



Etude d'urbanisme portant sur les secteurs de projets de la Gare et des Pérouses

Réunion publique

6 mars 2024



Une étude d'urbanisme pour quoi faire ?

Les deux secteurs stratégiques, situés à proximité du centre-bourg et de la gare de Brignais font chacun l'objet d'une servitude dite de « projet » au titre du PLU.

La commune dispose d'un délai de 5 ans pour réaliser une étude sur ces secteurs.

La commune de Brignais et la CC de la Vallée du Garon sont accompagnées par l'EPORA (Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) dans leurs réflexions et actions foncières.

SECTEUR DE
LA GARE

SECTEUR LES
PÉROUSES

Quel modèle de développement urbain pour les 10 prochaines années ?

BRIGNAIS, UNE COMMUNE TRÈS ATTRACTIVE QUI CONNAÎT UN FORT DÉVELOPPEMENT

UNE PRESSION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE CROISSANTE, DES OPÉRATIONS RÉCENTES QUI PRODUISENT DES EFFETS IMPORTANTS SUR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

DES BOULEVERSEMENTS CLIMATIQUES, ENVIRONNEMENTAUX QUI NÉCESSITENT D'ADAPTER LES MODES DE CONCEPTION DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Traduire des orientations d'aménagement et de développement en programmes chiffrés et phasés, sur base d'un diagnostic de territoire partagé par tous les acteurs.

Co-construire, dans une démarche de concertation publique, une vision à court-moyen-long terme (10 ans) des secteurs de projets.

Définir les contours d'une stratégie foncière, en vue d'éventuelles actions de l'EPORA pour cadrer au plus près certaines opérations.

Préciser des objectifs de haute qualité environnementale ambitieux au bénéfice des Brignairots et Brignairottes, et autres usagers.

Une commune fortement urbanisée au contact de la Métropole Lyonnaise

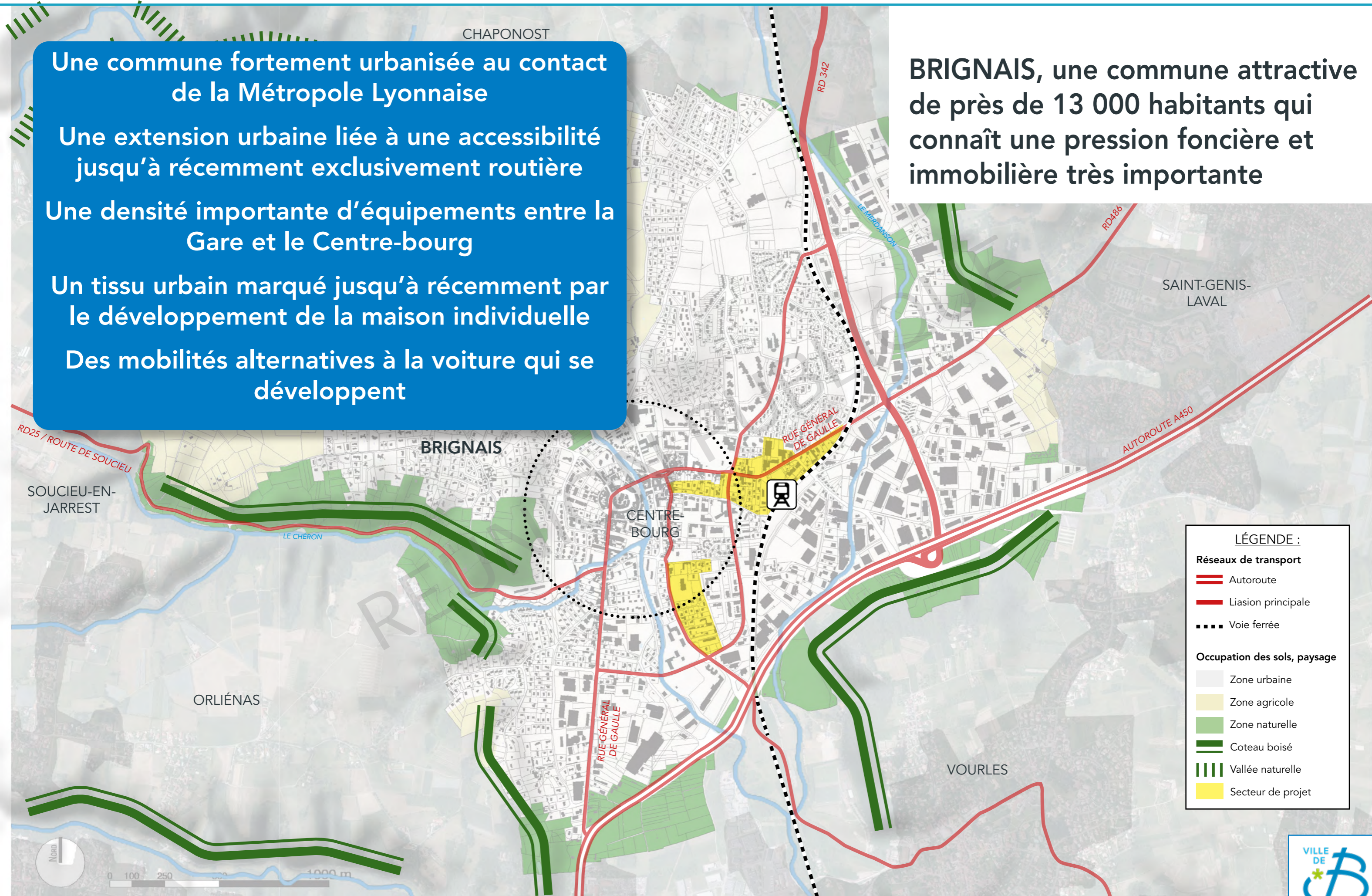
Une extension urbaine liée à une accessibilité jusqu'à récemment exclusivement routière

Une densité importante d'équipements entre la Gare et le Centre-bourg

Un tissu urbain marqué jusqu'à récemment par le développement de la maison individuelle

Des mobilités alternatives à la voiture qui se développent

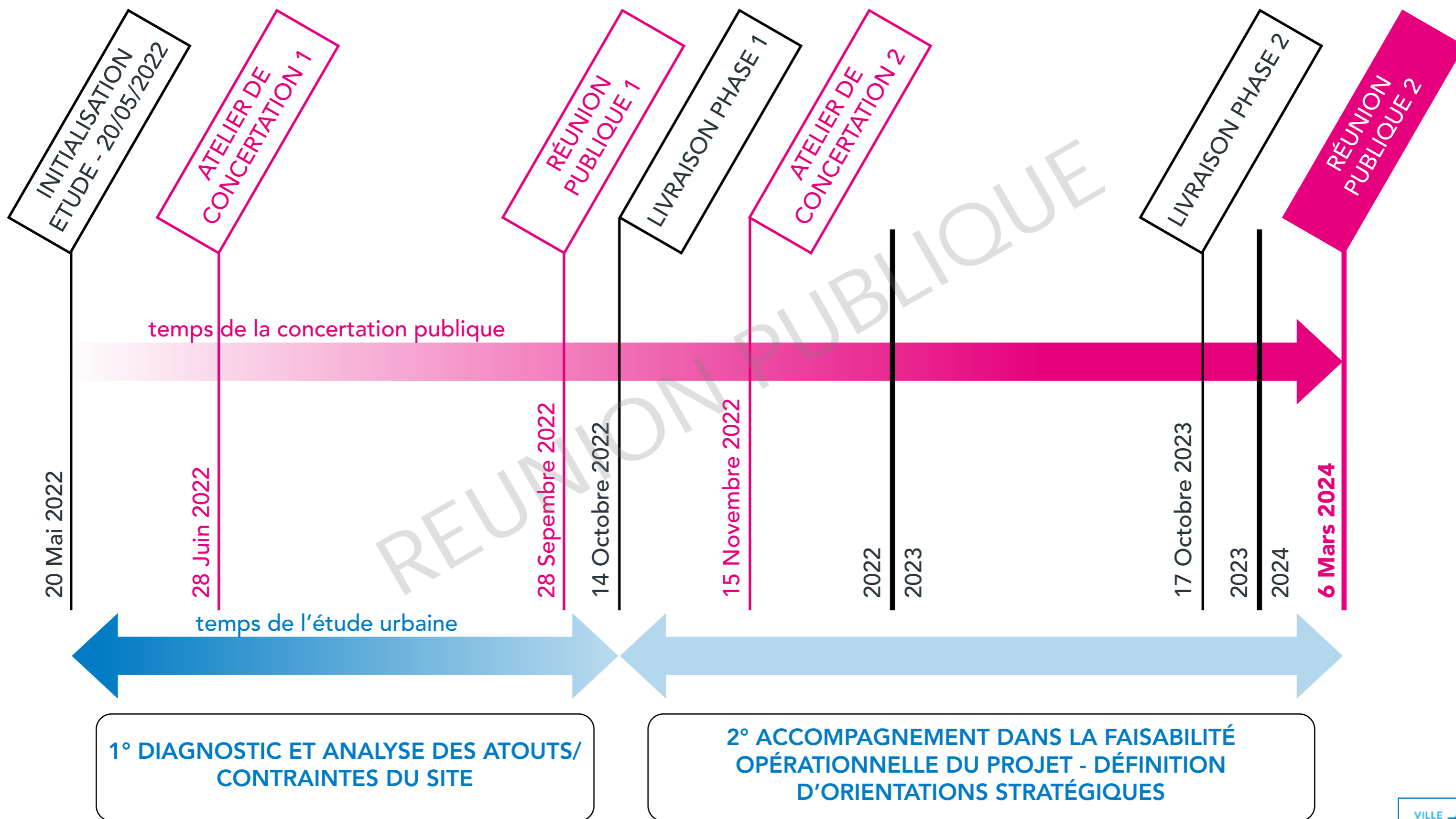
BRIGNAIS, une commune attractive de près de 13 000 habitants qui connaît une pression foncière et immobilière très importante



