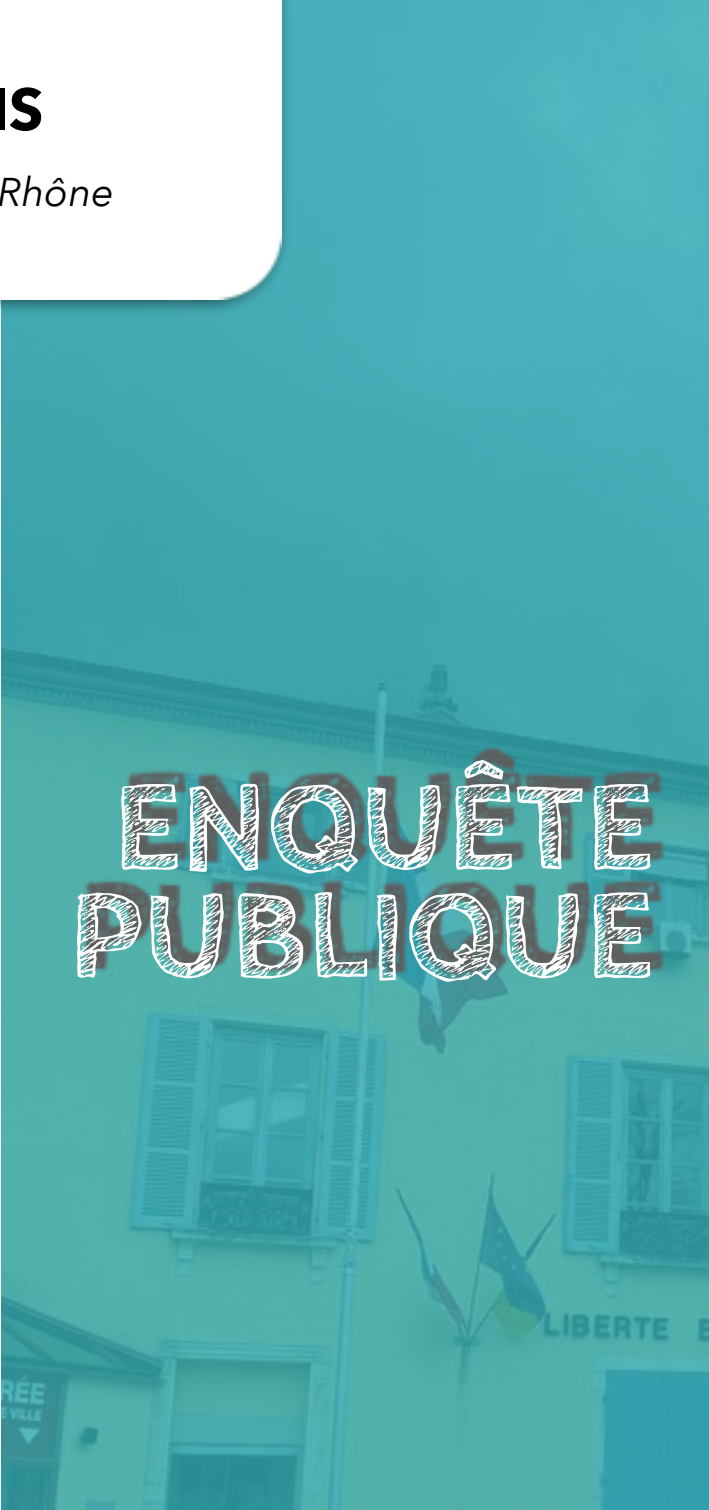


BRIGNAIS

Département du Rhône



ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE

ARRÊTÉ MUNICIPAL N°SU016RT2025 DU 08.12.2025

CONCERNANT LA MODIFICATION
N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

RAPPORT & ANNEXES

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Objet de l'enquête publique	3
Fondement du projet	3
CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
Le dossier de consultation de l'enquête publique pour la modification n°5 du PLU comprend :	4
PRÉSENTATION DU PROJET	5
DÉVELOPPEMENT DE L'ENQUÊTE	6
Organisation	6
Déroulement	7
EXAMEN DES OBSERVATIONS	9
Registre des observations	9
Avis des Personnes Publiques Associées	9
Avis de la MRAE (mission régionale de l'autorité environnementale)	10
Analyse et commentaires	11
OAP 4, le Presbytère	11
OAP5, le Garel	13
OAP7, les Pérouses	14
OAP7, les Pérouses : Maison de santé	15
Demandes de constructibilités	16
La protection des éléments remarquables	19
Les observations des PPA et la réponse de la commune suite aux observations	20

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Fondement du projet

Le PLU (plan local d'urbanisme) de la commune de BRIGNAIS est en vigueur depuis le 13.02.2020 date de son approbation par le conseil municipal.

Il a fait l'objet :

- D'une modification simplifiée le 16.03.2022.
- D'une modification de droit commun le 15.05.2024.

Aujourd'hui, une nouvelle évolution est envisagée par la mairie.

Ces changements prévus ne modifient pas les orientations du PADD (plan d'aménagement et de développement durable), n'amènent pas de réduction d'EBC (espace boisé classé) ou de zone agricole ou naturelle, n'altèrent pas les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En conséquence, la procédure à engager est bien celle d'une modification du PLU en application des articles L.153-36 à 40 et L.153-41 à 44 du code de l'Urbanisme.

Ce projet de modification de droit commun n°3 est soumis :

- A enquête publique avec notification préalable aux PPA (personnes publiques associées).
- À demande d'évaluation environnementale au cas par cas auprès de la MRAE régionale d'autorité environnementale.

Cette dernière a été présentée a été enregistrée à la MRAE sous le n°2025-ARA-AC-4028. Considérant tous les éléments du dossier, l'Autorité Environnementale indique que la modification n°3, suite au recours gracieux formé par la commune, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et que par conséquent, la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier de consultation de l'enquête publique pour la modification n°5 du PLU comprend :

Pièce 1 : Rapport de présentation (90 pages)

Pièce 2 : Règlement (136 pages)

Pièce 3 : Plan de zonage (3 plans)

Pièces 4 : Les Orientations d'Aménagement et de programmation (p57)

Pièce 5 : La liste des emplacements réservés (4 pages)

Pièce 6 : Les 6 avis des PPA :

- SCOT (1page)
- Chambre d'agriculture (1page)
- CCVG (6 pages)
- Département du Rhône (5 pages)
- CCI (3 pages)
- CDPENAF (1 page)

Pièce 7 : Les pièces administratives

- Prescription de la modification
- Lancement de l'enquête publique
- Avis de l'autorité environnementale

L'ensemble de ces documents était également accessible et téléchargeable sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6989/>) mis en place.

Sa composition est conforme aux dispositions réglementaires selon l'article R. 123-8 du code de l'environnement et permet une bonne information et compréhension du dossier avec une présentation claire des modifications projetées dans le règlement.

En complément, un registre des observations a été mise en place pour collecter l'ensemble des demandes, suggestions et remarques du public par notes manuscrites , lettre et courriel sur la durée de l'enquête publique.

PRÉSENTATION DU PROJET

La procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Brignais porte sur de multiples objets qui ont pour objectif d'éclaircir la compréhension de certaines dispositions, de modifier des règles pour une meilleure prise en compte des enjeux de renouvellement urbain, de développement économique, de transition climatique et énergétique, d'harmoniser certains points et de faire évoluer certaines règles pour un meilleur usage du sol.

La modification de droit commun n°3 du PLU de Brignais a notamment pour objectifs :

- d'intégrer les principes d'aménagement retenus dans le plan-guide élaboré en 2023 sur les secteurs à enjeux de la gare et des Pérouses,
- de modifier les dispositions en matière de coefficients de pleine terre et de biotope dans les zones d'activités pour tenir compte des difficultés rencontrées par les porteurs de projets dans le développement des activités économiques existantes,
- d'adapter les exigences de mixité sociale pour prendre en compte les projets déjà réalisés et ceux connus à court terme et aboutir à une meilleure répartition sur l'ensemble du territoire communal,
- de mieux prendre en compte l'adaptation au changement climatique et la transition énergétique dans le règlement du PLU,
- de réaliser des modifications diverses sur les Orientations d'Aménagements et de Programmation pour les ajuster vis-à-vis des projets portés par la commune,
- de corriger des erreurs matérielles.

Au total, ce sont environ une trentaine d'objets qui sont concernés par la procédure de modification, soit tout autant d'évolution à apporter au PLU en vigueur. La présente notice explicative vise à présenter les objets concernés, les évolutions apportées et expliquer le motif de l'évolution.

DÉVELOPPEMENT DE L'ENQUÊTE

Organisation

Désigné comme commissaire enquêteur par décision n°E25000206/69 de madame la Présidente du Tribunal Administratif de LYON le 21 novembre 2025, j'ai contacté la mairie de Brignais afin de connaître le bureau d'études en charge de la modification du PLU afin de vérifier que je n'avais jamais travaillé avec celui-ci.

J'ai par la suite pu échanger pendant le mois de décembre avec la commune par mail et par téléphone sur la procédure, le contenu du dossier d'enquête publique, la mise en place des permanences et la validation du registre dématérialisé.

Cela m'a permis de constater quelques erreurs mineures dans le dossier comme :

- Une incohérence entre la légende et le plan.
- Un nombre d'annexe différent entre celui indiqué dans le rapport et celui figurant dans le dossier.

Tout cela a rapidement été corrigé par la commune, avant le début de l'enquête publique.

L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique a été pris le 8 décembre 2025 pour un démarrage le lundi 5 janvier 2026 pour une durée de 30 jours.

Le 5 janvier 2026, je me suis rendu en mairie un peu avant l'heure d'ouverture de l'enquête pour :

- parapher le registre des observations,
- vérifier que le dossier papier à mettre à disposition du public était complet,
- que celui dématérialisé serait accessible par internet,
- et que les affichages étaient prévus.

Les 4 permanences se sont déroulées aux dates définies dans l'arrêté.

La dernière s'est tenue le mardi 3 février, jour de clôture de l'enquête et, en même temps, du registre qui avait consigné à 16h, 13 observations.

Le PV des observations recueillies pendant la période de l'enquête et rappelant les avis des PPA a été remis et commenté mardi 10.02.2026 à Monsieur le Maire.

Il appelait un mémoire en réponse pour le 25.02.2026 au plus tard. Je l'ai réceptionné par mail le 24.02.2026.

Le rapport et ses conclusions ont été établis et transmis à la Mairie le 02.03.26.

Déroulement

L'arrêté municipal n°SU016RT2025 du 8 décembre 2025, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique en vue de procéder à la modification du PLU de Brignais, a défini les dates de début et fin du lundi 5 janvier 2026 au 3 février 2026 inclus, soit une durée totale de 30 jours.

Il fixait aussi les dates des permanences du commissaire enquêteur, à tenir en mairie :

- Lundi 05.01.26 de 10h à 12h
- Mercredi 14.01.26 de 15h à 17h.
- Samedi 24.01.26 de 10h à 12h.
- Mardi 03.02.26 de 14h à 16h.

Au total, une douzaine de personnes a été reçue.

J'ai pu vérifier, avant le début de l'enquête et en cours de procédure, que la dématérialisation de l'enquête publique était respectée pour que tout le dossier soit consultable et téléchargeable sur internet (sur le site registre-dematerialisé) et que l'adresse électronique destinée à recevoir les observations du public par courriel était opérationnelle.

a) Affichage de la mairie

Lors de ma venue le lundi 05/01/26, l'avis d'enquête publique était déjà affiché en mairie. Il y est resté jusqu'à la fin de l'enquête.

L'arrêté était également visible sur le site de la mairie et sur le registre dématérialisé.

L'application de ces dispositions réglementaires et complémentaires ont permis une bonne information du public sur l'objet de l'enquête publique, de son ouverture et de ses modalités de déroulement.

b) Publication des annonces réglementaires

Les parutions de l'avis d'enquête publique ont été faites, 15 jours avant son démarrage puis dans les 8 jours après son début dans 2 journaux :

« Tout Lyon », datés respectivement des 20.12.25 et 10/01/26 et dans « Le Progrès » également des 12.12.25 et 09.01.26.

Ces dispositions ont été appliquées conformément à la réglementation.

c) Permanences

Elles se sont tenues en mairie aux dates et heures prévues dans l'arrêté :

Lundi 05/01/26

J'ai reçu une personne durant la permanence. Elle a souhaité rester anonyme. Je lui ai résumé les principales modifications prévues dans le PLU. Une question a été écrite dans le registre.

Mercredi 14/01/26

J'ai reçu 4 personnes ce jour là.

L'avocat, accompagné d'un représentant de la société Clauger, fait part de ses interrogations concernant la mise en place de haies dites « remarquables », alors que seule l'entreprise serait concernée par cette protection.

Ils soulignent par ailleurs l'existence d'autres haies sur le territoire qui ne bénéficient d'aucune protection, sans justification apparente.

Ils sollicitent enfin la suppression d'une haie actuellement très dégradée et présentant un caractère potentiellement dangereux.

Un couple de riverains, résidant à proximité immédiate du périmètre de l'OAP n°4, a fait part de ses observations. Sans exprimer d'opposition de principe au projet de résidence seniors, ces habitants ont toutefois manifesté des inquiétudes quant aux impacts potentiels du futur aménagement, notamment en matière de vis-à-vis avec leur habitation, laquelle comporte une verrière de grande dimension. Il leur a été indiqué que ces observations pouvaient utilement être consignées sur le registre dématérialisé de l'enquête.

Samedi 24/01/26

A mon arrivée, une observation papier a été déposée dans le registre.

J'ai reçu 7 personnes.

- Un groupe de trois personnes a sollicité, lors de l'échange, le classement en zone constructible de la parcelle BT60, située chemin des Alouettes. Après vérification en séance, il a été rappelé que cette parcelle est classée en périmètre PENAP, ce qui ne permet pas, à ce stade, son ouverture à l'urbanisation. Les personnes concernées ont pris acte de ces éléments et n'ont pas formulé d'observation au registre.
- Un couple, riverain de l'OAP n°4 relative à la création d'une résidence seniors, a exprimé ses inquiétudes quant au projet, en raison d'un risque de vis-à-vis avec leur piscine. Ils ont indiqué qu'ils déposeraient une observation sur le registre dématérialisé.
- Un groupe de deux personnes a exprimé le souhait de voir un terrain, actuellement classé en zone A et situé à proximité de la zone Ngv, devenir constructible afin d'y accueillir des activités économiques. Il a été indiqué qu'une observation serait déposée sur le registre dématérialisé.

Mardi 03/02/26

A mon arrivée, deux observations papier ont été déposées dans le registre.

Une personne est venue pour demander la constructibilité de son terrain. Après discussion, je lui ai annoncé que son terrain était classé en PENAP et qu'il n'était pas donc possible d'intégrer sa parcelle en zone urbaine. Il m'a tout de même remis le courrier de demande qu'il avait rédigé.

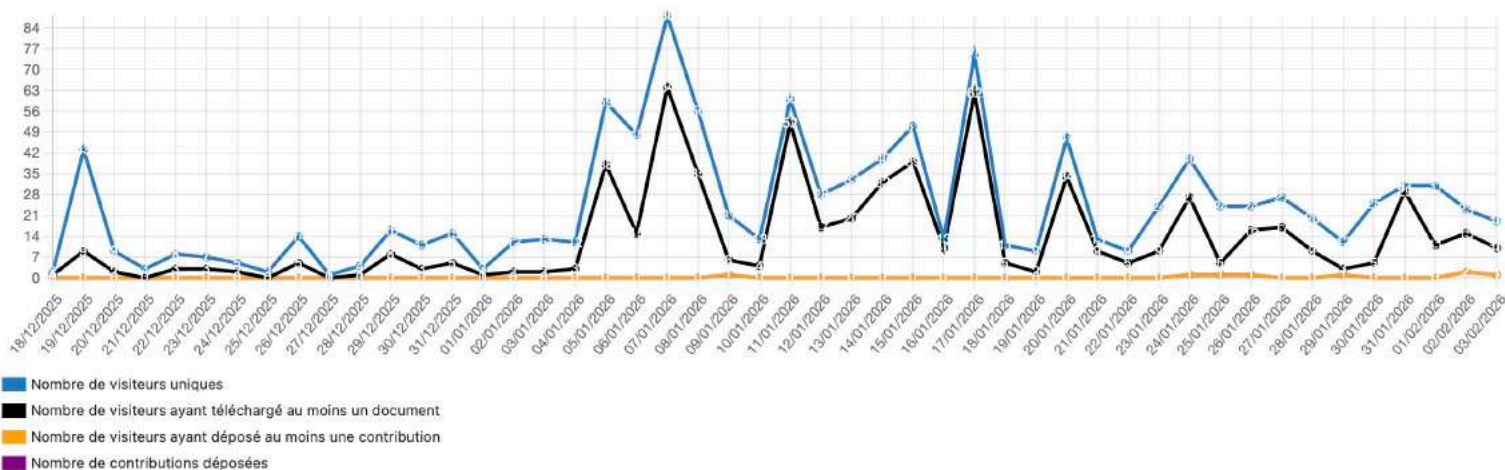
EXAMEN DES OBSERVATIONS

Registre des observations

5 observations ont été portées sur le registre papier.

7 observations ont été portées sur le registre dématérialisé.

1154 visiteurs uniques ont consulté le registre dématérialisé (cf statistiques ci-dessous).



Téléchargements

1407

téléchargements réalisés

Les 5 documents les plus téléchargés

- 1_Notice de présentation du projet de modification
- Avis d'enquête publique
- Arrêté d'enquête publique
- 3_Plan de zonage
- 4_Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Nombre de téléchargement

- 178
- 165
- 130
- 81
- 63



Le saviez-vous ?

Retrouvez l'ensemble des statistiques de téléchargement dans l'onglet "Export" de votre menu

Avis des Personnes Publiques Associées

Comme le prévoit la réglementation, dans le cadre d'un projet de modification de PLU, il n'y a pas de consultation des PPA, mais en revanche une notification à réaliser préalablement à l'enquête publique.

La Mairie a effectué cette démarche le 13 août 2026 auprès des PPA.

6 ont émis un avis :

- Chambre d'agriculture. Avis du 21.08.25. **Pas de remarques particulières.** Demande l'ajout d'une disposition dans le règlement.
- SOL (Syndicat de L'Ouest Lyonnais). Avis du 14.10.25. **Avis favorable avec 2 recommandations.**
- CCVG (Communauté de Communes de la Vallée du Garon). Avis du 09.09.25. **Avis réservé.**
- La CDPENAF. Avis du 12.09.25. **Avis favorable.**
- Département du Rhône. Avis du 05.11.25. Avis avec observations.
- CCI Avis du 10.10.25. **Avis favorable.**

Avis de la MRAE (mission régionale de l'autorité environnementale)

Elle a rendu l'avis qui suit :

- *La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Brignais (69) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.*

Cet avis est en réalité le second, la MRAE ayant rendu un 1er avis conforme le 23.06.25 dans lequel elle demandait à la commune de réaliser une évaluation environnementale. La commune a réalisé un recours gracieux en indiquant les modifications qu'elle pourrait réaliser au dossier afin d'améliorer la prise en compte de l'environnement.

ANALYSE ET COMMENTAIRES

13 observations ont été déposées durant l'enquête publique : 8 observations ont été produites sur le registre dématérialisé et 5 sur le registre papier.

Ces observations ont été classées par thème.

OAP 4, le Presbytère

Observation papier 2 : M. Et Mme WEIL

Les riverains indiquent avoir acquis leur bien dans un quartier qu'ils qualifient de calme et résidentiel. Ils expriment leur incompréhension face à l'évolution du projet et à la modification du PLU permettant une densification qu'ils estiment inadaptée au tissu urbain existant.

Ils considèrent que la construction projetée (R+2 avec attique) présente une rupture d'échelle avec les immeubles environnants et porte atteinte au caractère résidentiel du quartier, ainsi qu'à la qualité de l'entrée de ville.

Les observations soulignent les impacts attendus en termes d'augmentation de la circulation, de nuisances (sonores, visuelles et lumineuses) et de tensions sur le stationnement, notamment rue du Presbytère.

Les auteurs regrettent enfin que le projet ne privilégie pas une intégration plus modérée, avec davantage d'espaces verts et une meilleure prise en compte du cadre de vie des riverains.

Contribution web 2 : M. BRUN

Souhaite impérativement être consulté lors du projet.

Celui-ci devra notamment veiller

- au respect de la vie privée, notamment par rapport à la verrière
- Au maintien de la lumière
- Au maintien des capacités de stationnement (ceux du jeux de boules étant appelés à disparaître)

Cette, révision est contraire aux engagements de la mairie qui avait souhaité stopper la bétonnisation de l'enture de Brignais et préserver des zones aérées et vertes.

Contribution web 6 : Mme BERNEAUX

Les auteurs, propriétaires riverains immédiats du site concerné par l'OAP n°4 (parcelles n°419 et 420), expriment de vives inquiétudes quant aux effets de la modification n°3 du PLU, qui rend possible la réalisation d'une résidence seniors à proximité directe de leur habitation.

Ils contestent principalement :

- l'évolution des règles d'implantation, permettant un recul du bâti qui autorise une construction très proche de leur maison ;
- l'augmentation significative des hauteurs autorisées (jusqu'à R+3 - 13,5 m), jugée disproportionnée au regard du tissu résidentiel existant et génératrice de vis-à-vis, de pertes de luminosité, d'atteintes à l'intimité et d'une dépréciation de leur bien.

Les auteurs estiment que la modification du PLU ne respecte plus les principes antérieurs visant à limiter l'impact des hauteurs sur les parcelles voisines, notamment par le recours à des attiques en retrait. Ils demandent, conformément aux orientations annoncées de l'OAP n°4, un retrait effectif du dernier niveau du côté de leur propriété.

Ils formulent enfin plusieurs demandes d'adaptation du projet (distances accrues, limitation des ouvertures, écrans visuels et végétaux, prise en compte des nuisances, absence de parking souterrain, précautions constructives), et souhaitent être associés en amont à la conception du projet.

S'ils ne s'opposent pas par principe à la création d'une résidence seniors, ils dénoncent une urbanisation qu'ils jugent excessive et demandent une meilleure prise en compte de leur cadre de vie afin d'éviter des conflits de voisinage.

Réponse de la commune

Le potentiel de développement de ce quartier est identifié et affiché dans le PLU dans le cadre de l'OAP depuis le 13/02/2020, soit depuis 6 ans. Entre 2022 et 2025, trois réunions publiques ont été réalisées pour permettre aux habitants de suivre les projets de développement autour du quartier de la Gare et du quartier des Pérouses.

Du point de vue de la commune, une résidence pour les personnes âgées n'enlèvera pas le caractère calme et résidentiel du secteur.

Il n'y a par ailleurs pas de nuisances sonore, visuelle ou lumineuse particulières comparé à un immeuble d'habitation classique. Il est rappelé qu'un EHPAD est situé de l'autre côté de la rue du Presbytère et qu'à la connaissance de la commune, il ne génère pas de nuisance particulière.

La commune rappelle que c'est dans le cadre de la présente modification que sont intégrés au PLU les objectifs de préservation de l'espace vert situé au sud des parcelles et la préservation du bâtiment de la police municipale (l'OAP en vigueur admet la constructibilité nouvelle sur l'intégralité des parcelles) et qu'un square public est en train d'être aménagé sur les parcelles 51 et 52 situées de l'autre côté de la rue Paul Bovier Lapierre.

Le projet de modification n°3 du PLU apporte en effet des ajustements sur la hauteur. Ces ajustements sont nécessaires pour faciliter la conception du projet architectural sur un terrain situé à l'interface entre l'habitat pavillonnaire et les quartiers aux hauteurs plus affirmées récemment densifiés (Zac de la Giraudière, Pérouses) ou en cours de renouvellement urbain (quartier de la Gare). Cet ajustement est également nécessaire pour accompagner la préservation d'un espace vert et du bâtiment existant précitées.

La modification du zonage des règles d'implantation (passage d'une partie du terrain de la zone rouge à la zone jaune) a pour objectif de :

- Faciliter l'implantation côté rue Paul Bovier Lapierre (l'obligation de construction à l'alignement imposerait de réaliser une façade en courbe étant donné que la limite avec la rue du Presbytère est en courbe).
- Supprimer l'obligation d'implantation sur la limite séparative avec la parcelle 769 (le règlement actuel de la zone rouge impose l'implantation sur au moins une limite séparative, le terrain étant bordé de voies de trois côtés il n'y a qu'une limite séparative, celle avec la parcelle 769)



Contrairement à ce qui est affirmé (observation 6), cela ne permet pas une implantation plus proche de la parcelle 770 puisque le changement de zonage ne concerne pas la partie sud de la parcelle 420 qui est déjà en zone jaune. Par ailleurs, l'OAP en vigueur précisait déjà : « A l'est du périmètre, au carrefour de la rue du Presbytère et de la rue Bovier-Lapierre, sur les parcelles communales, les nouvelles constructions marquant la "porte d'entrée" du quartier s'implanteront en retrait de l'alignement » ce qui n'était pas cohérent avec le zonage, une clarification s'imposait.

La commune souhaite donc maintenir le projet de modification du PLU en l'état.

En revanche, la commune a d'ores-et-déjà informé le porteur de projet des inquiétudes des riverains et a demandé une présentation du projet de construction aux riverains avant le dépôt du permis de construire.

Avis du commissaire enquêteur

Les observations formulées par le voisinage apparaissent légitimes et méritent considération.

Il convient toutefois de rappeler que le secteur concerné est situé en centralité urbaine et qu'il a vocation, de longue date, à évoluer et à se densifier.

Le respect des dispositions du Code civil demeure naturellement impératif ; il appartiendra au porteur de projet d'y veiller avec une vigilance particulière, notamment s'agissant des vues, des prospects et des aménagements spécifiques tels que la piscine ou la verrière.

Par ailleurs, l'engagement pris par la commune de présenter le projet aux riverains en amont du dépôt du permis de construire constitue une démarche constructive, de nature à favoriser un dialogue apaisé et à permettre une réalisation du projet dans les meilleures conditions possibles.

OAP5, le Garel

Observation papier 1

Cette observation anonyme pose la question suivante : comment vont être gérés les eaux pluviales des nouvelles constructions par rapport à la crue du 17 octobre 2024, ayant inondé le rond-point contigu ?

Remarques du commissaire enquêteur

- Cette OAP n'est pas concernée par la présente modification.



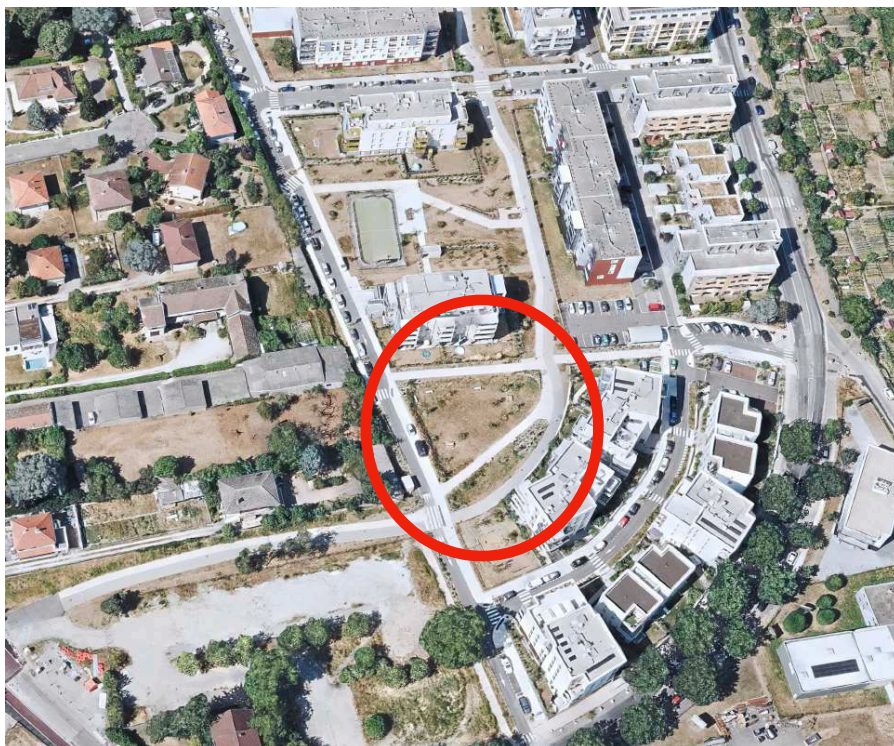
Réponse de la commune

Les modalités de gestion des EP seront étudiées à l'occasion d'un projet. La réglementation actuelle comporte une obligation d'infiltration à la parcelle.

OAP7, les Pérouses

Observation papier 3:

- Quartier dense avec difficultés de stationnements
- Afin de préserver la vue sur les collines à l'Ouest la zone intermédiaire orange de l'Oap devrait rester en R+1.



Remarques du commissaire enquêteur

- Cette OAP n'est pas concernée par la présente modification.
- Le règlement prévoit une hauteur maximale à R+4. L'OAP n°7 abaisse cette hauteur sur certains secteurs mais pas sur cette parcelle.

Réponse de la commune

L'augmentation de la hauteur (de R+1+att à R+2) concerne deux parcelles seulement. En revanche au nord de ces parcelles, un secteur entier passe de R+1+att à R+1.

PLU en vigueur :

Projet de modification :



OAP7, les Pérouses : Maison de santé

Contribution web 2 : M.Picot, médecin généraliste

Souhaite que le projet puisse intégrer une maison de santé afin de faciliter et stimuler la venue de nouveaux professionnels médicaux.

Contribution web 7 : M.Refk

Habitant et usager de la commune de Brignais, exprime son soutien à la modification du PLU afin de permettre la création d'un pôle de santé dans le quartier des Pérouses.

Il souligne le déficit important d'offre de soins de proximité dans ce quartier populaire, marqué par une pénurie de médecins généralistes et de spécialistes, entraînant des difficultés d'accès aux soins, notamment pour les publics les plus vulnérables.

La création d'un pôle de santé pluridisciplinaire est présentée comme une réponse adaptée permettant de rééquilibrer l'offre de soins sur le territoire communal, de réduire les inégalités d'accès, d'améliorer la coordination des professionnels et de renforcer la vitalité et l'attractivité du quartier, en cohérence avec les objectifs de santé publique et de développement durable.

Contribution web 8 : M.PETIAU, groupe PEGASUS

Le contributeur estime que la surface prévue au PLU pour la polarité de santé est insuffisante et préconise une emprise pouvant atteindre 1 000 m² afin d'assurer une taille critique attractive pour les médecins et d'intégrer des services complémentaires (laboratoire, imagerie, pharmacie, plateaux de soins).

Remarques du commissaire enquêteur

- Cette OAP n'est pas concernée par la présente modification.

Réponse de la commune

L'OAP 7 créée dans le cadre de la modification prévoit intègre bien un enjeu de mixité fonctionnelle (cf. plan OAP et paragraphe sur la mixité fonctionnelle) puisqu'il a été identifié dans le cadre du plan guide élaboré lors de l'étude dite sur les « zones à projet ». L'OAP 7 posait donc l'hypothèse de cabinet médical. Le règlement en vigueur (articles U1.1 et U1.2) limite la surface possible pour activités de service (dont relèverait un pôle de santé)

La commune modifiera le règlement pour permettre la réalisation d'une surface de plancher plus grande pour les activités de services et complètera l'OAP sur ce sujet.

Avis du commissaire enquêteur

- Cette évolution peut être envisagée dans le cadre de la présente modification du PLU, puisqu'elle porte sur une OAP. Il apparaît opportun pour la commune d'engager cette adaptation afin de faciliter l'émergence d'un tel projet, dont l'intérêt en matière d'offre de services serait particulièrement bénéfique pour les habitants.

Demandes de constructibilités

Observation papier 4: parcelles BA172 et BA173

Classement actuel en zone A. La SCI2F avance les arguments suivants :

- Des porteurs de projet sont intéressés pour s'implanter.
- Présence des réseaux.
- Dent creuse enclavée.
- Pas de contrainte environnementale, paysagère ou agricole.



Remarques du commissaire enquêteur

- Cette zone n'est pas concernée par la présente modification.

Réponse de la commune

Cette suggestion sera examinée lors d'une prochaine évolution du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

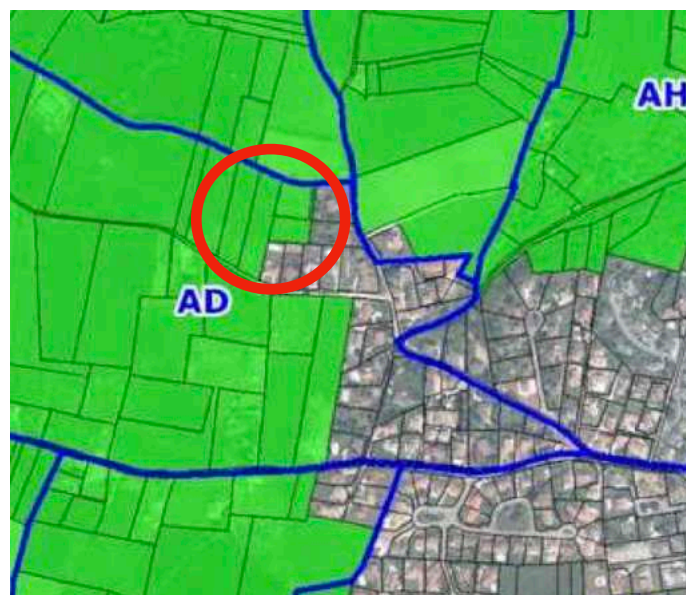
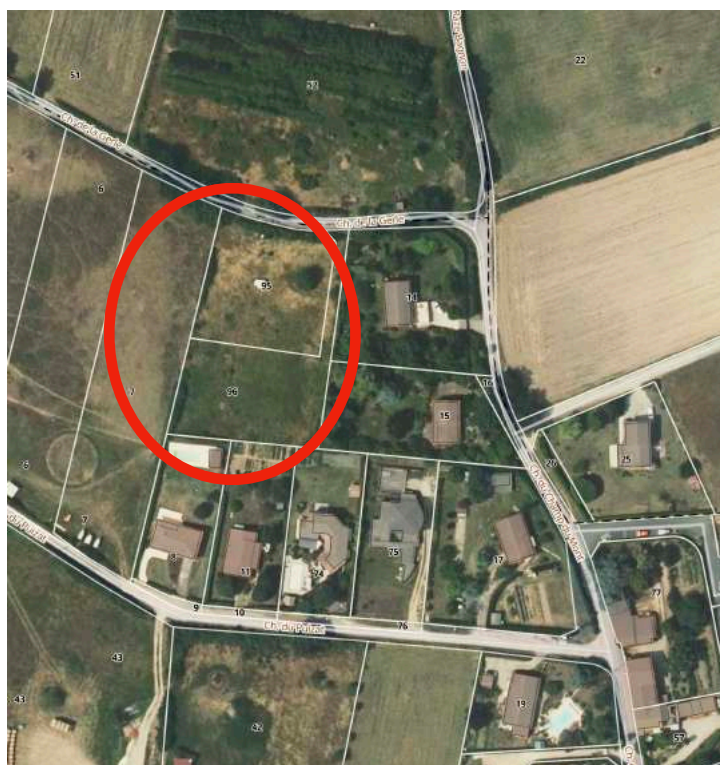
- Le foncier étant rare, il semble intéressant que la commune réfléchir, dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU, à l'urbanisation de ce secteur si celui-ci ne comporte pas d'enjeux écologique et si le tènement est compatible avec la loi ZAN, qui limite fortement l'artificialisation des sols.

