

CONSEIL MUNICIPAL DU 2 FÉVRIER 2026



PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt-six, le deux février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de Brindas légalement convoqué, s'est rassemblé dans la salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Frédéric JEAN, Maire de Brindas.

Date de convocation : 27 janvier 2026

Date d'affichage : 27 janvier 2026

Nombre de conseillers en exercice : 28

Nombre de conseillers présents : 21 (19 pour la délibération D2026-07)

Absents non représentés : 1 (3 pour la délibération D2026-07)

Nombre de votants : 27 (25 votants pour la délibération D2026-07)

Etaient présents :

M. JEAN, Mme CHRIQUI-DARFEUILLE (à partir de la délibération D2026-08), M. VERICEL, Mme GEREZ, M. BAILLY, Mme LALAUZE, Mme PETER, Mme C. DOMINIQUE, Mme J. DOMINIQUE, Mme ROSIN, Mme ROSA DA COSTA, M. GESBERT, Mme GAUDET dit TRAFIT (à partir de la délibération D2026-08), M. PÉCOU, Mme CHAPON, M. MARTINEZ, M. WEILL, Mme POIGNET, M. PICARD, M. BEARZATTO, M. GIRAUD.

Pouvoirs :

Anne CHANTRAINE pouvoir à Danielle GEREZ

Bernard BALESTIE pouvoir à Martine LALAUZE

Christine BAUDOIN pouvoir à Christiane DOMINIQUE

Fabrice BLANCHARD pouvoir à Laetitia ROSA DA COSTA

Patrick BIANCHI pouvoir à Michel WEILL

Laurent FERLET pouvoir à Ludovic PICARD

Absents non représentés : Bertrand DUPRÉ (Isabelle CHRIQUI DARFEUILLE et Sylvie GAUDET DIT TRAFIT pour la délibération D2026-07 uniquement)

Secrétaire de séance : Martine LALAUZE



D.2026.07 : Autorisation donnée au maire de signer le marché de fourniture de gaz naturel pour les bâtiments communaux

Rapporteur : Frédéric JEAN

La Commune de Brindas a lancé et publié une procédure formalisée (appel d'offres ouvert) le 4 décembre 2025 pour le renouvellement de son marché de fourniture de gaz. La date limite de remise des offres a été fixée au 12 janvier 2026.

La Commission d'Appel d'offre s'est réunie le 19 janvier 2026 afin d'étudier les offres et de proposer l'attribution de ce marché.

À l'issue de cette commission et compte tenu de l'analyse réalisée par l'assistance à maîtrise d'ouvrage, il est proposé d'attribuer le marché de fourniture de gaz naturel à la société EDF – ÉLECTRICITÉ DE FRANCE pour la durée du marché du 01/04/2026 au 31/12/2028.

Le montant total du lot 1 « fourniture de gaz naturel » pour la durée du marché est de 212 346,03 € HT soit 254 815,24 € TTC.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **ARTICLE UN** : D'AUTORISER M. le Maire à signer le marché de fourniture de gaz naturel avec l'entreprise EDF et aux montants figurants ci-dessus, conformément à l'avis de la commission d'appel d'offre du 19 janvier 2026, ainsi que tout acte y afférent ;
- **ARTICLE DEUX** : DE DIRE que les sommes mentionnées sont inscrites au budget de la Commune.

Résultat de votes : Unanimité

Arrivée d'Isabelle CHRIQUI DARFEUILLE à 19h13

Arrivée de Sylvie GAUDET DIT TRAFIT à 19h20

M. Fabrice VERICEL propose de changer l'ordre des délibérations et de voter dès maintenant la délibération D2026-11 relative à l'avis de la Commune sur le PLH 2026-2031 arrêté par la CCVL.



D.2026.11 : Avis sur le PLH 2026-2031 arrêté par la CCVL

Rapporteur : Fabrice VERICEL

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCVL est un document stratégique de programmation qui définit l'ensemble de la politique local de l'habitat. Il concerne les 8 communes membres de la CCVL en tenant compte de leurs spécificités, de leurs besoins et de leurs projets.

Le PLH communautaire arrivant à échéance le 31 décembre 2025, la CCVL a engagé une procédure de révision.

Le nouveau PLH de la CCVL définit, sur une durée de 6 ans de 2026 à 2031, conformément à la réglementation, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les cinq orientations du PLH 2026-2031 sont les suivantes :

- Assurer un développement du territoire tout en maîtrisant l'utilisation du foncier
- Diversifier l'offre en logement
- Continuer la mobilisation et l'amélioration du parc existant
- Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Faire vivre la politique de l'habitat en pilotant et animant la stratégie habitat de la CCVL

Ce cinquième PLH communautaire devra confirmer la dynamique en place et poursuivre les efforts déjà engagés.