LÉGENDE :

Réseaux de transport	
	Autoroute
	Liasion principale
	Voie ferrée
Occupation des sols, paysage	
	Zone urbaine
	Zone agricole
	Zone naturelle
	Coteau boisé
	Vallée naturelle
	Secteur de projet

Une concertation publique engagée dès le début de l'étude



LE SECTEUR DE LA GARE : PLAN GUIDE ET
PROGRAMME D'ACTION

LE SECTEUR DES PÉROUSES : ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT

Le bilan de la concertation

CONSTAT PARTAGÉ

Quel CADRE DE VIE demain ?

- > Un manque d'espaces publics de proximité, de verdure
- > Des cheminements piétons et vélos peu praticables voire dangereux

Quelle VITALITÉ à proximité du centre-ville ?

- > Des places de stationnement et des parkings saturés, ce qui représente un frein pour le commerce
- > Une absence de commerce locomotive pour attirer et améliorer la chalandise sur le secteur
- > Un souhait de voir s'y créer une offre commerciale alimentaire et d'appoint pour les besoins du quotidien, servant de lieu de rencontre

Quelles formes d'HABITAT développer ?

- > Des nuisances liées au trafic routier Rue Général de Gaulle
- > Un manque de commerces et lieux de convivialité sur le secteur
- > Un nouveau quartier Gare trop dense, avec des immeubles trop haut

Les aménagements privilégiés pour améliorer le CADRE DE VIE demain

- Aménager des espaces publics de proximité : jardin, placette, jeux pour enfants
- Requalifier la Rue Général de Gaule : sécuriser les déplacements modes doux et végétaliser la voie
- Créer une connexion piétonne entre la Gare et la rue du Presbytère

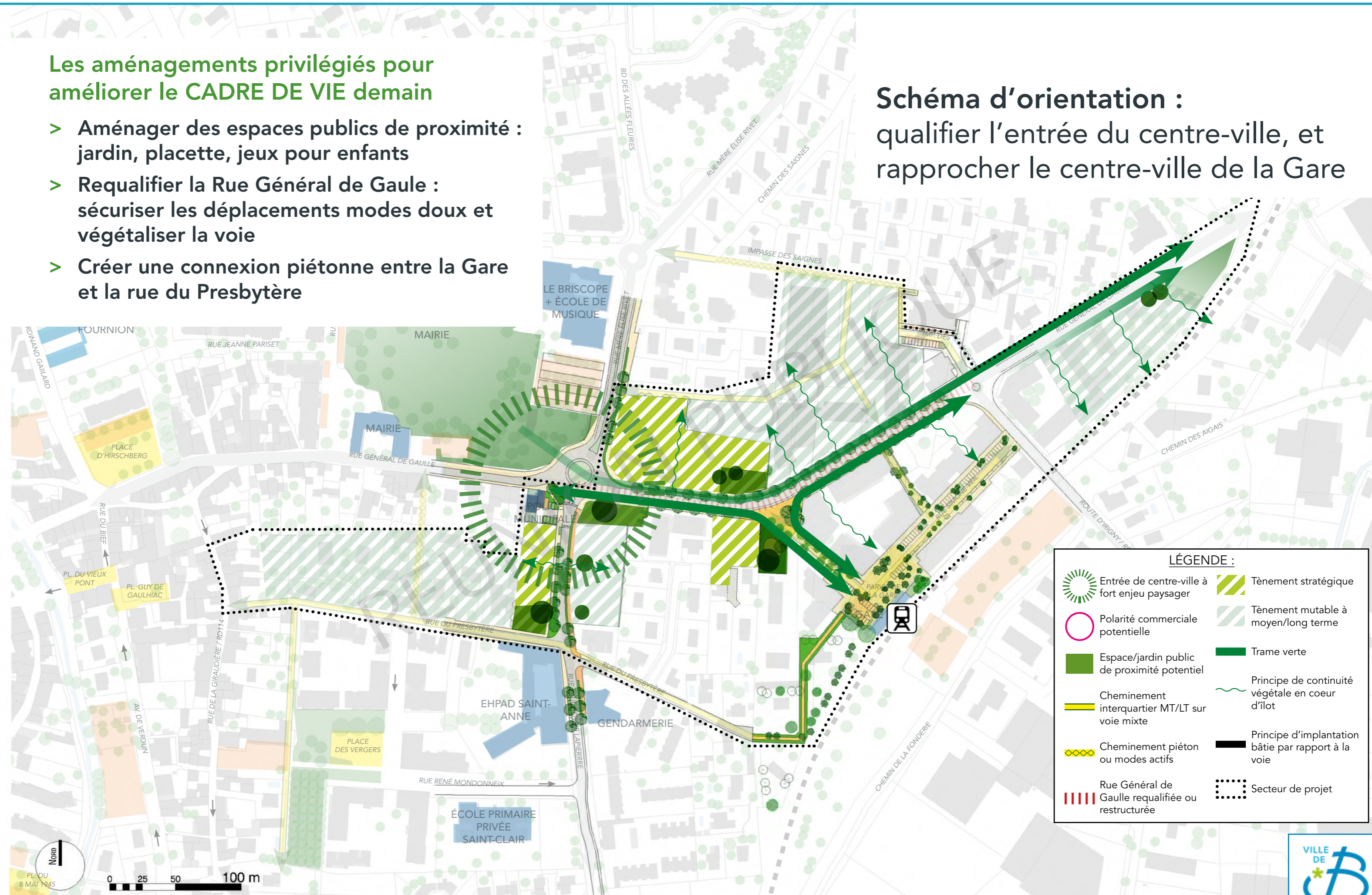
Schéma d'orientation :
qualifier l'entrée du centre-ville, et rapprocher le centre-ville de la Gare



Les aménagements privilégiés pour améliorer le CADRE DE VIE demain

- Aménager des espaces publics de proximité : jardin, placette, jeux pour enfants
- Requalifier la Rue Général de Gaule : sécuriser les déplacements modes doux et végétaliser la voie
- Créer une connexion piétonne entre la Gare et la rue du Presbytère

Schéma d'orientation :
qualifier l'entrée du centre-ville, et rapprocher le centre-ville de la Gare



Les aménagements privilégiés pour conforter la VITALITÉ COMMERCIALE

- Aménagement possible d'un espace d'animation rue de la Gare, conjuguant programme immobilier en rez-de-chaussée d'immeuble et aménagement d'un espace public de proximité
- Intégration d'aires de stationnement sur voirie dans le projet de requalification de la rue Général de Gaulle