Observation papier 5: Parcelle AD95

Mme VIOLLA s'interroge sur les refus successifs de mettre en constructible cette parcelle qui n'a jamais été cultivée et qui le sera jamais. (ce terrain a été légué par sa maman décédée).

Contribution web 1 : Parcelle AD96

Mme VIOLLA souhaite que ce terrain devienne constructible pour pouvoir l'utiliser (ce terrain a été légué par sa maman décédée).



Remarques du commissaire enquêteur

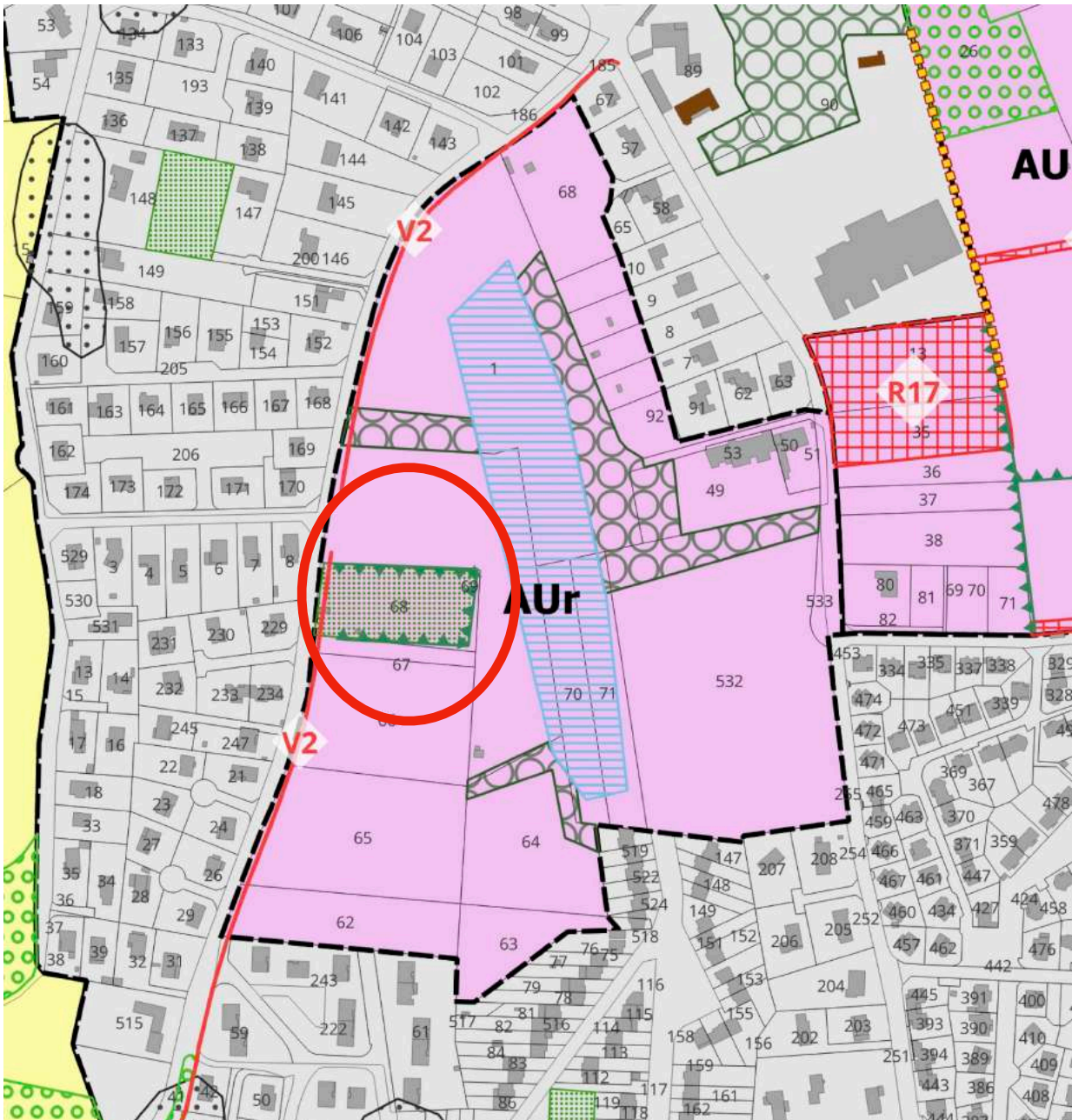
- Cette zone n'est pas concernée par la présente modification.
- Les parcelles sont classées en PENAP (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels). Cela signifie qu'il est impossible de classer ce secteur en zone urbaine tant que le Département ne modifie pas cette prescription.

Réponse de la commune

Les parcelles sont classées en PENAP (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels) qui est du domaine de compétence du Département du Rhône). Cela signifie qu'il est impossible de classer ce secteur en zone urbaine.

Contribution web 4 : Parcelle AR68

M.Roche souhaite connaître l'échéance de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr. Echéance proche? (Moins de 5 ans).



Réponse de la commune

La commune n'est pas en mesure de donner une visibilité sur l'ouverture à l'urbanisme de la zone Aur. Il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une révision du PLU. Par ailleurs, la commune devra respecter les enjeux liés à l'objectif de Zéro Artificialisation nette (ZAN).

La protection des éléments remarquables

Contribution web 5

La société CLAUGER conteste la modification n°3 du PLU, estimant que les protections environnementales instaurées sur ses parcelles (alignements d'arbres, haies, espace vert) sont injustifiées, disproportionnées et appliquées de manière isolée.

Elle considère que ces prescriptions compromettent gravement son développement endogène sur son propre foncier, pourtant conforme aux objectifs de limitation de l'étalement urbain.

La société dénonce une inégalité de traitement par rapport aux autres sites du secteur et demande la suppression de ces protections, ou à défaut un compromis permettant la poursuite de ses projets d'extension.

Un mémoire de 14 pages a été produit, ainsi qu'un audit de 41 pages sur l'état des arbres.



Question du commissaire enquêteur

Pourquoi ne pas avoir également protégé la coulée verte boisée (en bleu) qui semble, à première vue, être plus importante que les boisements de la société Clauger ?

Réponse de la commune

La modification n°2 du PLU de Brignais a introduit, au sein des zones d'activités, plusieurs protections ponctuelles d'« arbres remarquables à protéger » ainsi que trois protections linéaires situées sur le site de l'entreprise CLAUGER. Il est observé dans le cadre de la présente modification qu'aucune protection spécifique n'a été instaurée sur la parcelle voisine, malgré la présence d'éléments végétalisés. La modification n°3 ne visait pas à redéfinir les protections environnementales à l'échelle des zones d'activités. C'est pour cela qu'aucune protection n'a été ajoutée sur d'autres sites dans le cadre de la présente procédure. La commune préfère mener une réflexion d'ensemble sur le traitement paysager et écologique des zones d'activités (lors d'une future évolution du PLU), afin d'assurer une cohérence d'ensemble et, le cas échéant, d'harmoniser les dispositifs de protection.

En revanche, la commune a souhaité revoir les protections sur le site de l'entreprise Clauger dans le cadre de la modification n°3 du PLU puisque l'entreprise a interpellé la commune et a transmis un diagnostic phytosanitaire détaillé.

La commune a donc procédé à un réexamen de ces protections au regard de l'état sanitaire des sujets concernés et de leur intérêt paysager réel.

Il ressort de cette analyse que l'un des alignements protégés, situé en partie nord du site, présente un caractère discontinu et comprend plusieurs sujets en état de faiblesse mécanique ou sanitaire dont l'abattage est préconisé. Dans un souci de proportionnalité et de prise en compte de la réalité du terrain, la modification n°3 prévoit ainsi la suppression de cette inscription graphique linéaire et son remplacement, dans sa partie est, par une inscription surfacique « espace vert ou jardin à préserver ».

Cette protection vise à conserver les sujets présentant un réel intérêt paysager et environnemental, notamment les cèdres (arbres n°6 et 7 dans l'étude phytosanitaire) identifiés en bon état phytosanitaire, ainsi que les bandes enherbées perméables situées à leur pied. Elle inclut par ailleurs deux chênes pédonculés qui sont également en bon état phytosanitaire. Elle permet ainsi d'assurer une protection plus qualitative et mieux adaptée aux caractéristiques du site que la précédente inscription linéaire.

Les deux autres prescriptions linéaires (alignement d'arbres au sud et haie à l'est) n'ont pas été modifiés dans le cadre de la modification n°3.

Suite à l'enquête publique et afin de mieux prendre en compte les besoins de développement de l'entreprise, la commune propose de supprimer les prescriptions graphiques « alignement d'arbres » et « haie ». L'inscription graphique « espace vert et jardin » sera maintenue pour les motifs explicités plus haut. Il est rappelé que cet outil impose la conservation de l'aspect végétalisé prédominant de l'espace concerné et laisse donc une latitude dans la conception des projets. En revanche, pour garantir la préservation des cèdres, ceux-ci seront repérés en tant que « arbres remarquables » protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les règles associées à cette protection sont précisées dans le règlement du PLU.

Ainsi, les protections concernent des éléments végétaux présentant un intérêt paysager avéré et participant à l'insertion du site d'activité dans son environnement. Leur maintien ne fait pas obstacle, par principe, à l'évolution du site, mais encadre les modalités d'aménagement afin de concilier développement économique et préservation du cadre paysager.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune qui s'appuie à la fois sur les données de terrain (état des arbres) et également sur la volonté de favoriser l'emploi semble être un bon compromis. Il conviendra, dans une prochaine modification de PLU de réfléchir à la protection des boisements sur l'ensemble de la zone ZAE.

Les observations des PPA et la réponse de la commune suite aux observations

6 ont émis un avis :

- Chambre d'agriculture. Avis du 21.08.25. **Pas de remarques particulières.** Demande l'ajout d'une disposition dans le règlement.
- SOL (Syndicat de L'Ouest Lyonnais). Avis du 14.10.25. **Avis favorable avec 2 recommandations.**
- CCVG (Communauté de Communes de la Vallée du Garon). Avis du 09.09.25. **Avis réservé.**
- La CDPENAF. Avis du 12.09.25. **Avis favorable.**
- Département du Rhône. Avis du 05.11.25. Avis avec observations.
- CCI Avis du 10.10.25. **Avis favorable.**

Réponses de la commune aux remarques des Personnes Publiques Associées

Structure : Chambre d'agriculture

Avis favorable

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse
<p>Toutefois, afin de prendre en compte les évolutions apportées par la loi ELAN du 23 novembre 2018 dans l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, nous souhaiterions que vous rajoutiez la disposition suivante dans le règlement de la zone A de votre PLU :</p> <p><i>« Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »</i></p>	Règlement écrit	La disposition indiquée sera ajoutée dans le règlement de la zone A.

Structure : CC de la Vallée du Garon

Avis réservé

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse apportés par la commune
<p>Modification des règles de compensation lors de l'abattage du patrimoine végétal protégé</p> <p>Une règle spécifique est proposée en cas d'arrachage d'une haie existante, d'un boisement ou bosquet afin de favoriser la remise en œuvre d'une masse végétale équivalente.</p> <p>1. <i>Remarque CCVG : il est proposé de compléter la formulation de cette règle afin de favoriser une meilleure qualité des plantations en faveur de la biodiversité : « En cas d'arrachage, une haie (ou le boisement ou le bosquet) doit être replantée avec un objectif de conservation d'une masse végétale équivalente avec des essences locales de qualité et de mixité équivalentes ou meilleures. »</i></p>	Règlement écrit	Cette précision sera ajoutée à la disposition concernant les éléments végétaux protégés.
<p>Modification de conditions d'implantation d'artisanat et commerces de détail dans le quartier de la Gare</p> <p>Afin de permettre l'implantation de moyennes surfaces dans le secteur, notamment sur le site dit « GEDIMAT », il est proposé de hausser la surface de plancher maximale autorisée pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » (200 m² de surface de plancher), tout en limitant la surface de plancher minimale pour une unité commerciale à 400 m² de surface de plancher pour ne pas faire concurrence au commerce de proximité du centre-ville.</p> <p><i>Remarque CCVG : ces règles maximisées permettraient potentiellement la création de 5 cellules commerciales, ce qui interroge sur leur adéquation avec l'objectif de ne pas faire concurrence au commerce de proximité de centre-ville. Il est proposé de relever le seuil minimal par cellule à 1000 m² de surface de plancher.</i></p>	Règlement écrit	La surface de plancher minimale pour les cellules commerciales dans le secteur « entrée de ville – gare » (et notamment sur le site de l'actuel Gedimat) sera fixée à 1000 m ² dans le règlement du PLU. Toute ouverture de cellule commerciale de plus de 1000 m ² étant soumise à l'autorisation de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), cela permettra de veiller à l'équilibre du développement commercial sur le territoire, tout particulièrement entre commerces du centre-ville et de périphérie.
<p>Modification des règles liées à la mixité sociale et ajout d'un emplacement réservé de mixité sociale</p> <p>Une des modifications porte sur le mode de calcul du taux de mixité sociale. Dans le PLU en vigueur, le taux de mixité sociale exigée est basé sur un pourcentage de la surface totale de plancher alors que le seuil de déclenchement de cette exigence est fixé par rapport à un nombre de logements créés (4 logements ou plus), ce qui crée une confusion pour les porteurs de projet. La proposition de modification est</p>	Règlement écrit	La règle de calcul du taux de mixité sociale est désormais fondée sur le nombre total de logements créés et non plus sur la surface de plancher. Cette évolution permet d'unifier l'unité de mesure et de rendre la règle plus claire et cohérente pour les porteurs de projet. Elle permet également à la commune de suivre et de programmer plus facilement le rattrapage des objectifs de la loi SRU (25%) et le

<p>de baser également le taux de mixité sociale à atteindre sur un pourcentage du nombre total de logements créés (et non plus sur la surface de plancher totale créée).</p> <p><i>Remarque CCVG : Cette méthode de calcul en nombre de logements au lieu de la surface de plancher présente le risque d'une production de logements locatifs sociaux de petites typologies uniquement. En effet, n'étant plus contraint par une surface de plancher minimum, les opérateurs auront toute latitude pour orienter la production vers l'accession libre, économiquement plus intéressante. Il est ici rappelé, au titre du PLH3 de la CCVG, que le constat a été fait d'un besoin de logements locatifs sociaux variés du T1 au T5, afin de répondre au mieux aux besoins des ménages et notamment des familles.</i></p>		<p>taux d'effort attendu par le PLH (33%). Ces deux taux sont exprimés en pourcentage du nombre de logements.</p> <p>L'impact de la modification de la règle sur la SDP produite pourra être évalué par la commune.</p>
<p>Une précision sur le type de logements attendus au sein des servitudes de mixité sociale est apportée. Dans le PLU en vigueur, le terme utilisé est « logements aidés ». Ce terme est remplacé par « logements sociaux ». Pour la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé nouvellement créée (S3), le terme employé est « logements locatifs sociaux ».</p> <p><i>Remarque CCVG : les objectifs qualitatifs du PLH3 visant à une diversification de l'offre pourraient ici être rappelés également, à savoir un objectif de production de 30 % minimum de PLAI, 40 % PLUS, 10 % PLS et 20 % d'accession sociale ou BRS.</i></p>	Règlement écrit	<p>Pour rappel, le règlement écrit prévoit que : « Les opérations mixtes (habitat privé et social) comprenant plus de trois logements sociaux devront être compatibles avec les objectifs qualitatifs de production de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, BRS, etc.) fixés par le Plan Local de l'Habitat en vigueur. ». La mention du PLH « en vigueur » permet d'éviter de devoir mettre en œuvre des procédures d'évolution du PLU lorsque le PLH évolue.</p>
<p>Les impacts des différentes modifications envisagées sur la production de logements Sociaux, ainsi que la comptabilité avec le PLH3 de la CCVG sont détaillés dans la notice de présentation du projet. L'objectif de production de logements sociaux fixée par le PLH3 donc de 187 logements sociaux sur la période 2024-2030 pour la commune de Brignais. Les calculs présentés indiquent à une production de 326 logements sociaux sur le temps du PLH3. Par ailleurs, à l'échelle de la commune, d'après l'ensemble des opérations projetées à court terme (horizon 2030) le taux de mixité sociale global atteindrait un taux de près de 25%, avec la création de 362 logements sociaux prévus sur une production totale d'environ 734 logements (intégrant les logements produits en 2024).</p> <p><i>Remarque CCVG : Le recensement des projets connus semble attester d'une bonne dynamique de production de logements. Néanmoins, il n'est pas précisé si la dynamique de production de logements « libres » dans le diffus est intégrée aux calculs.</i></p>	Notice de présentation	<p>Les calculs et éléments chiffrés seront précisés afin de mieux expliciter la dynamique de production de logements. En effet, la production de logements « libres » dans le diffus avait été prise en compte mais cela n'avait pas été indiqué dans la notice de présentation de la modification. Cela sera explicité.</p>

Afin de bien comprendre les chiffres exprimés, il serait intéressant de produire les calculs et hypothèses plus détaillés sur le modèle des éléments transmis lors des inventaires SRU. À titre d'exemple en 2024, la commune de Brignais présente un taux SRU de 22,41% soit 1175 logements sociaux sur 5243 résidences principales considérées.		
Intégration des dispositions du code de l'Environnement concernant les clôtures en zones naturelles La modification du règlement écrit concernant les clôtures intègre les « Dispositions propres aux clôtures » de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement. Il est cependant précisé qu'il « pourra être dérogé à ces obligations pour des raisons des contraintes fonctionnelles liées à l'activité exercée sur le terrain ou le caractère patrimonial des lieux. » <i>Remarque CCVG : La loi prévoit clairement neuf cas de dérogations possibles, il est ainsi proposé une formulation alternative plus précise : « Il pourra être dérogé à ces obligations sous réserve de répondre à l'un des cas de dérogation prévus par l'article L.372-1 du code de l'environnement ».</i>	Règlement écrit	La mention « Il pourra être dérogé aux obligations de libre circulation des animaux sauvages sous réserve de répondre à l'un des cas de dérogation prévus par l'article L.372-1 du code de l'environnement » sera intégrée dans le règlement écrit afin de préciser la formulation.
Modification de la zone A pour classement en zone AP En zone A, sont désormais admises les constructions neuves à usage de logement et d'hébergement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m ² de surface de plancher* lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de logement (à l'exclusion des constructions à usage d'hébergement destinées à loger du personnel saisonnier). <i>Remarque CCVG : Le texte mériterait clarification, en effet est-ce à dire qu'il n'y a pas de limite de surface de plancher dès lors qu'il s'agit d'une construction destinée à loger du personnel saisonnier ? Ou que ces constructions ne sont pas concernées donc non admises ?</i>	Règlement graphique	La formulation de cette règle n'a pas été modifiée dans le cadre de la présente modification du PLU. La seule évolution apportée au règlement écrit concerne la différenciation entre les zones A et AP, cette dernière étant plus restrictive et protectrice que la zone A. Sur le fond, la rédaction signifie qu'il n'y a pas de limite de surface de plancher dès lors qu'il s'agit d'une construction destinée à loger du personnel saisonnier.
Modification de l'OAP n°2 Renouveau urbain "Entrée de ville-Gare" L'ensemble du périmètre de l'OAP n°2 est soumis à la servitude de mixité sociale mise en place sur la zone U (au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme) : dans cette zone, pour toute opération de 4 logements ou plus, il sera demandé qu'au moins 35 % ou 40 % du nombre de logements créés soient alloués à des logements sociaux.	OAP	L'abaissement léger du taux de mixité sociale sur une partie de ce secteur est compensé par le passage de 35% à 90% sur un terrain voisin. Cet abaissement vise à favoriser une meilleure homogénéité à l'échelle communale et à éviter la concentration de logements sociaux dans certains quartiers (le quartier de la Gare est actuellement le seul quartier avec un taux de 40%).

<i>Remarque CCVG : il est préconisé de ne pas abaisser le taux de mixité sociale attendue en secteur d'OAP et d'indiquer clairement que 40 % de la surface de plancher de l'opération (et non du nombre de logements, cf précédente remarque) soit dédiée au logement social.</i>		Concernant la prise en compte de la surface de plancher comme unité de mesure, les objectifs poursuivis par la modification de la règle ont été précisés (cf. réponse précédente).
Modification de l'OAP n°5 « Le Garel — Route de Soucieu » L'objectif de cette modification est d'encourager une répartition géographique des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la commune. Cette parcelle étant repérée au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, ici dans le secteur S1. Ainsi, le taux de mixité sociale est abaissé de 40% à 37%. <i>Remarque CCVG : L'OAP en vigueur indique un taux de 45% et non 40 %. Cette parcelle étant maîtrisée foncièrement par la commune, il y a au contraire tout intérêt à prévoir un pourcentage de 40 % de logements sociaux voire plus. Idem remarques précédentes sur la comptabilisation en nombre de nombre de logements sociaux et non plus en surface de plancher.</i>	Notice de présentation	Le taux de mixité sociale en vigueur, actuellement de 45 %, sera corrigé dans la notice de présentation. L'ajustement à 37%, sera conservé dans le sens de la modification envisagée. Ce léger abaissement vise à assurer une meilleure répartition du logement social à l'échelle communale et il est compensé par la réalisation d'une opération avec un taux de logements locatifs sociaux à 90% minimum à proximité de la rue Paul Bovier Lapière. Le calcul reste fondé sur le nombre de logements créés, comme précisé précédemment.
Création de l'OAP n°7 "Pérouses - Schweighouse" Afin d'ouvrir cet îlot, le projet prévoit la création de cheminements, certains consacrés aux modes doux afin de mailler efficacement le secteur. <i>Remarque CCVG : Afin de matérialiser plus clairement les connexions et le maillage modes doux il est proposé de faire correspondre les flèches vertes des cheminements piétons au niveau du passage piéton existant (cf cercle rouge).</i>	OAP	Le schéma de l'OAP n°7 sera modifié pour faire correspondre les flèches de cheminements modes doux pour matérialiser l'importance de la continuité du tracé.

Structure : CCI Lyon Métropole

Avis favorable

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse
[...] Pour autant, une vigilance particulière reste nécessaire. Si la limitation à des surfaces de plus de 400 m ² et la restriction à la sous-destination « commerce de détail » semblent de nature à préserver le commerce de centre-ville, cette sous-destination ne permet pas de distinguer finement les typologies de commerces qui pourraient s'implanter sur la zone. Le risque existe donc que certaines implantations entrent en concurrence directe avec les activités existantes en centralité. Afin de garantir un équilibre commercial durable et la complémentarité de l'offre, il sera indispensable de mettre en place une véritable stratégie foncière et de programmation commerciale. Si le PLU ne peut, à lui seul, aller au-delà de la précision de la sous-destination, d'autres outils de pilotage économique et de gestion des zones d'activités pourront être mobilisés par la commune. La CCI se tient prête à accompagner Brignais dans cette démarche afin de sécuriser et structurer le développement de son tissu commercial. [...]	Règlement écrit	La surface de plancher minimale pour les cellules commerciales dans le secteur « entrée de ville – gare » (et notamment sur le site de l'actuel Gedimat) sera fixée à 1000 m ² dans le règlement du PLU. Toute ouverture de cellule commerciale de plus de 1000 m ² étant soumise à l'autorisation de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), cela permettra de veiller à l'équilibre du développement commercial sur le territoire, tout particulièrement entre commerces du centre-ville et de périphérie.

Structure : Syndicat de l'Ouest Lyonnais

Avis favorable

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse
1. Le règlement et les OAP s'inscrivent dans les objectifs de mixité sociale du SCoT actuel, mais également du projet de SCoT. Néanmoins, il conviendrait de préciser dans la notice de présentation les opérations comptabilisées dans la production globale de 734 logements à échéance 2030, et celles comptabilisées dans la production de 362 logements sociaux. De manière à disposer d'un bilan global, il conviendrait également d'estimer sommairement la production de logements prévus dans le diffus à cette même échéance, et ainsi calculer le pourcentage de logements sociaux prévus.	Notice de présentation	La notice de présentation sera complétée pour détailler par secteur quelles sont les opérations comptabilisées dans les logements prévus, de même pour les logements sociaux. L'estimation de la production dans le diffus sera ajoutée : elle est estimée à environ 60 logements pour la période 2025-2030, soit une dizaine de logements par an en moyenne. En 2023, 15 logements ont été produits dans le diffus et en 2024, le chiffre s'élève à 4.
2. Votre PLU renforce la protection de la trame verte et bleue. Il serait opportun d'intégrer dès à présent la protection des pelouses sèches répertoriées dans le projet de SCoT.	Règlement écrit et graphique	Cette disposition sera ajoutée au règlement du PLU lors d'une prochaine procédure d'évolution du document.

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse
<p>Au titre de la politique de la voirie départementale : Il est à noter que la commune de Brignais est traversée par les routes départementales RD 342, RD 25, RD 386, RD 486, RD 114 et RD 127.</p> <p>• Concernant le document Orientation, Aménagement et Programmation OAP</p> <p>• OAP n°1 « Moninsable » :</p> <p>Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ L'accès sur la RD342 devra s'effectuer par les accès existants en privilégiant l'accès par le chemin de Sacuny. ➢ Si des espaces végétalisés sont implantés en bordure de la RD342, la hauteur des végétaux devra être « limitée » afin d'éviter tout risque de chute de branches ou d'arbres sur la voie. 	OAP	L'OAP n°1 « Moninsable » ne fait pas l'objet d'évolutions dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de Brignais. De ce fait, elle ne sera pas modifiée. Cependant, la remarque est prise en compte et sera examinée lors d'une prochaine évolution.
<p>• OAP n°3 « Aigais vitrine Gare »</p> <p>Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ En cas de création ou de maintien d'accès sur la RD 127, les flux de circulation devront être compatibles avec la proximité du passage à niveau. ➢ Cette compatibilité devra être vérifiée auprès du service sécurité de la SNCF, le passage à niveau étant situé à moins de 200 m. 	OAP	L'OAP n°3 « Aigais vitrine Gare » ne fait pas l'objet d'évolutions dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de Brignais. De ce fait, elle ne sera pas modifiée. Cependant, la remarque est prise en compte et sera examinée lors d'une prochaine évolution.
<p>• OAP n°5 – « Le Gare - Route de Soucieu »</p> <p>Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ L'accès de l'OAP devra se faire par le Boulevard Georges Brassens Si l'accès est créé conformément au schéma de la page 45 -prévoyant une voie de desserte reliant le boulevard Georges Brassens à la route de Soucieu (RD 25) - cette voie pourrait être utilisée comme itinéraire de raccourci risquant ainsi de perturber la circulation sur la RD 25, déjà très chargée. 	OAP	Le schéma de desserte et d'accès de l'OAP n°5 « Le Gare – route de Soucieu » n'a pas été modifié par la procédure de modification n°3 du PLU de Brignais. Seul le taux de mixité sociale exigé a varié, n'ayant donc pas d'impact sur les flux de circulation. Le schéma de desserte et d'accès de l'OAP pourra être questionné lors de la prochaine évolution du PLU.
<p>• Concernant le Règlement du PLU/ chapitre 9 : Zones A et N</p> <p>Observations :</p>	Règlement graphique	Le cadre général régissant les occupations possibles en espaces boisés classés est fixé par le code de l'urbanisme et ne peut pas être assoupli par le PLU.

<p>Il convient de préciser que les aménagements de voirie doivent être possibles en bordure de route départementale, sur une largeur de 10 mètres notamment pour les aménagements de sécurité, les aires d'arrêt, les quais et les abris de bus... » Il convient d'introduire la phrase suivante : « Les espaces boisés classés doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres des bords de chaussée des routes départementales afin de permettre la réalisation d'aménagements, notamment de sécurité, de quai ou d'arrêt de bus. »</p>		Les Espaces Boisés Classés ne peuvent être modifiés par une procédure de modification du PLU. En effet, la réduction d'un EBC doit faire l'objet d'une révision générale du PLU en application de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme.
<p><u>Au titre de la politique PENAP - Espaces agricoles et naturels périurbains :</u></p> <p>Contexte : La loi du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux, a confié aux départements la compétence pour protéger les espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP). Le Département s'est engagé dans cette politique dès juillet 2005 en initiant la création de trois périmètres de protection sur les territoires des SCOT de l'agglomération lyonnaise, de l'ouest lyonnais et de la plaine des Chères. Depuis le 19/09/2013 dernier, votre commune s'est engagée dans cette démarche et a mis en place un périmètre de protection des espaces naturels et agricoles périurbains sur son territoire. Ce périmètre est complété par un programme d'action à l'échelle du PENAP de l'Ouest lyonnais qui précise les aménagements et les orientations de gestion au sein du périmètre de protection. Par conséquent, votre projet de PLU devra prendre en compte les parcelles incluses dans le périmètre de protection. La carte du périmètre PENAP ainsi que la délibération de votre commune approuvant ce dernier devront être annexées à votre projet de PLU.</p> <p>Nous vous rappelons également l'article L 113-20 du code de l'urbanisme qui précise que « les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme ».</p> <p>Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Nous avons déjà échangé avec vous (en 2022 et 2023 par courrier) au sujet d'irrégularités où certaines parcelles incluses dans le périmètre PENAP figuraient en zone U de votre PLU, ce qui n'est pas compatible avec la protection PENAP. Nous avons constaté que les 3 parcelles identifiées l'époque ont bien été corrigées. 	Règlement graphique	Après vérification, il apparaît que la partie ouest de la parcelle BR 105 était effectivement classée en zone N au 19/09/2013. Par conséquent, elle n'aurait pas dû être classée en zone U lors de la révision du PLU approuvée le 13/02/2020. Il est à noter que les effets de cette erreur sont limités puisque cette partie de la parcelle est couverte par un boisement protégé par le PLU. Cette différence de classement de la parcelle BR 105 étant une erreur matérielle, celle-ci pourra être corrigée en amont de l'approbation de la modification n°3 du PLU de Brignais.

<ul style="list-style-type: none"> ➢ Nous avons constaté qu'une parcelle (partiellement) incluse dans le périmètre PENAP figure désormais en zone Au de votre PLU, ce qui n'est pas compatible avec la protection PENAP. Il s'agit de la parcelle 105 section BR, la partie boisée ouest de la parcelle. Vous trouverez en annexe les extraits cartographiques des PLU actuellement en vigueur, ainsi que ceux relatifs au périmètre PENAP. Nous n'avons toutefois pas retrouvé, en version dématérialisée, le périmètre en vigueur au 19 septembre 2013. Nous vous saurions remercier de bien vouloir procéder à une vérification concernant la temporalité de cette anomalie, afin de déterminer à quel moment l'erreur s'est produite et si celle-ci relève de la commune ou du Département, qui n'aurait pas dû classer ces parcelles. Une procédure de correction devra être mise en place dès que la typologie de l'erreur aura été précisément identifiée. <p>Nous vous remercions de bien vouloir vous rapprocher du service en charge de la politique PENAP, en les contactant l'adresse suivante : penaprhone.fr</p>		
---	--	--

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune sont pertinentes et n'appellent pas de remarques supplémentaires.

ANNEXES

- PV de réception des observations
- Mémoire en réponse
- Observations du public

BRIGNAIS

Département du Rhône

MAIRIE DE BRIGNAIS
Service Urbanisme

11 FEV. 2026

N°
Pour INFORM. Pour DÉCIS.



ENQUÊTE PUBLIQUE

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

CONCERNANT LA MODIFICATION
N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

Je soussigné, Julien DALLEMAGNE désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, décision du tribunal administratif de Lyon,

Constatant la clôture de l'enquête publique réalisée sur une durée de 30 jours, du Lundi 05 janvier 2026, au mardi 03 février 2026, relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brignais.

Rappelant que les personnes intéressées ont été invitées à faire part au commissaire enquêteur, désigné pour la circonstance de leurs observations par :

- lettres ou courriels, pendant toute la durée de l'enquête,
- écrit sur le registre aux jours et aux heures ouvrables de la mairie de Brignais,
- une rencontre aux horaires et jours suivants prévus pour les permanences :

Lundi 05 février de 10h à 12h.

Mercredi 14 février de 15h à 17h.

Samedi 24 février de 10h à 12h.

Mardi 03 février de 14h à 16h

Certifie, avoir été reçu par le demandeur, représenté par Monsieur Le Maire Serge BÉRARD en date du 10/02/2026 et lui avoir communiqué les observations écrites et recueillies durant l'enquête publique (procès-verbal totalisant, 15 pages).

L'invite à produire, pour le 25/02/2026 au plus tard, son mémoire, en réponse aux observations faites.

Julien Dallemagne
Commissaire enquêteur



PRÉSENTATION DES OBSERVATIONS

13 observations ont été déposées durant l'enquête publique : 8 observations ont été produites sur le registre dématérialisé et 5 sur le registre papier.

Ces observations ont été classées par thème.

OAP 4, le Presbytère

Observation papier 2 : M. Et Mme WEIL

Les riverains indiquent avoir acquis leur bien dans un quartier qu'ils qualifient de calme et résidentiel. Ils expriment leur incompréhension face à l'évolution du projet et à la modification du PLU permettant une densification qu'ils estiment inadaptée au tissu urbain existant.

Ils considèrent que la construction projetée (R+2 avec attique) présente une rupture d'échelle avec les immeubles environnants et porte atteinte au caractère résidentiel du quartier, ainsi qu'à la qualité de l'entrée de ville.

Les observations soulignent les impacts attendus en termes d'augmentation de la circulation, de nuisances (sonores, visuelles et lumineuses) et de tensions sur le stationnement, notamment rue du Presbytère.

Les auteurs regrettent enfin que le projet ne privilégie pas une intégration plus modérée, avec davantage d'espaces verts et une meilleure prise en compte du cadre de vie des riverains.

Contribution web 2 : M. BRUN

Souhaite impérativement être consulté lors du projet.

Celui-ci devra notamment veiller

- au respect de la vie privée, notamment par rapport à la verrière
- Au maintien de la lumière
- Au maintien des capacités de stationnement (ceux du jeux de boules étant appelés à disparaître)

Cette, révision est contraire aux engagements de la mairie qui avait souhaité stopper la bétonnisation de l'enture de Brignais et préserver des zones aérées et vertes.

Contribution web 6 : Mme BERNEAUX

Les auteurs, propriétaires riverains immédiats du site concerné par l'OAP n°4 (parcelles n°419 et 420), expriment de vives inquiétudes quant aux effets de la modification n°3 du PLU, qui rend possible la réalisation d'une résidence seniors à proximité directe de leur habitation.

Ils contestent principalement :

- l'évolution des règles d'implantation, permettant un recul du bâti qui autorise une construction très proche de leur maison ;
- l'augmentation significative des hauteurs autorisées (jusqu'à R+3 - 13,5 m), jugée disproportionnée au regard du tissu résidentiel existant et génératrice de vis-à-vis, de pertes de luminosité, d'atteintes à l'intimité et d'une dépréciation de leur bien.

Les auteurs estiment que la modification du PLU ne respecte plus les principes antérieurs visant à limiter l'impact des hauteurs sur les parcelles voisines, notamment par le recours à des attiques en retrait. Ils demandent, conformément aux orientations annoncées de l'OAP n°4, un retrait effectif du dernier niveau du côté de leur propriété.

Ils formulent enfin plusieurs demandes d'adaptation du projet (distances accrues, limitation des ouvertures, écrans visuels et végétaux, prise en compte des nuisances, absence de parking souterrain, précautions constructives), et souhaitent être associés en amont à la conception du projet.

S'ils ne s'opposent pas par principe à la création d'une résidence seniors, ils dénoncent une urbanisation qu'ils jugent excessive et demandent une meilleure prise en compte de leur cadre de vie afin d'éviter des conflits de voisinage.

