AMENAGEMENT ET LE CADRE DE VIE</p> <p><i>"Bien vivre dans la ville"</i></p>	<p>Orientation 2.3</p> <p>Améliorer l'espace urbain pour le rendre plus attractif et vivant</p>	<p>1. Réduire les nuisances automobiles en centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduire le trafic des poids lourds en entrée de ville Est et sur le quartier Gare, en désenclavant la zone d'activité des Aigais ➤ Poursuivre la requalification des voiries et espaces publics du centre-ville, en rééquilibrant les usages au profit des « modes doux » ➤ Créer une nouvelle offre de cheminements modes doux pour mieux relier les différents quartiers entre eux <p>2. Soutenir les activités commerciales et tertiaires en les regroupant dans les secteurs stratégiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuivre la politique de préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans le périmètre de l'hyper-centre et le long de la rue du Général de Gaulle ➤ Promouvoir la mixité des fonctions et encourager l'implantation de nouvelles activités de services et/ou commerces sur le quartier Gare ➤ Renforcer l'accessibilité des commerces du centre-ville en améliorant l'offre de stationnement public <p>3. Favoriser le développement des transports en commun</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anticiper le renforcement du cadencement et la réouverture de la ligne TER Brignais-Givors en réhabilitant le quartier Gare et en améliorant ses accès modes doux, en complément de l'offre de stationnement ➤ Soutenir l'aménagement d'une halte ferroviaire au Nord de la commune, pour desservir le secteur de Rochilly et la ZA de Sacuny ➤ Contribuer à la réflexion sur le développement et le repositionnement des points d'arrêts de bus à travers la ville et dans les ZA pour améliorer leur utilisation <p>4. Poursuivre le renforcement et la réorganisation de l'offre d'équipements publics en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique</p>

VOLET THEMATIQUE	ORIENTATIONS	OBJECTIFS
<p>VOLET N°3</p> <p>UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES PATRIMOINES</p> <p>"Une ville à transmettre"</p>	<p><u>Orientation 3.1</u></p> <p>Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire et la qualité de vie</p>	<p>1. Protéger les grands ensembles agricoles et naturels qui entourent la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Protéger la « ceinture verte » de la ville ➤ Contenir l'extension de l'urbanisation sur les plateaux <p>2. Préserver et restaurer les continuités écologiques favorables à la biodiversité en reliant les grands ensembles fonctionnels à travers la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Assurer la continuité du Garon pour relier, à travers la ville, l'espace noyau de la vallée en Barret, au Nord de la commune, aux balmes de Vourles, au Sud ➤ Rendre plus lisible l'entrée du Chéron dans la ville en renforçant la continuité végétale présente le long de la route de Soucieu jusqu'à la rue du Général de Gaulle ➤ Restaurer le corridor écologique du Merdanson ➤ Permettre le développement d'une micro-biodiversité urbaine et la réduction des « ilots de chaleur » grâce à des formes urbaines ménageant de nouveaux espaces de respiration et de nature en ville <p>3. Réduire l'impact du développement de la commune sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Protéger les zones humides au profit d'une gestion durable des eaux pluviales ➤ Préserver le secteur agricole de la Jamayère en tant qu'espace tampon des eaux pluviales ➤ Limiter l'imperméabilisation des terrains urbanisés ou à urbaniser
	<p><u>Orientation 3.2</u></p> <p>Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti pour préserver l'âme et l'identité de la ville</p>	<p>1. Protéger et mettre en valeur le patrimoine, héritage de l'histoire</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ la silhouette urbaine du centre ancien en "escargot" et le faubourg historique de la Giraudière, ensemble urbain remarquable et homogène ➤ les bâtiments et hameaux ponctuels ➤ le petit patrimoine jalonnant les espaces agricoles, naturels et urbains <p>2. Intégrer le patrimoine végétal pour une ville plus verte</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver les poches de respiration existantes que constituent les jardins et parcs qui jalonnent la ville, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Conserver et mettre en valeur les espaces publics végétalisés - Protéger les parcs et jardins privés qui viennent animer l'espace public ➤ Etoffer la trame verte pour (re)créer des continuités paysagères entre les poches de respiration existantes, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir ou compléter le traitement végétal des voiries et espaces publics existants ou à créer. - S'appuyer sur le végétal pour structurer les nouveaux secteurs d'urbanisation ou de renouvellement urbain

Conserver la maîtrise de la croissance démographique en s'appuyant sur les possibilités de renouvellement urbain

-  Renforcer la centralité du centre-ville élargi
-  Intégrer les projets urbains en cours : *Pérouses*
-  Encourager le renouvellement urbain en coeur de ville
- Organiser le développement urbain
 -  à court-moyen terme : Route de Soucieu-Garel, Brisport,
 -  à long terme : au-delà de la réalisation du PLU : *Rochilly*
-  Maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires

Consolider une économie diversifiée

-  Renouvellement urbain des zones d'activités à encourager
-  Développement d'une nouvelle ZA sur Moninsable (phase 1 - horizon PLU)
-  Développement d'une nouvelle ZA sur Moninsable (phase 2 - au delà de la réalisation du PLU)
-  Possibilité de développement des loisirs urbains autour des équipements existants
-  Renforcement des pôles d'équipements de sports et loisirs en plein air

Dessiner un paysage urbain lisible et agréable à vivre

-  Affirmer des fronts urbains et créer des continuités morphologiques

Améliorer l'appropriation de l'espace urbain pour le rendre plus attractif et vivant

-  Soutenir l'activité commerciale dans le centre-ville et le quartier Gare

Espaces publics et déplacements

-  Carrefours et entrées de ville à créer/requalifier
-  Réseau d'espaces publics existants
- Renforcer le maillage de cheminements modes doux :
 -  cheminements modes doux existants
 -  cheminements modes doux à créer
-  Pôles d'équipements à renforcer/revaloriser

Produire une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels et la mixité

-  Tènements prioritaires identifiés pour accueillir des opérations de logements, dont une part significative de logements locatifs aidés
-  Zone urbaine centrale prioritaire pour l'accueil de logements locatifs aidés



Protéger les grands ensembles agricoles et naturels qui entourent la ville

-  Plateau agricole protégé (PENAP)
-  Espace naturel «noyau» (ZNIEFF - ENS)
-  Trame verte majeure (corridors écologiques SCOT)

Relier les grands ensembles fonctionnels à travers la ville

-  Préserver et valoriser le corridor écologique du Garon
-  Restaurer les corridors du Chéron et du Merdanson
-  Espaces verts privés et publics à préserver
-  Zones humides à protéger et restaurer

Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti

-  Arbres remarquables à préserver
-  Bâtiments ou quartiers patrimoniaux à préserver