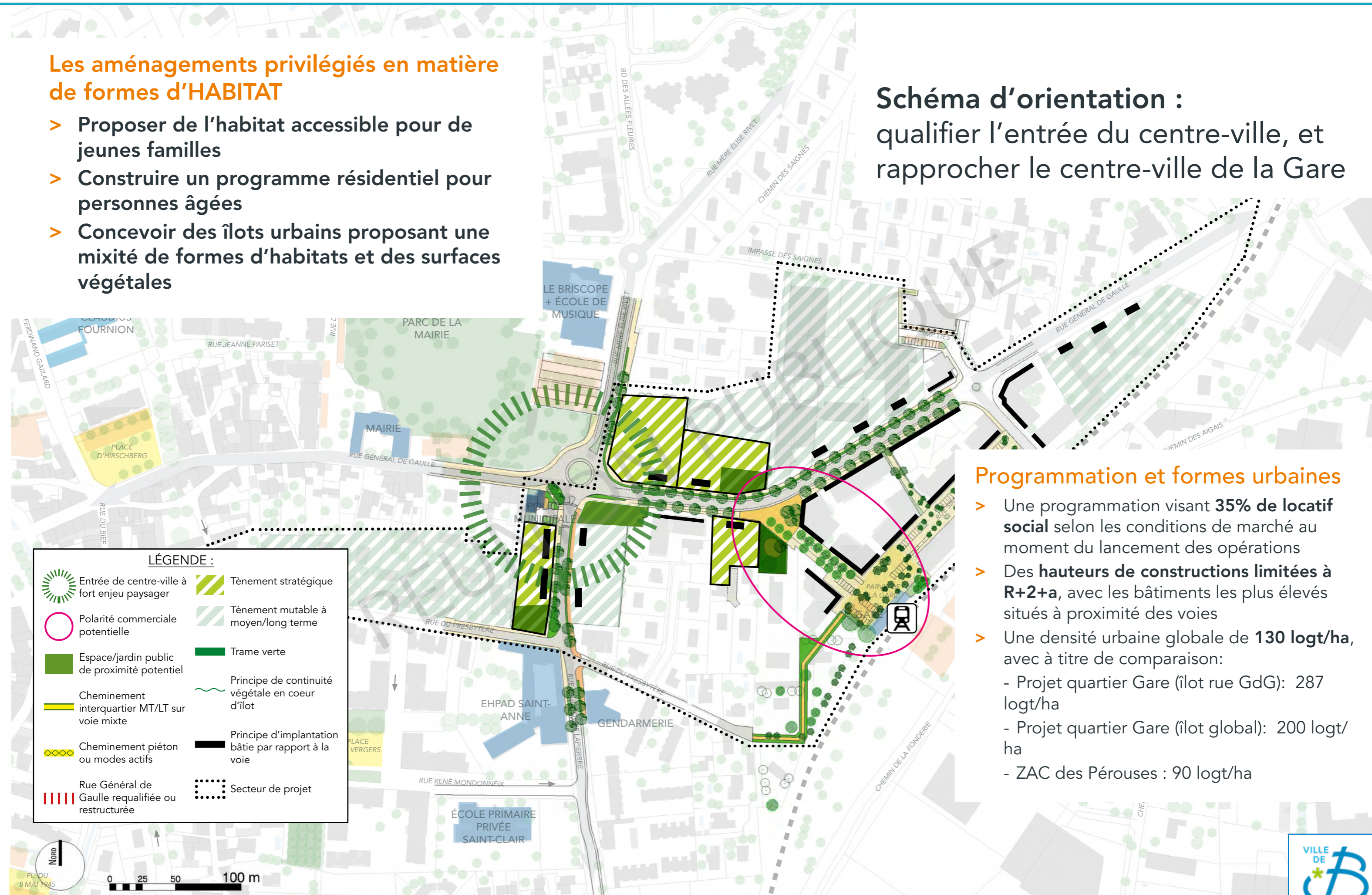
Schéma d'orientation :
qualifier l'entrée du centre-ville, et rapprocher le centre-ville de la Gare



Les aménagements privilégiés en matière de formes d'HABITAT

- > Proposer de l'habitat accessible pour de jeunes familles
- > Construire un programme résidentiel pour personnes âgées
- > Concevoir des îlots urbains proposant une mixité de formes d'habitats et des surfaces végétales

Schéma d'orientation :
qualifier l'entrée du centre-ville, et rapprocher le centre-ville de la Gare



Programmation et formes urbaines

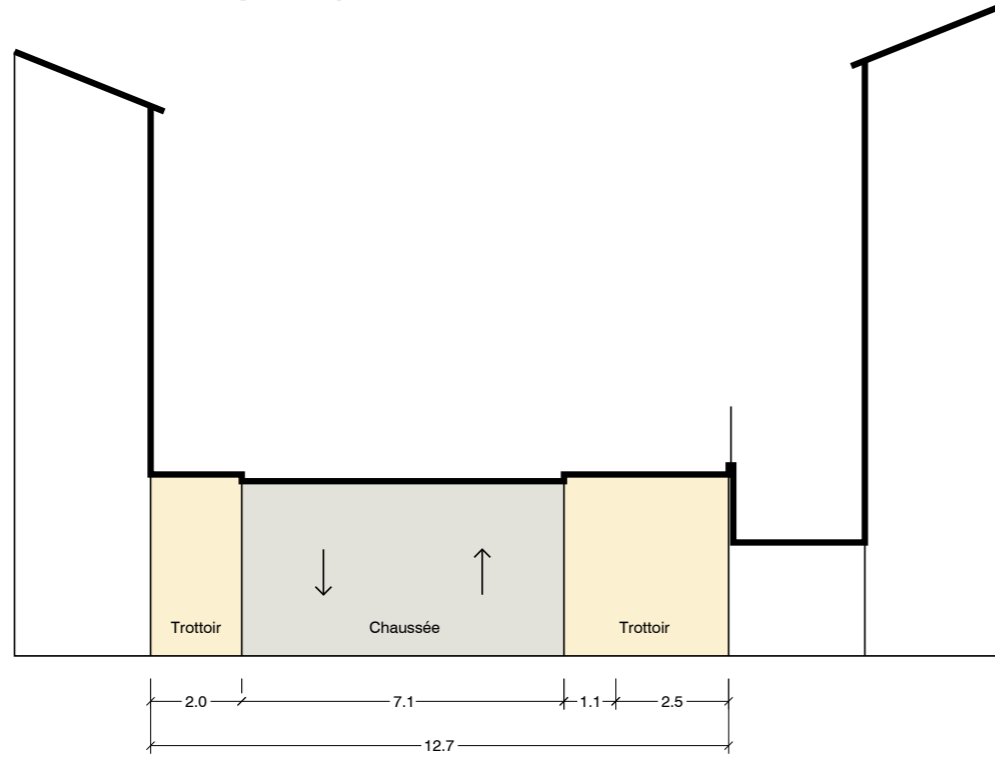
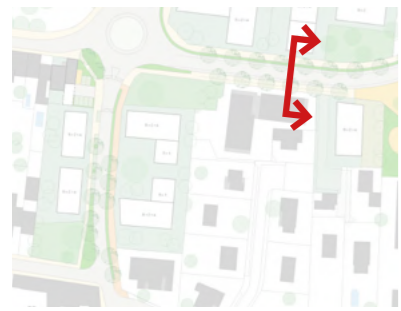
- > Une programmation visant **35% de locatif social** selon les conditions de marché au moment du lancement des opérations
- > Des hauteurs de constructions limitées à **R+2+a**, avec les bâtiments les plus élevés situés à proximité des voies
- > Une densité urbaine globale de **130 logt/ha**, avec à titre de comparaison:
 - Projet quartier Gare (îlot rue GdG): 287 logt/ha
 - Projet quartier Gare (îlot global): 200 logt/ha
 - ZAC des Pérouses : 90 logt/ha

LÉGENDE :

	Entrée de centre-ville à fort enjeu paysager		Tènement stratégique
	Polarité commerciale potentielle		Tènement mutable à moyen/long terme
	Espace/jardin public de proximité potentiel		Trame verte
	Cheminement interquartier MT/LT sur voie mixte		Principe de continuité végétale en coeur d'îlot
	Cheminement piéton ou modes actifs		Principe d'implantation bâtie par rapport à la voie
	Rue Général de Gaulle requalifiée ou restructurée		Secteur de projet