OAP5, le Garel

Observation papier 1

Cette observation anonyme pose la question suivante : comment vont être gérés les eaux pluviales des nouvelles constructions par rapport à la crue du 17 octobre 2024, ayant inondé le rond-point contigu ?

Remarques du commissaire enquêteur

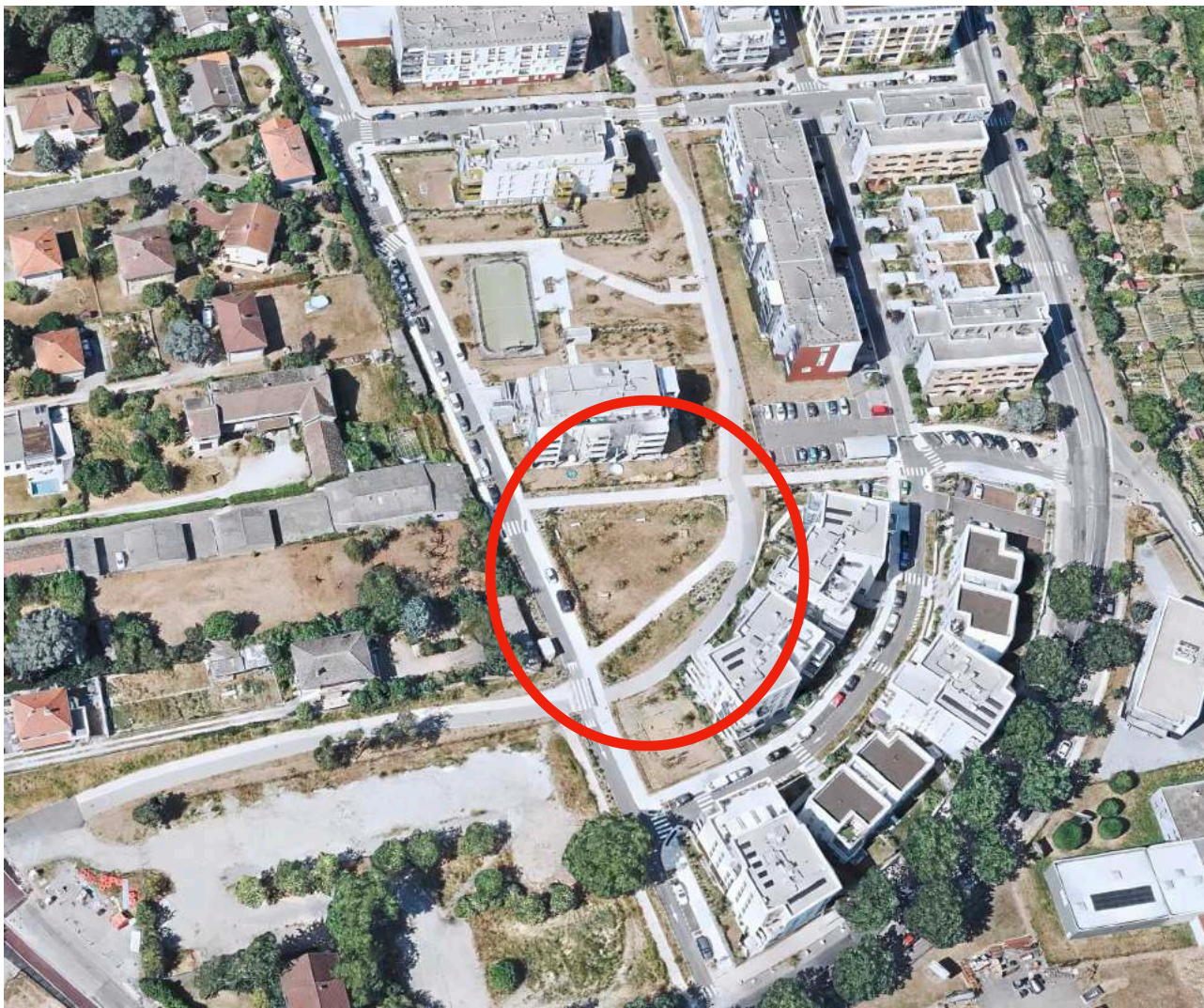
- Cette OAP n'est pas concernée par la présente modification.



OAP7, les Pérouses

Observation papier 3:

- Quartier dense avec difficultés de stationnements
- Afin de préserver la vue sur les collines à l'Ouest la zone intermédiaire orange de l'Oap devrait rester en R+1.



Remarques du commissaire enquêteur

- Cette OAP n'est pas concernée par la présente modification.
- Le règlement prévoit une hauteur maximale à R+4. L'OAP n°7 abaisse cette hauteur sur certains secteurs mais pas sur cette parcelle.

OAP7, les Pérouses : Maison de santé

Contribution web 2 : M.Picot, médecin généraliste

Souhaite que le projet puisse intégrer une maison de santé afin de faciliter et stimuler la venue de nouveaux professionnels médicaux.

Contribution web 7 : M.Refk

Habitant et usager de la commune de Brignais, exprime son soutien à la modification du PLU afin de permettre la création d'un pôle de santé dans le quartier des Pérouses.

Il souligne le déficit important d'offre de soins de proximité dans ce quartier populaire, marqué par une pénurie de médecins généralistes et de spécialistes, entraînant des difficultés d'accès aux soins, notamment pour les publics les plus vulnérables.

La création d'un pôle de santé pluridisciplinaire est présentée comme une réponse adaptée permettant de rééquilibrer l'offre de soins sur le territoire communal, de réduire les inégalités d'accès, d'améliorer la coordination des professionnels et de renforcer la vitalité et l'attractivité du quartier, en cohérence avec les objectifs de santé publique et de développement durable.

Contribution web 8 : M.PETIAU, groupe PEGASUS

Le contributeur estime que la surface prévue au PLU pour la polarité de santé est insuffisante et préconise une emprise pouvant atteindre 1 000 m² afin d'assurer une taille critique attractive pour les médecins et d'intégrer des services complémentaires (laboratoire, imagerie, pharmacie, plateaux de soins).

Remarques du commissaire enquêteur

- Cette OAP n'est pas concernée par la présente modification.

Demandes de constructibilités

Observation papier 4: parcelles BA172 et BA173

Classement actuel en zone A. La SCI2F avance les arguments suivants :

- Des porteurs de projet sont intéressés pour s'implanter.
- Présence des réseaux.
- Dent creuse enclavée.
- Pas de contrainte environnementale, paysagère ou agricole.



Remarques du commissaire enquêteur

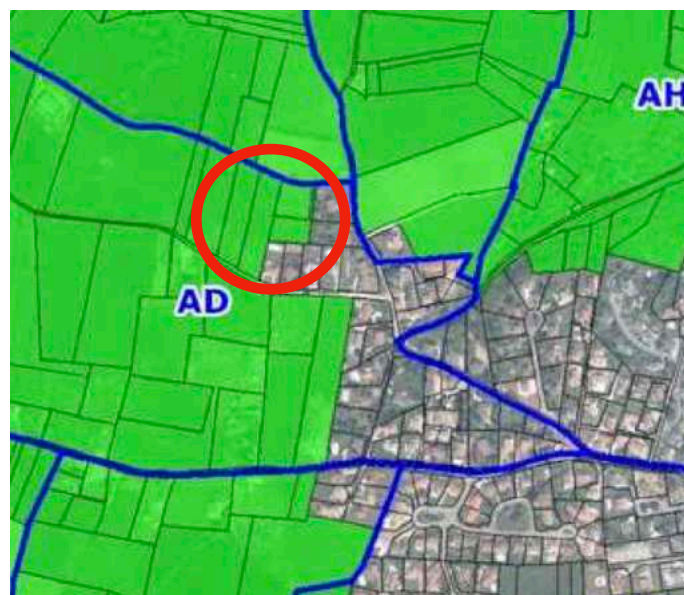
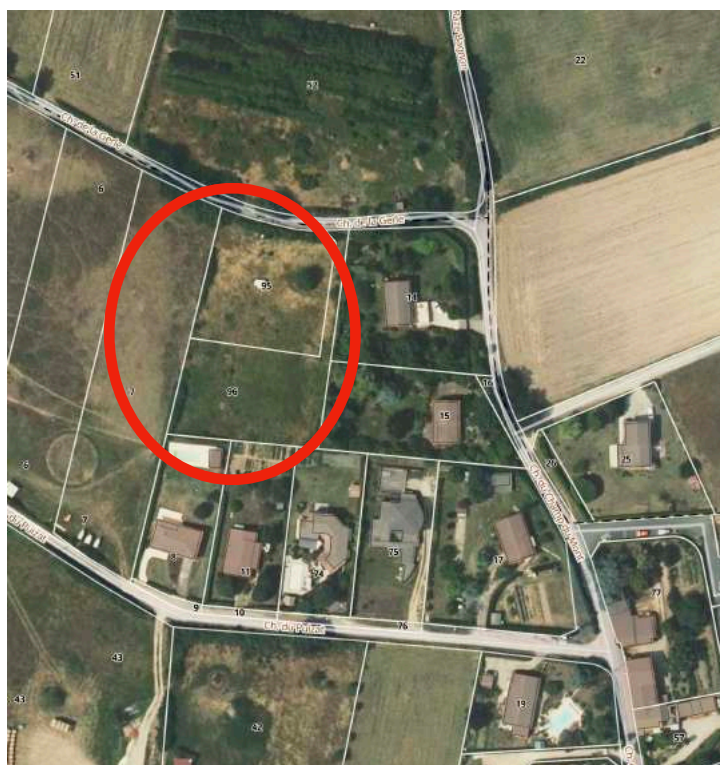
- Cette zone n'est pas concernée par la présente modification.

Observation papier 5: Parcelle AD95

Mme VIOLLA s'interroge sur les refus successifs de mettre en constructible cette parcelle qui n'a jamais été cultivée et qui le sera jamais. (ce terrain a été légué par sa maman décédée).

Contribution web 1 : Parcelle AD96

Mme VIOLLA souhaite que ce terrain devienne constructible pour pouvoir l'utiliser (ce terrain a été légué par sa maman décédée).

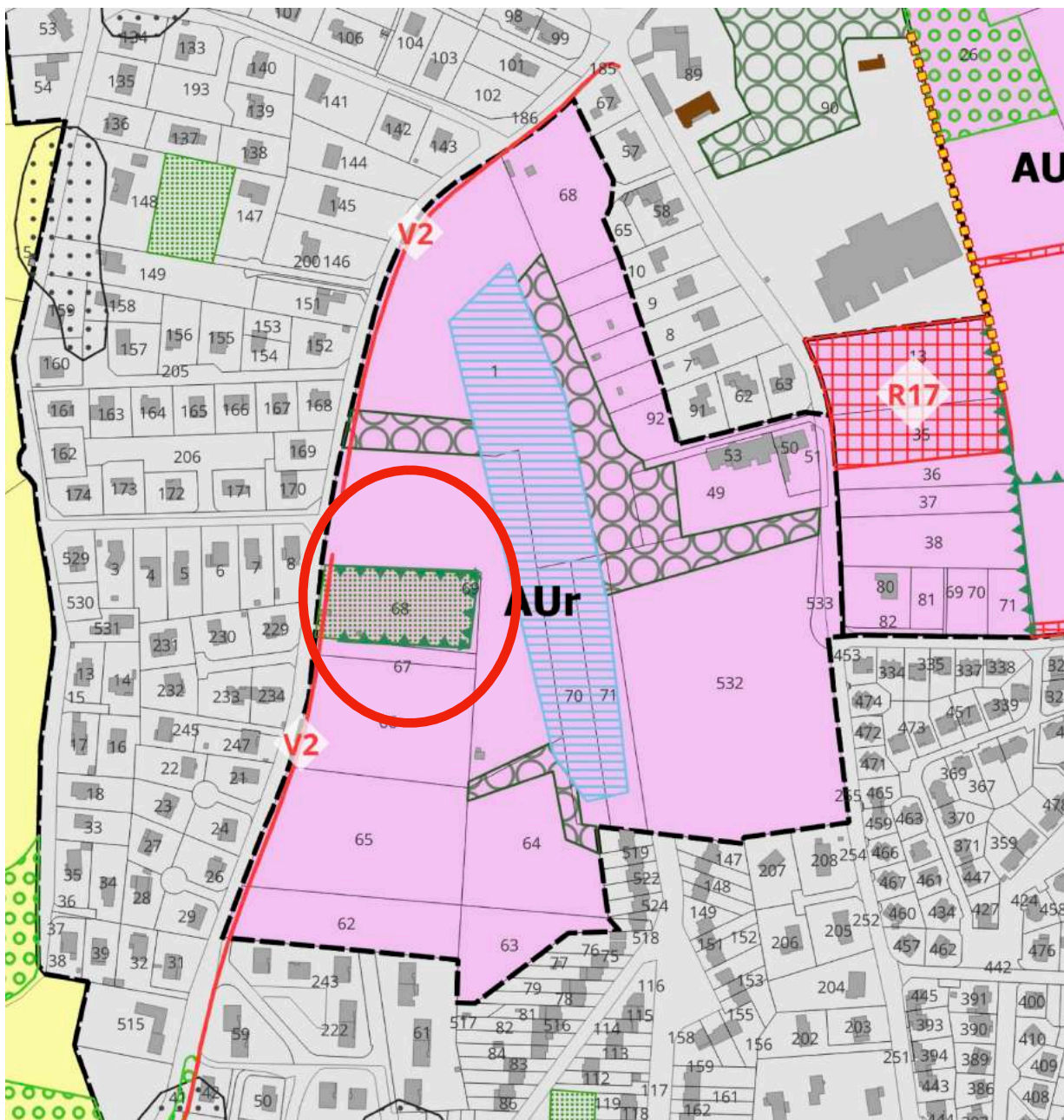


Remarques du commissaire enquêteur

- Cette zone n'est pas concernée par la présente modification.
- Les parcelles sont classées en PENAP (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels). Cela signifie qu'il est impossible de classer ce secteur en zone urbaine tant que le Département ne modifie pas cette prescription.

Contribution web 4 : Parcelle AR68

M.Roche souhaite connaître l'échéance de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr. Echéance proche? (Moins de 5 ans).



La protection des éléments remarquables

Contribution web 5

La société CLAUGER conteste la modification n°3 du PLU, estimant que les protections environnementales instaurées sur ses parcelles (alignements d'arbres, haies, espace vert) sont injustifiées, disproportionnées et appliquées de manière isolée.

Elle considère que ces prescriptions compromettent gravement son développement endogène sur son propre foncier, pourtant conforme aux objectifs de limitation de l'étalement urbain.

La société dénonce une inégalité de traitement par rapport aux autres sites du secteur et demande la suppression de ces protections, ou à défaut un compromis permettant la poursuite de ses projets d'extension.

Un mémoire de 14 pages a été produit, ainsi qu'un audit de 41 pages sur l'état des arbres.



Question du commissaire enquêteur

Pourquoi ne pas avoir également protégé la coulée verte boisée (en bleu) qui semble, à première vue, être plus importante que les boisements de la société Clauger ?

Les observations des PPA et la réponse de la commune suite aux observations

6 ont émis un avis :

- Chambre d'agriculture. Avis du 21.08.25. **Pas de remarques particulières.** Demande l'ajout d'une disposition dans le règlement.
- SOL (Syndicat de L'Ouest Lyonnais). Avis du 14.10.25. **Avis favorable avec 2 recommandations.**
- CCVG (Communauté de Communes de la Vallée du Garon). Avis du 09.09.25. **Avis réservé.**
- La CDPENAF. Avis du 12.09.25. **Avis favorable.**
- Département du Rhône. Avis du 05.11.25. Avis avec observations.
- CCI Avis du 10.10.25. **Avis favorable.**

Détails des avis et prise en compte

Structure : **Chambre d'agriculture**

Avis favorable

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Eléments de réponse
<p>Toutefois, afin de prendre en compte les évolutions apportées par la loi ELAN du 23 novembre 2018 dans l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, nous souhaiterions que vous rajoutiez la disposition suivante dans le règlement de la zone A de votre PLU :</p> <p><i>« Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »</i></p>	Règlement écrit	La disposition indiquée sera ajoutée dans le règlement de la zone A.

Structure : **CC de la Vallée du Garon**

Avis réservé

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Eléments de réponse apportés par la commune
<p>Modification des règles de compensation lors de l'abattage du patrimoine végétal protégé</p> <p>Une règle spécifique est proposée en cas d'arrachage d'une haie existante, d'un boisement ou bosquet afin de favoriser la remise en œuvre d'une masse végétale équivalente.</p> <p>1. <i>Remarque CCVG : il est proposé de compléter la formulation de cette règle afin de favoriser une meilleure qualité des plantations en faveur de la biodiversité : « En cas d'arrachage, une haie (ou le boisement ou le bosquet) doit être replantée avec un objectif de conservation d'une masse végétale équivalente avec des essences locales de qualité et de mixité équivalentes ou meilleures. ».</i></p>	Règlement écrit	Cette précision sera ajoutée à la disposition concernant les éléments végétaux protégés.
<p>Modification de conditions d'implantation d'artisanat et commerces de détail dans le quartier de la Gare</p>	Règlement écrit	La surface de plancher minimale pour les cellules commerciales dans le secteur « entrée de ville – gare » (et notamment sur le site

<p>Remarque CCVG : les objectifs qualitatifs du PLH3 visant à une diversification de l'offre pourraient ici être rappelés également, à savoir un objectif de production de 30 % minimum de PLAI, 40 % PLUS, 10 % PLS et 20 % d'accession sociale ou BRS.</p>		<p>vigueur » permet d'éviter de devoir mettre en œuvre des procédures d'évolution du PLU lorsque le PLH évolue.</p>
<p>Les impacts des différentes modifications envisagées sur la production de logements Sociaux, ainsi que la comptabilité avec le PLH3 de la CCVG sont détaillés dans la notice de présentation du projet. L'objectif de production de logements sociaux fixée par le PLH3 donc de 187 logements sociaux sur la période 2024-2030 pour la commune de Brignais. Les calculs présentés indiquent à une production de 326 logements sociaux sur le temps du PLH3. Par ailleurs, à l'échelle de la commune, d'après l'ensemble des opérations projetées à court terme (horizon 2030) le taux de mixité sociale global atteindrait un taux de près de 25%, avec la création de 362 logements sociaux prévus sur une production totale d'environ 734 logements (intégrant les logements produits en 2024).</p> <p>Remarque CCVG : Le recensement des projets connus semble attester d'une bonne dynamique de production de logements. Néanmoins, il n'est pas précisé si la dynamique de production de logements « libres » dans le diffus est intégrée aux calculs.</p> <p>Afin de bien comprendre les chiffres exprimés, il serait intéressant de produire les calculs et hypothèses plus détaillés sur le modèle des éléments transmis lors des inventaires SRU. À titre d'exemple en 2024, la commune de Brignais présente un taux SRU de 22,41% soit 1175 logements sociaux sur 5243 résidences principales considérées.</p>	<p>Notice de présentation</p>	<p>Les calculs et éléments chiffrés seront précisés afin de mieux expliciter la dynamique de production de logements. En effet, la production de logements « libres » dans le diffus avait été prise en compte mais cela n'avait pas été indiqué dans la notice de présentation de la modification. Cela sera explicité.</p>
<p>Intégration des dispositions du code de l'Environnement concernant les clôtures en zones naturelles</p> <p>La modification du règlement écrit concernant les clôtures intègre les « Dispositions propres aux clôtures » de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement. Il est cependant précisé qu'il « pourra être dérogé à ces obligations pour des raisons des contraintes fonctionnelles liées à l'activité exercée sur le terrain ou caractère patrimonial des lieux. »</p> <p>Remarque CCVG : La loi prévoit clairement neuf cas de dérogations possibles, il est ainsi proposé une formulation alternative plus précise : « Il pourra être dérogé</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>La mention « Il pourra être dérogé aux obligations de libre circulation des animaux sauvages sous réserve de répondre à l'un des cas de dérogation prévus par l'article L.372-1 du code de l'environnement » sera intégrée dans le règlement écrit afin de préciser la formulation.</p>

<p>à ces obligations sous réserve de répondre à l'un des cas de dérogation prévus par l'article L.372-1 du code de l'environnement ».</p> <p>Modification de la zone A pour classement en zone AP</p> <p>En zone A, sont désormais admises les constructions neuves à usage de logement et d'hébergement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de logement (à l'exclusion des constructions à usage d'hébergement destinées à loger du personnel saisonnier).</p> <p>Remarque CCVG : Le texte mériterait clarification, en effet est-ce à dire qu'il n'y a pas de limite de surface de plancher dès lors qu'il s'agit d'une construction destinée à loger du personnel saisonnier ? Ou que ces constructions ne sont pas concernées donc non admises ?</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>La formulation de cette règle n'a pas été modifiée dans le cadre de la présente modification du PLU. La seule évolution apportée au règlement écrit concerne la différenciation entre les zones A et AP, cette dernière étant plus restrictive et protectrice que la zone A. Sur le fond, la rédaction signifie qu'il n'y a pas de limite de surface de plancher dès lors qu'il s'agit d'une construction destinée à loger du personnel saisonnier.</p>
<p>Modification de l'OAP n°2 Renouveau urbain "Entrée de ville-Gare"</p> <p>L'ensemble du périmètre de l'OAP n°2 est soumis à la servitude de mixité sociale mise en place sur la zone U (au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme) : dans cette zone, pour toute opération de 4 logements ou plus, il sera demandé qu'au moins 35 % ou 40 % du nombre de logements créés soient alloués à des logements sociaux.</p> <p>Remarque CCVG : il est préconisé de ne pas abaisser le taux de mixité sociale attendue en secteur d'OAP et d'indiquer clairement que 40 % de la surface de plancher de l'opération (et non du nombre de logements, cf précédente remarque) soit dédiée au logement social.</p>	<p>OAP</p>	<p>L'abaissement léger du taux de mixité sociale sur une partie de ce secteur est compensé par le passage de 35% à 90% sur un terrain voisin. Cet abaissement vise à favoriser une meilleure homogénéité à l'échelle communale et à éviter la concentration de logements sociaux dans certains quartiers (le quartier de la Gare est actuellement le seul quartier avec un taux de 40%). Concernant la prise en compte de la surface de plancher comme unité de mesure, les objectifs poursuivis par la modification de la règle ont été précisés (cf. réponse précédente).</p>
<p>Modification de l'OAP n°5 « Le Garel — Route de Soucieu »</p> <p>L'objectif de cette modification est d'encourager une répartition géographique des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la commune. Cette parcelle étant repérée au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, ici dans le secteur S1. Ainsi, le taux de mixité sociale est abaissé de 40% à 37%.</p> <p>Remarque CCVG : L'OAP en vigueur indique un taux de 45% et non 40 %. Cette parcelle étant maîtrisée foncièrement par la commune, il y a au contraire tout intérêt à prévoir un pourcentage de 40 % de logements sociaux voire plus. Idem remarques précédentes sur la comptabilisation en nombre de nombre de logements sociaux et non plus en surface de plancher.</p>	<p>Notice de présentation</p>	<p>Le taux de mixité sociale en vigueur, actuellement de 45 %, sera corrigé dans la notice de présentation. L'ajustement à 37%, sera conservé dans le sens de la modification envisagée. Ce léger abaissement vise à assurer une meilleure répartition du logement social à l'échelle communale et il est compensé par la réalisation d'une opération avec un taux de logements locatifs sociaux à 90% minimum à proximité de la rue Paul Bovier Lapierre. Le calcul reste fondé sur le nombre de logements créés, comme précisé précédemment.</p>

<p>Afin de permettre l'implantation de moyennes surfaces dans le secteur, notamment sur le site dit « GEDIMAT », il est proposé de rehausser la surface de plancher maximale autorisée pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » (2200 m² de surface de plancher), tout en limitant la surface de plancher minimale pour une unité commerciale à 400 m² de surface de plancher pour ne pas faire concurrence au commerce de proximité du centre-ville.</p> <p><i>Remarque CCVG : ces règles maximisées permettraient potentiellement la création de 5 cellules commerciales, ce qui interroge sur leur adéquation avec l'objectif de ne pas faire concurrence au commerce de proximité de centre-ville. Il est proposé de relever le seuil minimal par cellule à 1000 m² de surface de plancher.</i></p>		<p>de l'actuel Gedimat) sera fixée à 1000 m² dans le règlement du PLU. Toute ouverture de cellule commerciale de plus de 1000 m² étant soumise à l'autorisation de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), cela permettra de veiller à l'équilibre du développement commercial sur le territoire, tout particulièrement entre commerces du centre-ville et de périphérie.</p>
<p>Modification des règles liées à la mixité sociale et ajout d'un emplacement réservé de mixité sociale</p> <p>Une des modifications porte sur le mode de calcul du taux de mixité sociale. Dans le PLU en vigueur, le taux de mixité sociale exigée est basé sur un pourcentage de la surface totale de plancher alors que le seuil de déclenchement de cette exigence est fixé par rapport à un nombre de logements créés (4 logements ou plus), ce qui crée une confusion pour les porteurs de projet. La proposition de modification est de baser également le taux de mixité sociale à atteindre sur un pourcentage du nombre total de logements créés (et non plus sur la surface de plancher totale créée).</p> <p><i>Remarque CCVG : Cette méthode de calcul en nombre de logements au lieu de la surface de plancher présente le risque d'une production de logements locatifs sociaux de petites typologies uniquement. En effet, n'étant plus contraint par une surface de plancher minimum, les opérateurs auront toute latitude pour orienter la production vers l'accession libre, économiquement plus intéressante. Il est ici rappelé, au titre du PLH3 de la CCVG, que le constat a été fait d'un besoin de logements locatifs sociaux variés du T1 au T5, afin de répondre au mieux aux besoins des ménages et notamment des familles.</i></p>	Règlement écrit	<p>La règle de calcul du taux de mixité sociale est désormais fondée sur le nombre total de logements créés et non plus sur la surface de plancher. Cette évolution permet d'unifier l'unité de mesure et de rendre la règle plus claire et cohérente pour les porteurs de projet. Elle permet également à la commune de suivre et de programmer plus facilement le rattrapage des objectifs de la loi SRU (25%) et le taux d'effort attendu par le PLH (33%). Ces deux taux sont exprimés en pourcentage du nombre de logements.</p> <p>L'impact de la modification de la règle sur la SDP produite pourra être évalué par la commune.</p>
<p>Une précision sur le type de logements attendus au sein des servitudes de mixité sociale est apportée. Dans le PLU en vigueur, le terme utilisé est « logements aidés ». Ce terme est remplacé par « logements sociaux ». Pour la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé nouvellement créée (S3), le terme employé est « logements locatifs sociaux ».</p>	Règlement écrit	<p>Pour rappel, le règlement écrit prévoit que : « Les opérations mixtes (habitat privé et social) comprenant plus de trois logements sociaux devront être compatibles avec les objectifs qualitatifs de production de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, BRS, etc.) fixés par le Plan Local de l'Habitat en vigueur. ». La mention du PLH « en</p>

<p>Création de l'OAP n°7 "Pérouses - Schweighouse"</p> <p>Afin d'ouvrir cet îlot, le projet prévoit la création de cheminements, certains consacrés aux modes doux afin de mailler efficacement le secteur.</p> <p><i>Remarque CCVG : Afin de matérialiser plus clairement les connexions et le maillage modes doux il est proposé de faire correspondre les flèches vertes des cheminements piétons au niveau du passage piéton existant (cf cercle rouge).</i></p>	OAP	<p>Le schéma de l'OAP n°7 sera modifié pour faire correspondre les flèches de cheminements modes doux pour matérialiser l'importance de la continuité du tracé.</p>
---	-----	---

Structure : CCI Lyon Métropole

Avis favorable

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse
<p>[...] Pour autant, une vigilance particulière reste nécessaire. Si la limitation à des surfaces de plus de 400 m² et la restriction à la sous-destination « commerce de détail » semblent de nature à préserver le commerce de centre-ville, cette sous-destination ne permet pas de distinguer finement les typologies de commerces qui pourraient s'implanter sur la zone. Le risque existe donc que certaines implantations entrent en concurrence directe avec les activités existantes en centralité. Afin de garantir un équilibre commercial durable et la complémentarité de l'offre, il sera indispensable de mettre en place une véritable stratégie foncière et de programmation commerciale. Si le PLU ne peut, à lui seul, aller au-delà de la précision de la sous-destination, d'autres outils de pilotage économique et de gestion des zones d'activités pourront être mobilisés par la commune. La CCI se tient prête à accompagner Brignais dans cette démarche afin de sécuriser et structurer le développement de son tissu commercial.</p> <p>[...]</p>	Règlement écrit	<p>La surface de plancher minimale pour les cellules commerciales dans le secteur « entrée de ville – gare » (et notamment sur le site de l'actuel Gedimat) sera fixée à 1000 m² dans le règlement du PLU. Toute ouverture de cellule commerciale de plus de 1000 m² étant soumise à l'autorisation de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), cela permettra de veiller à l'équilibre du développement commercial sur le territoire, tout particulièrement entre commerces du centre-ville et de périphérie.</p>

Structure : Syndicat de l'Ouest Lyonnais

Avis favorable

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse
------------------------------	--------------------------	---------------------

1. Le règlement et les OAP s'inscrivent dans les objectifs de mixité sociale du SCoT actuel, mais également du projet de SCoT. Néanmoins, il conviendrait de préciser dans la notice de présentation les opérations comptabilisées dans la production globale de 734 logements à échéance 2030, et celles comptabilisées dans la production de 362 logements sociaux. De manière à disposer d'un bilan global, il conviendrait également d'estimer sommairement la production de logements prévus dans le diffus à cette même échéance, et ainsi calculer le pourcentage de logements sociaux prévus.	Notice de présentation	La notice de présentation sera complétée pour détailler par secteur quelles sont les opérations comptabilisées dans les logements prévus, de même pour les logements sociaux. L'estimation de la production dans le diffus sera ajoutée : elle est estimée à environ 60 logements pour la période 2025-2030, soit une dizaine de logements par an en moyenne. En 2023, 15 logements ont été produits dans le diffus et en 2024, le chiffre s'élève à 4.
2. Votre PLU renforce la protection de la trame verte et bleue. Il serait opportun d'intégrer dès à présent la protection des pelouses sèches répertoriées dans le projet de SCoT.	Règlement écrit et graphique	Cette disposition sera ajoutée au règlement du PLU lors d'une prochaine procédure d'évolution du document.

Structure : Département du Rhône

Observations

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse
<p>Au titre de la politique de la voirie départementale : Il est à noter que la commune de Brignais est traversée par les routes départementales RD 342, RD 25, RD 386, RD 486, RD 114 et RD 127.</p> <p>• <u>Concernant le document Orientation, Aménagement et Programmation OAP</u></p> <p>• OAP n°1 « Moninsable » : Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ L'accès sur la RD342 devra s'effectuer par les accès existants en privilégiant l'accès par le chemin de Sacuny. ➢ Si des espaces végétalisés sont implantés en bordure de la RD342, la hauteur des végétaux devra être « limitée » afin d'éviter tout risque de chute de branches ou d'arbres sur la voie. <p>• OAP n°3 « Aigais vitrine Gare » Observations :</p>	OAP	L'OAP n°1 « Moninsable » ne fait pas l'objet d'évolutions dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de Brignais. De ce fait, elle ne sera pas modifiée.
	OAP	L'OAP n°3 « Aigais vitrine Gare » ne fait pas l'objet d'évolutions dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de Brignais. De ce fait, elle ne sera pas modifiée.

<ul style="list-style-type: none"> ➢ En cas de création ou de maintien d'accès sur la RD 127, les flux de circulation devront être compatibles avec la proximité du passage à niveau. ➢ Cette compatibilité devra être vérifiée auprès du service sécurité de la SNCF, le passage à niveau étant situé à moins de 200 m. 		
<p>• OAP n°5 — « Le Gare - Route de Soucieu » Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ L'accès de l'OAP devra se faire par le Boulevard Georges Brassens Si l'accès est créé conformément au schéma de la page 45 -prévoyant une voie de desserte reliant le boulevard Georges Brassens à la route de Soucieu (RD 25) - cette voie pourrait être utilisée comme itinéraire de raccourci risquant ainsi de perturber la circulation sur la RD 25, déjà très chargée. 	OAP	Le schéma de desserte et d'accès de l'OAP n°5 « le Gare – route de Soucieu » n'a pas été modifié par la procédure de modification n°3 du PLU de Brignais. Seul le taux de mixité sociale exigé a varié, n'ayant donc pas d'impact sur les flux de circulation. Le schéma de desserte et d'accès de l'OAP pourra être questionné lors de la prochaine évolution du PLU.
<p>• <u>Concernant le Règlement du PLU/ chapitre 9 : Zones A et N</u></p> <p>Observations :</p> <p>Il convient de préciser que les aménagements de voirie doivent être possibles en bordure de route départementale, sur une largeur de 10 mètres notamment pour les aménagements de sécurité, les aires d'arrêt, les quais et les abris de bus... »</p> <p>Il convient d'introduire la phrase suivante : « Les espaces boisés classés doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres des bords de chaussée des routes départementales afin de permettre la réalisation d'aménagements, notamment de sécurité, de quai ou d'arrêt de bus. »</p>	Règlement graphique	<p>Le cadre général régissant les occupations possibles en espaces boisés classés est fixé par le code de l'urbanisme et ne peut pas être assoupli par le PLU.</p> <p>Les Espaces Boisés Classés ne peuvent être modifiés par une procédure de modification du PLU. En effet, la réduction d'un EBC doit faire l'objet d'une révision générale du PLU en application de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme.</p>
<p><u>Au titre de la politique PENAP - Espaces agricoles et naturels périurbains :</u></p> <p>Contexte :</p> <p>La loi du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux, a confié aux départements la compétence pour protéger les espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP).</p> <p>Le Département s'est engagé dans cette politique dès juillet 2005 en initiant la création de trois périmètres de protection sur les territoires des SCOT de l'agglomération lyonnaise, de l'ouest lyonnais et de la plaine des Chères. Depuis le 19/09/2013 dernier, votre commune s'est engagée dans cette démarche et a mis en place un périmètre de protection des espaces naturels et agricoles périurbains sur son territoire. Ce périmètre est complété par un</p>	Règlement graphique	<p>Après vérification, il apparaît que la partie ouest de la parcelle BR 105 était effectivement classée en zone N au 19/09/2013. Par conséquent, elle n'aurait pas dû être classée en zone U lors de la révision du PLU approuvée le 13/02/2020.</p> <p>Il est à noter que les effets de cette erreur sont limités puisque cette partie de la parcelle est couverte par un boisement protégé par le PLU.</p> <p>Cette différence de classement de la parcelle BR 105 étant une erreur matérielle, celle-ci pourra être corrigée en amont de l'approbation de la modification n°3 du PLU de Brignais.</p>

programme d'action à l'échelle du PENAP de l'Ouest lyonnais qui précise les aménagements et les orientations de gestion au sein du périmètre de protection. Par conséquent, votre projet de PLU devra prendre en compte les parcelles incluses dans le périmètre de protection. La carte du périmètre PENAP ainsi que la délibération de votre commune approuvant ce dernier devront être annexées à votre projet de PLU.

Nous vous rappelons également l'article L 113-20 du code de l'urbanisme qui précise que « les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme ».

Observations :

➤ Nous avons déjà échangé avec vous (en 2022 et 2023 par courrier) au sujet d'irrégularités où certaines parcelles incluses dans le périmètre PENAP figuraient en zone U de votre PLU, ce qui n'est pas compatible avec la protection PENAP. Nous avons constaté que les 3 parcelles identifiées l'époque ont bien été corrigées.