Le projet de PLH 2026-2031, tel que joint en annexe de la présente délibération comprend :

- Un diagnostic portant sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat sur la CCVL ;
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme. Ce document fixe une politique de l'habitat à moyen terme, concrète et opérationnelle, à partir d'objectifs précis, quantitatifs et qualitatifs, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la qualité de l'offre de logements.
- Un programme d'actions définissant les outils et moyens mis en œuvre par la CCVL, les communes et l'ensemble des partenaires afin de répondre aux orientations stratégiques.

Ont été associés à l'élaboration de ce nouveau PLH les membres du comité de pilotage constitué en 2020 et comprenant des représentants de l'État, des organisations représentatives de la vie économique du territoire,



des bailleurs sociaux, des représentants des établissements publics de coopération intercommunale des territoires voisins et des élus membres des communes de la CCVL.

Le conseil de communauté de la CCVL ayant, d'une part, approuvé le programme d'actions du PLH et, d'autre part, arrêté le PLH communautaire 2026-2031, les communes membres de la CCVL doivent aujourd'hui délibérer afin de définir les moyens à mettre en place pour la réalisation des objectifs du PLH communautaire.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **ARTICLE UNIQUE : D'ÉMETTRE** un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031 arrêté par la CCVL incluant le diagnostic, les orientations et le programme d'actions ainsi que sur les moyens à mettre en place.

M. Fabrice VERICEL demande s'il y a des questions. Il fait savoir qu'il y a, parmi certains conseillers municipaux, des membres du comité de pilotage de la CCVL sur le PLH, à savoir M. WEILL, M. BIANCHI, Mme GEREZ, M. BALESTIÉ et lui-même.

M. Michel WEILL fait savoir qu'ils ont mené un bon travail et qu'il donnera un avis favorable.

Résultat de votes : Unanimité



D.2026.08 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brindas

Rapporteur : Fabrice VERICEL

M. Richard BENOIT présente son power point.

Par délibération en date du 12 Juillet 2021, le Conseil municipal de Brindas a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Le projet du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 7 Juillet 2025.

Le dossier d'Arrêt Projet a ensuite été transmis pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées, à la MRAE, à la CDPENAF, à l'INAO et au CRPF.

Accompagné des 13 avis reçus (CCI, CCVL, CDPENAF, Chambre d'Agriculture, CNPF, commune de Francheville, INAO, RTE, SCoT de l'Ouest Lyonnais, SIAHVY, Préfecture du Rhône, MRAE, Conseil Départemental), il a été mis à l'enquête publique du 10 novembre au 12 décembre 2025. Le commissaire enquêteur a remis ses conclusions et son avis le 12 janvier 2026.

1. Les avis des personnes publiques associées ou consultées :

Les observations des Personnes Publiques consultées ont porté sur les thèmes suivants :

- **Logements sociaux (SCoT SOL).**

Une observation porte sur le fait que le taux de 40 % de logements sociaux indiqué pour la zone de la ZAC des Verchères (zone UZ) n'est pas traduit réglementairement dans le PLU.

Ce point est corrigé.

- **Echéancier des zones AU (Etat)**

Une observation porte sur le fait qu'il conviendrait d'intégrer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU dans les OAP, afin d'anticiper l'urbanisation.

Ce point est corrigé en intégrant un échéancier pour les OAP Est et Sud, qui ne pourront pas faire l'objet d'autorisation d'aménager avant le 1^{er} janvier 2029.

- **La Zone des Andrés** (CDPENAF, Etat, CCI, CCVL, SCoT SOL).

- Une observation porte sur le fait qu'il conviendrait de justifier l'extension de la zone Ui sur le secteur Uia.

Le secteur Uia est entièrement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, entouré sur trois côtés par le parc d'activités et est clairement identifié dans le SCoT. Ce point ne nécessite pas de correction.

- Une observation porte sur le fait qu'il convient de ne pas d'autoriser les activités de service avec accueil de clientèle en Uia.

Il s'agit d'une demande de la CCVL qui a compétence pour le développement du Parc d'Activités Economique. Ce point est corrigé.

- Une observation porte sur le fait d'intégrer plus fortement la biodiversité.

Ce point est corrigé en intégrant plus d'éléments sur le traitement des frontières de la zone.

- Une observation porte sur le fait d'assouplir les règles sur le nombre de stationnement pour un objectif de rationalisation et de mutualisation.

Il s'agit d'une demande de la CCVL qui a compétence pour le développement du Parc d'Activités Economique. Ce point est corrigé.

- Une observation porte sur le fait de préconiser la compacité des formes.

Il s'agit d'une demande du Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL). Ce point est corrigé.