Profils des voies à requalifier RUE GÉNÉRAL DE GAULLE

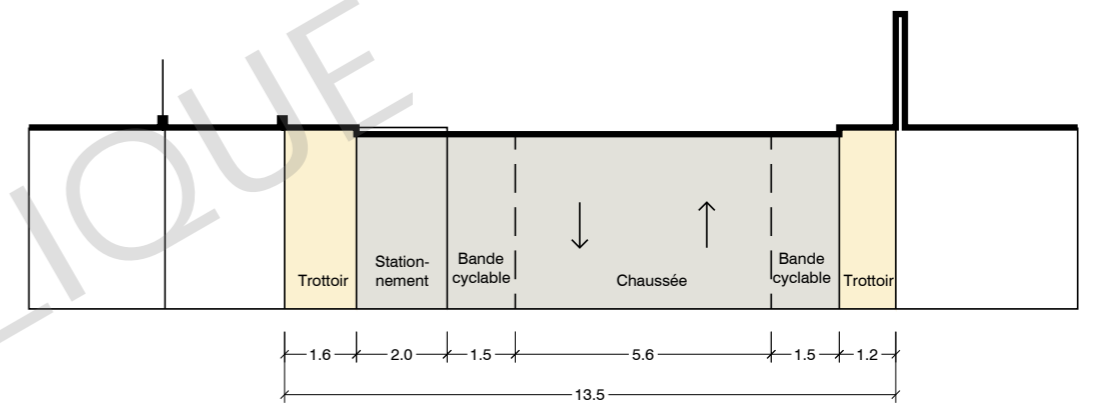


RUE GENERAL DE GAULLE
- existant -

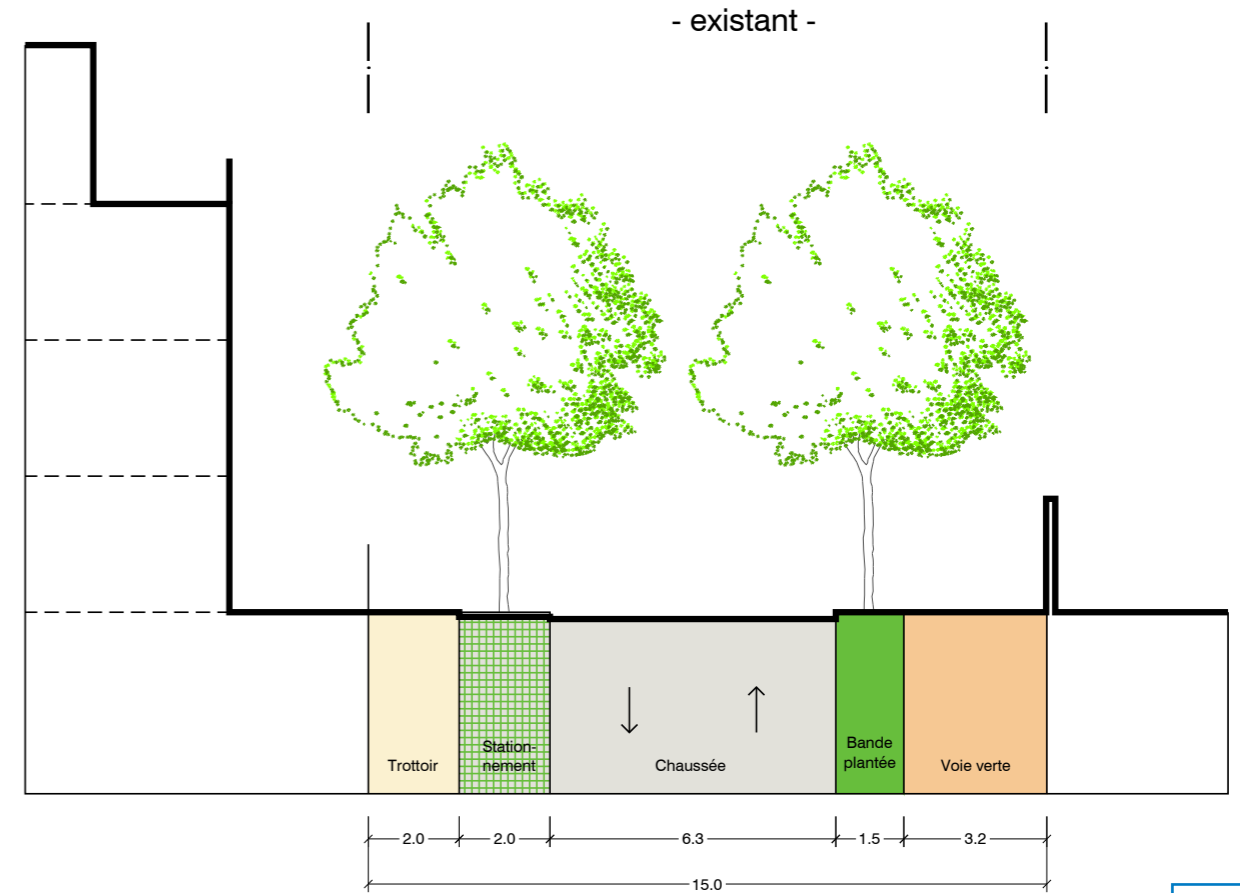


RUE DU GENERAL DE GAULLE
- projet -

RUE PAUL BOVIER LAPIERRE



RUE PAUL BOVIER LAPIERRE
- existant -



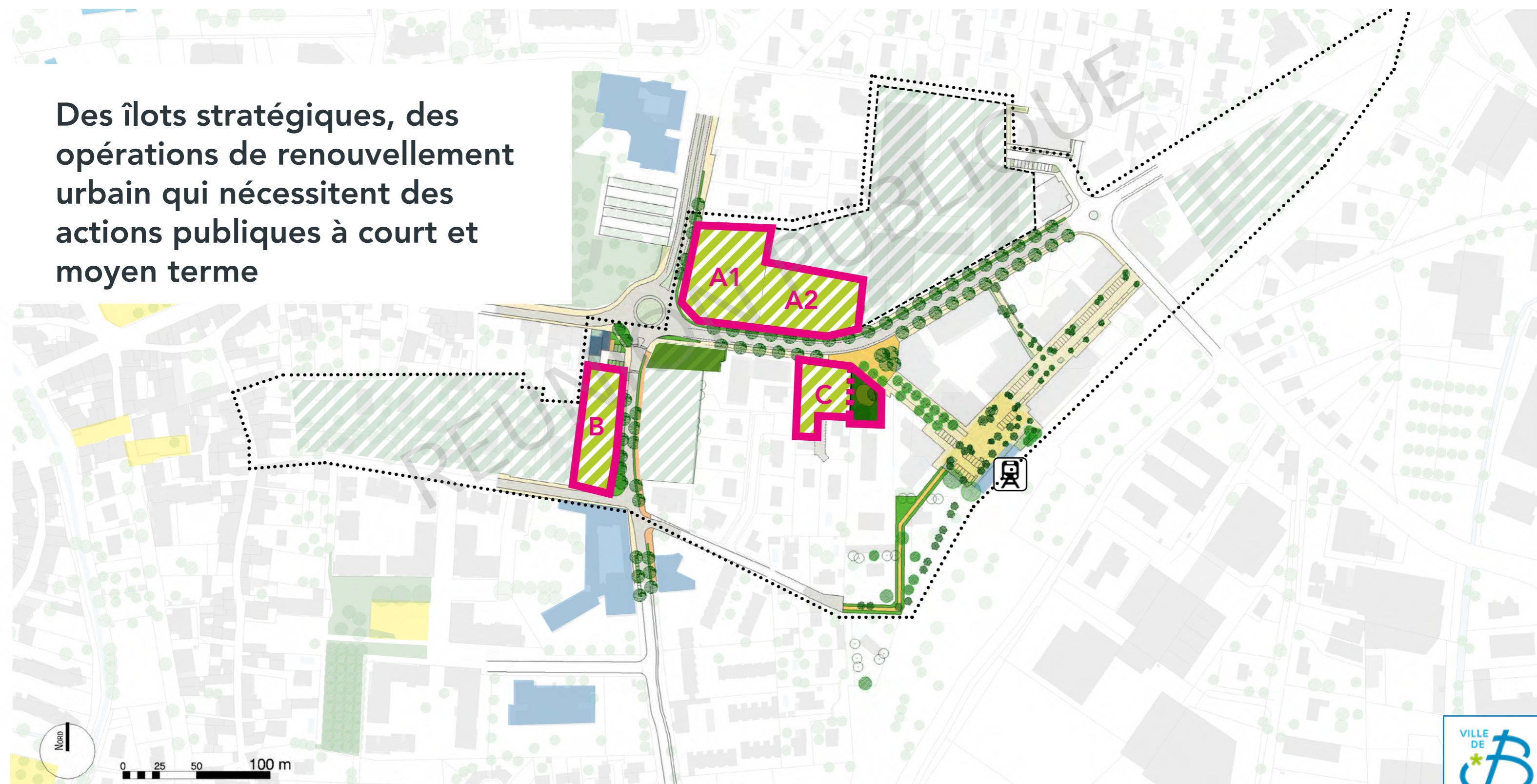
RUE PAUL BOVIER LAPIERRE
- projet -

A1/A2 : une maîtrise foncière nécessaire pour aménager une entrée du centre-bourg historique de qualité, pour réaliser des opérations «marqueurs»

C : une vigilance portée sur la mutation foncière pour maîtriser les aménagements futurs

B : un foncier communal, une programmation qui privilégie la construction d'une résidence à destination des seniors

Des îlots stratégiques, des opérations de renouvellement urbain qui nécessitent des actions publiques à court et moyen terme



1 Tènement GEDIMAT

- > OAP N°2 à modifier sur base d'une programmation à définir
- > ER pour élargissement de voirie (rue GdG)