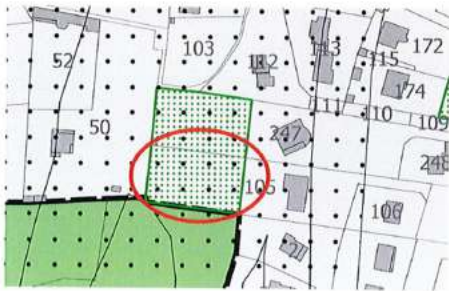
➤ Nous avons constaté qu'une parcelle (partiellement) incluse dans le périmètre PENAP figure désormais en zone Au de votre PLU, ce qui n'est pas compatible avec la protection PENAP. Il s'agit de la parcelle 105 section BR, la partie boisée ouest de la parcelle. Vous trouverez en annexe les extraits cartographiques des PLU actuellement en vigueur, ainsi que ceux relatifs au périmètre PENAP. Nous n'avons toutefois pas retrouvé, en version dématérialisée, le périmètre en vigueur au 19 septembre 2013. Nous vous saurions remercier de bien vouloir procéder à une vérification concernant la temporalité de cette anomalie, afin de déterminer à quel moment l'erreur s'est produite et si celle-ci relève de la commune ou du Département, qui n'aurait pas dû classer ces parcelles. Une procédure de correction devra être mise en place dès que la typologie de l'erreur aura été précisément identifiée.

Nous vous remercions de bien vouloir vous rapprocher du service en charge de la politique PENAP, en les contactant l'adresse suivante : penaphone.fr

Extrait Géorhône – Périmètre PENAP (rose) approuvé le 19/09/2013.



PLU de 2014 - parcelle 105 section BR



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLU DE BRIGNAIS

Réponses de la commune au procès-verbal d'observations du
commissaire-enquêteur

Février 2026

OAP 4, le Presbytère

Observation papier 2 : M. Et Mme WEIL

Les riverains indiquent avoir acquis leur bien dans un quartier qu'ils qualifient de calme et résidentiel. Ils expriment leur incompréhension face à l'évolution du projet et à la modification du PLU permettant une densification qu'ils estiment inadaptée au tissu urbain existant. Ils considèrent que la construction projetée (R+2 avec attique) présente une rupture d'échelle avec les immeubles environnants et porte atteinte au caractère résidentiel du quartier, ainsi qu'à la qualité de l'entrée de ville. Les observations soulignent les impacts attendus en termes d'augmentation de la circulation, de nuisances (sonores, visuelles et lumineuses) et de tensions sur le stationnement, notamment rue du Presbytère. Les auteurs regrettent enfin que le projet ne privilégie pas une intégration plus modérée, avec davantage d'espaces verts et une meilleure prise en compte du cadre de vie des riverains.

Contribution web 2 : M. BRUN

Souhaite impérativement être consulté lors du projet.

Celui-ci devra notamment veiller

- au respect de la vie privée, notamment par rapport à la verrière
- Au maintien de la lumière
- Au maintien des capacités de stationnement (ceux du jeu de boules étant appelés à disparaître)

Cette, révision est contraire aux engagements de la mairie qui avait souhaité stopper la bétonisation de l'entrée de Brignais et préserver des zones aérées et vertes.

Contribution web 6 : Mme BERNEAUX

Les auteurs, propriétaires riverains immédiats du site concerné par l'OAP n°4 (parcelles n°419 et 420), expriment de vives inquiétudes quant aux effets de la modification n°3 du PLU, qui rend possible la réalisation d'une résidence sénior à proximité directe de leur habitation.

Ils contestent principalement :

- l'évolution des règles d'implantation, permettant un recul du bâti qui autorise une construction très proche de leur maison ;
- l'augmentation significative des hauteurs autorisées (jusqu'à R+3 – 13,5 m), jugée disproportionnée au regard du tissu résidentiel existant et génératrice de vis-à-vis, de pertes de luminosité, d'atteintes à l'intimité et d'une dépréciation de leur bien.

Les auteurs estiment que la modification du PLU ne respecte plus les principes antérieurs visant à limiter l'impact des hauteurs sur les parcelles voisines, notamment par le recours à des attiques en retrait. Ils demandent, conformément aux orientations annoncées de l'OAP n°4, un retrait effectif du dernier niveau du côté de leur propriété. Ils formulent enfin plusieurs demandes d'adaptation du projet (distances accrues, limitation des ouvertures, écrans visuels et végétaux, prise en compte des nuisances, absence de parking souterrain, précautions constructives), et souhaitent être associés en amont à la conception du projet. S'ils ne s'opposent pas par principe à la création d'une résidence seniors, ils dénoncent une urbanisation qu'ils jugent excessive et demandent une meilleure prise en compte de leur cadre de vie afin d'éviter des conflits de voisinage.

Réponse de la commune

Le potentiel de développement de ce quartier est identifié et affiché dans le PLU dans le cadre de l'OAP depuis le 13/02/2020, soit depuis 6 ans. Entre 2022 et 2025, trois réunions publiques ont été réalisées pour permettre aux habitants de suivre les projets de développement autour du quartier de la Gare et du quartier des Pérouses.

Du point de vue de la commune, une résidence pour les personnes âgées n'enlèvera pas le caractère calme et résidentiel du secteur.

Il n'y a par ailleurs pas de nuisances sonore, visuelle ou lumineuse particulières comparé à un immeuble d'habitation classique. Il est rappelé qu'un EHPAD est situé de l'autre côté de la rue du Presbytère et qu'à la connaissance de la commune, il ne génère pas de nuisance particulière.

La commune rappelle que c'est dans le cadre de la présente modification que sont intégrés au PLU les objectifs de préservation de l'espace vert situé au sud des parcelles et la préservation du bâtiment de la police municipale (l'OAP en vigueur admet la constructibilité nouvelle sur l'intégralité des parcelles) et qu'un square public est en train d'être aménagé sur les parcelles 51 et 52 situées de l'autre côté de la rue Paul Bovier Lapierre.

Le projet de modification n°3 du PLU apporte en effet des ajustements sur la hauteur. Ces ajustements sont nécessaires pour faciliter la conception du projet architectural sur un terrain situé à l'interface entre l'habitat pavillonnaire et les quartiers aux hauteurs plus affirmées récemment densifiés (Zac de la Giraudière, Pérouses) ou en cours de renouvellement urbain (quartier de la Gare). Cet ajustement est également nécessaire pour accompagner la préservation d'un espace vert et du bâtiment existant précitées.

La modification du zonage des règles d'implantation (passage d'une partie du terrain de la zone rouge à la zone jaune) a pour objectif de :

- Faciliter l'implantation côté rue Paul Bovier Lapierre (l'obligation de construction à l'alignement imposerait de réaliser une façade en courbe étant donné que la limite avec la rue du Presbytère est en courbe).
- Supprimer l'obligation d'implantation sur la limite séparative avec la parcelle 769 (le règlement actuel de la zone rouge impose l'implantation sur au moins une limite séparative, le terrain étant bordé de voies de trois côtés il n'y a qu'une limite séparative, celle avec la parcelle 769)



Contrairement à ce qui est affirmé (observation 6), cela ne permet pas une implantation plus proche de la parcelle 770 puisque le changement de zonage ne concerne pas la partie sud de la parcelle 420 qui est déjà en zone jaune. Par ailleurs, l'OAP en vigueur précisait déjà : « *A l'est du périmètre, au carrefour de la rue du Presbytère et de la rue Bovier-Lapierre, sur les parcelles communales, les nouvelles constructions marquant la "porte d'entrée" du quartier s'implanteront en retrait de l'alignement* » ce qui n'était pas cohérent avec le zonage, une clarification s'imposait.

La commune souhaite donc maintenir le projet de modification du PLU en l'état.

En revanche, la commune a d'ores-et-déjà informé le porteur de projet des inquiétudes des riverains et a demandé une présentation du projet de construction aux riverains avant le dépôt du permis de construire.

OAP5, le Garel

Observation papier 1

Cette observation anonyme pose la question suivante : comment vont être gérés les eaux pluviales des nouvelles constructions par rapport à la crue du 17 octobre 2024, ayant inondé le rond-point contigu ?

Remarques du commissaire enquêteur

▸ Cette OAP n'est pas concernée par la présente modification.

Réponse de la commune

Les modalités de gestion des EP seront étudiées à l'occasion d'un projet. La réglementation actuelle comporte une obligation d'infiltration à la parcelle.

OAP7, les Pérouses

Observation papier 3:

- Quartier dense avec difficultés de stationnements
- Afin de préserver la vue sur les collines à l'Ouest la zone intermédiaire orange de l'Oap devrait rester en R+1.

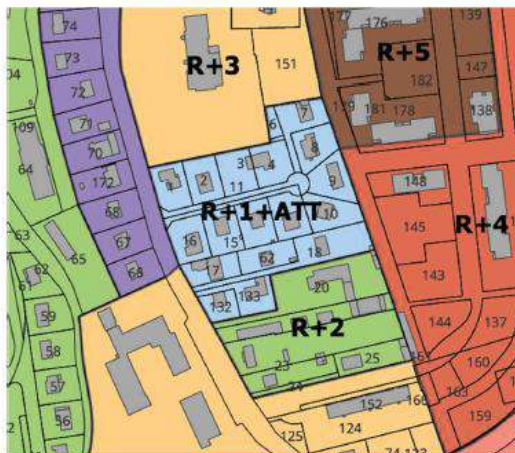
Remarques du commissaire enquêteur

- Cette OAP n'est pas concernée par la présente modification.
- Le règlement prévoit une hauteur maximale à R+4. L'OAP n°7 abaisse cette hauteur sur certains secteurs mais pas sur cette parcelle.

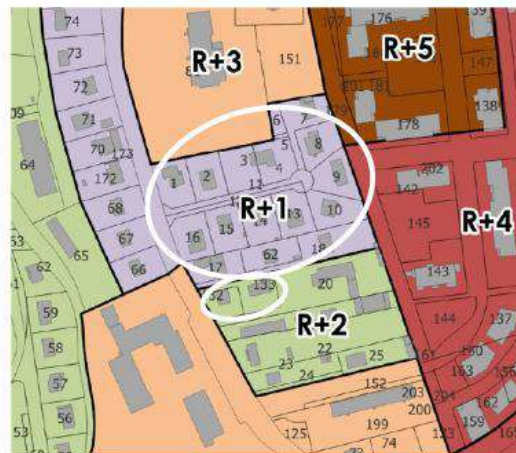
Réponse de la commune

L'augmentation de la hauteur (de R+1+att à R+2) concerne deux parcelles seulement. En revanche au nord de ces parcelles, un secteur entier passe de R+1+att à R+1.

PLU en vigueur :



Projet de modification :



OAP7, les Pérouses : Maison de santé

Contribution web 2 : M.Picot, médecin généraliste

Souhaite que le projet puisse intégrer une maison de santé afin de faciliter et stimuler la venue de nouveaux professionnels médicaux.

Contribution web 7 : M.Refk

Habitant et usager de la commune de Brignais, exprime son soutien à la modification du PLU afin de permettre la création d'un pôle de santé dans le quartier des Pérouses. Il souligne le déficit important d'offre de soins de proximité dans ce quartier populaire, marqué par une pénurie de médecins généralistes et de spécialistes, entraînant des difficultés d'accès aux soins, notamment pour les publics les plus vulnérables. La création d'un pôle de santé pluridisciplinaire est présentée comme une réponse adaptée permettant de rééquilibrer l'offre de soins sur le territoire communal, de réduire les inégalités d'accès, d'améliorer la coordination des professionnels et de renforcer la vitalité et l'attractivité du quartier, en cohérence avec les objectifs de santé publique et de développement durable.

Remarques du commissaire enquêteur

▸ Cette OAP n'est pas concernée par la présente modification.

Réponse de la commune

L'OAP 7 créée dans le cadre de la modification prévoit intègre bien un enjeu de mixité fonctionnelle (cf. plan OAP et paragraphe sur la mixité fonctionnelle) puisqu'il a été identifié dans le cadre du plan guide élaboré lors de l'étude dite sur les « zones à projet ». L'OAP 7 posait donc l'hypothèse de cabinet médical. Le règlement en vigueur (articles U1.1 et U1.2) limite la surface possible pour activités de service (dont relèverait un pôle de santé)

La commune modifiera le règlement pour permettre la réalisation d'une surface de plancher plus grande pour les activités de services et complétera l'OAP sur ce sujet.

Demandes de constructibilités

Observation papier 4: parcelles BA172 et BA173

Classement actuel en zone A. La SCI2F avance les arguments suivants :

- Des porteurs de projet sont intéressés pour s'implanter.
- Présence des réseaux.
- Dent creuse enclavée.
- Pas de contrainte environnementale, paysagère ou agricole.

Remarques du commissaire enquêteur

- Cette zone n'est pas concernée par la présente modification.

Réponse de la commune

Cette suggestion sera examinée lors d'une prochaine évolution du PLU.

Observation papier 5: Parcelle AD95

Mme VIOLLA s'interroge sur les refus successifs de mettre en constructible cette parcelle qui n'a jamais été cultivée et qui ne le sera jamais (ce terrain a été légué par sa maman décédée).

Contribution web 1 : Parcelle AD96

Mme VIOLLA souhaite que ce terrain devienne constructible pour pouvoir l'utiliser (ce terrain a été légué par sa maman décédée).

Remarques du commissaire enquêteur

- Cette zone n'est pas concernée par la présente modification.
- Les parcelles sont classées en PENAP (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels). Cela signifie qu'il est impossible de classer ce secteur en zone urbaine tant que le Département ne modifie pas cette prescription.

Réponse de la commune

Les parcelles sont classées en PENAP (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels qui est du domaine de compétence du Département du Rhône). Cela signifie qu'il est impossible de classer ce secteur en zone urbaine.

Contribution web 4 : Parcelle AR68

M.Roche souhaite connaître l'échéance de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr. Echéance proche ? (Moins de 5 ans).

Réponse de la commune

La commune n'est pas en mesure de donner une visibilité sur l'ouverture à l'urbanisme de la zone Aur. Il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une révision du PLU. Par ailleurs, la commune devra respecter les enjeux liés à l'objectif de Zéro Artificialisation nette (ZAN).

La protection des éléments remarquables

Contribution web 5

La société CLAUGER conteste la modification n°3 du PLU, estimant que les protections environnementales instaurées sur ses parcelles (alignements d'arbres, haies, espace vert) sont injustifiées, disproportionnées et appliquées de manière isolée. Elle considère que ces prescriptions compromettent gravement son développement endogène sur son propre foncier, pourtant conforme aux objectifs de limitation de l'étalement urbain. La société dénonce une inégalité de traitement par rapport aux autres sites du secteur et demande la suppression de ces protections, ou à défaut un compromis permettant la poursuite de ses projets d'extension. Un mémoire de 14 pages a été produit, ainsi qu'un audit de 41 pages sur l'état des arbres.

Question du commissaire enquêteur

Pourquoi ne pas avoir également protégé la coulée verte boisée (en bleu) qui semble, a première vue, être plus importante que les boisements de la société Clauger ?

Réponse de la commune

La modification n°2 du PLU de Brignais a introduit, au sein des zones d'activités, plusieurs protections ponctuelles d'« arbres remarquables à protéger » ainsi que trois protections linéaires situées sur le site de l'entreprise CLAUGER. Il est observé dans le cadre de la présente modification qu'aucune protection spécifique n'a été instaurée sur la parcelle voisine, malgré la présence d'éléments végétalisés. La modification n°3 ne visait pas à redéfinir les protections environnementales à l'échelle des zones d'activités. C'est pour cela qu'aucune protection n'a été ajoutée sur d'autres sites dans le cadre de la présente procédure. La commune préfère mener une réflexion d'ensemble sur le traitement paysager et écologique des zones d'activités (lors d'une future évolution du PLU), afin d'assurer une cohérence d'ensemble et, le cas échéant, d'harmoniser les dispositifs de protection.

En revanche, la commune a souhaité revoir les protections sur le site de l'entreprise Clauger dans le cadre de la modification n°3 du PLU puisque l'entreprise a interpellé la commune et a transmis un diagnostic phytosanitaire détaillé.

La commune a donc procédé à un réexamen de ces protections au regard de l'état sanitaire des sujets concernés et de leur intérêt paysager réel.

Il ressort de cette analyse que l'un des alignements protégés, situé en partie nord du site, présente un caractère discontinu et comprend plusieurs sujets en état de faiblesse mécanique ou sanitaire dont l'abattage est préconisé. Dans un souci de proportionnalité et de prise en compte de la réalité du terrain, la modification n°3 prévoit ainsi la suppression de cette inscription graphique linéaire et son remplacement, dans sa partie est, par une inscription surfacique « espace vert ou jardin à préserver ».

Cette protection vise à conserver les sujets présentant un réel intérêt paysager et environnemental, notamment les cèdres (arbres n°6 et 7 dans l'étude phytosanitaire) identifiés en bon état phytosanitaire, ainsi que les bandes enherbées perméables situées à leur pied. Elle inclut par ailleurs deux chênes pédonculés qui sont également en bon état phytosanitaire. Elle permet ainsi d'assurer une protection plus qualitative et mieux adaptée aux caractéristiques du site que la précédente inscription linéaire.

Les deux autres prescriptions linéaires (alignement d'arbres au sud et haie à l'est) n'ont pas été modifiés dans le cadre de la modification n°3.

Suite à l'enquête publique et afin de mieux prendre en compte les besoins de développement de l'entreprise, la commune propose de supprimer les prescriptions graphiques « alignement d'arbres » et « haie ». L'inscription graphique « espace vert et jardin » sera maintenue pour les motifs explicités plus haut. Il est rappelé que cet outil impose la conservation de l'aspect végétalisé prédominant de l'espace concerné et laisse donc une latitude dans la conception des projets. En revanche, pour garantir la préservation des cèdres, ceux-ci seront repérés en tant que « arbres remarquables » protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les règles associées à cette protection sont précisées dans le règlement du PLU.

Ainsi, les protections concernent des éléments végétaux présentant un intérêt paysager avéré et participant à l'insertion du site d'activité dans son environnement. Leur maintien ne fait pas obstacle, par principe, à l'évolution du site, mais encadre les modalités d'aménagement afin de concilier développement économique et préservation du cadre paysager.

Bilan des consultations

PPA	Date consultation	Retour avis	Avis
Chambre d'Agriculture	13/08/2025	24/08/2025	Favorable
CC Vallée du Garon	13/08/2025	10/09/2025	Réservé
CDPENAF	13/08/2025	12/09/2025	Favorable
DDT	13/08/2025		Réputé favorable
CCI Lyon Métropole	13/08/2025	10/10/2025	Favorable avec recommandations
Syndicat de l'Ouest Lyonnais	13/08/2025	14/10/2025	Favorable avec recommandations
Département du Rhône	13/08/2025	05/11/2025	Observations
Chambre des métiers et de l'artisanat du Rhône	13/08/2025		Réputé favorable
Conseil Régional de Rhône-Alpes	13/08/2025		Réputé favorable
SNCF Immobilier	13/08/2025		Réputé favorable
SYTRAL Mobilités	13/08/2025		Réputé favorable

Autorité environnementale	Date consultation	Retour avis	Avis
MRAe	20/04/2025	17/10/2025	Pas d'évaluation environnementale requise

Détails des avis et prise en compte

Structure : **Chambre d'agriculture**

Avis favorable

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse
<p>Toutefois, afin de prendre en compte les évolutions apportées par la loi ELAN du 23 novembre 2018 dans l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, nous souhaiterions que vous rajoutiez la disposition suivante dans le règlement de la zone A de votre PLU :</p> <p><i>« Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »</i></p>	Règlement écrit	La disposition indiquée sera ajoutée dans le règlement de la zone A.

Structure : **CC de la Vallée du Garon**

Avis réservé

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse apportés par la commune
<p>Modification des règles de compensation lors de l'abattage du patrimoine végétal protégé</p> <p>Une règle spécifique est proposée en cas d'arrachage d'une haie existante, d'un boisement ou bosquet afin de favoriser la remise en œuvre d'une masse végétale équivalente.</p> <p>1. <i>Remarque CCVG : il est proposé de compléter la formulation de cette règle afin de favoriser une meilleure qualité des plantations en faveur de la biodiversité : « En cas d'arrachage, une haie (ou le boisement ou le bosquet) doit être replantée avec un objectif de conservation d'une masse végétale équivalente avec des essences locales de qualité et de mixité équivalentes ou meilleures. ».</i></p>	Règlement écrit	Cette précision sera ajoutée à la disposition concernant les éléments végétaux protégés.
<p>Modification de conditions d'implantation d'artisanat et commerces de détail dans le quartier de la Gare</p> <p>Afin de permettre l'implantation de moyennes surfaces dans le secteur, notamment sur le site dit « GEDIMAT », il est proposé de rehausser la surface de plancher maximale autorisée pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » (2200 m² de surface de plancher), tout en limitant la surface de plancher minimale pour une unité commerciale à 400 m² de surface de plancher pour ne pas faire concurrence au commerce de proximité du centre-ville.</p> <p><i>Remarque CCVG : ces règles maximisées permettraient potentiellement la création de 5 cellules commerciales, ce qui interroge sur leur adéquation avec l'objectif de ne pas faire concurrence au commerce de proximité de centre-ville. Il est proposé de relever le seuil minimal par cellule à 1000 m² de surface de plancher.</i></p>	Règlement écrit	La surface de plancher minimale pour les cellules commerciales dans le secteur « entrée de ville – gare » (et notamment sur le site de l'actuel Gedimat) sera fixée à 1000 m ² dans le règlement du PLU. Toute ouverture de cellule commerciale de plus de 1000 m ² étant soumise à l'autorisation de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), cela permettra de veiller à l'équilibre du développement commercial sur le territoire, tout particulièrement entre commerces du centre-ville et de périphérie.
<p>Modification des règles liées à la mixité sociale et ajout d'un emplacement réservé de mixité sociale</p> <p>Une des modifications porte sur le mode de calcul du taux de mixité sociale. Dans le PLU en vigueur, le taux de mixité sociale exigée est basé sur un pourcentage de la surface totale de plancher alors que le seuil de déclenchement de cette exigence est fixé par rapport à un nombre de logements créés (4 logements ou plus), ce qui crée une confusion pour les porteurs de projet. La proposition de modification est</p>	Règlement écrit	La règle de calcul du taux de mixité sociale est désormais fondée sur le nombre total de logements créés et non plus sur la surface de plancher. Cette évolution permet d'unifier l'unité de mesure et de rendre la règle plus claire et cohérente pour les porteurs de projet. Elle permet également à la commune de suivre et de programmer plus facilement le rattrapage des objectifs de la loi SRU (25%) et le

<p>de baser également le taux de mixité sociale à atteindre sur un pourcentage du nombre total de logements créés (et non plus sur la surface de plancher totale créée).</p> <p><u>Remarque CCVG</u> : Cette méthode de calcul en nombre de logements au lieu de la surface de plancher présente le risque d'une production de logements locatifs sociaux de petites typologies uniquement. En effet, n'étant plus contraint par une surface de plancher minimum, les opérateurs auront toute latitude pour orienter la production vers l'accession libre, économiquement plus intéressante.</p> <p>Il est ici rappelé, au titre du PLH3 de la CCVG, que le constat a été fait d'un besoin de logements locatifs sociaux variés du T1 au T5, afin de répondre au mieux aux besoins des ménages et notamment des familles.</p>		<p>taux d'effort attendu par le PLH (33%). Ces deux taux sont exprimés en pourcentage du nombre de logements.</p> <p>L'impact de la modification de la règle sur la SDP produite pourra être évalué par la commune.</p>
<p>Une précision sur le type de logements attendus au sein des servitudes de mixité sociale est apportée. Dans le PLU en vigueur, le terme utilisé est « logements aidés ». Ce terme est remplacé par « logements sociaux ». Pour la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé nouvellement créée (S3), le terme employé est « logements locatifs sociaux ».</p> <p><u>Remarque CCVG</u> : les objectifs qualitatifs du PLH3 visant à une diversification de l'offre pourraient ici être rappelés également, à savoir un objectif de production de 30 % minimum de PLAI, 40 % PLUS, 10 % PLS et 20 % d'accession sociale ou BRS.</p>	Règlement écrit	<p>Pour rappel, le règlement écrit prévoit que : « Les opérations mixtes (habitat privé et social) comprenant plus de trois logements sociaux devront être compatibles avec les objectifs qualitatifs de production de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, BRS, etc.) fixés par le Plan Local de l'Habitat en vigueur. ». La mention du PLH « en vigueur » permet d'éviter de devoir mettre en œuvre des procédures d'évolution du PLU lorsque le PLH évolue.</p>
<p>Les impacts des différentes modifications envisagées sur la production de logements Sociaux, ainsi que la comptabilité avec le PLH3 de la CCVG sont détaillés dans la notice de présentation du projet. L'objectif de production de logements sociaux fixée par le PLH3 donc de 187 logements sociaux sur la période 2024-2030 pour la commune de Brignais. Les calculs présentés indiquent à une production de 326 logements sociaux sur le temps du PLH3. Par ailleurs, à l'échelle de la commune, d'après l'ensemble des opérations projetées à court terme (horizon 2030) le taux de mixité sociale global atteindrait un taux de près de 25%, avec la création de 362 logements sociaux prévus sur une production totale d'environ 734 logements (intégrant les logements produits en 2024).</p> <p><u>Remarque CCVG</u> : Le recensement des projets connus semble attester d'une bonne dynamique de production de logements. Néanmoins, il n'est pas précisé si la dynamique de production de logements « libres » dans le diffus est intégrée aux calculs.</p>	Notice de présentation	<p>Les calculs et éléments chiffrés seront précisés afin de mieux expliciter la dynamique de production de logements. En effet, la production de logements « libres » dans le diffus avait été prise en compte mais cela n'avait pas été indiqué dans la notice de présentation de la modification. Cela sera explicité.</p>

<p>Afin de bien comprendre les chiffres exprimés, il serait intéressant de produire les calculs et hypothèses plus détaillés sur le modèle des éléments transmis lors des inventaires SRU. À titre d'exemple en 2024, la commune de Brignais présente un taux SRU de 22,41% soit 1175 logements sociaux sur 5243 résidences principales considérées.</p>		
<p>Intégration des dispositions du code de l'Environnement concernant les clôtures en zones naturelles La modification du règlement écrit concernant les clôtures intègre les « Dispositions propres aux clôtures » de l'article L. 372-1 du Code l'environnement. Il est cependant précisé qu'il « pourra être dérogé à ces obligations pour des raisons des contraintes fonctionnelles liées à l'activité exercée sur le terrain ou le caractère patrimonial des lieux. »</p> <p><u>Remarque CCVG</u> : La loi prévoit clairement neuf cas de dérogations possibles, il est ainsi proposé une formulation alternative plus précise : « Il pourra être dérogé à ces obligations sous réserve de répondre à l'un des cas de dérogation prévus par l'article L.372-1 du code de l'environnement ».</p>	Règlement écrit	<p>La mention « Il pourra être dérogé aux obligations de libre circulation des animaux sauvages sous réserve de répondre à l'un des cas de dérogation prévus par l'article L.372-1 du code de l'environnement » sera intégrée dans le règlement écrit afin de préciser la formulation.</p>
<p>Modification de la zone A pour classement en zone AP En zone A, sont désormais admises les constructions neuves à usage de logement et d'hébergement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de logement (à l'exclusion des constructions à usage d'hébergement destinées à loger du personnel saisonnier).</p> <p><u>Remarque CCVG</u> : Le texte mériterait clarification, en effet est-ce à dire qu'il n'y a pas de limite de surface de plancher dès lors qu'il s'agit d'une construction destinée à loger du personnel saisonnier ? Ou que ces constructions ne sont pas concernées donc non admises ?</p>	Règlement graphique	<p>La formulation de cette règle n'a pas été modifiée dans le cadre de la présente modification du PLU. La seule évolution apportée au règlement écrit concerne la différenciation entre les zones A et AP, cette dernière étant plus restrictive et protectrice que la zone A. Sur le fond, la rédaction signifie qu'il n'y a pas de limite de surface de plancher dès lors qu'il s'agit d'une construction destinée à loger du personnel saisonnier.</p>
<p>Modification de l'OAP n°2 Renouveau urbain "Entrée de ville-Gare" L'ensemble du périmètre de l'OAP n°2 est soumis à la servitude de mixité sociale mise en place sur la zone U (au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme) : dans cette zone, pour toute opération de 4 logements ou plus, il sera demandé qu'au moins 35 % ou 40 % du nombre de logements créés soient alloués à des logements sociaux.</p>	OAP	<p>L'abaissement léger du taux de mixité sociale sur une partie de ce secteur est compensé par le passage de 35% à 90% sur un terrain voisin. Cet abaissement vise à favoriser une meilleure homogénéité à l'échelle communale et à éviter la concentration de logements sociaux dans certains quartiers (le quartier de la Gare est actuellement le seul quartier avec un taux de 40%).</p>

<p><u>Remarque CCVG</u> : il est préconisé de ne pas abaisser le taux de mixité sociale attendue en secteur d'OAP et d'indiquer clairement que 40 % de la surface de plancher de l'opération (et non du nombre de logements, cf précédente remarque) soit dédiée au logement social.</p>		<p>Concernant la prise en compte de la surface de plancher comme unité de mesure, les objectifs poursuivis par la modification de la règle ont été précisés (cf. réponse précédente).</p>
<p>Modification de l'OAP n°5 « Le Garel — Route de Soucieu » L'objectif de cette modification est d'encourager une répartition géographique des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la commune. Cette parcelle étant repérée au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, ici dans le secteur S1. Ainsi, le taux de mixité sociale est abaissé de 40% à 37%.</p> <p><u>Remarque CCVG</u> : L'OAP en vigueur indique un taux de 45% et non 40 %. Cette parcelle étant maîtrisée foncièrement par la commune, il y a au contraire tout intérêt à prévoir un pourcentage de 40 % de logements sociaux voire plus. Idem remarques précédentes sur la comptabilisation en nombre de nombre de logements sociaux et non plus en surface de plancher.</p>	<p>Notice de présentation</p>	<p>Le taux de mixité sociale en vigueur, actuellement de 45 %, sera corrigé dans la notice de présentation. L'ajustement à 37%, sera conservé dans le sens de la modification envisagée. Ce léger abaissement vise à assurer une meilleure répartition du logement social à l'échelle communale et il est compensé par la réalisation d'une opération avec un taux de logements locatifs sociaux à 90% minimum à proximité de la rue Paul Bovier Lapierre. Le calcul reste fondé sur le nombre de logements créés, comme précisé précédemment.</p>
<p>Création de l'OAP n°7 "Pérouses - Schweighouse" Afin d'ouvrir cet îlot, le projet prévoit la création de cheminements, certains consacrés aux modes doux afin de mailler efficacement le secteur.</p> <p><u>Remarque CCVG</u> : Afin de matérialiser plus clairement les connexions et le maillage modes doux il est proposé de faire correspondre les flèches vertes des cheminements piétons au niveau du passage piéton existant (cf cercle rouge).</p>	<p>OAP</p>	<p>Le schéma de l'OAP n°7 sera modifié pour faire correspondre les flèches de cheminements modes doux pour matérialiser l'importance de la continuité du tracé.</p>

Structure : CCI Lyon Métropole**Avis favorable**

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Éléments de réponse
<p>[...] Pour autant, une vigilance particulière reste nécessaire. Si la limitation à des surfaces de plus de 400 m² et la restriction à la sous-destination « commerce de détail » semblent de nature à préserver le commerce de centre-ville, cette sous-destination ne permet pas de distinguer finement les typologies de commerces qui pourraient s'implanter sur la zone. Le risque existe donc que certaines implantations entrent en concurrence directe avec les activités existantes en centralité. Afin de garantir un équilibre commercial durable et la complémentarité de l'offre, il sera indispensable de mettre en place une véritable stratégie foncière et de programmation commerciale. Si le PLU ne peut, à lui seul, aller au-delà de la précision de la sous-destination, d'autres outils de pilotage économique et de gestion des zones d'activités pourront être mobilisés par la commune. La CCI se tient prête à accompagner Brignais dans cette démarche afin de sécuriser et structurer le développement de son tissu commercial.</p> <p>[...]</p>	Règlement écrit	<p>La surface de plancher minimale pour les cellules commerciales dans le secteur « entrée de ville – gare » (et notamment sur le site de l'actuel Gedimat) sera fixée à 1000 m² dans le règlement du PLU. Toute ouverture de cellule commerciale de plus de 1000 m² étant soumise à l'autorisation de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), cela permettra de veiller à l'équilibre du développement commercial sur le territoire, tout particulièrement entre commerces du centre-ville et de périphérie.</p>

Structure : **Syndicat de l'Ouest Lyonnais****Avis favorable**

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Eléments de réponse
<p>1. Le règlement et les OAP s'inscrivent dans les objectifs de mixité sociale du SCoT actuel, mais également du projet de SCoT. Néanmoins, il conviendrait de préciser dans la notice de présentation les opérations comptabilisées dans la production globale de 734 logements à échéance 2030, et celles compatibles dans la production de 362 logements sociaux. De manière à disposer d'un bilan global, il conviendrait également d'estimer sommairement la production de logements prévus dans le diffus à cette même échéance, et ainsi calculer le pourcentage de logements sociaux prévus.</p>	Notice de présentation	<p>La notice de présentation sera complétée pour détailler par secteur quelles sont les opérations comptabilisées dans les logements prévus, de même pour les logements sociaux.</p> <p>L'estimation de la production dans le diffus sera ajoutée : elle est estimée à environ 60 logements pour la période 2025-2030, soit une dizaine de logements par an en moyenne. En 2023, 15 logements ont été produits dans le diffus et en 2024, le chiffre s'élève à 4.</p>
<p>2. Votre PLU renforce la protection de la trame verte et bleue. Il serait opportun d'intégrer dès à présent la protection des pelouses sèches répertoriées dans le projet de SCoT.</p>	Règlement écrit et graphique	<p>Cette disposition sera ajoutée au règlement du PLU lors d'une prochaine procédure d'évolution du document.</p>

Structure : **Département du Rhône**

Observations

Extrait de l'avis et détails	Document du PLU mobilisé	Eléments de réponse
<p>Au titre de la politique de la voirie départementale : Il est à noter que la commune de Brignais est traversée par les routes départementales RD 342, RD 25, RD 386, RD 486, RD 114 et RD 127.</p> <p>• <u>Concernant le document Orientation, Aménagement et Programmation OAP</u></p> <p>• OAP n°1 « Moninsable » : Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'accès sur la RD342 devra s'effectuer par les accès existants en privilégiant l'accès par le chemin de Sacuny. ➤ Si des espaces végétalisés sont implantés en bordure de la RD342, la hauteur des végétaux devra être « limitée » afin d'éviter tout risque de chute de branches ou d'arbres sur la voie. 	OAP	L'OAP n°1 « Moninsable » ne fait pas l'objet d'évolutions dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de Brignais. De ce fait, elle ne sera pas modifiée. Cependant, la remarque est prise en compte et sera examinée lors d'une prochaine évolution.
<p>• OAP n°3 « Aigais vitrine Gare » Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ En cas de création ou de maintien d'accès sur la RD 127, les flux de circulation devront être compatibles avec la proximité du passage à niveau. ➤ Cette compatibilité devra être vérifiée auprès du service sécurité de la SNCF, le passage à niveau étant situé à moins de 200 m. 	OAP	L'OAP n°3 « Aigais vitrine Gare » ne fait pas l'objet d'évolutions dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de Brignais. De ce fait, elle ne sera pas modifiée. Cependant, la remarque est prise en compte et sera examinée lors d'une prochaine évolution.
<p>• OAP n°5 — « Le Gare - Route de Soucieu » Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'accès de l'OAP devra se faire par le Boulevard Georges Brassens Si l'accès est créé conformément au schéma de la page 45 -prévoyant une voie de desserte reliant le boulevard Georges Brassens à la route de Soucieu (RD 25) - cette voie pourrait être utilisée comme itinéraire de raccourci risquant ainsi de perturber la circulation sur la RD 25, déjà très chargée. 	OAP	Le schéma de desserte et d'accès de l'OAP n°5 « le Garel – route de Soucieu » n'a pas été modifié par la procédure de modification n°3 du PLU de Brignais. Seul le taux de mixité sociale exigé a varié, n'ayant donc pas d'impact sur les flux de circulation. Le schéma de desserte et d'accès de l'OAP pourra être questionné lors de la prochaine évolution du PLU.
<p>• <u>Concernant le Règlement du PLU/ chapitre 9 : Zones A et N</u> Observations :</p>	Règlement graphique	Le cadre général régissant les occupations possibles en espaces boisés classés est fixé par le code de l'urbanisme et ne peut pas être assoupli par le PLU.

<p>Il convient de préciser que les aménagements de voirie doivent être possibles en bordure de route départementale, sur une largeur de 10 mètres notamment pour les aménagements de sécurité, les aires d'arrêt, les quais et les abris de bus... » Il convient d'introduire la phrase suivante : « Les espaces boisés classés doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres des bords de chaussée des routes départementales afin de permettre la réalisation d'aménagements, notamment de sécurité, de quai ou d'arrêt de bus. »</p>		<p>Les Espaces Boisés Classés ne peuvent être modifiés par une procédure de modification du PLU. En effet, la réduction d'un EBC doit faire l'objet d'une révision générale du PLU en application de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme.</p>
<p><u>Au titre de la politique PENAP - Espaces agricoles et naturels périurbains :</u></p> <p>Contexte : La loi du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux, a confié aux départements la compétence pour protéger les espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP). Le Département s'est engagé dans cette politique dès juillet 2005 en initiant la création de trois périmètres de protection sur les territoires des SCOT de l'agglomération lyonnaise, de l'ouest lyonnais et de la plaine des Chères. Depuis le 19/09/2013 dernier, votre commune s'est engagée dans cette démarche et a mis en place un périmètre de protection des espaces naturels et agricoles périurbains sur son territoire. Ce périmètre est complété par un programme d'action à l'échelle du PENAP de l'Ouest lyonnais qui précise les aménagements et les orientations de gestion au sein du périmètre de protection. Par conséquent, votre projet de PLU devra prendre en compte les parcelles incluses dans le périmètre de protection. La carte du périmètre PENAP ainsi que la délibération de votre commune approuvant ce dernier devront être annexées à votre projet de PLU.</p> <p>Nous vous rappelons également l'article L 113-20 du code de l'urbanisme qui précise que « les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme ».</p> <p>Observations : ➤ Nous avons déjà échangé avec vous (en 2022 et 2023 par courrier) au sujet d'irrégularités où certaines parcelles incluses dans le périmètre PENAP figuraient en zone U de votre PLU, ce qui n'est pas compatible avec la protection PENAP. Nous avons constaté que les 3 parcelles identifiées l'époque ont bien été corrigées.</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>Après vérification, il apparaît que la partie ouest de la parcelle BR 105 était effectivement classée en zone N au 19/09/2013. Par conséquent, elle n'aurait pas dû être classée en zone U lors de la révision du PLU approuvée le 13/02/2020. Il est à noter que les effets de cette erreur sont limités puisque cette partie de la parcelle est couverte par un boisement protégé par le PLU. Cette différence de classement de la parcelle BR 105 étant une erreur matérielle, celle-ci pourra être corrigée en amont de l'approbation de la modification n°3 du PLU de Brignais.</p>

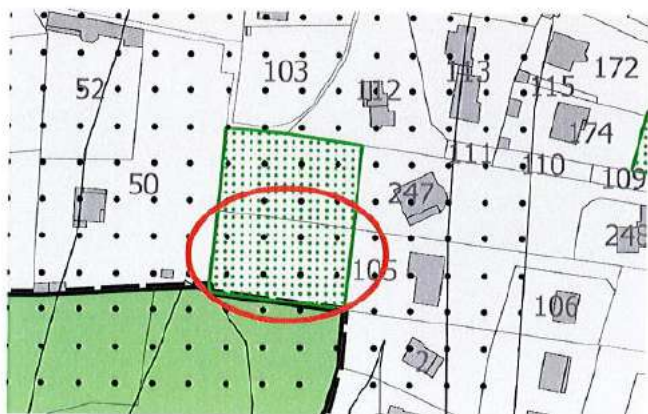
➤ Nous avons constaté qu'une parcelle (partiellement) incluse dans le périmètre PENAP figure désormais en zone Au de votre PLU, ce qui n'est pas compatible avec la protection PENAP. Il s'agit de la parcelle 105 section BR, la partie boisée ouest de la parcelle. Vous trouverez en annexe les extraits cartographiques des PLU actuellement en vigueur, ainsi que ceux relatifs au périmètre PENAP. Nous n'avons toutefois pas retrouvé, en version dématérialisée, le périmètre en vigueur au 19 septembre 2013. Nous vous saurions remercier de bien vouloir procéder à une vérification concernant la temporalité de cette anomalie, afin de déterminer à quel moment l'erreur s'est produite et si celle-ci relève de la commune ou du Département, qui n'aurait pas dû classer ces parcelles. Une procédure de correction devra être mise en place dès que la typologie de l'erreur aura été précisément identifiée.

Nous vous remercions de bien vouloir vous rapprocher du service en charge de la politique PENAP, en les contactant l'adresse suivante : penaphone.fr

Extrait Géorhone – Périmètre PENAP (rcse) approuvé le 19/09/2013.



PLU de 2014 - parcelle 105 section BR



BRIGNAIS : modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

<https://www.registre-dematerialise.fr/6989/>

Dates

Du lundi 5 janvier 2026 à 10h00 au mardi 3 février 2026 à 16h00

Référence du Tribunal Administratif

Décision N°E25000206/69 en date du 21 novembre 2025 - Tribunal Administratif de LYON

Arrêté d'ouverture

Arrêté n°SU016RT2025 en date du 8 décembre 2025

Commissaire enquêteur(rice)

Monsieur Julien DALLEMAGNE

Contribution n°1 (Web)

Proposée par Viola Geraldine
(geraldineviolla@hotmail.fr)
Déposée le vendredi 9 janvier 2026 à 16h04
Adresse postale : 3 Place du Vieux Pont 69530 BRIGNAIS

Bonjour.
Je suis native de Brignais.
Propriétaire terrienne sur la commune Chemin de la Gerle a Brignais d'un terrain hérité de ma maman Madame DERAÏL Suzanne en 2008.
Cette parcelle a été divisé en 2 (pour moi même et mon frère successeur également)
Aussi, ce terrain est en zone verte protégé .
Je suis mère célibataire de 3 enfants, et me retrouve désarmée en voyant ce terrain à l'abandon, du gâchis selon moi car je ne peux pas faire de projet pour ma famille comme celui d'y construire ma maison. Cette parcelle "inutilisable" se trouve juxtaposée à d'autres maisons et la limite à mon sens est subjective.
Aussi, j'attends depuis bientôt 20 ans de pouvoir jouir de ce que ma défunte maman m'a laissé .
J'attends donc que ma requête soit méticuleusement étudiée.
Il s'agit de la parcelle AD 96.CHEMIN DE LA GERLE.
Bien cordialement.
Madame Viola

Contribution n°2 (Web)

Proposée par Olivier
(docteurpicot@yahoo.fr)
Déposée le samedi 24 janvier 2026 à 11h41
Adresse postale : 18 rue Pinette 69530 BRIGNAIS

Bonjour
En tant que médecin généraliste installé sur Brignais depuis presque 20 ans, je profite de votre projet pour vous informer d'un manque criant de professionnels de santé (médicaux) sur la commune.
Cela concerne autant les généralistes que les spécialistes.
Votre projet pourrait intégrer une maison de santé afin de faciliter et stimuler la venue de nouveaux professionnels médicaux sur notre commune.
Une maison de santé intégrant quelques généralistes faciliterait grandement la venue d'autres professionnels (spécialistes, kiné...) et donc l'accès aux soins des résidents de la commune
Merci pour l'attention que vous porterez à mon message.

Cordialement

Contribution n°3 (Web)

Proposée par Jérôme BRUN
(brun.Jerome12@icloud.com)
Déposée le dimanche 25 janvier 2026 à 17h46
Adresse postale : 39 Rue du Général de Gaulle 69530 BRIGNAIS

Domiciliés au 39 Rue du Général de Gaulle à Brignais, mitoyens avec les locaux de la police municipale, le projet de construction d'une résidence seniors nous impacte directement à plusieurs égards.
Nous demandons donc impérativement à être consulté dans l'élaboration de ce projet, et plus spécifiquement avec les entreprises qui se verront confier la maîtrise d'ouvrage et l'architecture du bâtiment. Ceci de manière à veiller à ce que :

- Le bâtiment respecte les dimensions et contraintes liées au vis à vis avec les propriétés mitoyennes ; Nous avons un terrain avec une piscine, nous demandons au respect de notre vie privée et donc à ce que celle-ci soit préservée. Le bâtiment ne devra avoir aucune fenêtre/terrasse donnant directement sur notre terrain.
- Nous avons également une verrière, le bâtiment devra être suffisamment éloigné pour qu'aucune fenêtre ne donne un accès visuel à notre intimité via la verrière.
- Le bâtiment ne devra pas conduire à ce que nous soyons privés de lumière naturelle
- le bâtiment devra respecter les limites de distance devant espacer 2 murs.

Nous sommes par ailleurs inquiets quant aux dommages collatéraux qui pourraient générer les travaux de construction. La maison anciennement située à l'angle de la rue Bouvier Lapière et la rue du général de Gaulle a été détruite suite aux travaux de construction de bâtiments sur la rue général de Gaulle. Nous demandons donc à ce que le maximum de précautions soient prises afin que nous ne soyons pas pénalisés par des dommages causés par les travaux de constructions (constats d'huissiers).

- Risque de perte de valeur du bien immobilier. La construction d'un bâtiment de 2 ou 3 étages va indéniablement risquer de dévaluer notre bien compte tenu de sa configuration.
- Risque de dommages pendant les travaux (directs et indirects, pollution sonore et visuelle)
- Perte de capacité de stationnement (nous avons 2 véhicules dans le foyer, l'un des 2 véhicules stationne actuellement sur le

parking du terrain de boule qui sera amené à disparaître.

- Sur-bétonisation du quartier...

La révision du PLU est contraire aux engagements pris la mairie qui avait souhaité stopper la bétonisation de l'entrée de Brignais et préserver des zones aérées et vertes.

Contribution n°4 (Web)

Proposée par ROCH Jean-Claude

(jeanclaude.roch1@gmail.com)

Déposée le lundi 26 janvier 2026 à 17h58

Adresse postale : 44 Chemin de la cote 69530 BRIGNAIS

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un terrain rue du bonnet (Parcelle AR68) qui est situé en zone AUr. Cette zone est classée d'après le PLU « à urbaniser à long terme », ce classement n'a pas changé depuis de nombreuses décennies.

Ma demande porte donc sur la durée du « long terme », pouvez-vous me préciser si ce terrain pourrait passer en zone urbaine (constructible) à une échéance proche (inférieure à 5 ans)?

Dans l'attente de votre retour

Cordialement

Jean-Claude ROCH

Contribution n°5 (Web)

Proposée par Pierre-Etienne Moullé

(pe.mouille@beside-avocats.com)

Déposée le jeudi 29 janvier 2026 à 19h44

Adresse postale : BESIDE AVOCATS 14 rue de la Charité 69002 Lyon

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous remercie de vous référer à la contribution ci-jointe.

Vous en souhaitant bonne réception,

Pierre-Etienne Moullé

Avocat associé

BESIDE AVOCATS

2 documents associés

contribution_5_Web_1.pdf

contribution_5_Web_2.pdf

Contribution n°6 (Web)

Proposée par Manon Berneaux

(manon.berneaux@gmail.com)

Déposée le lundi 2 février 2026 à 13h27

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une maison avec jardin située sur la parcelle n°770 rue du Presbytère, qui jouxte les parcelles n°419 et 420, tènement de la Police Municipale, sur lesquelles la construction d'une résidence séniors, dite « résidence autonome », est envisagée (OAP n°4).

La modification n°3 du PLU entérine ce projet et les règles pour sa réalisation nous inquiètent au plus haut point.

- Concernant l'implantation :

La parcelle n°419 passe de la zone rouge (implantation en front de rue sans recul possible) à la zone jaune (recul possible jusqu'à 5 mètres par rapport à la rue). Un recul par rapport à la rue Paul Bovier-Lapierre devient donc possible, le bâtiment pourra donc être construit très proche de notre maison.

- Concernant les hauteurs :

La hauteur maximale de la parcelle n°420 passe de R+1+c/R+2 (zone turquoise – limite à 10,5m) à R+3 (zone orange – limite à 13,5m). C'est une grande hauteur trop proche de chez nous, qui tranche considérablement avec le quartier résidentiel dans lequel il s'inscrit et sans respect du bâti existant voisin.

La hauteur maximale de la parcelle n°419 passe de R+2+a (zone jaune – 11,5m ou 13,5m si attique) à R+3 (zone orange – 13,5m).

Dans le règlement du PLU actuellement en vigueur sur cette parcelle, il est indiqué page 54 que « Le dernier niveau n'est possible qu'en attique afin de réduire la perception de la hauteur vis-à-vis des parcelles voisines. ». Force est de constater que la modification n°3 du PLU n'a que faire des parcelles voisines et de leur intimité.

Bien qu'il s'agisse d'une hauteur maximale et non impérative, un constructeur ne se privera pas d'exploiter pleinement cette disposition et construira une grande façade de 13,5 mètres à quelques pas de chez nous, sans retrait de la façade de notre côté au dernier étage.

Nous avons une grande verrière sur le toit, d'où l'on tire toute la luminosité de notre maison. Avec l'édification d'un immeuble de 3 étages à proximité, nous allons indéniablement subir une perte de luminosité, sans parler de la vue plongeante à l'intérieur de notre maison et donc de la violation de notre vie privée.

Nous allons être directement impactés, dans la mesure où notre maison et notre jardin vont subir un vis-à-vis qui est inexistant pour l'instant.

Pour ces raisons, la dévaluation du prix de notre bien est sans appel, et c'est une grosse perte financière que nous allons subir du fait de ce projet.

De plus, nous avons une cheminée que nous utilisons très souvent, et qui se révèle indispensable au regard du prix de l'énergie actuellement. Nous nous interrogeons sur sa compatibilité avec des logements pour des personnes âgées, qui sont déjà souvent fragilisées, et qui subiront indubitablement les fumées, surtout avec un immeuble qui sera plus haut que notre maison.

Nous souhaitons donc être associés activement au projet dès son ébauche, c'est-à-dire être consultés afin que nos demandes et inquiétudes soient prises en compte par le constructeur.

• Concernant la modification de l'OAP n°4 :

La notice de présentation du projet de modification énonce en page 70, relatif à l'OAP n°4, que « Toutefois, pour une meilleure prise en compte du contexte urbain environnant, en présence de quatre niveaux de construction (R+3), le dernier niveau ne pourra pas être complet (sa surface devra être inférieure à celle du niveau en-dessous). »

Conformément aux dispositions de la modification n°3 du PLU, nous souhaiterions donc qu'un retrait de la façade sur le dernier étage soit prévu de notre côté.

Voici par ailleurs une liste non exhaustive de quelques suggestions d'aménagement :

- Qu'une distance suffisante soit prévue entre le futur bâtiment et notre parcelle afin qu'aucune fenêtre ni aucun balcon n'aient vue sur l'intérieur de notre maison, que le vis à vis dans le jardin soit limité et que nous ne perdions pas de luminosité.

- Limiter le nombre de fenêtres et de balcons donnant directement sur notre propriété.

- Si fenêtres et balcons sont prévues de notre côté : que ces fenêtres soient à vitres opaques et que des brises-vue hauts soient prévues pour les balcons/terrasses.

- Que des arbres soient plantés sur la parcelle n°420 entre le bâtiment et notre parcelle pour limiter le vis-à-vis.

- Que tous les éléments émettant notamment du bruit ou de la fumée ne soient pas de notre côté (blocs de clim, sorties aération cuisine, etc...).

- Que des précautions soient prises lors de la construction afin que ne pas mettre en péril ou dégrader le bâti déjà existant. Nous souhaitons d'ailleurs qu'un huissier constate l'état de notre bien avant la construction.

- Que l'utilisation régulière de notre cheminée soit prise en compte par le constructeur.

- Dans le même sens, pas de parking sous-terrain pour limiter la profondeur du trou qui sera creusé.

- Qu'une dérogation écrite soit accordée afin que nous puissions planter des arbres de plus de 2 mètres de haut à moins de 2 mètres de la limite séparative entre les parcelles n°770 et n°420, là aussi afin de limiter un potentiel vis-à-vis.

Pour conclure, nous regrettons une urbanisation qui reste intensive au regard des projets exposés récemment en réunions publiques, et s'inscrit dans le prolongement de la bétonisation à outrance du quartier de la gare qui avait pourtant été critiquée par la mairie actuelle.

Cette philosophie semble perdurer à travers les différentes OAP, et notamment l'OAP n°4 qui nous concerne, puisqu'elle vise également à remplacer l'ensemble des maisons individuelles avec jardin de la rue du Presbytère par des immeubles, projet avec lequel nous ne sommes évidemment pas d'accord.

Nous ne sommes pas opposés à la création de cette résidence seniors. Néanmoins, pour une cohabitation courtoise et respectueuse de chacun, nous demandons à ce que notre lieu de vie soit pris en compte afin d'éviter tous conflits de voisinage.

Nous vous remercions de l'attention portée à nos remarques.

Contribution n°7 (Web)

Proposée par REFK, Younès

(you@neuf.fr)

Déposée le lundi 2 février 2026 à 17h26

Adresse postale : 20 rue de Janicu 69530 BRIGNAIS

CREATION D'UN POLE DE SANTE DANS LE QUARTIER DES PEROUSES

Habitant et usager de la ville de Brignais, je souhaite exprimer mon soutien à une modification du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la construction d'un pôle de santé dans le quartier des Pérouses.

Le quartier des Pérouses est un quartier populaire de Brignais, qui connaît aujourd'hui un réel déficit en matière d'offre de soins de proximité. Les habitants font face à un manque important de médecins généralistes et de spécialistes. Il est devenu particulièrement difficile, voire impossible pour de nombreux résidents, de trouver un médecin acceptant de les prendre comme médecin traitant. Cette situation engendre des renoncements aux soins, des délais de prise en charge excessifs et une

dégradation globale du suivi médical.

Par ailleurs, la majorité des cabinets médicaux, laboratoires d'analyses et professionnels de santé sont actuellement concentrés dans le centre-ville de Brignais. Cette concentration crée une inégalité territoriale d'accès aux soins pour les habitants des Pérouses, d'autant plus marquée pour les personnes ne disposant pas de véhicule personnel : personnes âgées, familles modestes, mineurs consultant sans être accompagnés, personnes à mobilité réduite, en particulier pour des rendez-vous médicaux réguliers.

La création d'un pôle de santé dans le quartier des Pérouses permettrait de répondre à ces difficultés en offrant une véritable proximité des soins. Elle favoriserait un meilleur accès à la médecine générale, aux spécialistes, ainsi qu'aux services paramédicaux et de prévention. Un tel équipement contribuerait à réduire les inégalités sociales et territoriales de santé, en cohérence avec les objectifs de solidarité et de justice sociale portés par les politiques publiques.

Un pôle de santé pluridisciplinaire présente également des avantages en matière de santé publique : coordination des professionnels, suivi renforcé des patients, prévention, désengorgement des urgences hospitalières et amélioration du parcours de soins. Il pourrait aussi constituer un levier d'attractivité pour de nouveaux professionnels de santé, souvent à la recherche de structures collectives adaptées à leurs pratiques.

D'un point de vue urbanistique, l'implantation d'un pôle de santé dans le quartier des Pérouses participerait à un meilleur équilibre des équipements sur le territoire communal. Elle renforcerait la vitalité du quartier, créerait une nouvelle centralité de proximité et améliorerait le cadre de vie des habitants, sans nécessiter de déplacements motorisés systématiques, en accord avec les objectifs de développement durable et de réduction de l'empreinte carbone.

Pour l'ensemble de ces raisons, la modification du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la construction d'un pôle de santé dans le quartier des Pérouses apparaît non seulement justifiée, mais indispensable pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population de Brignais.

Je vous remercie de l'attention portée à cette contribution et de l'intérêt accordé à l'amélioration de l'accès aux soins pour tous les habitants.

**DROIT PUBLIC DES AFFAIRES
ET IMMOBILIER**

Pierre-Etienne MOULLÉ
Avocat associé
Membre du Conseil de l'Ordre
du barreau de Lyon
pe.mouille@beside-avocats.com

Delphine PELET
Avocate associée
Docteur en droit
d.pelet@beside-avocats.com

Johanna BOULIEU
Avocate

Inès-Kim MARONNAT
Avocate

DROIT SOCIAL

Marie VENOSINO
Avocate associée

Benoit MARTINEZ
Avocat associé

Florian CLOUZEAU
Avocat

Maud SIKIRDJI
Avocate

Ikrame ADOUNI
Avocate

Pauline GONOD
Juriste

DROIT ECONOMIQUE

Elodie BERTRAND-ESQUEL
Avocate associée

Delphine PROTON
Avocate

Antoine GAILLARD
Avocat

Clémence CHAREYRE
Avocate

Lucas JACQUEMIN
Avocat

**CONTENTIEUX DES AFFAIRES
ET PROCEDURES COLLECTIVES**

Thomas COURADE
Avocat associé

Sarah MOSTFA
Avocate

GIE BESIDE AVOCATS
Avocats au barreau de Lyon
www.beside-avocats.com
Tél : 04.28.01.39.86

SELARL PM AVOCATS
14 rue de la Charité
69002 LYON
SELARL au capital de 80 000 €
R.C.S. LYON 911 590 792
TVA INTRA : FR75911590792

Monsieur Julien DALLEMAGNE
Commissaire-Enquêteur
Mairie de Brignais
28 rue Général de Gaulle
69530 BRIGNAIS

A Lyon, le 29 janvier 2026

**Objet : Enquête publique relative à la modification n°3 du
Plan Local D'urbanisme de la commune de Brignais**

**Courrier déposé sur la plateforme [https://www.registre-
dematerialise.fr/6989/contribuez](https://www.registre-dematerialise.fr/6989/contribuez)**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La société CLAUGER est une entreprise spécialiste du froid industriel et du traitement de l'air. Créé en 1971 sur la commune de Brignais, elle compte 3 400 collaborateurs implantés dans 18 pays.

Elle bénéficie d'une croissance continue et soutenue, permettant à l'entreprise d'être un employeur incontournable du territoire de la commune de Brignais.

Elle détient, via diverses SCI, les terrains d'assiette de son activité industrielle, ces terrains permettant une densification de l'entreprise sur son propre foncier.

Le 15 mai 2024, le conseil municipal de la commune de Brignais avait approuvé une modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Or cette modification a eu un impact substantiel sur le potentiel constructible de zones d'activité stratégiques pour l'entreprise et la commune, à savoir les parcelles AY 45, 46, 47, 54, 87, 88, 89, 94, 137, 140, 144, 146, 147, 175, 176, 185, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 208, 209, 210, 211 et AZ 140.

C'était en effet la prospérité d'un site industriel dans son ensemble qui s'était trouvé menacée par la modification adoptée.

En effet, la modification n° 2 emportait trois conséquences principales.

- Tout d'abord, le PLU tel que résultant de la modification n° 2 avait pour effet d'appliquer des coefficients de coefficients de Biotope par surface (CBS) et des surfaces de pleine Terre (PLT) erronées, en retenant ceux de la Z.A loisirs Urbains (légèrement au nord), à savoir CBS de 40% et PLT de 20%, en lieu et place des CBS et PLT appliqués au Zones Industrielles...

Vous aviez vous-même, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, souligné à cet égard, très justement que : « Les règles appliquées pour les coefficients de Biotope par surface (CBS) et des surfaces de pleine Terre (PLT) ne semblent effectivement pas cohérentes. De plus, cela freine l'optimisation du foncier économique, alors que les disponibilités foncières se font rares. Je pense que la commune doit retravailler l'ensemble de ces règles sur les zones d'activités.»

- Ensuite, un « arbre remarquable » sur la parcelle AY87 avait été identifié de manière erroné (photographie n° 409)
- Enfin, la modification classait d'une manière manifestement erronée des haies et alignements d'arbres qui auraient été à préserver pour des motifs d'ordre écologique sur les parcelles AY191 et AY 192.

Ces évolutions ont été significativement critiqués par la société, jusqu'au tribunal administratif où l'affaire est actuellement pendante.

C'est dans ce contexte que la commune de Brignais a décidé d'une modification n° 3 de son PLU.

Par un arrêté n°SU016RT2025, a été décidée la mise en œuvre d'une enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de la commune de Brignais.

Si cette évolution a, pour partie, pris en compte les suggestions issus de vos précédentes conclusions d'une part, et de nos demandes d'autre part, concernant les coefficients de CBS et de PLT, il subsiste via cette modification n° 3 des dispositions qui viennent heurter frontalement trois principes :

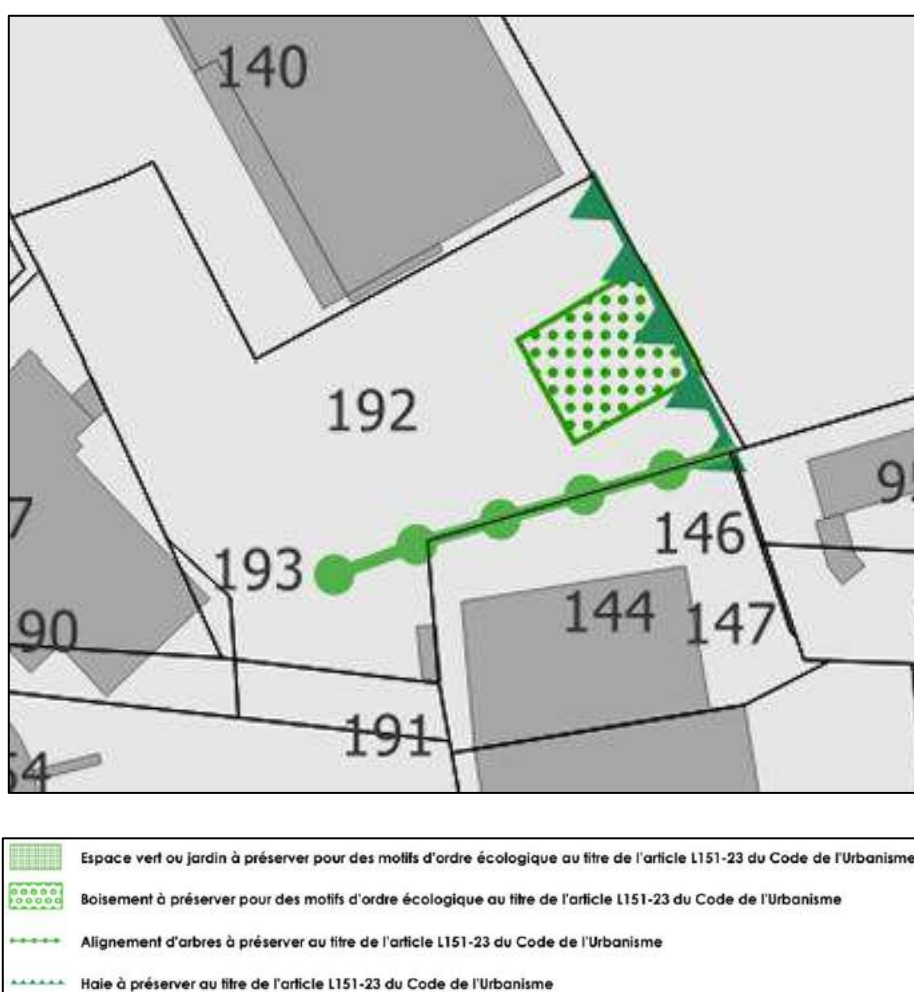
- Celui de la maîtrise et de limitation de la consommation foncière pour le développement d'activités économique ;
- Celui de la cohérence et de l'égalité de traitement sur le territoire communal ;
- Celui de l'effectivité et de la proportionnalité des outils de protection de l'environnement avec l'existant ;

C'est pourquoi il résulte de notre étude que le projet de modification manquerait très manifestement ses objectifs en maintenant le projet de PLU dans sa version actuelle.

C'est pourquoi nous souhaitons, par la présente, vous soumettre un ensemble de remarques, questions et demandes, auxquelles nous vous saurions gré de bien vouloir apporter des réponses ou conclusions circonstanciées.

1. Le projet de modification n° 3 du PLU

Dans la version soumise à la consultation le projet de modification numéro 3 du plan local d'urbanisme prévoit sur les parcelles du groupe CLAUGER, d'instaurer trois protections environnementales sur les parcelles AY191 et AY 192, figurées comme suit sur le plan de zonage :



En l'état du projet de règlement du PLU, ces protections environnementales sont particulièrement bloquantes pour le développement du site. Surtout, elles ne se justifient à notre sens d'aucune manière, ce qui sera démontré ci-après.

En premier lieu, concernant l'alignement d'arbre, vous trouverez ci-dessous un extrait des conclusions du diagnostic arboricole réalisé par la société AUDIT ARBRES en février 2025.



Annexe 1

Vous pourrez relever comme nous que, concernant les arbres situés au sud de la parcelle, 9 spécimens sur 15 sont à abattre à court ou moyen terme en raison de leurs état mécanique ou physiologique ; les 6 autres n'étant au demeurant pas identifiés par l'expert comme étant spécialement « à préserver ».

Si bien que, d'une part, il n'est plus correct de parler d'un alignement d'arbre et que, d'autre part, les spécimens ne méritent pas de protection spécifique au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

En outre, il n'est pas justifié, et on le verra *infra* que ladite protection participerait d'une quelconque manière à une continuité écologique.

A noter en tout état de cause que les auteurs du PLU n'ont en la matière aucune obligation, l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne prévoyant qu'une faculté.

En conséquence, l'alignement d'arbre situé au sud de la parcelle doit être retiré du règlement graphique du projet de plan local d'urbanisme.

En deuxième lieu, concernant la haie identifiée à l'est de la parcelle, en limite de propriété avec le terrain du MEGA CGR, force est de constater qu'elle ne présente, là encore, aucune caractéristique particulière nécessitant une protection réglementaire.

En outre, il n'est pas justifié, et on le verra *infra* que ladite protection participerait d'une quelconque manière à une continuité écologique.

A noter en tout état de cause que les auteurs du PLU n'ont en la matière aucune obligation, l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne prévoyant qu'une faculté.

En conséquence, la haie à préserver située à l'est de la parcelle doit être retirée du règlement graphique du projet de plan local d'urbanisme.

En troisième lieu, concernant l'espace vert à préserver : il s'agit d'une nouvelle protection qui vient s'ajouter de manière tout à fait contraignante au site, alors que celui-ci ne présente aucune caractéristique particulière.

En tout état de cause, il ne saurait être qualifié de « *jardin* » ou d'« *espace vert* », ce qu'il n'est pas.

Pour autant, la société CLAUGER pourrait consentir à une évolution du PLU en cette direction si, en contrepartie, de manière concertée et au terme d'un arbitrage qui me semblerait équilibré, les autres protections superfétatoires et non justifiées évoquées *supra* étaient supprimées du PLU.

Et ce d'autant que la société est très attachée à l'amélioration d'un environnement de travail respectueux de son impact écologique tout en étant agréable pour ses salariés.

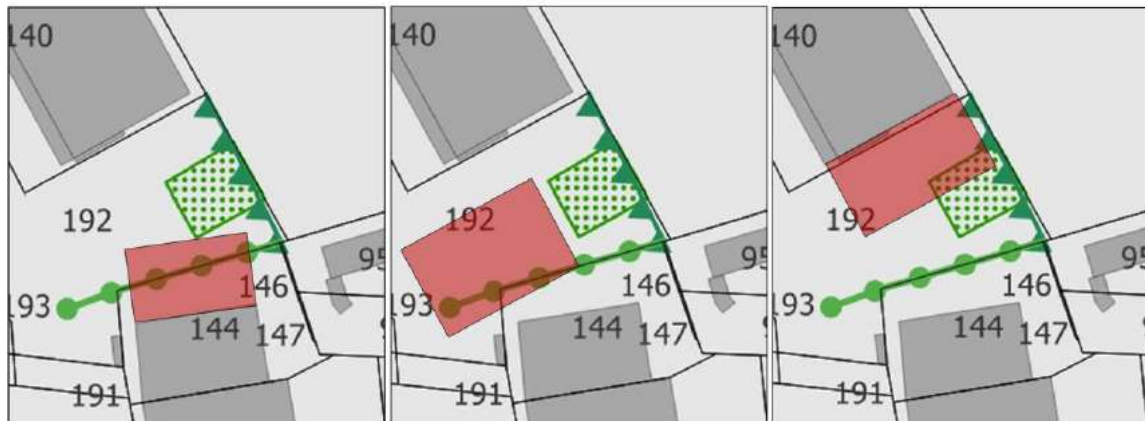
En ce sens la protection indiquée, dans des proportions réduites, pourrait être un compromis acceptable.

Pour autant cette protection qui est nouvelle, singulière, et aux conséquences juridiques radicales, qui n'est ni justifiée ni justifiable, ne saurait être maintenue en sus des protections relatives à l'alignement d'arbre ou à la haie.

En conséquence, l'espace vert située à l'est de la parcelle doit être retiré du règlement graphique du projet de plan local d'urbanisme, la société CLAUGER restant ouverte à une protection de ce type, plus petite, dans le cas où l'identification de la haie et celle de « l'alignement d'arbre » seraient retirées.

En quatrième lieu, il convient de mettre en exergue le fait que les évolutions envisagées compromettent de manière significative l'évolution de l'entreprise CLAUGER sur son propre terrain.

En effet, à seul titre d'exemple, nous reproduisons ci-dessous différents projets d'aménagement et d'extension des bâtiments existants, projets à court terme du Groupe CLAUGER, qui étaient jusqu'alors envisageables :



Or le PLU tel qu'il résulte de la modification n° 2, et *a fortiori* de la modification n°3, rend impossible la réalisation de ces projets en raison des protections règlementaires instaurées.

Un tel constat vient heurter frontalement des années de politique publique de prévention et de limitation de l'étalement urbain, et de maintien des activités productives en France et à proximité des bassins d'emploi.

En effet il n'est pas discutable que le groupe CLAUGER connaît une croissance remarquable et continue nécessitant très régulièrement de nouvelles embauches sur le territoire et en conséquence une extension de son site de production.

Il est tout aussi constant que depuis des années le groupe CLAUGER a tout mis en œuvre pour favoriser un développement endogène.

Or le constat présente une certaine gravité : si le Groupe ne peut plus se développer sur son propre tènement, il sera contraint de rechercher des fonciers dans des zones d'activité économique nouvelles, non encore bâties, venant à nouveau consommer du foncier.

Une telle situation nous paraît en conséquence être particulièrement anachronique et contreproductive.

Surtout, au regard des objectifs poursuivis par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme, ce dernier apparaît totalement disproportionné et déséquilibré lorsque l'on compare ces quelques protections isolées, appliquées à des spécimens sans grand intérêt, avec l'intérêt écologique majeur d'assurer le développement endogène d'un site industriel et de lutter contre l'étalement urbain.