2 Tènement Est en entrée de ville

- > OAP N°2 à modifier

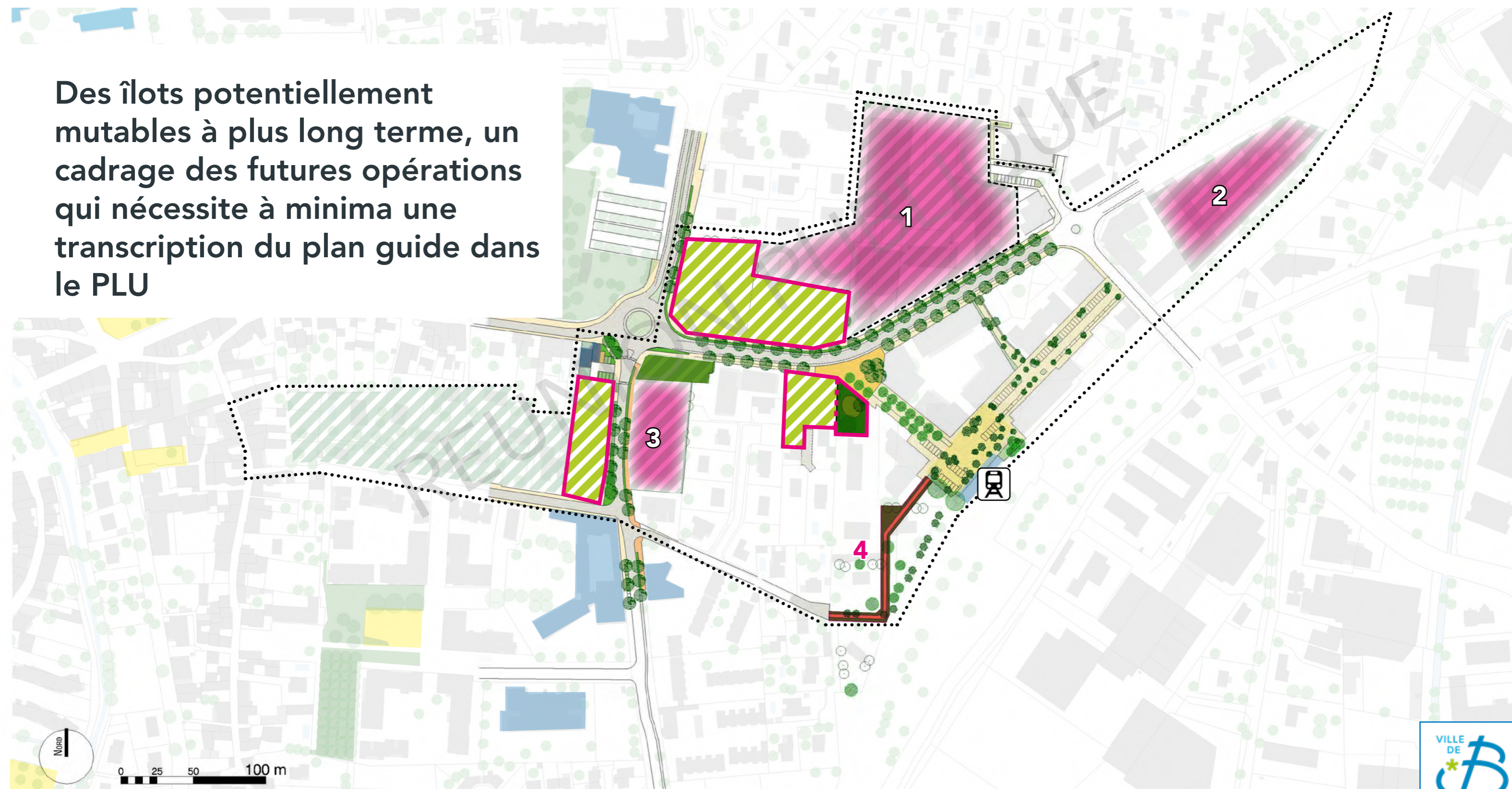
3 Tènement RUE PAUL BOVIER LAPIERRE

- > OAP N°2 à modifier

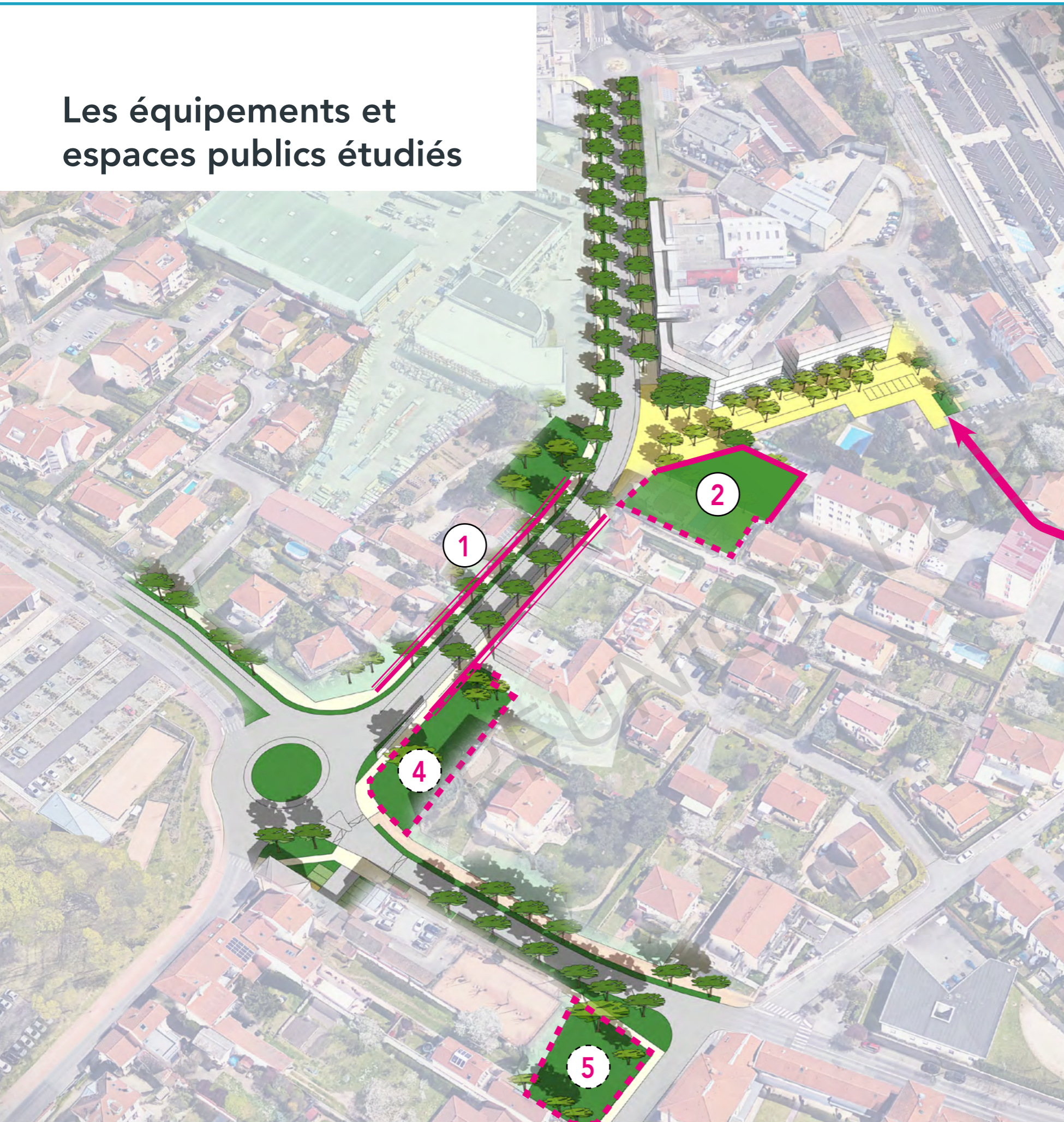
4 Cheminement RUE DU PRESBYTERE

- > ER pour création d'un chemin, tracé à définir

Des îlots potentiellement mutables à plus long terme, un cadrage des futures opérations qui nécessite à minima une transcription du plan guide dans le PLU



Les équipements et espaces publics étudiés



Principes d'aménagement retenus

- 1 Élargissement (nord) de la rue Général de Gaulle à 18m
- 2 Aménagement d'un jardin public à l'articulation de l'avenue de la Gare et de la rue Général de Gaulle ?
- 3 Cheminement piéton connectant la Gare à la Rue du Presbytère ?

Aménagements à questionner en fonction des futurs programmings immobiliers

- 4 Aménagement d'un jardin public à l'angle de la rue GdG et Paul Bovier Lapierre ?
- 5 Aménagement d'un jardin public à l'angle de la rue du Presbytère et la rue Paul Bovier Lapierre ?

Le bilan de la concertation

Quel CADRE DE VIE demain ?

- > Un manque d'espaces publics de proximité, de verdure
- > Des cheminements piétons et vélos peu praticables voire dangereux

AMÉNAGEMENTS PRIVILÉGIÉS DANS LE PLAN GUIDE

- > Aménager des espaces publics de proximité : jardin, placette, jeux pour enfants
- > Requalifier la Rue Général de Gaulle : sécuriser les déplacements modes doux et végétaliser la voie
- > Créer une connexion piétonne entre la Gare et la rue du Presbytère

Quelle VITALITÉ à proximité du centre-ville ?

- > Des places de stationnement et des parkings saturés, ce qui représente un frein pour le commerce
- > Une absence de commerce locomotive pour attirer et améliorer la chalandise sur le secteur
- > Un souhait de voir s'y créer une offre commerciale alimentaire et d'appoint pour les besoins du quotidien, servant de lieu de rencontre

- > Aménagement possible d'un espace d'animation rue de la Gare, conjuguant programme immobilier en rez-de-chaussée d'immeuble et aménagement d'un espace public de proximité
- > Intégration d'aires de stationnement sur voirie dans le projet de requalification de la rue Général de Gaulle

Quelles formes d'HABITAT développer ?