Et ce d'autant que les protections instaurées sont tout à fait discutables.

Elles sont d'autant plus discutables qu'elles sont tout à fait isolées et qu'il s'avère de manière très curieuse que seule la société CLAUGER se trouve ainsi visée et limitée par les dispositions du PLU.

En effet, et en cinquième lieu, force est de constater que le zonage retenu est parfaitement arbitraire et ne concerne aucun autre site, industriel ou tertiaire, situé dans le même ensemble urbain, démontrant au demeurant l'absence de toute continuité écologique prise en compte par le PLU.

A ce titre, comment expliquer, qu'en prenant une vue d'ensemble du secteur concerné de la commune, seul le tènement de la société CLAUGER soit en réalité concerné par de telles protections, et ce alors même qu'il est patent qu'il existe sur ce secteur un grand nombre de sites qui accueillent des haies et des alignements bien plus dense (et c'est un

euphémisme) et bien plus sensibles, dont on constate qu'en pratique ils ne connaissent aucune protection spécifique ?

Nous reproduisons ci-dessous plusieurs figures mettant cette inégalité - et cette injustice- en exergue.

Figure 1 : Règlement graphique du PLU issu de la modification n° 3

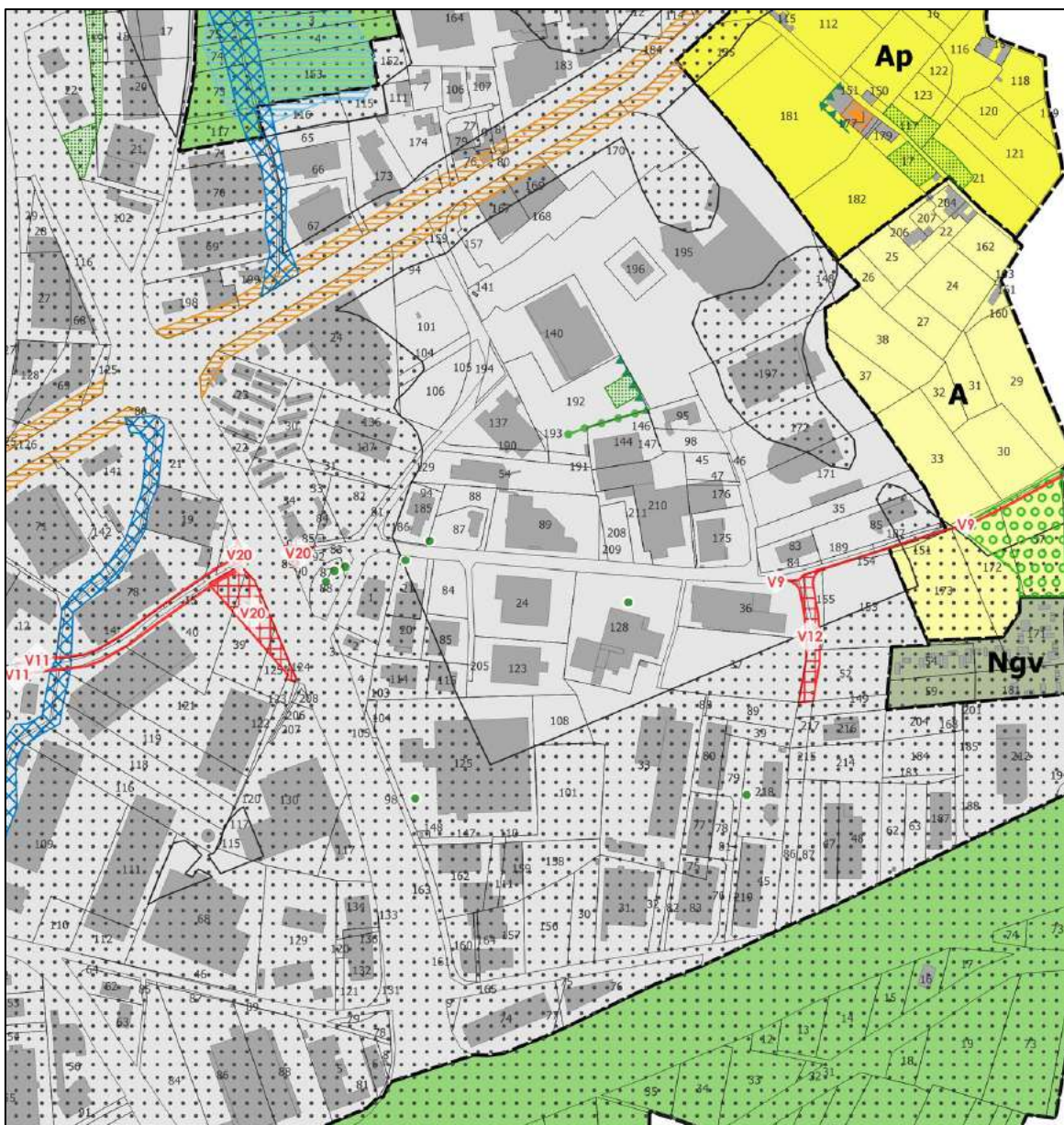


Figure 2 : Vue aérienne de la même zone

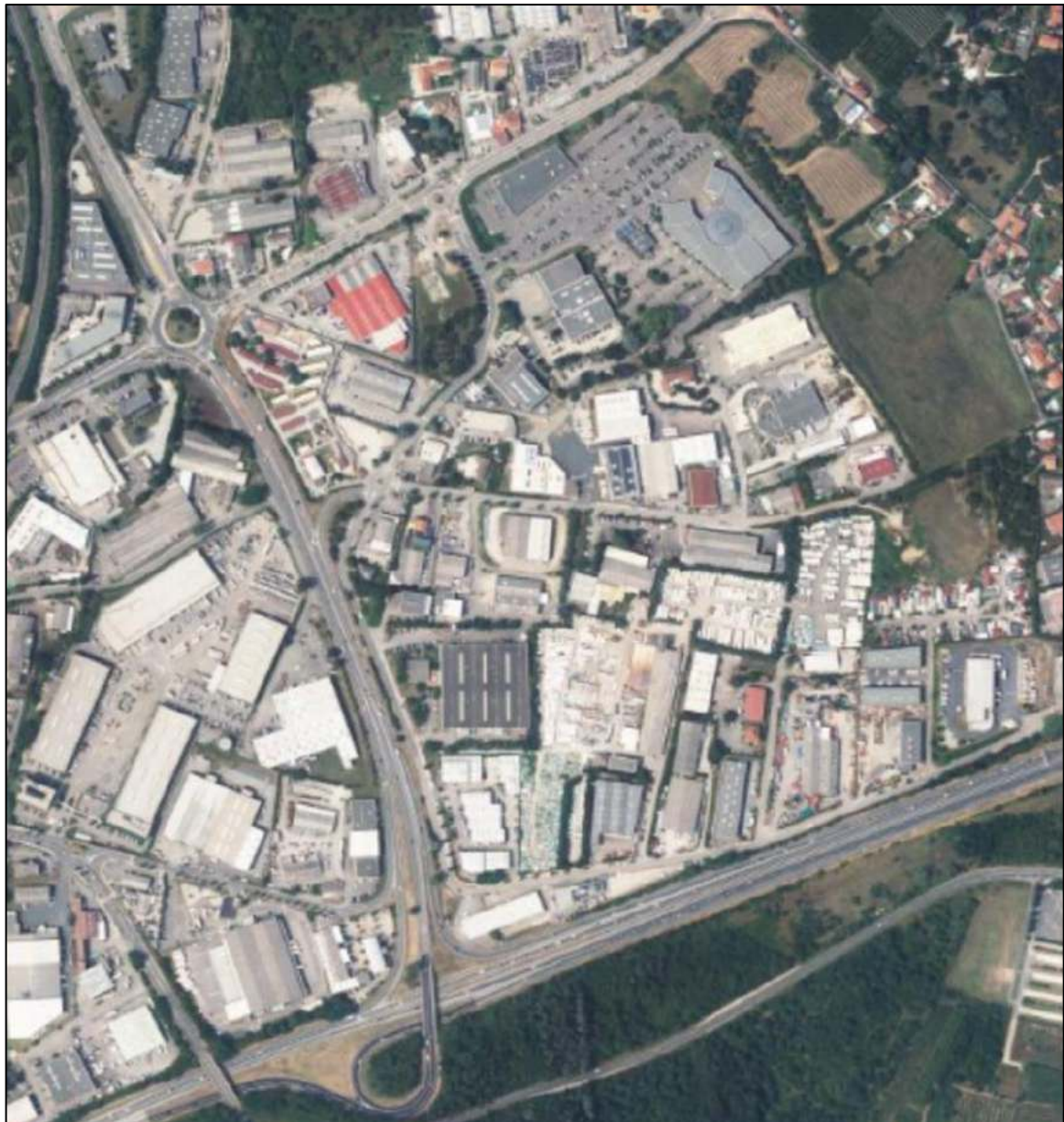


Figure 3 : Vue aérienne de la même zone, et mise en exergue des alignements d'arbres et de haies non protégés et présentant une **densité bien supérieure** à celle du site de CLAUGER

Plus de détail sur : [Visualisation cartographique - Géoportail](#)



L'iniquité est criante.

Si bien qu'il est patent que le PLU traduit, *a minima* sur ce secteur important de la commune, une inégalité de traitement subie par la société CLAUGER, qui illustre si besoin était l'absence de considération réellement écologique dans les arbitrages effectués par les rédacteurs du PLU.

Ce point doit être mis en exergue tant il est évident, inexplicable et inexplicé.

En conséquence, l'alignement d'arbre situé au sud de la parcelle, la haie située à l'est ainsi que l'espace vert à l'est de la parcelle doivent être retirés du règlement graphique du projet de plan local d'urbanisme.

2. Observations et questions au Commissaire-Enquêteur

Au regard des éléments développés ci-avant, nous vous prions de bien vouloir apporter des réponses aux observations suivantes :

2.1. Au regard des éléments exposés ci-dessus, Monsieur le Commissaire-Enquêteur ne partage-t-il pas l'avis selon lequel les protections environnementales ci-avant critiquées ne se justifie pas ?

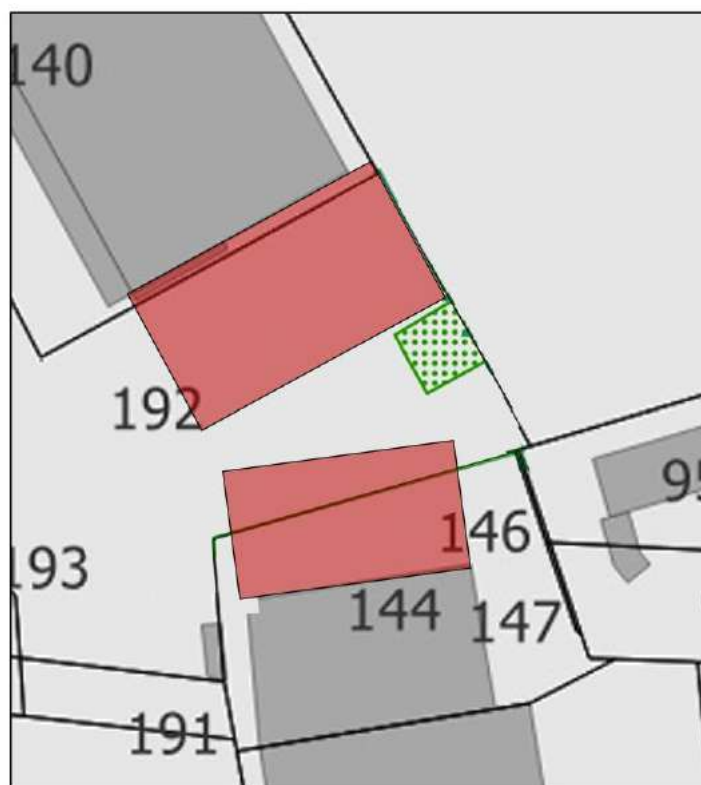
2.2. Quels sont les éléments de fait ou de droit qui expliquerait ou justifierait, compte tenu du zonage et des prescriptions plus globalement appliquées à l'ensemble du quartier, que seule la parcelle de la société CLAUGER soit en réalité ainsi concernée par de telles prescriptions ?

2.3. Au regard des éléments exposés ci-dessus, Monsieur le Commissaire-Enquêteur ne partage-t-il pas l'avis selon le PLU n'identifie en réalité pas de corridor écologique en lien avec la parcelle et les prescriptions critiquées ?

2.4. Au regard des éléments exposés ci-dessus, Monsieur le Commissaire-Enquêteur ne partage-t-il pas l'avis selon lequel il serait préférable de favoriser un zonage qui permettrait un développement endogène d'un site industriel en pleine croissance, en lieu et place de la consommation foncière extérieure ? En tout état de cause, les arbitrages effectués par les auteurs du projet de PLU lui paraissent-ils équilibrés ?

2.5. Quel est l'avis du Commissaire-Enquêteur sur le compromis proposé par la société CLAUGER, à savoir la suppression de l'alignement d'arbre et de la haie en contrepartie d'un espace vert limité et protégé, maintenu sur la parcelle tout en permettant les différents projets d'extension exposés *supra* ?

Une proposition graphique est reproduite ci-après :



*

* *

Aussi, il résulte de tout ce qui précède que des conclusions motivées de Monsieur le Commissaire-Enquêteur et un avis assorti de prescriptions, invitant la commune à une évolution des règles susvisées, répondraient aux objectifs fixés par les rédacteurs du projet de modification n° 3 PLU de « tenir compte des difficultés rencontrées par les porteurs de

projets dans le développement des activités économiques existantes » tout en « corrigeant des erreurs matérielles » (cf. Rapport de présentation, p. 6).

En conséquence, eu égard aux développements qui précèdent, il est demandé à Monsieur le Commissaire-Enquêteur d'émettre un avis défavorable sur le projet de modification n° 3 du PLU ou de formuler une prescription non-équivoque sollicitant une suppression des prescriptions litigieuses ci-dessus visées.

*

* *

Nous vous remercions, M. Le Commissaire Enquêteur, de l'attention prêtée aux présentes.

Dans l'attente de vos réponses, nous vous prions de recevoir, M. Le Commissaire Enquêteur, nos meilleures salutations.


Pierre-Etienne Moullé

Avocat associé



AUDIT ARBRES

Jean-Francois ULIANA

Expertise Arboricole
Diagnostic mécanique & physiologique des arbres
Études de parcs arborés & plan de gestion

215 rue du Port Perret 69390 VERNAISON
Tel Port. : 06 51 65 04 75 Mail: auditarbres@gmail.com
- SIRET: 949376925

3 rue de l'industrie
BRIGNAIS

Diagnostic Sanitaire et Mécanique des arbres de la propriété



SOCIETE CLAUGER



1° PRESENTATION

2° METHODOLOGIE

3 : AVERTISSEMENT

4° CARTES

5° DIAGNOSTICS ET PHOTOS

6° PROTECTION DES VÉGÉTAUX

7° CONCLUSIONS DE L'ETUDE



1°: PRESENTATION

Nous avons été missionnés en vue d'établir un inventaire paysagé et un diagnostic des arbres du site. Ce travail définira les arbres d'avenir, les arbres présentant un intérêt paysagé marqué, les arbres sans intérêt notoire et enfin les arbres dangereux. De plus, il sera force de propositions en matière de gestion arboricole.

Cette parcelle est grevée au PLU-H d'une protection végétale. C'est pourquoi notre client a décidé de s'appuyer sur un diagnostic professionnel afin de mettre en oeuvre un projet respectant la végétalisation de la propriété ainsi que les obligations d'urbanisme et, en cas de nécessité d'abattage, permettant de restituer l'ambiance végétale de cette parcelle par des replantations réparties sur son ensemble.

Ce travail permettra donc de définir les travaux d'entretien indispensables sur les arbres et d'envisager les possibilités d'aménagement de cette parcelle tout en respectant la réglementation et les principales caractéristiques du site.

Des investigations détaillées ont été conduites sur chaque sujet concerné par cette étude afin d'identifier les arbres dangereux ou nécessitant une intervention sécuritaire.

Tous les arbres ont été numérotés et font l'objet d'une fiche individuelle dont le bandeau sera de couleur violette pour la plus part, de couleur rose pour les sujets méritant une attention particulière, de couleur rouge pour les arbres à abattre et enfin de couleur verte pour les arbres d'exception. De plus, lorsque cela a été nécessaire, des liens internet vérifiés par nos soins et permettant d'éclaircir nos propos ont été intégrés aux fiches.

2° : METHODOLOGIE

Ce travail est inspiré de la méthode VTA du professeur Klaus Mattek. Cette méthode est basée sur l'observation des végétaux et part du constat qu'en présence d'un stress mécanique ou physiologique, l'arbre produira du bois de compensation ou de réaction destiné à contre carter les faiblesses occasionnées. C'est l'observation de ces réactions qui nous permettra de diagnostiquer la dangerosité de l'arbre et son état sanitaire.

Le praticien a aussi mis en oeuvre les techniques d'Expertise Arboricole enseignées par WILLIAM MOORE dans le cadre de ses formations "ATELIER DE L'ARBRE".

Enfin, lorsque le praticien l'a jugé nécessaire, des sondages au Pénétrömètre(IML 400) ont été effectués sur les arbres.

3° : AVERTISSEMENT

La réaction des arbres aux chocs, agresseurs, changements environnementaux peut mettre plusieurs mois à se manifester. Ce travail est une photographie de l'état des végétaux au moment de l'étude. Les contraintes éoliennes, les plaies recouvertes, les interventions dans l'environnement de l'arbre peuvent générer des défauts évolutifs actuellement difficilement détectables pouvant engendrer des ruptures.



1. Objet de l'étude

Cette étude technique a été mise en œuvre sur les arbres indiqués par le maître d'oeuvre.

Elle a pour objet :

- o d'apprécier l'état physiologique et mécanique des arbres,
- o d'évaluer leur espérance de maintien sur les sites,
- o d'émettre des préconisations de gestion et de travaux afin de garantir la sécurité des personnes et la pérennité des arbres.

Les relevés de terrain ont été réalisés par Jean-François ULIANA : Bureau d'études arboricoles: AUDIT ARBRES

2. Méthodologie utilisée et présentation des résultats

Des investigations détaillées ont été conduites sur chaque sujet concerné par cette étude. Les données relevées et les résultats du diagnostic sont consignés dans les fiches individuelles.

Afin de faciliter leur repérage, les arbres ont été numérotés et reportés sur un plan sommaire.

Le diagnostic de l'état physiologique et sanitaire

Il consiste à évaluer l'état physiologique de l'arbre (vigueur, vitalité) et à mettre en évidence ses éventuels agresseurs.

Le diagnostic de l'état mécanique

Il vise à apprécier la probabilité de rupture de l'arbre ou d'une de ses parties, dans un site considéré.

Les défauts de structure sont identifiés et localisés lors d'une analyse visuelle et sonore (dans les zones accessibles) des différentes parties de l'arbre. Cette méthodologie de détection est directement inspirée de la méthode V.T.A. (Visual Tree Assesment) développée par Claus MATTHECK.

Les défauts préalablement repérés sont soigneusement inspectés puis quantifiés à l'aide d'un pénétromètre (RESISTOGRAPH PD400). Ainsi, l'épaisseur de bois sain situé autour des zones de bois carié est mesurée avec précision (PRBS : Paroi Résiduelle de Bois Sain).



RESISTOGRAPH PD 400



DIAGNOSTIC MECANIQUE

Il vise à apprécier la probabilité de rupture de l'arbre ou d'une de ses parties. Les défauts structurels sont identifiés et localisés lors d'une analyse visuelle et sonore (dans des zones accessibles) des différentes parties de l'arbre
 Les défauts préalablement repérés sont soigneusement inspectés et quantifiés à l'aide d'un Pénétrromètre.
 (Résistographe PD 400).

1	Excellent	L'arbre ne présente pas de défaut ou d'anomalie mécanique
2	Bon	L'arbre est porteur de défauts mécaniques mineurs et (ou) réversibles; Ses propriétés mécaniques ne sont pas altérées.
3	Moyen	Les défauts mécaniques relevées sont assez importantes mais les seuils de risque ne sont pas franchis. L'état mécanique de l'arbre est peu modifié par rapport à son état normal.
4	Mauvais	Les défauts identifiés sont importants, les seuils de risques sont atteints. La conservation de l'arbre est possible mais sa rupture est envisagée en présence d'une forte contrainte. Il doit être régulièrement surveillé.
5	Très Mauvais	L'arbre est dangereux, il porte des défauts très étendus et irréversibles.

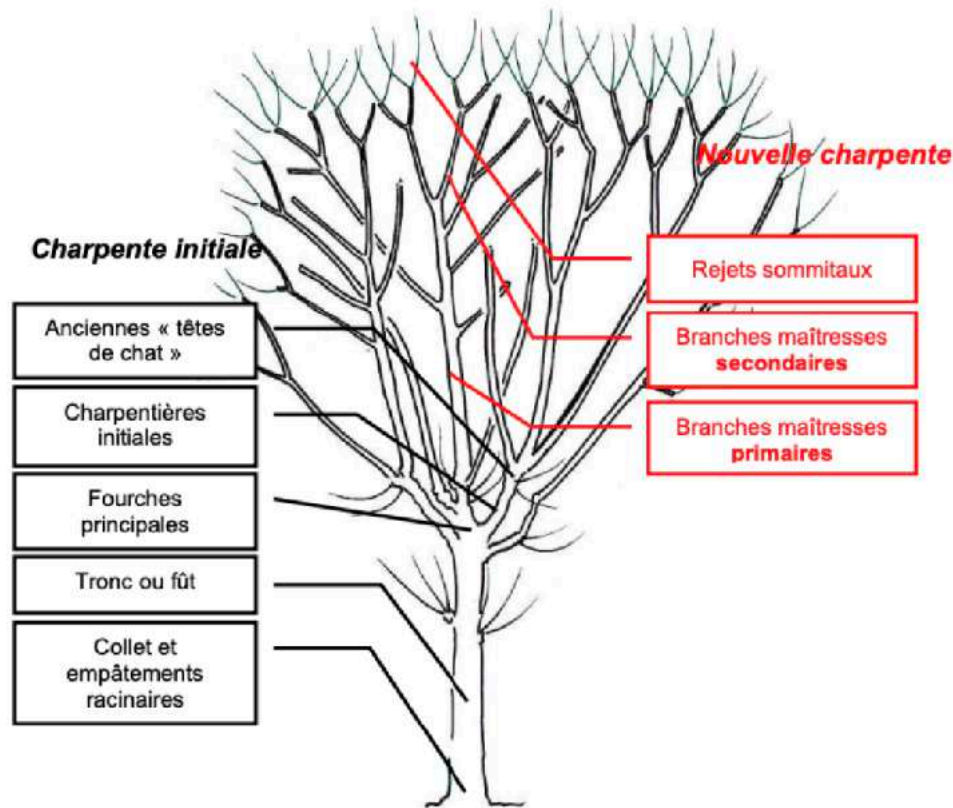
DIAGNOSTIC PHYSIOLOGIQUE ET SANITAIRE

Il consiste à évaluer l'état physiologique de l'arbre (vigueur, vitalité) est à mettre en évidence ses éventuels agresseurs.
 L'indice sanitaire est noté de la façon suivante :

1	Excellent	Bonne vigueur de l'arbre.
2	Bon	Vigueur de l'arbre modérée ou sujet présentant un problème passager (défoliation par exemple).
3	Moyen	Faible vigueur de l'arbre.
4	Médiocre	Très faible vigueur de l'arbre, les premiers signes de dépérissement s'observent.
5	Mauvais	Dépérissement marqué de l'arbre
6	Très Mauvais	Dépérissement intense de l'arbre, irréversible.



Positionnement des défauts sur les arbres



Afin d'apprécier l'incidence des défauts sur la tenue mécanique de l'arbre ou d'une de ses parties, différents calculs de « seuils de risques acceptables » sont effectués (Mattheck, Wagener, Smiley et Fraedrich). Ces seuils permettant de préciser la probabilité de rupture au niveau de la défektivité mesurée sont envisagés ici comme une aide à la décision et non comme une valeur absolue

Les seuils de « risque acceptable »

Plusieurs formules sont proposées pour l'évaluation des arbres creux. Elles ne calculent pas des « seuils de rupture » (valeur à partir de laquelle la rupture survient) mais des « seuils de risque acceptable » (valeur à partir de laquelle le risque de rupture est important).

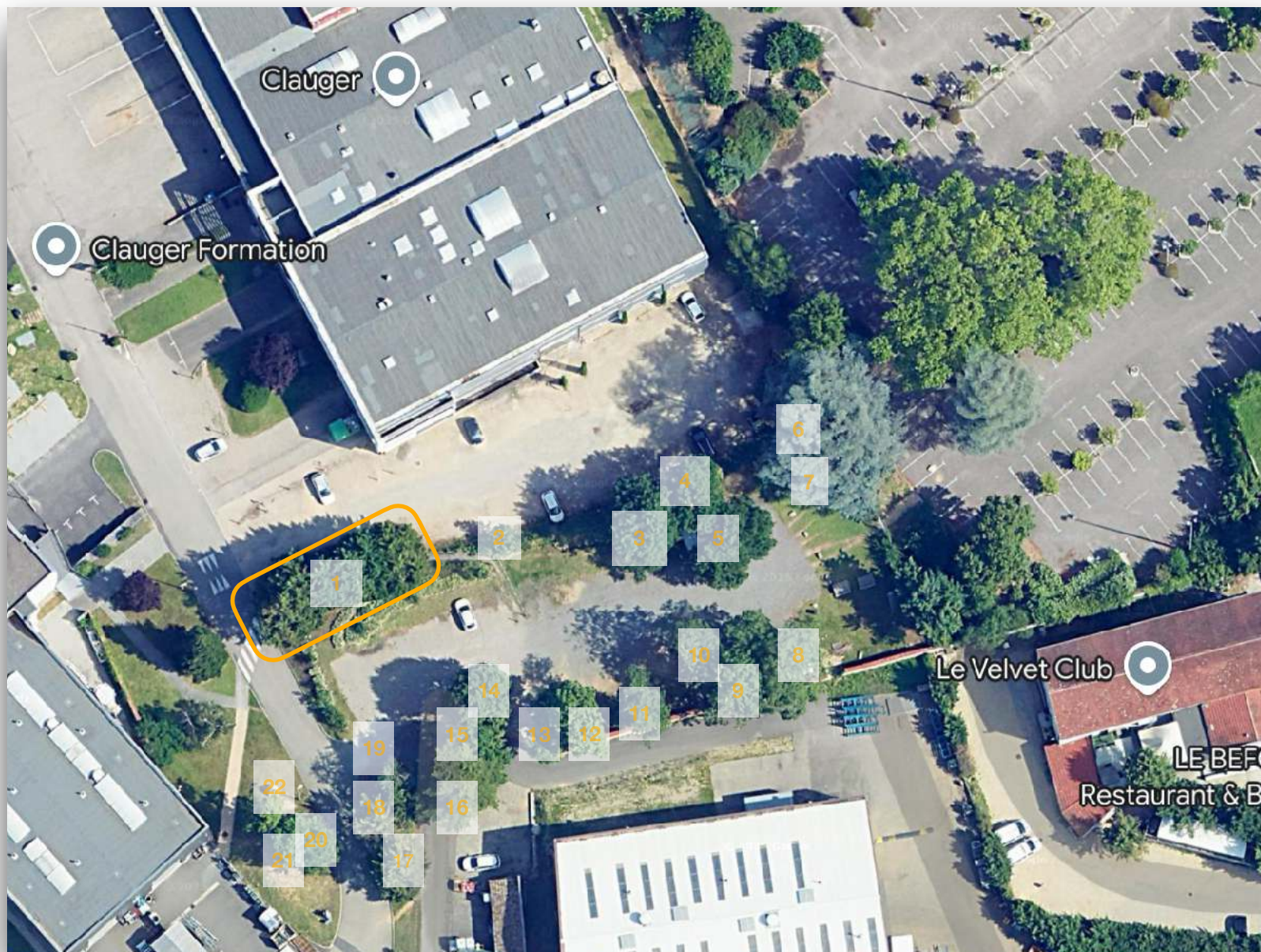
Auteur	Formule	Seuil
Wagener (1963)	$(d^3/D^3) \times 100$	> 33%
Smiley and Fraedrich (1992)	$(d^3 + r[D^3 - d^3]) / D^3 \times 100$	> 33%
Mattheck and al. (1992)	t/R	< 0.30
Mattheck and al. (1992)	angle d'ouverture	> 120°

d : diamètre du bois altéré
 D : Diamètre du tronc
 t : épaisseur du bois sain
 r : ouverture de la cavité/circonférence totale
 R : rayon du tronc

Pour chaque arbre, le **Coefficient de sécurité** (Kg) tel qu'il est défini dans la méthode SIA de L. Wessolly est calculé. Il permet d'évaluer le niveau de sécurité du sujet à partir de ses caractéristiques dendrométriques. Il prend en compte l'essence, la forme du houppier, sa perméabilité au vent, sa hauteur et le diamètre du tronc. La présence éventuelle de défektivités mécaniques n'est pas intégrée dans ce calcul. La valeur minimale requise pour des arbres isolés implantés dans des lieux fréquentés par le public est généralement de 150%.



4° CARTE DE LOCALISATION DES ARBRES



4° CARTE DU PLU-H



LES ZONES DU PLU

U : Zone urbaine constructible sous réserve du respect des dispositions du Règlement
 La zone urbaine comprend des secteurs réglementant l'occupation des sols et les destinations des constructions interdites ou admises sous conditions (articles U.1 et U.2 du Règlement), ainsi que les conditions d'implantation, les annexes ou vés, les hauteurs, les conditions d'aménagement des espaces extérieurs ou les stations (articles U2.1 à U2.6 du Règlement).
 Elle est concédée par une servitude de mixité sociale, en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, et par 5 périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre des articles L151-4 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

AU1 : Zone à urbaniser à vocation économique dont l'urbanisation peut s'effectuer :
 - à court terme dès l'approbation du présent (AU1),
 - à moyen-long terme dans le cadre du présent PLU et sous réserve que l'intégralité de la zone AU1 ait été investie (AU2),
 - à long terme, au-delà de la réalisation du présent PLU, et sous réserve d'une révision du document d'urbanisme (AU3).

AU2 : Zone à urbaniser à vocation mixte de long terme dont l'urbanisation est reportée au-delà de la réalisation du présent PLU. Son ouverture à l'urbanisation est en outre soumise à une procédure de révision du PLU.

A : Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

N : Zone naturelle et forestière à préserver au regard de la valeur environnementale, hydraulique et paysagère

Ngr : secteur à préserver pour l'accueil des gens du voyage ou certains installations et constructions liées à cette activité (son autorisation sous conditions).

NL : secteur à préserver où certaines activités de loisirs sont admises sous conditions.

Nc : secteur à préserver dans lequel les locaux et ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT OU DE RENOUVELLEMENT URBAIN STRATEGIQUES

Périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre des articles L151-4 et L151-7 du Code de l'Urbanisme

Secteur soumis à une servitude dite "de projet" au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, gelant, en attente d'un projet d'aménagement global, toute possibilité de nouvelle construction pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU (à l'exception de la réfection, de l'adaptation, de l'extension ou dans la limite de 20% de l'existant ou son équivalent - et des annexes et piscines liées aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU)

LES REGLES DE PROGRAMMATION PARTICULIERES POUR L'AMENAGEMENT ET LE CADRE DE VIE

Servitudes de mixité sociale visant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme :
 Les programmes de logements concernés devront obligatoirement intégrer une part minimale de logements sociaux.

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation d'équipement, de voies et d'espaces publics

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme pour le réaménagement de voies publiques

Res-de-chaussée commerciaux à protéger au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme :
 le changement de destination ne peut s'effectuer qu'au profit de certaines activités (notamment le commerce de détail, restaurant, hébergement hôtelier, cinéma, locaux recevant du public des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacles).

LES REGLES DE PROTECTION SPECIFIQUES LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES PATRIMOINES

Périmètres ou bâtiments d'intérêt paysager et patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
 Les constructions concernées sont soumises à un permis de démolir et à des règles d'aspect extérieur particulières (article 2.4 du Règlement de chaque zone).

Bâtiments autorisés au changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Murs patrimoniaux réparés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et soumis à des règles de conservation particulières

Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Espaces Botés Classés protégés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

Espace vert ou jardin à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Boisement à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Haie à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Ribayère à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Zone humide à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Secteurs d'implantations spécifiques en entrée de ville ou le long des grands axes (zones non œdificands)

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Secteurs soumis à des risques et nuisances



AUDIT ARBRES
 Jean-François ULIANA
 12 Février 2025

5° DIAGNOSTIC ET PHOTOS

ARBRE NUMÉRO :1

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Chamaecyparis lawsoniana		Haie de cyprès de Lawson	
HAUTEUR : 15m		LONGUEUR : 16m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 4		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPIER	X	ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			
OBSERVATIONS / GESTION			
<p>Cette haie n'a jamais été taillée en hauteur ce qui a provoqué un facteur d'élançement (rapport H/D Hauteur sur diamètre de tronc) déficitaire provoquant un risque de rupture des troncs.</p> <p>https://www.parc-pyrenees-ariegeoises.fr/wp-content/uploads/2016/07/Guide-dUtilisation-Reseau-Forets.pdf</p> <p>Le retour à une hauteur réglementaire (2 m) est aujourd'hui impossible, ces sujets ne supporterait pas une telle réduction.</p> <p>Préconisations de gestion : abattage</p>			



ARBRE NUMÉRO : 2

DENDROLOGIE

NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE		
Quercus robur	Chêne pédonculé		
HAUTEUR : 5m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 4m		
ÉTAT MÉCANIQUE : 1	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 1		
LOCALISATION DES DÉGATS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES		
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet, issu de semi naturel, est aisément transplantable dans le cadre de la réalisation d'un projet moyennant le respect des règles de plantation professionnelles.