- > Des nuisances liées au trafic routier Rue Général de Gaulle
- > Un manque de commerces et lieux de convivialité sur le secteur
- > Un nouveau quartier Gare trop dense, avec des immeubles trop haut

- > Proposer de l'habitat accessible pour de jeunes familles
- > Construire un programme résidentiel pour personnes âgées
- > Concevoir des îlots urbains proposant une mixité de formes d'habitats et des surfaces végétales

LE SECTEUR DE LA GARE : PLAN GUIDE ET
PROGRAMME D'ACTION

LE SECTEUR DES PÉROUSES : ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT

Le bilan de la concertation

CONSTAT PARTAGÉ

Quel CADRE DE VIE demain ?

- > Des espaces publics généreux, mais des usages jugés « sectorisés »
- > Des conditions plutôt bonnes pour les piétons hormis un manque d'ombrage et de bancs sur la majorité des itinéraires
- > Une absence de transport en commun sur le secteur

Quelle VITALITÉ à proximité du centre-ville ?

- > Un quartier agréable bien équipé mais dépourvu de commerce
- > Une proximité du centre-ville historique et marchand
- > Besoin d'un espace public de rencontre permettant de créer du lien social et de conforter l'accessibilité au centre-ville

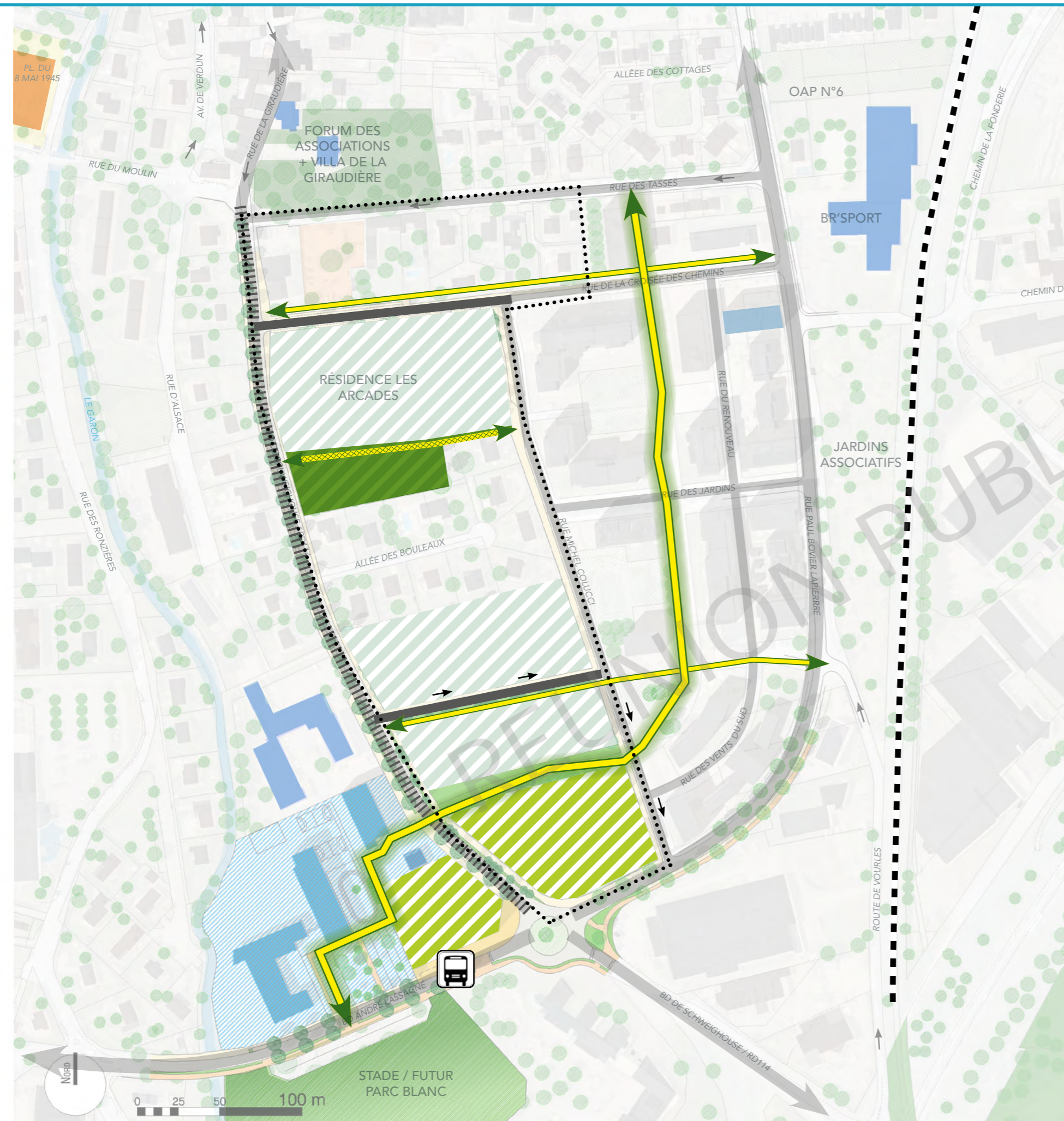
Quelles formes d'HABITAT développer ?

- > Un secteur globalement apprécié : absence de nuisance, proximité du centre-ville et de ses commerces
- > Le souhait de maintenir dans le quartier un programme résidentiel pour personnes âgées
- > Une volonté de conserver ou recréer des maisons ou petits immeubles (ht R+2 maximum) implantés à bonne distance des maisons existantes

Schéma d'orientation :
conforter l'accessibilité et le rayonnement des équipements, rapprocher le secteur des Pérouses du centre-ville

Les aménagements privilégiés pour améliorer le CADRE DE VIE demain

- > Aménagement à court terme du débouché de la Voie Verte sur le Boulevard de Schweighouse
- > Confortement du maillage entre le Boulevard de Schweighouse et les Pérouses
- > A terme, requalification avec végétalisation du Boulevard de Schweighouse



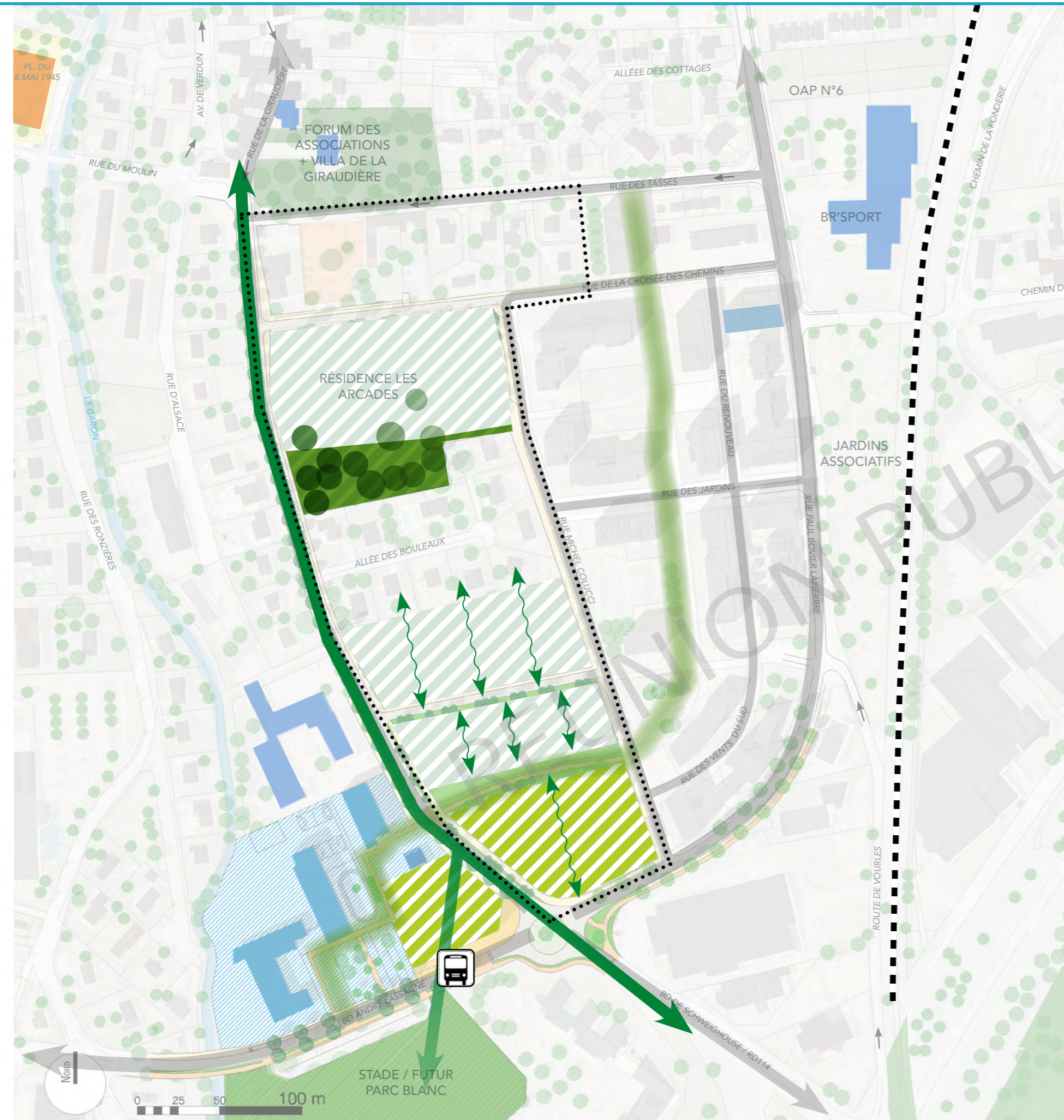
LÉGENDE :

	Espace/jardin de proximité potentiel		Tènement stratégique
	Cheminement interquartier MT/LT sur voie mixte		Tènement mutable à moyen/long terme
	Cheminement piéton ou modes actifs		Trame verte
	Bd de Bd Schweighouse requalifié		Principe de continuité végétale en coeur d'îlot
	Voie nouvelle		Principe d'implantation bâtie par rapport à la voie
	Polarité mixte potentielle		Secteur de projet

Schéma d'orientation :
conforter l'accessibilité et le rayonnement des équipements, rapprocher le secteur des Pérouses du centre-ville

Les aménagements privilégiés pour améliorer le CADRE DE VIE demain

- > Aménagement à court terme du débouché de la Voie Verte sur le Boulevard de Schweighouse
- > Confortement du maillage entre le Boulevard de Schweighouse et les Pérouses
- > A terme, requalification avec végétalisation du Boulevard de Schweighouse



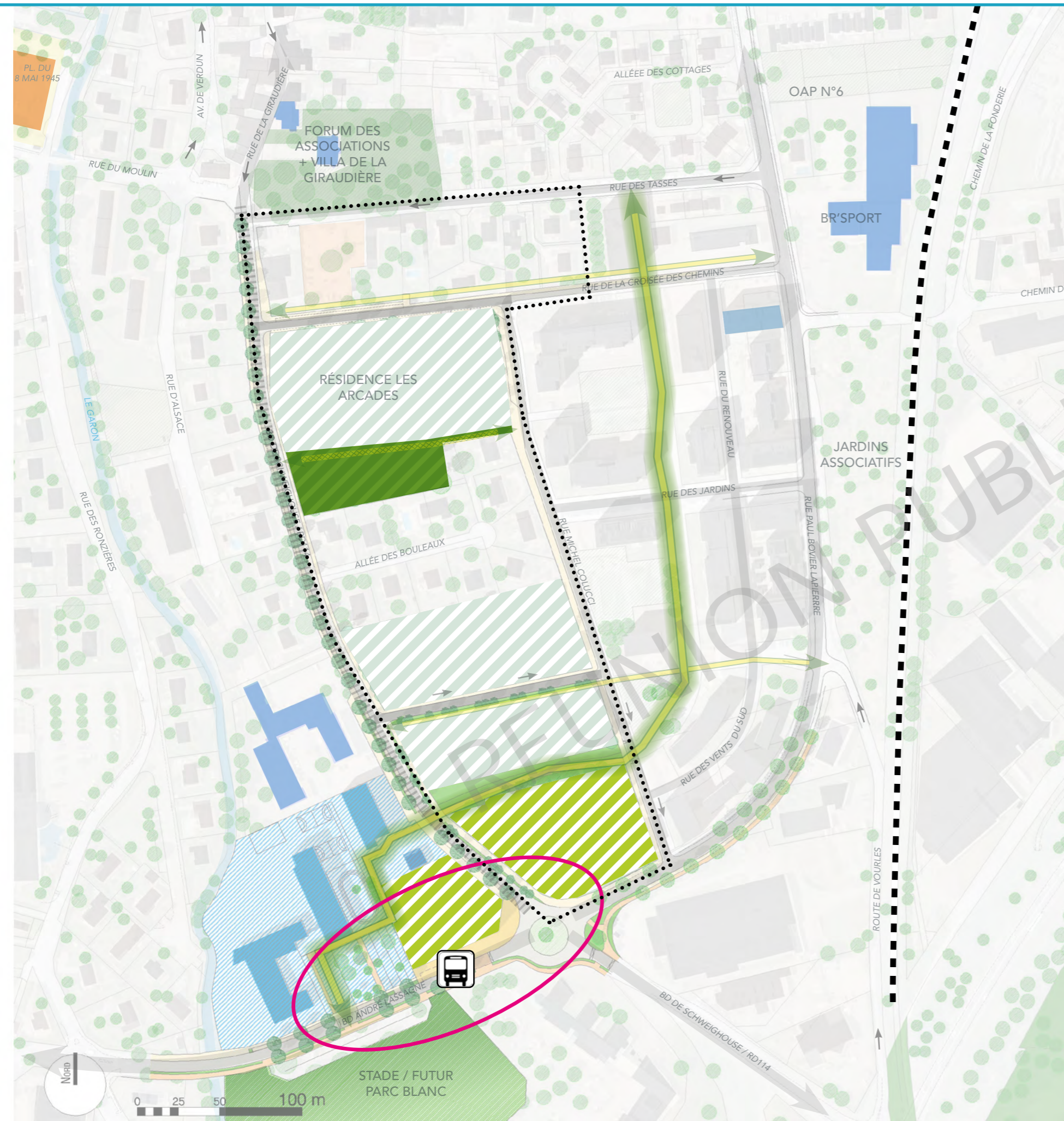
LÉGENDE :

	Espace/jardin public de proximité potentiel		Tènement stratégique
	Cheminement interquartier MT/LT sur voie mixte		Tènement mutable à moyen/long terme
	Cheminement piéton ou modes actifs		Trame verte
	Bd de Bd Schweighouse requalifié		Principe de continuité végétale en coeur d'îlot
	Voie nouvelle		Principe d'implantation bâtie par rapport à la voie
	Polarité mixte potentielle		Secteur de projet

Schéma d'orientation :
conforter l'accessibilité et le rayonnement des équipements, rapprocher le secteur des Pérouses du centre-ville

Les aménagements privilégiés pour conforter la VITALITE

> Questionnement sur l'aménagement d'un espace d'animation à proximité de l'école Jean Moulin, du carrefour Bd de Schweighouse/Rue P. B. Lapierre, conjuguant programme immobilier en rez-de-chaussée et aménagement d'un espace public de proximité



LÉGENDE :

	Espace/jardin public de proximité potentiel		Tènement stratégique
	Cheminement interquartier MT/LT sur voie mixte		Tènement mutable à moyen/long terme
	Cheminement piéton ou modes actifs		Trame verte
	Bd de Bd Schweighouse requalifié		Principe de continuité végétale en coeur d'îlot
	Voie nouvelle		Principe d'implantation bâtie par rapport à la voie
	Polarité mixte potentielle		Secteur de projet