<https://www.lesentreprisesdupaysage.fr/bonnes-pratiques-du-secteur-les-regles-professionnelles/les-regles-parues/p-c-3-r0-travaux-de-plantation-des-massifs-2/>



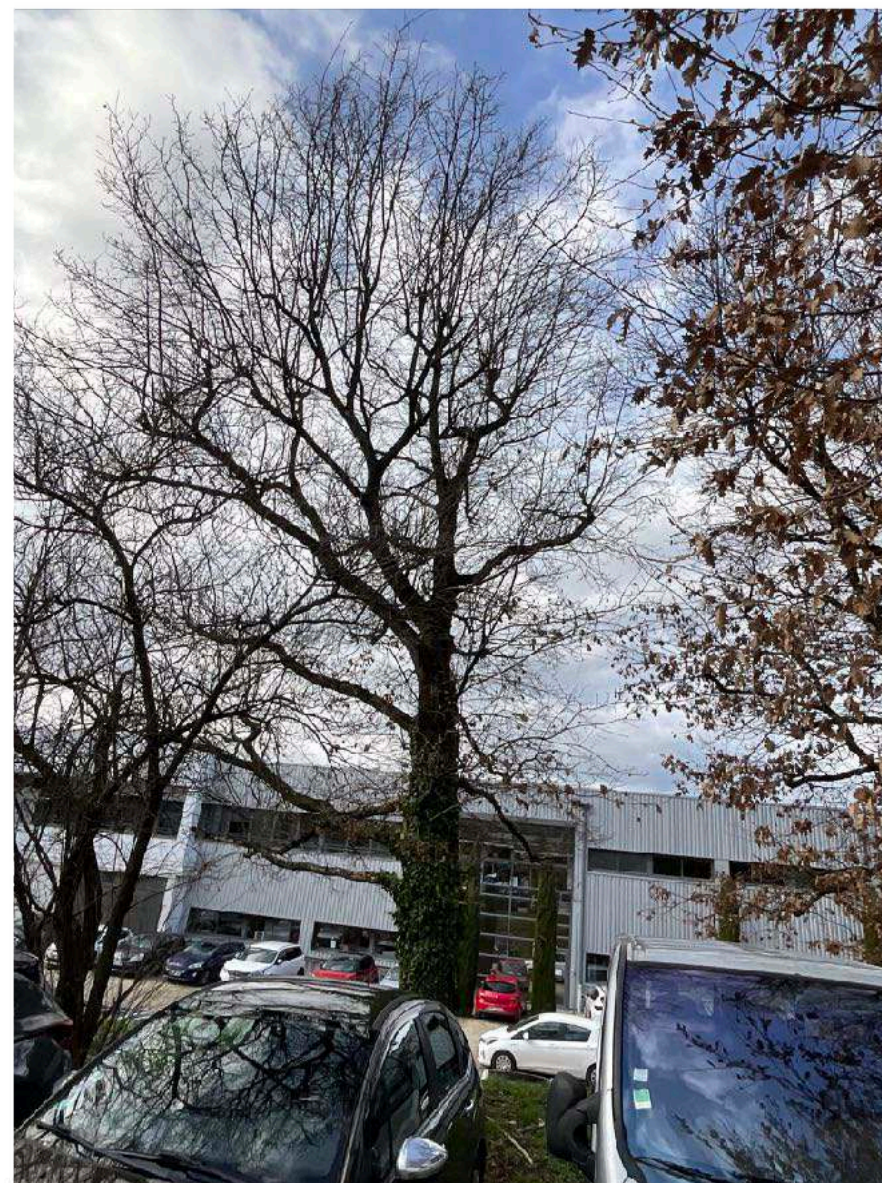
ARBRE NUMÉRO : 3

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Quercus		Chêne pubescent	
HAUTEUR : 14m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 11m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 3		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 3	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER	X	ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

OBSERVATIONS / GESTION

Présence de bois mort dans le houppier.
 Risque de rupture
 Préconisation de gestion : Sujet supprimé dans le cadre de la réalisation du projet



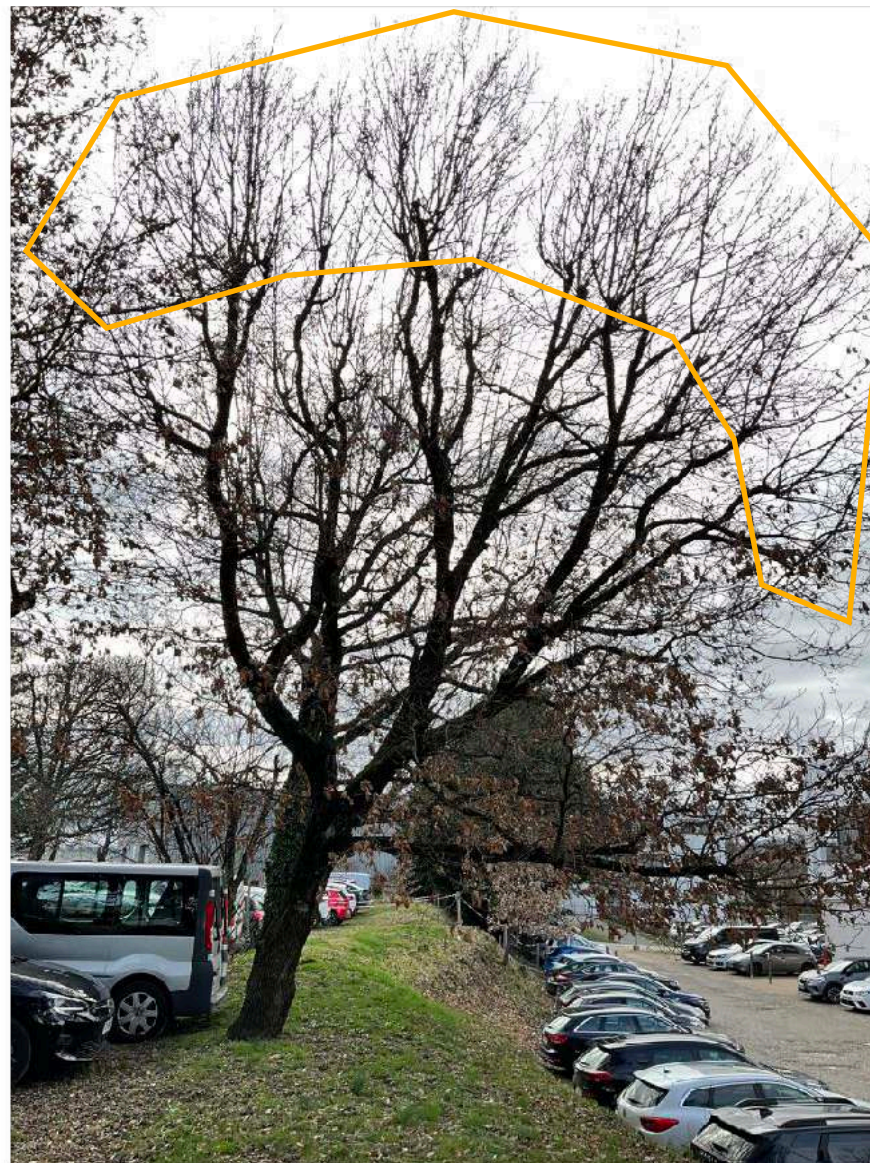
ARBRE NUMÉRO : 4

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Quercus robur		Chêne pédonculé	
HAUTEUR : 13m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m	
ÉTAT MÉCANIQUE :		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE :	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet a subi une taille de réduction voici deux à trois ans sans raison apparente.
Préconisation de gestion : une taille de restructuration localisée au niveau des anciennes coupes devra être mis en œuvre d'ici 3 à 5 ans, afin d'éclaircir les réitérations.



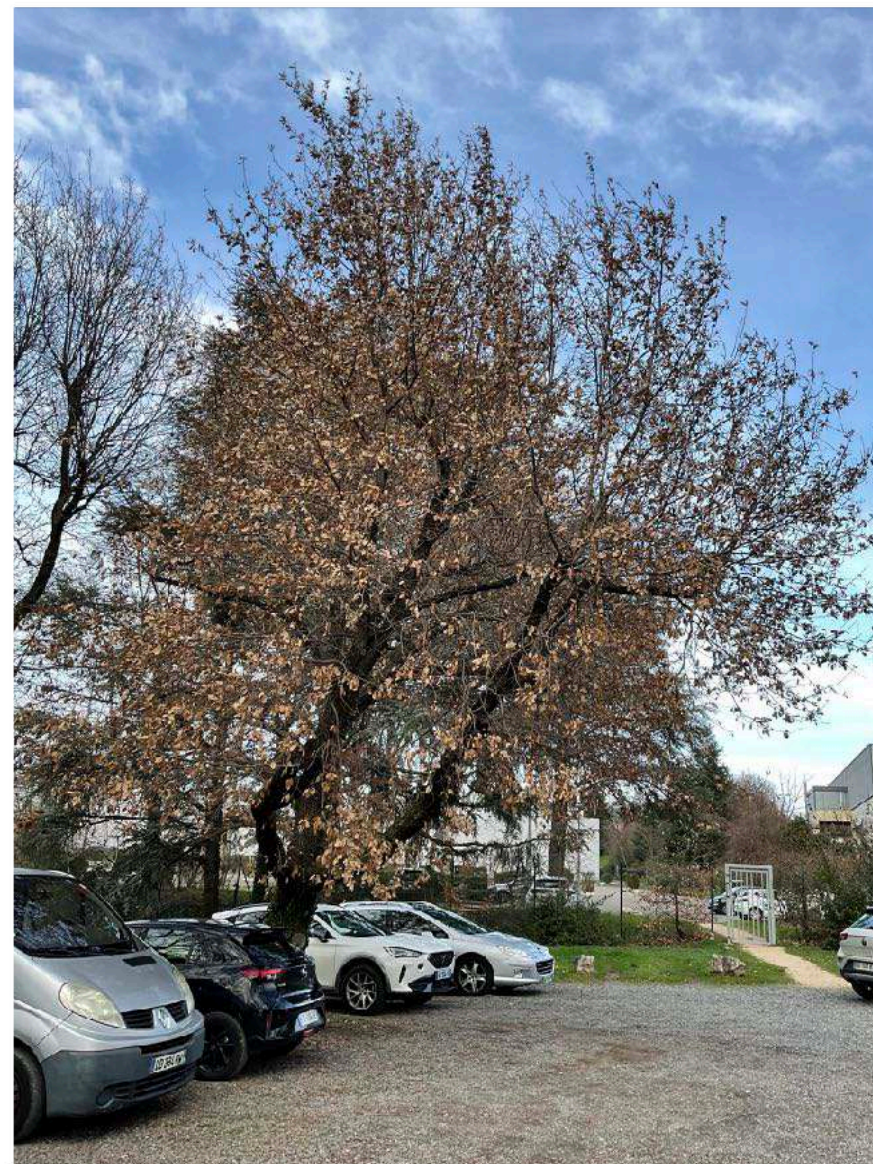
ARBRE NUMÉRO : 5

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Quercus robur		Chêne pédonculé	
HAUTEUR : 12m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m	
ÉTAT MÉCANIQUE :		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE :	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			
OBSERVATIONS / GESTION			

Ce sujet a subi une taille de réduction voici deux à trois ans sans raison apparente.

Préconisation de gestion : une taille de restructuration localisée au niveau des anciennes coupes devra être mis en œuvre d'ici 3 à 5 ans, afin d'éclaircir les réitérations.



ARBRE NUMÉRO : 6

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Cedrus atlantica glauca		Cèdre bleu de l'Atlas	
HAUTEUR : 22m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 2		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet est intégré dans un bosquet de cèdres (trois arbres) disposés de part et d'autre de la limite de propriété.
Préconisation de gestion : R.A.S.



ARBRE NUMÉRO : 7

DENDROLOGIE

NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE
Cedrus atlantica glauca	Cèdre bleu de l'Atlas
HAUTEUR : 22m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 18m
ÉTAT MÉCANIQUE : 4	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2
LOCALISATION DES DÉGATS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES
COLLET / RACINES	MALADIES / PARASITES
TRONC	DESCENTE DE CIME
HOUPPIER	ARBRE MORT

CLASSEMENT VÉGÉTAL

OBSERVATIONS / GESTION

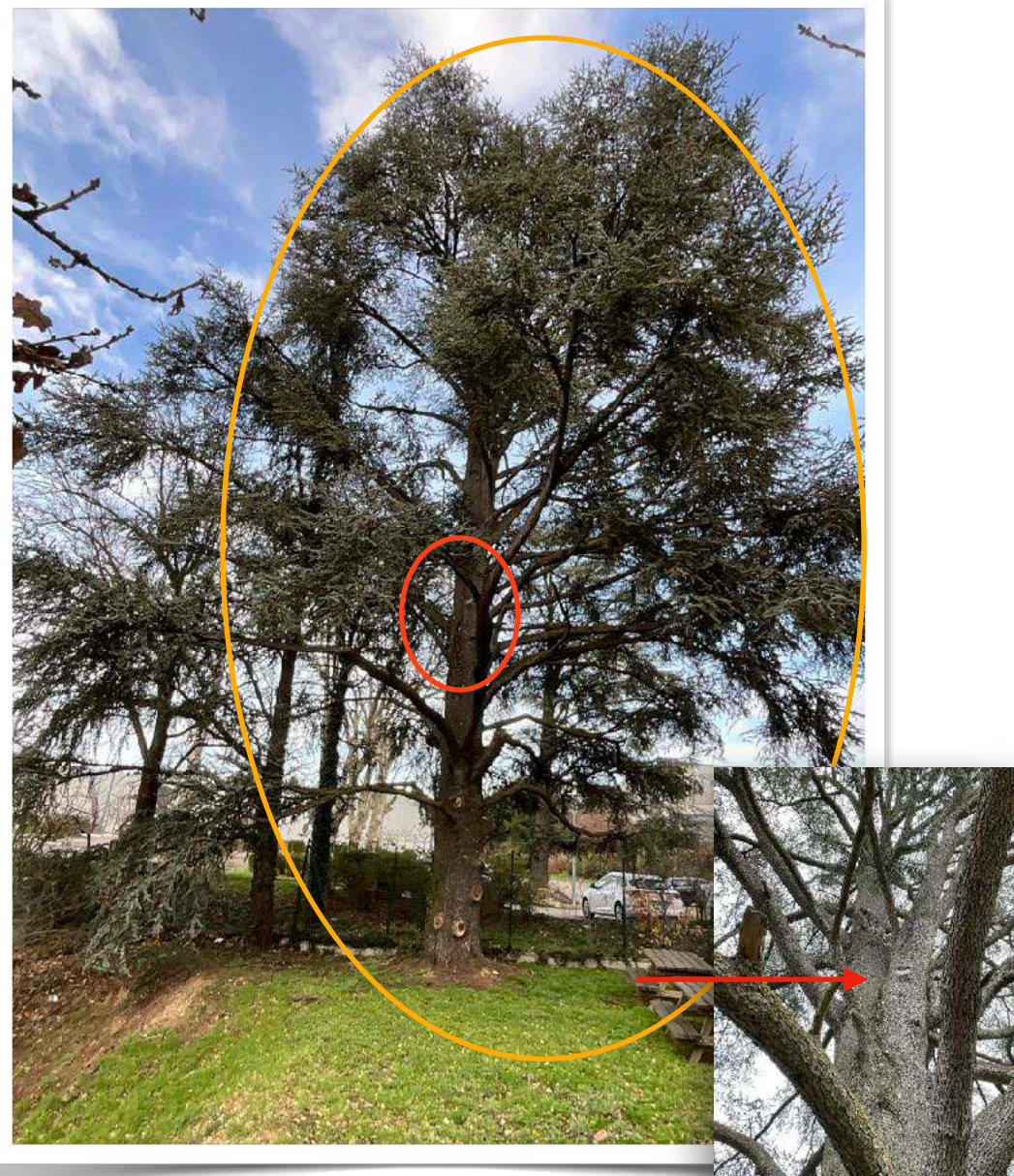
Ce sujet est intégré dans un bosquet de cèdres (trois arbres) disposés de part et d'autre de la limite de propriété.

Présence d'une écorce incluse localisée à 7 m de hauteur, juste en dessous d'une plaie occasionnée par la rupture d'une précédente écorce incluse

<https://www.arbrecaue77.fr/content/taille-fourches-ecorces-incluses-arbres>

Préconisation de gestion : mise en place de haubans entre les deux axes

<https://www.arboristes-sequoia.com/wp-content/uploads/2022/05/HAUBANAGE-ET-ETAYAGE.pdf>



ARBRE NUMÉRO : 8

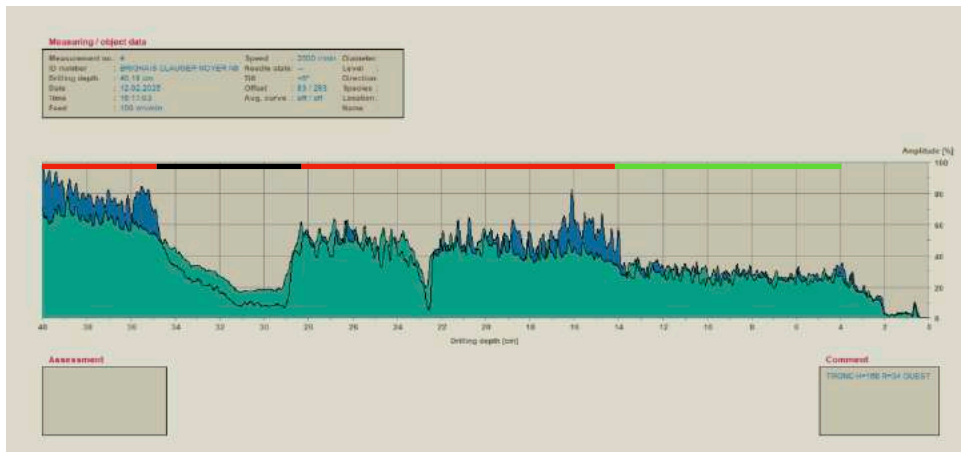
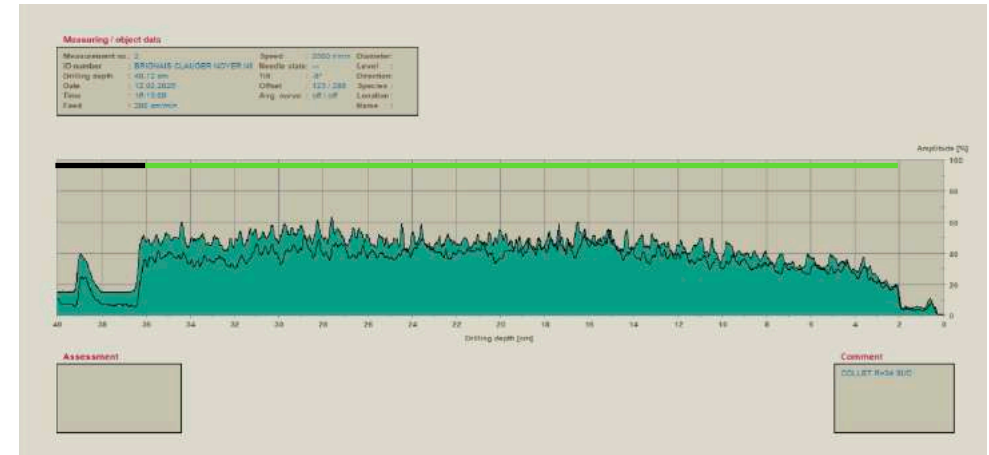
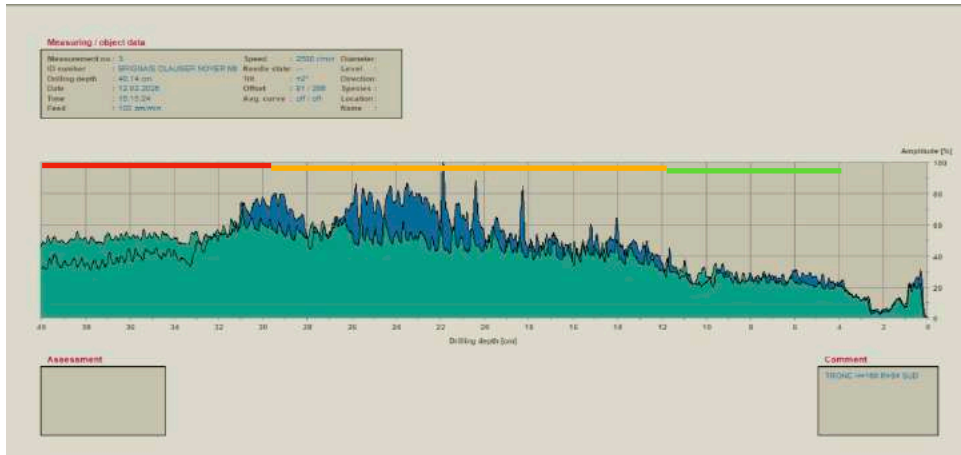
DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Juglans		Noyer	
HAUTEUR : 13mm		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 10m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 4		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 4	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

OBSERVATIONS / GESTION

Présence de nécroses dans le tronc et au collet avec pourriture descendante.
 Sondage pénétromètre
 Présence de bois mort dans le houppier.
 Après analyse des courbes: risque de rupture
 Préconisation de gestion : abattage





Sondage N°4
 Réalisé au tronc à 1.5m de hauteur
 la Paroi résiduelle de bois sain (PRBS)
 mesure 10 cm et le rayon de tronc est égal
 à 34 cm
 Résistivité selon Mattek (cf.page 7) :

$$10 / 34 = 0,29$$

Le seuil critique est atteint
 Préconisations de gestion: abattage



ARBRE NUMÉRO : 9

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Acer pseudoplatanus		Érable sycomore	
HAUTEUR : 14m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 2		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

OBSERVATIONS / GESTION

R.A.S.
sujet abattu dans le cadre de la réalisation du projet



ARBRE NUMÉRO : 10

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Acer pseudoplatanus		Érable sycomore	
HAUTEUR : 14m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 4m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 4		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 6	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	

CLASSEMENT VÉGÉTAL

OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet subi une attaque cryptogamique. (Suie)

<https://ephytia.inra.fr/fr/C/20413/Forets-Maladie-de-la-suie-de-l-erable>

Sujet mort sur plus de la moitié de son houppier.

Risque de rupture.

L'attaque cryptogamique pourra aisément se transmettre au sujet précédent.

préconisation de gestion abattage.





ARBRE NUMÉRO : 11

DENDROLOGIE

NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE
Quercus robur	Chêne pédonculé
HAUTEUR : 12m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m
ÉTAT MÉCANIQUE : 4	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 5
LOCALISATION DES DÉGATS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES
COLLET / RACINES	MALADIES / PARASITES
TRONC	DESCENTE DE CIME
HOUPPIER	ARBRE MORT
CLASSEMENT VÉGÉTAL	

OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet a subi des tailles drastiques occasionnant des descentes de pourriture dans les branches charpentières.
Espérance de vie inférieur à trois ans.
Préconisation de gestion : abattage



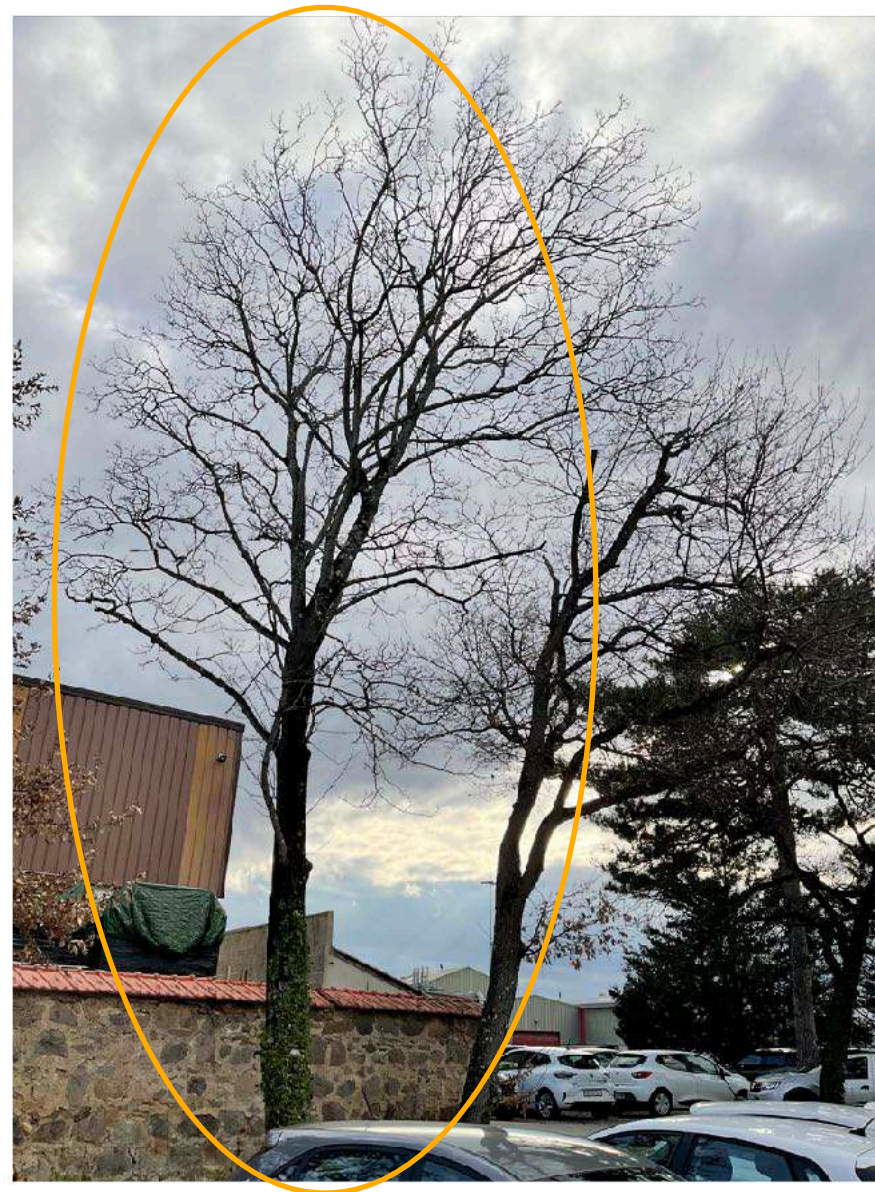
ARBRE NUMÉRO : 12

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Acer platanoides		Érable plane	
HAUTEUR : 16m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 9m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 2		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

OBSERVATIONS / GESTION

R.A.S.
sujet abattu dans le cadre de la réalisation du projet

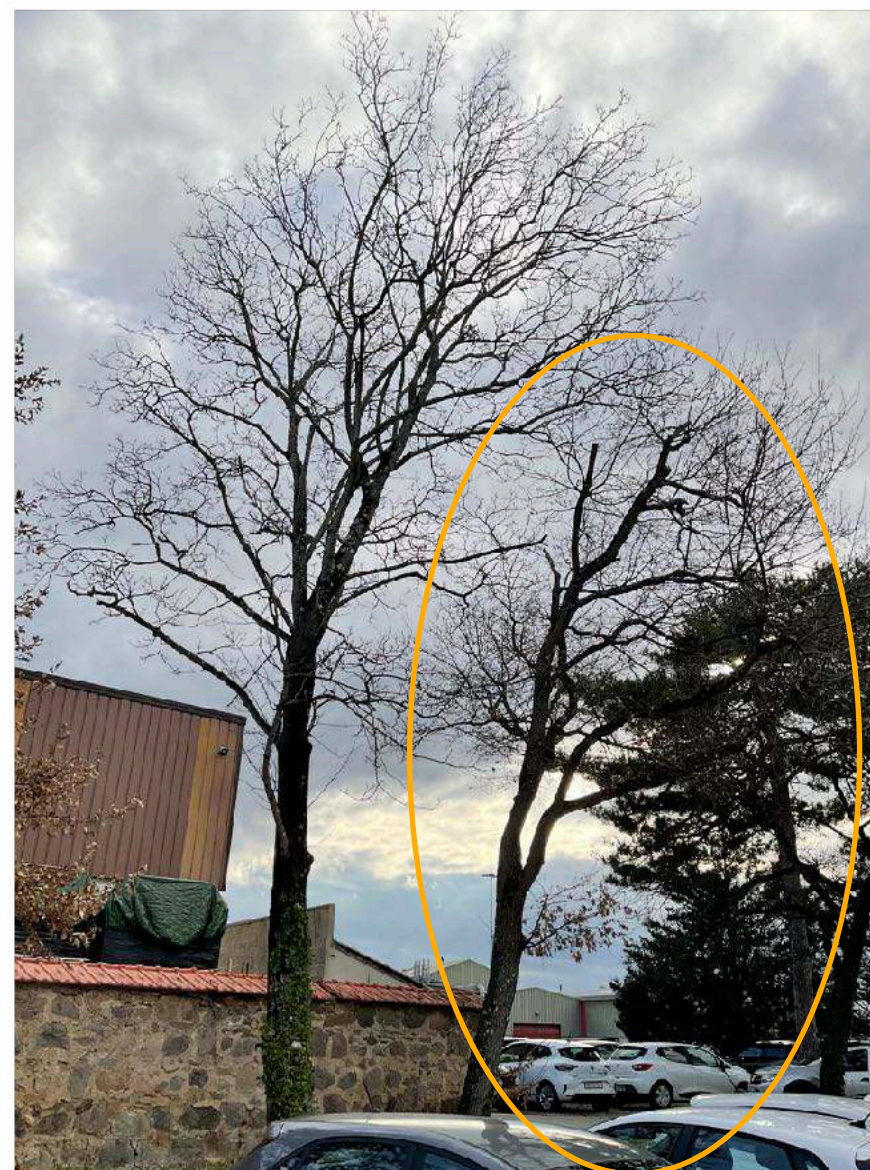


ARBRE NUMÉRO : 13

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Quercus robur		Chêne pédonculé	
HAUTEUR : 12m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 4		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 5	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			
OBSERVATIONS / GESTION			

Ce sujet a subi des tailles drastiques occasionnant des descentes de pourriture dans les branches charpentières.
Espérance de vie inférieur à trois ans.
Préconisation de gestion : abattage

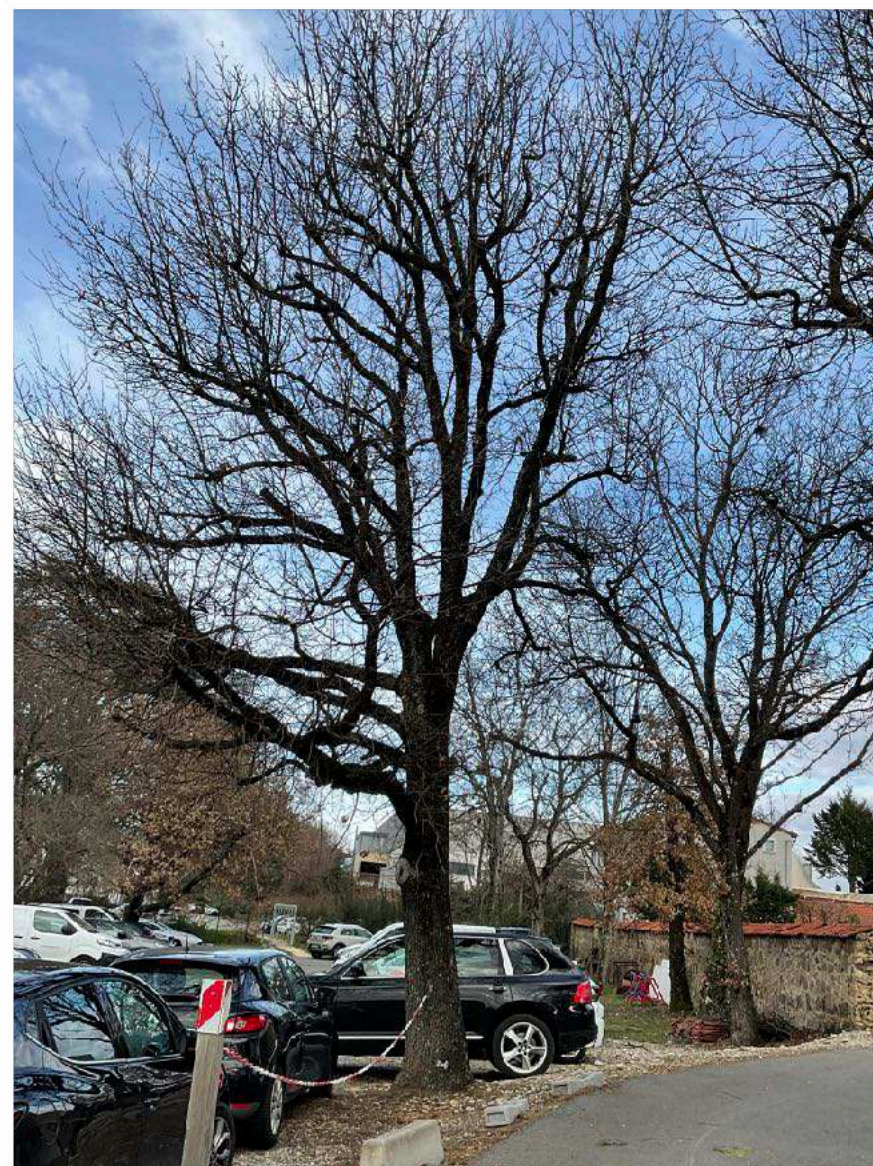


ARBRE NUMÉRO : 14

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Quercus robur		Chêne pubescent	
HAUTEUR : 13m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 11m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 2		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER	X	ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			
OBSERVATIONS / GESTION			

R.A.S.
 Préconisation de gestion : sujet supprimé dans le cadre de la réalisation du projet



ARBRE NUMÉRO : 15

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Quercus macrocarpa		Chêne à gros fruits	
HAUTEUR : 10m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 11m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 2		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER	X	ARBRE MORT	

CLASSEMENT VÉGÉTAL

OBSERVATIONS / GESTION

ce sujet a subi des tailles drastiques occasionnant des descentes de pourriture dans les branches charpentières.

Préconisation de gestion : sujet supprimé dans le cadre de la réalisation du projet



ARBRE NUMÉRO : 16

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Pinus nigra		Pin noir	
HAUTEUR : 17m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 10m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 2		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

OBSERVATIONS / GESTION

R.A.S.



ARBRE NUMÉRO : 17

DENDROLOGIE

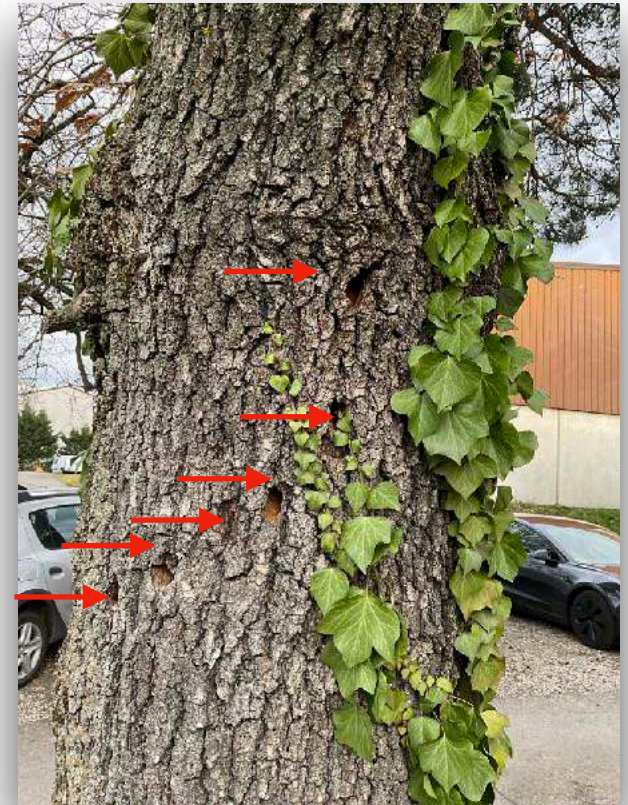
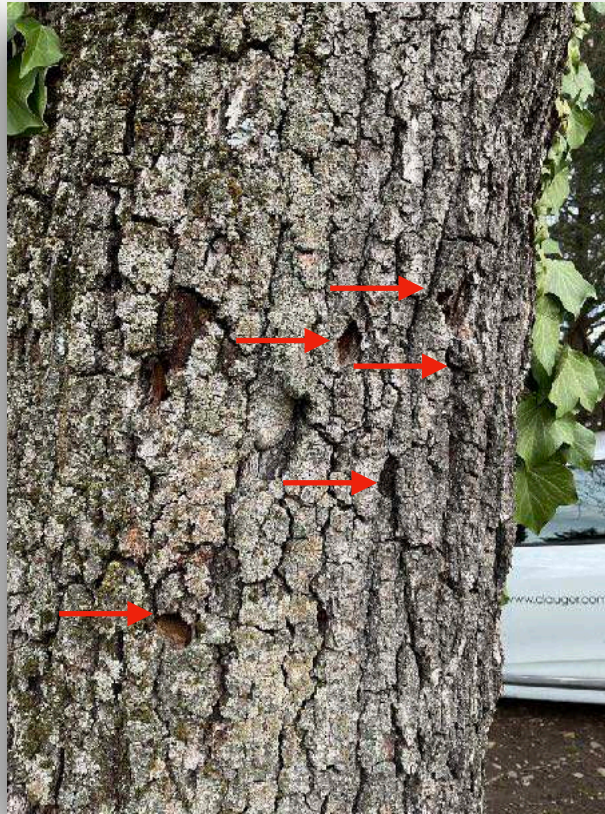
NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Quercus robur		Chêne pubescent	
HAUTEUR : 9m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 7m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 4		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 5	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	X
TRONC	X	DESCENTE DE CIME	X
HOUPPIER	X	ARBRE MORT	

CLASSEMENT VÉGÉTAL

OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet présente une descente de cime avancée et de nombreuses attaques de grand capricorne sur le tronc.
Espérance de vie inférieur à deux ans.
Préconisation de gestion : abattage





ARBRE NUMÉRO : 18

DENDROLOGIE

NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE
Cupressus sempervirens	Cyprès
HAUTEUR : 9m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m
ÉTAT MÉCANIQUE : 3	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 4
LOCALISATION DES DÉGATS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES
COLLET / RACINES	MALADIES / PARASITES
TRONC	DESCENTE DE CIME
HOUPPIER	ARBRE MORT
CLASSEMENT VÉGÉTAL	

OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet présente un état physiologique médiocre certainement dû à un tassement de sol important au pied et un manque de matière organique.

Présence de bois mort dans le houppier.

Préconisation de gestion en fonction du projet:

Apport de matière organique au pied de l'arbre par la mise en place d'une couche de 10 cm de mulch disposée à l'aplomb du houppier ou sujet à remplacer dans de meilleures conditions.



ARBRE NUMÉRO : 19

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Cupressus sempervirens		Cyprès	
HAUTEUR : 7m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 5m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 3		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 5	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet présente un état physiologique médiocre certainement dû à un tassement de sol important au pied et un manque de matière organique.

Présence de bois mort dans le houppier.

Préconisation de gestion : en fonction du projet,
Apport de matière organique au pied de l'arbre par la mise en place d'une couche de 10 cm de mulch disposée à l'aplomb du houppier ou, sujet à remplacer dans de meilleures conditions.



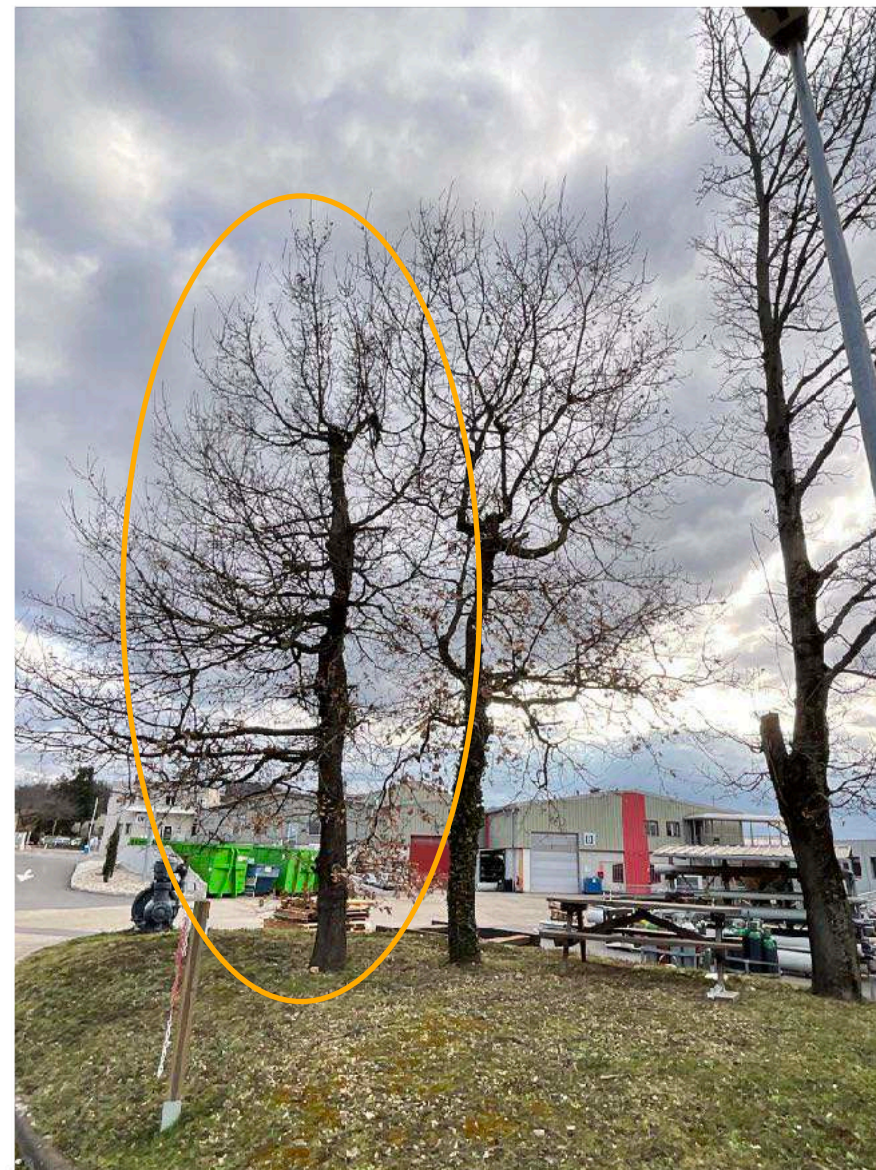
ARBRE NUMÉRO : 20

DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Quercus robur		Chêne pubescent	
HAUTEUR : 9m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 7m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 4		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 4	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	X
TRONC	X	DESCENTE DE CIME	X
HOUPPIER	X	ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

OBSERVATIONS / GESTION

ce sujet a subi des tailles drastiques occasionnant des descentes de pourriture dans les branches charpentières.
Préconisation de gestion : à surveiller ou à renouveler dans le cadre de la réalisation du projet.



ARBRE NUMÉRO : 21

DENDROLOGIE

NOM LATIN

NOM VERNACULAIRE

Quercus robur**Chêne pubescent**

HAUTEUR : 9m

DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 5m

ÉTAT MÉCANIQUE : 4

ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 4

LOCALISATION DES DÉGATS

CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES

COLLET / RACINES

MALADIES /
PARASITES

X

TRONC

X

DESCENTE DE CIME

X

HOUPPIER

X

ARBRE MORT

CLASSEMENT VÉGÉTAL

OBSERVATIONS / GESTION

ce sujet a subi des tailles drastiques occasionnant des descentes de pourriture dans les branches charpentières.
Préconisation de gestion : à surveiller ou à renouveler dans le cadre de la réalisation du projet.



ARBRE NUMÉRO : 22

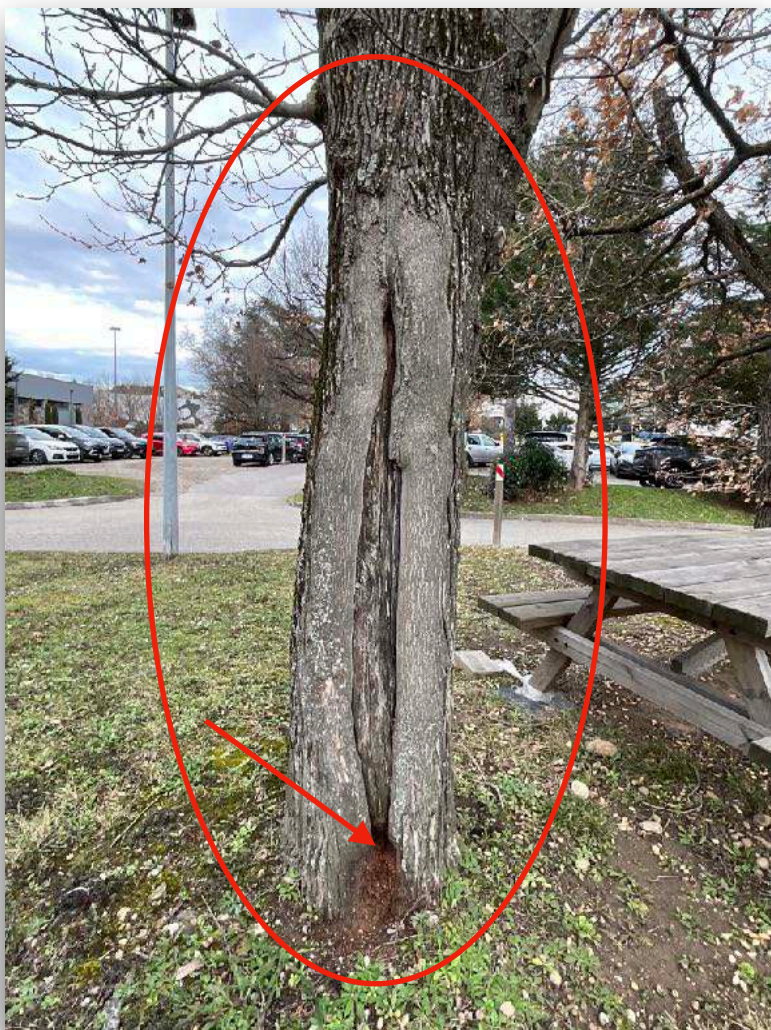
DENDROLOGIE

NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Acer Platanoides		Érable plane	
HAUTEUR : 14m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 5m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 4		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 5	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIES / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	X
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			

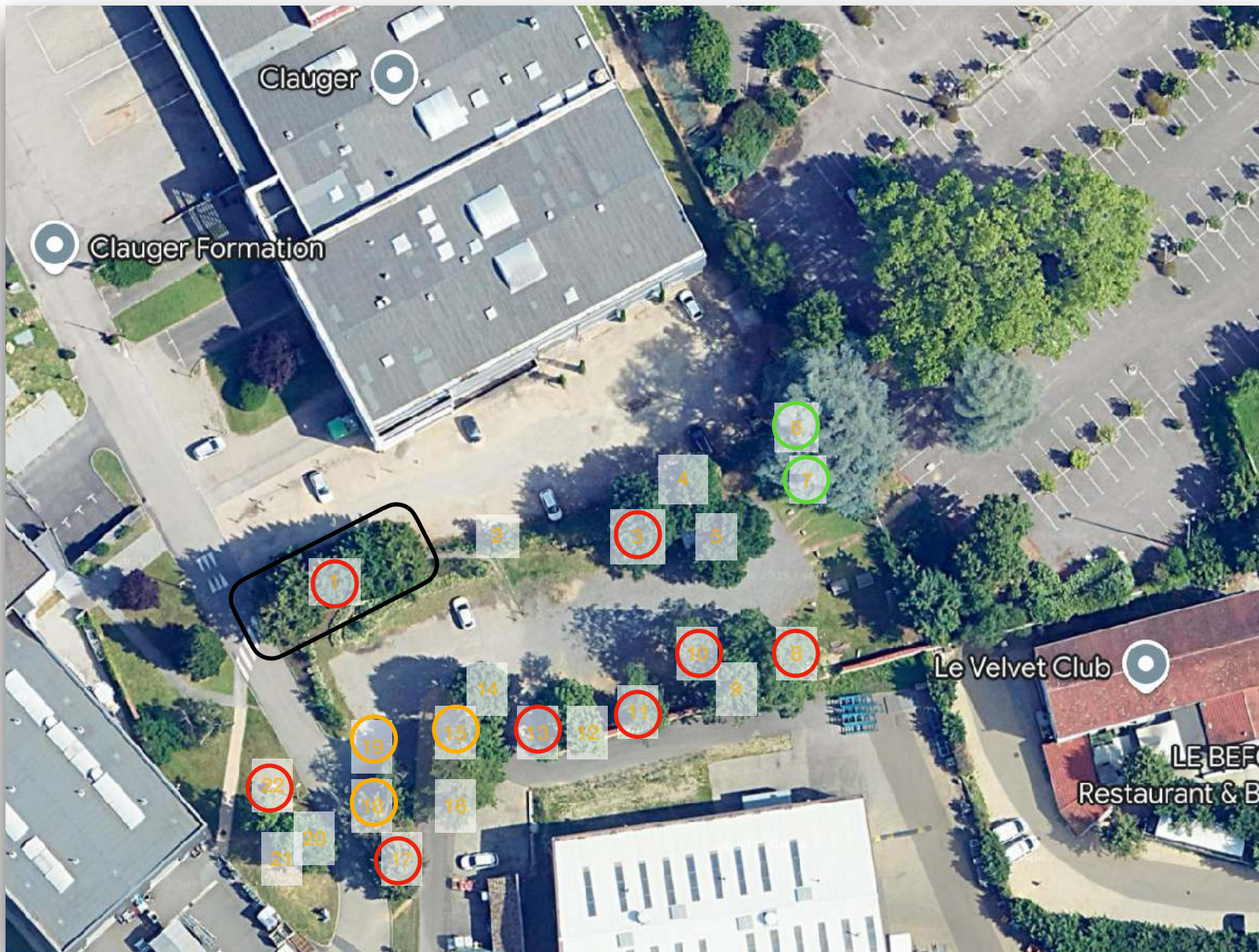
OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet a subi une suppression de branche Charpentière très importante, suite à une attaque cryptogamique (maladie De La suie)
 On constate une plaie sur le tronc avec dégradation très importante du duramen au collet.
 Risque de rupture.
 Préconisation de gestion : abattage





4° CARTE DES INTERVENTIONS NÉCESSAIRES



Arbres à abattre pour raison sanitaire ou mécanique

Arbres en situation de faiblesse physiologique

Arbres à préserver



6° PROTECTION DES VÉGÉTAUX:

Au cours du chantier, les végétaux restant en place devront bénéficier de mesures de protections importantes destinées à garantir leur intégrité physique tant au niveau aérien que souterrain.
Ces mesures sont présentées dans les fiches ci dessous.

Lorsqu'ils combinent aspect esthétique, valeur patrimoniale, dimension écologique, état sanitaire satisfaisant (...), les arbres présents sur un site, qu'ils soient protégés réglementairement ou non, apportent une réelle «valeur ajoutée» au cadre de vie ainsi qu'au projet envisagé. Toutefois, l'intégrité de l'arbre n'est pas toujours appréciée à sa juste valeur. L'arbre est un être vivant. Conserver et protéger un arbre, c'est d'abord connaître ses éléments constitutifs et vitaux.

FICHE CONSEIL 2 les éléments constitutifs d'un arbre

LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE L'ARBRE

«l'arbre est un être vivant»

La couronne

La couronne est l'ensemble de la partie aérienne composée des branches, des rameaux et des feuilles.

La couronne est vitale pour l'arbre car :

- dans les feuilles se déroule la «photosynthèse», qui permet à l'arbre de vivre et de se nourrir, en captant l'énergie du soleil,
- grâce aux réserves stockées en partie dans les branches l'arbre peut survivre en hiver et redémarrer au printemps.

La réduction excessive de la couronne et/ou une taille grossière et/ou l'arrachement des branches peuvent provoquer :

- une fragilité voire un dépérissement de l'arbre, car l'enlèvement de son feuillage, réduit sa capacité à se nourrir et force l'arbre à puiser dans ses réserves.
- le développement de maladies qui fragilisent davantage encore l'arbre.
- une fragilité mécanique rendant l'arbre potentiellement dangereux à terme.

Le tronc

La partie vivante du tronc est située juste sous l'écorce sur seulement quelques millimètres.

Cette partie du tronc est donc vitale pour l'arbre, car c'est là que circulent :

- les «flux montants» de sève qui permettent à l'eau et aux sels minéraux de migrer des racines jusqu'aux feuilles,
- les «flux descendants» de sève, des feuilles vers les racines, véhiculant les sucres produits dans le feuillage et stockés dans les racines.

Les blessures et les atteintes à l'écorce affaiblissent l'arbre et peuvent parfois provoquer sa mort, car :

- elles contraignent ou bloquent les échanges vitaux entre les parties de l'arbre,
- elles constituent des facteurs de développement de graves maladies.

Les racines

Imperceptible et enterré, le système racinaire d'un arbre est plus développé qu'il n'y paraît. Dans un environnement non soumis à des contraintes, il se développe même au delà de la couronne. Les racines vitales de l'arbre se situent à faible profondeur (80% d'entre elles se situent entre 0 et 1.00m).

Les trois principales fonctions des racines sont :

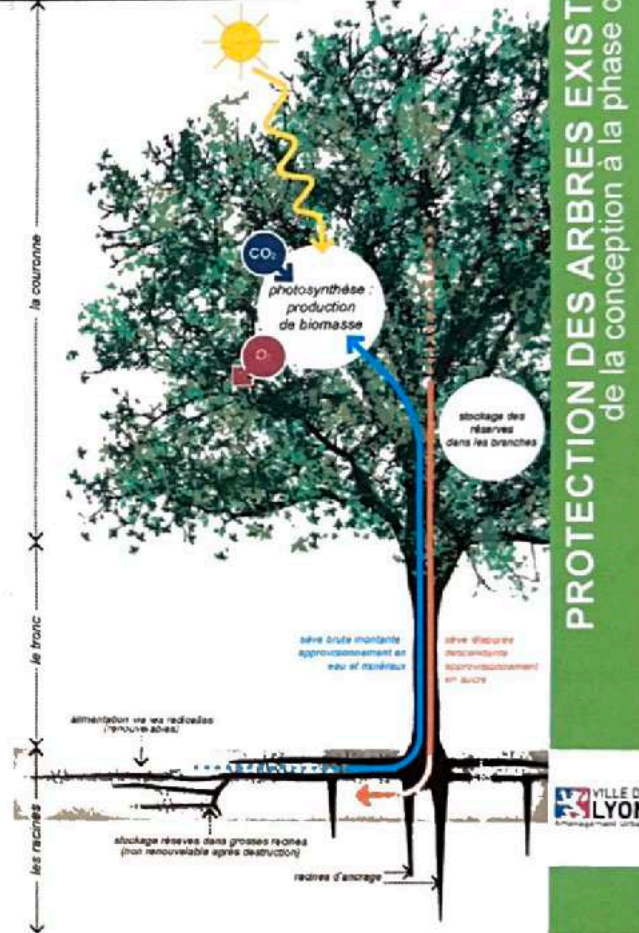
- la fixation de l'arbre par les grosses racines,
- l'alimentation en eau et éléments, via les radicelles,
- le stockage de réserves.

Les interventions de terrassement (en déblais et/ou remblais), et/ou le compactage du sol sont préjudiciables pour l'arbre car :

- ils peuvent provoquer son asphyxie,
- ils limitent ses capacités d'alimentation.

La destruction et/ou le sectionnement des racines peuvent provoquer l'affaiblissement de l'arbre, en :

- déstabilisant sa structure (défauts d'ancrage) et en réduisant ses capacités de réserve
- permettant le développement de pourriture.



PROTECTION DES ARBRES EXISTANTS de la conception à la phase chantier



Les choix d'implantation d'un bâtiment, ceux de composition d'un aménagement et certains critères techniques retenus en amont du projet, sont parfois incompatibles avec le maintien des arbres... Par ailleurs, certains projets bouleversent profondément les conditions de vie initiales des sujets maintenus, surtout quand il s'agit d'arbres remarquables très âgés. Il est donc primordial d'intégrer des «règles de base» dès la phase de conception.

FICHE CONSEIL 3

Au moment de la Conception

AU MOMENT DE LA CONCEPTION

«conserver un arbre, c'est adapter le projet à ses conditions de vie initiales»

Implantation

Lorsque l'on décide de conserver un arbre, il est important de prendre en compte l'ensemble des éléments constitutifs du sujet (couronne, tronc et racines). Pour les futurs bâtiments (et leurs éventuels sous-sol), c'est l'emprise de la couronne et du système racinaire qui doit guider leur implantation :

- **Idéalement**, l'implantation du futur bâtiment (et de ses sous-sol) ne doit pas empiéter sur la projection au sol de la couronne,
- Concernant certains **grands arbres remarquables**, lorsqu'ils se sont développés dans un environnement très peu contraint (parc, prairie, etc...), il est parfois nécessaire de ne pas construire dans un rayon de 20m autour du tronc pour garantir leur pérennité.

En présence d'arbres protégés ou lorsque que l'on décide de conserver des sujets remarquables (qui ne sont pas nécessairement protégés réglementairement), il est donc capital d'évaluer leur «**emprise vitale**», mais aussi leur valeur patrimoniale, et leur état de santé.

Environnement Proche

Les projets architecturaux sont très souvent accompagnés d'aménagements extérieurs, avec notamment la création d'espaces fonctionnels pouvant eux aussi impacter les conditions de vie de l'arbre : structure de chaussée importante, imperméabilisation du sol, fondation de bordures ou de murets. La conception de ces espaces doit être réfléchiée pour limiter au maximum ces impacts.

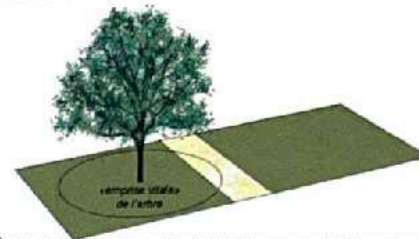
- prévoir des entourages d'arbres **généreux et végétalisés**,
- concevoir un **nivellement respectueux** du terrain initial, autour de l'arbre...

Les conseils de base

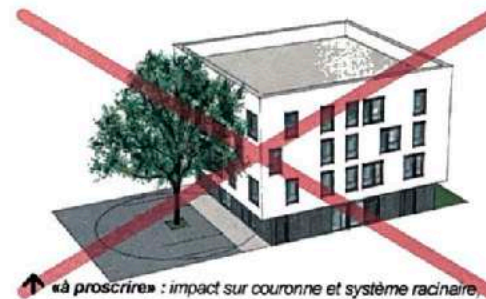
- mesurer la valeur patrimoniale et sanitaire des arbres (si besoin avec l'aide d'un bureau d'étude phytosanitaire) et identifier les arbres à conserver, et/ou à abattre.
- reporter précisément la projection au sol de la couronne des arbres pour ainsi déterminer leur «emprise vitale» et leur périmètre de protection,
- implanter les futurs bâtiments (y compris sous-sol et réseaux) en respectant les distances appropriées.
A ce titre, des implantations différentes de celles fixées par les articles du règlement de chaque zone du PLUH peuvent être autorisées ou imposées afin d'assurer la préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité.
- pour les sous-sols, privilégier la mise en oeuvre de berlinoise, afin de réduire au maximum l'emprise des terrassements en profondeur.

Les conseils de base

- respecter et/ou restituer l'environnement proche initial de l'arbre : prévoir des entourages d'arbres généreux et végétalisés permettant la perméabilité du sol,
- concevoir un nivellement respectueux : éloigner au maximum du pied de l'arbre, les terrassements en profondeur, limiter au maximum les remblais et le décapage autour de l'arbre (10cm de profondeur max.), implanter les réseaux souterrains à plus de 2.00m du tronc,
- définir dès la conception, les mesures de protections (selon fiche conseil 4) et les intégrer au pièces contractuelles.



↑ état initial : arbre existant situé dans un contexte peu contraint



↑ «à proscrire» : impact sur couronne et système racinaire, terrassement en pied d'arbre, revêtement minéral en pied d'arbre...



↑ «à privilégier» : «mise à distance» du bâtiment (y compris sous-sol), respect et végétalisation du pied d'arbre, limitation des terrassements...

PROTECTION DES ARBRES EXISTANTS de la conception à la phase chantier



En début de chantier : constater la valeur patrimoniale de l'arbre et son état sanitaire (avec le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, le(s) représentant(s) de(s) entreprise(s) et le paysagiste conseil de la ville de Lyon) et mettre en place les mesures de protection définies en phase de conception et/ou en début de chantier. Au cours du chantier : contrôler régulièrement le respect des procédures, ainsi que l'état et la solidité des protections.

FICHE CONSEIL 4

En phase Chantier

EN PHASE CHANTIER

«conserver un arbre, c'est prendre les bonnes mesures de protection»

La protection de la couronne

Les conseils de base

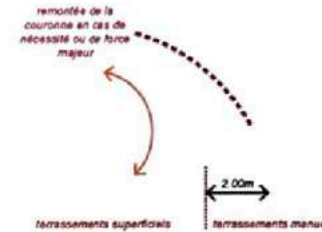
- implanter les grues en dehors de l'emprise vitale de l'arbre et éloigner au maximum le passage des véhicules sous sa couronne, adapter le gabarit des engins.
- en cas de dépôts de poussières sur le feuillage, asperger d'eau le feuillage en fin de chantier, ou tous les mois si les travaux excèdent 2 mois.

En cas de nécessité :

→ réaliser une taille préventive selon les principes de la «taille douce» (à réaliser par une entreprise spécialisée qualifiée).

En cas de force majeure :

→ tailler des branches gênantes sans toutefois dégager le tronc sur plus d'un tiers de la hauteur total de l'arbre.



La protection du tronc

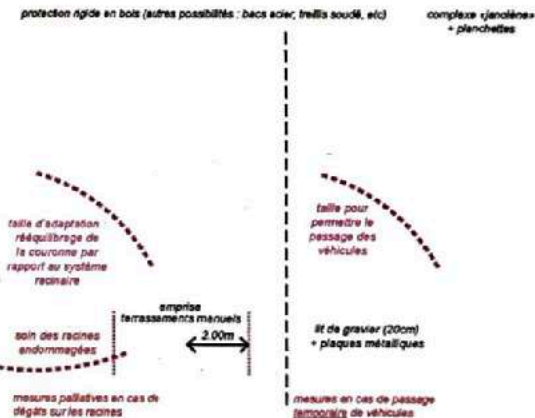
Les conseils de base :

- Interdire tout stockage, intervention ou passage d'engins à proximité du tronc.
- Implanter une barrière continue et rigide (hauteur 2m) autour de l'arbre à protéger, si possible au niveau de la projection au sol de la couronne de l'arbre (ou plus).

En l'absence de barrière :

→ protéger le tronc sur une hauteur de 2,00m, grâce à un complexe «tuyaux souples + éléments rigides» (ex. «Janolène» + planches de bois jointives).

→ le complexe de protection ne devra en aucun cas être fixé directement sur l'arbre (privilégier les fixations par liens souples).



La protection des racines

Les conseils de base :

- Interdire tout stockage (en particulier produits polluants), intervention ou passage d'engins au pied d'arbre, et si possible dans la zone de projection au sol de la couronne.
- Éloigner au maximum de l'arbre les terrassements en profondeur. Pour les réseaux souterrains : implanter les réseaux à plus de 2,00m (1,50m si impossibilité).
- déblais : limiter les décaissements de plus de 10 cm de profondeur dans un rayon de 2 mètres autour du tronc.
- évaluer si besoin le système racinaire en procédant à des sondages manuels.

En cas de nécessité ou de force majeure :

→ passages d'engin : exceptionnellement et de façon temporaire, protéger le sol par la mise en place d'une couche de 20 cm de graviers, recouverte de plaques métalliques de répartition.

→ remblais : remblayer au pied de l'arbre avec des matériaux drainants, accompagné d'un système d'aération par des drains agricoles.

→ si des racines apparaissent lors des fouilles, et si leur diamètre n'excède pas 5 cm, elles devront faire l'objet d'une coupe propre et d'une cautérisation (à réaliser par une entreprise spécialisée). La couronne devra faire l'objet d'une taille d'adaptation.

PROTECTION DES ARBRES EXISTANTS de la conception à la phase chantier



En cas d'impossibilité de mise en place des barrières rigides, les règles minimales énoncées ci dessous devront impérativement être mises en oeuvre.

1. Circulation des engins

✓ Milieu urbain

La circulation des engins doit être écartée du pied de l'arbre par un balisage, type rubalise, ou des séparateurs K16, disposés **sur un rayon de 2m** autour de la racine superficielle.

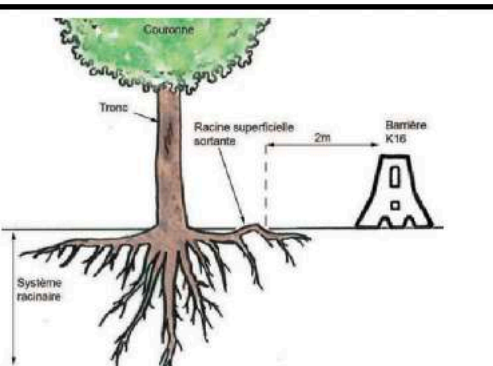
Dans le cas où la circulation sur l'emprise du système racinaire ne peut pas être évitée, différents types de protection peuvent être installés.

2. Circulation des engins

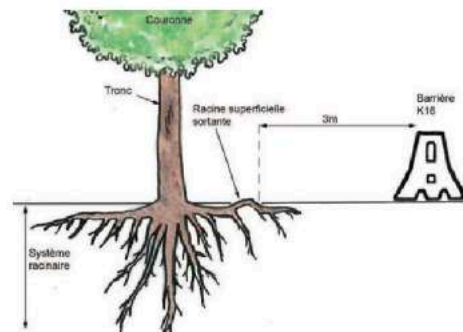
✓ Milieu périurbain

La circulation des engins doit être écartée du pied de l'arbre par un balisage, type rubalise, ou des séparateurs K16, disposés **sur un rayon de 3m** autour de la racine superficielle.

Dans le cas où la circulation sur l'emprise du système racinaire ne peut pas être évitée, différents types de protection peuvent être installés.



Balisage pour la circulation des engins

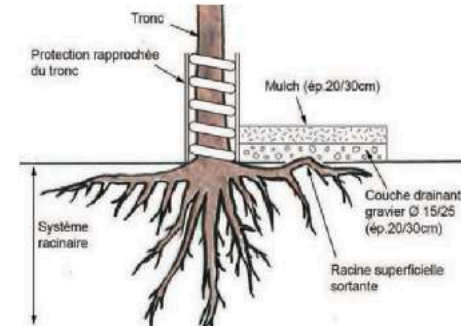


Balisage pour la circulation des engins

3. Protection de type mulch ou mulch +gravier

✓ Milieu urbain ✓ Milieu périurbain

Une **protection de type mulch (20 à 30 cm)** peut être mise en place à minima. Cette protection peut être complétée par une **couche amortissante composée de 20 à 30 cm de graviers** (diamètre 15/25 mm).

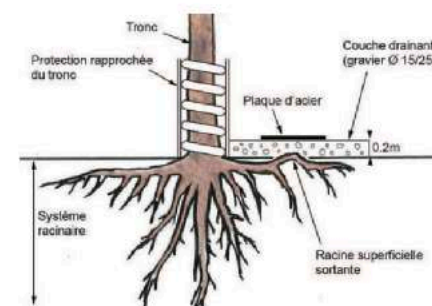


Protection de type mulch + gravier

4. protection de type gravier + plaques acier

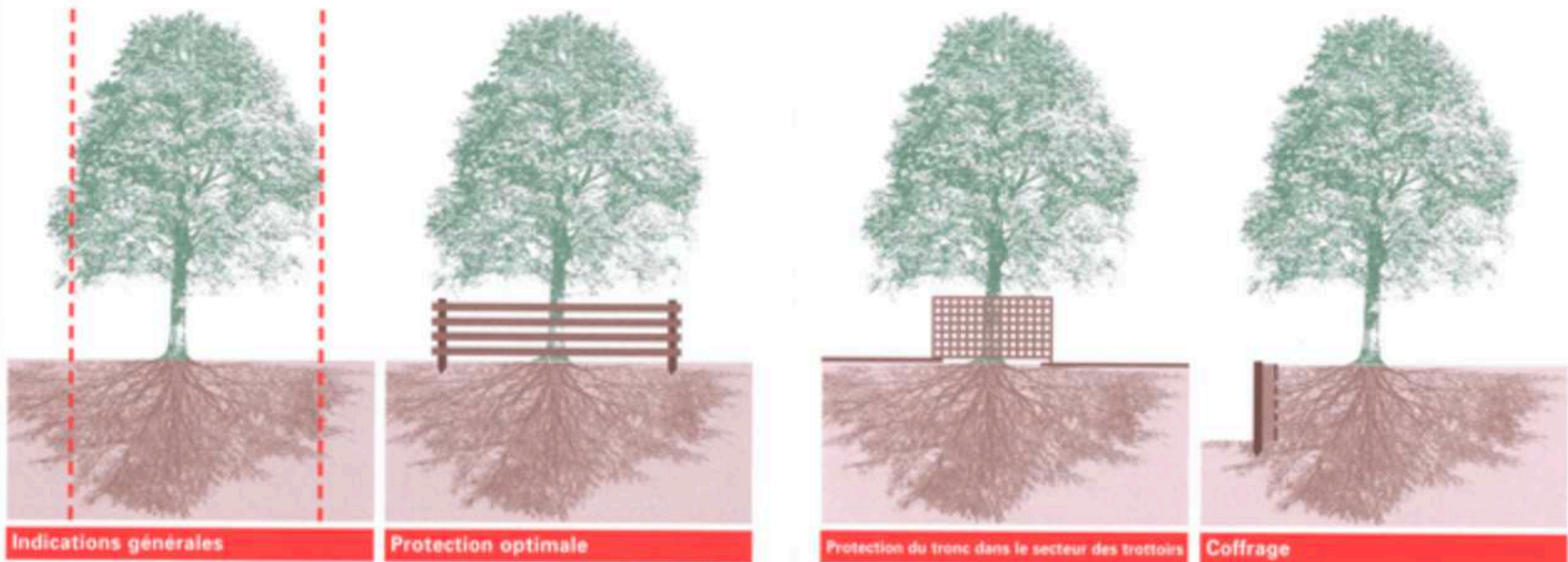
✓ Milieu urbain ✓ Milieu périurbain

Si cela est possible, il convient de mettre en place une protection plus efficace composée d'une **couche de 20 à 30 cm de graviers** (diamètre 15/25 mm), sur laquelle seront disposées des **plaques d'acier** répartissant le poids des engins lourds circulant à proximité de l'arbre.



Protection de type gravier + plaque





7° CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE.

Les arbres concernés par cette étude se trouvent dans un état physiologique et mécanique en forte dégradation.

Les sujets numéro 4, 5, 6 et 7 présentent un intérêt paysager et écologique, méritant leur conservation et leur intégration dans le futur projet d'aménagement de cet espace.

Bien que protégés au niveau du plan local d'urbanisme et de l'habitat, les autres sujets ont une espérance de vie assez restreinte ne justifiant pas une contrainte de projet visant à leur conservation.

Une nouvelle composition paysagère, adaptée au nouvel environnement et proposant une composition végétale d'avenir nous semble beaucoup plus pertinente.

• *Recommandation de travaux*

Des préconisations de travaux et de soins sont formulées. Elles comportent un descriptif sommaire de l'intervention, son urgence de mise en œuvre (année) et sa périodicité éventuelle.

La décision choisie relève d'une analyse objective des différents critères techniques.

Validité de l'étude

La présente étude a été réalisée avec soin et rigueur par du personnel formé et spécialisé. Elle a pour objet de fournir une photographie de l'état des arbres à un moment donné.

Les investigations ont été mises en œuvre et les conclusions ont été établies en fonction de l'état des connaissances à la date de l'étude et sont donc limitées par les acquis techniques et scientifiques disponibles.

L'état des arbres évolue avec le temps et une étude de ce type ne saurait rester fonctionnelle sans actualisation périodique. Une visite annuelle par du personnel averti est recommandée.

Lors de cette étude, l'estimation du risque de rupture des arbres ne peut raisonnablement pas tenir compte d'événements climatiques exceptionnels ou particuliers qui pourraient survenir sur le site.