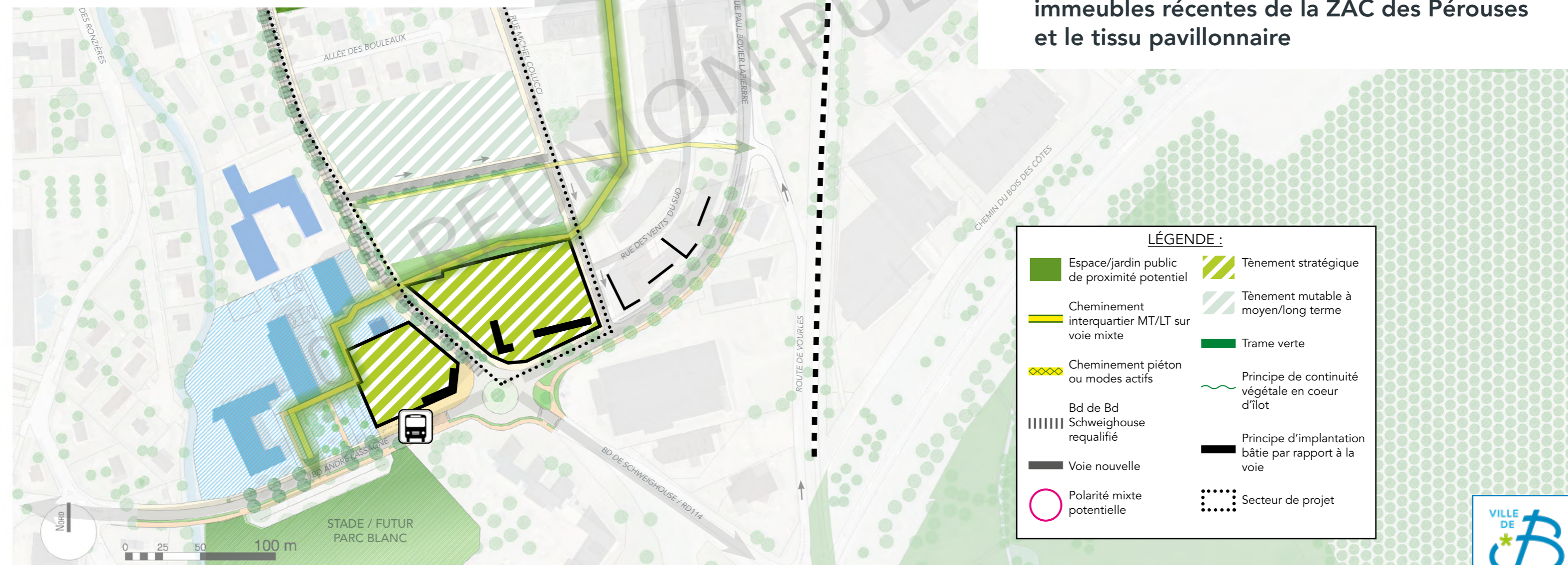
Programmation et formes urbaines

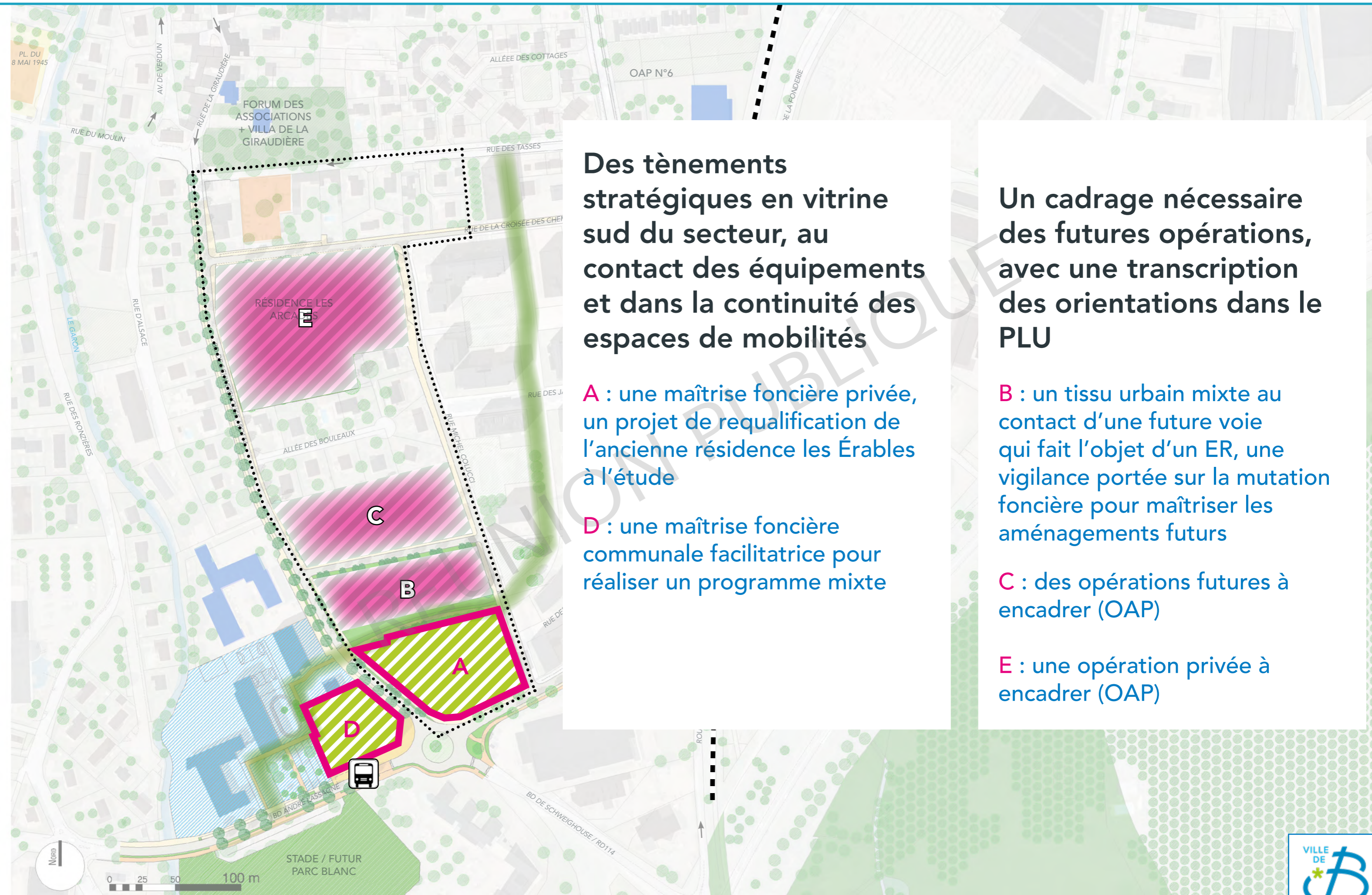
- > Une programmation **intégrant 35% de logements SRU**, et permettant de tester sur un foncier maîtrisé l'attraction du marché sur les trois produits phare - BRS, LLS, accession
- > Des **hauteurs de constructions limitées à R+3**, avec les bâtiments les plus élevés situés rue Paul Bovier Lapierre et bd André Lassagne
- > Une densité urbaine globale de **90 logt/ha**, avec à titre de comparaison:
 - Projet quartier Gare (îlot rue GdG): 287 logt/ha
 - Projet quartier Gare (îlot global): 200 logt/ha
 - ZAC des Pérouses : 90 logt/ha

Schéma d'orientation :
conforter l'accessibilité et le rayonnement des équipements, rapprocher le secteur des Pérouses du centre-ville

Les aménagements privilégiés en matière de formes d'HABITAT

- > Un encadrement des opérations situées au contact de la Voie Verte, avec des hauteurs de constructions intermédiaires entre les immeubles récentes de la ZAC des Pérouses et le tissu pavillonnaire





Des tènements stratégiques en vitrine sud du secteur, au contact des équipements et dans la continuité des espaces de mobilités

A : une maîtrise foncière privée, un projet de requalification de l'ancienne résidence les Érables à l'étude

D : une maîtrise foncière communale facilitatrice pour réaliser un programme mixte

Un cadrage nécessaire des futures opérations, avec une transcription des orientations dans le PLU

B : un tissu urbain mixte au contact d'une future voie qui fait l'objet d'un ER, une vigilance portée sur la mutation foncière pour maîtriser les aménagements futurs

C : des opérations futures à encadrer (OAP)

E : une opération privée à encadrer (OAP)

Le bilan de la concertation

Quel CADRE DE VIE demain ?

- > Des espaces publics généreux, mais des usages jugés « sectorisés »
- > Des conditions plutôt bonnes pour les piétons hormis un manque d'ombrage et de bancs sur la majorité des itinéraires
- > Une absence de transport en commun sur le secteur

Quelle VITALITÉ à proximité du centre-ville ?

- > Un quartier agréable bien équipé mais dépourvu de commerce
- > Une proximité du centre-ville historique et marchand
- > Besoin d'un espace public de rencontre permettant de créer du lien social et de conforter l'accessibilité au centre-ville

Quelles formes d'HABITAT développer ?

- > Un secteur globalement apprécié : absence de nuisance, proximité du centre-ville et de ses commerces
- > Le souhait de maintenir dans le quartier un programme résidentiel pour personnes âgées
- > Une volonté de conserver ou recréer des maisons ou petits immeubles (ht R+2 maximum) implantés à bonne distance des maisons existantes

CONSTAT PARTAGÉ

AMÉNAGEMENTS PRIVILÉGIÉS DANS LE PLAN GUIDE

- > Aménagement à court terme du débouché de la Voie Verte sur le Boulevard de Schweighouse
- > Confortement du maillage entre le Boulevard de Schweighouse et les Pérouses
- > A terme, requalification avec végétalisation du Boulevard de Schweighouse

- > Questionnement sur l'aménagement d'un espace d'animation à proximité de l'école Jean Moulin, du carrefour Bd de Schweighouse/Rue P. B. Lapierre, conjuguant programme immobilier en rez-de-chaussée et aménagement d'un espace public de proximité

- > Un encadrement des opérations situées au contact de la Voie Verte, avec des hauteurs de constructions intermédiaires entre les immeubles récentes de la ZAC des Pérouses et le tissu pavillonnaire

Et maintenant...



**POURSUITE DES ÉCHANGES
AVEC LES PROPRIÉTAIRES SUR
LES ILOTS A1/A2 DANS LE
QUARTIER DE LA GARE**



**ENGAGEMENT D'UNE
MODIFICATION DE PLU POUR
Y INTÉGRER LES RÉSULTATS DE
L'ÉTUDE**



**VIGILANCE EN CAS DE
MUTATIONS FONCIÈRES SUR LES
SECTEURS STRATÉGIQUES**

REUNION PUBLIQUE

Merci pour votre attention.