- **Développement de l'activité** (CCVL, SCoT SOL, RTE)

- Une observation porte sur le fait de laisser le site du garage Renault le long de la RD311 en zone Ui.

Etant donné la nécessité de conserver une offre de foncier pour l'activité dans le cadre de la trajectoire « 0 artificialisation » de la loi climat et résilience, ce point est corrigé.

- Une observation de RTE porte sur le fait de préciser des dispositions particulières pour ne pas gêner la gestion et l'entretien des lignes haute tension.

Ce point est corrigé.

- **STECAL et secteurs de A** (CDPENAF, Etat, Chambre d'agriculture, SCoT SOL)

- Une observation porte sur la justification du secteur pour les jardins partagés.

Le STECAL Ajp correspond à un projet porté par la commune, et il répond à un besoin et une demande. Son objet étant la culture, sa localisation a été envisagée sur du foncier agricole actuellement maîtrisé par la collectivité. Alors qu'il est cherché à consommer le moins possible de terrain pour le développement urbain, il n'est pas apparu pertinent de chercher à installer des jardins partagés sur des terrains urbanisables. Le secteur Ajp est conservé, mais ses contours sont repris pour le faire correspondre exactement au projet en cours.

Sur le plan de zonage, le STECAL sera limité aux deux tranches de 14 parcelles (4000 m² au lieu de 5000 m²). Dans le règlement sera indiqué que l'emprise au sol des bâtiments ne pourra dépasser 380 m² (28*10 +100). La zone d'implantation des stationnements et de l'espace commun sera positionnée le long du chemin des Roulattes. L'accès à la parcelle BO 67 située au Sud sera maintenu.

Pour l'accès, une voie douce reliant le centre bourg est en cours de réalisation par la CCVL. Une borne de puisage pour l'irrigation a été installée par le SMHAR pour ne pas consommer de l'eau propre à la consommation.

Un travail plus précis pourra être fait sur la superficie nécessaire et sur l'implantation des petits bâtiments nécessaires et les espaces de stationnement, afin de préserver au maximum les espaces à cultiver. Cela permettra de ne pas gêner l'activité agricole, puisque la vocation et l'utilisation des terrains restera un usage de culture.

- Une observation porte sur la justification du secteur Ns

En l'absence de projet précis qui permettrait de s'assurer de l'absence d'incidences sur l'activité agricole à proximité, ce point est corrigé et le STECAL est supprimé.

- Une observation porte sur la justification du secteur NL et une proposition de créer un secteur d'implantation des bâtiments autorisés (200 m² d'emprise au sol maximale au total).

Ce point est repris et un secteur d'implantation est dessiné entre le pumtrack et le gymnase du collège.

- Une observation porte sur le dessin du secteur Ax qui pourrait être dessiné sur l'ensemble des espaces artificialisés correspondant à l'activité.

Ce point est repris et le secteur Ax est redessiné.

- Une observation porte sur la justification du secteur Ap.

Le zonage Ap a pour vocation de préserver deux cônes de vue paysagers particuliers, comme cela est expliqué et justifié dans le « rapport de justification » (p.47). Ce point n'est pas repris.

- Une observation porte sur la création d'un STECAL pour une zone de stockage de matériaux au lieu-dit Le Pontay.

Cette zone ne correspond pas à une activité mais simplement à un dépôt de matériaux sur une plate-forme remblayée. Ce point n'est pas repris.

- **Emplacements réservés** (CDPENAF, Etat, Chambre d'agriculture, SCoT SOL, commune de Francheville)

- Une observation porte sur la justification des bassins de rétention.

Tous les bassins de rétention projetés le sont par nécessité, pour faire face à des risques de ruissellement clairement identifiés ou répondre à des besoins de régulation. Des compléments d'information seront apportés dans le rapport de présentation.

- Une observation porte sur la suppression de l'ER 38.

L'ER a pour but le possible rétablissement de l'ancien chemin public des Hoteaux, qui présenterait une alternative piétonne à la RD75 pour une liaison entre Francheville et Brindas. Il est maintenu.

- Une observation porte sur la sécurisation nécessaire des traversées piétonnes pour accéder à la « base loisirs », objet de l'ER 39.

La destination de l'ER 39 donnée dans le cahier des emplacements réservés est « Aménagement d'une aire de loisirs et de repos ». Or, en fait, il s'agit simplement de permettre un aménagement paysager pour faire disparaître une friche à l'entrée de la commune. Cette destination est corrigée.

- **Enjeux environnementaux** (CDPENAF, Etat, SCoT SOL, Conseil Départemental, Commune de Francheville)

- Une observation porte sur la retranscription, dans le règlement graphique, des espaces à fort enjeux écologiques.

Pour tenir compte de cette observation, ont été intégrées les zones humides repérées dans l'étude (fin 2025) du SAGYRC De plus, ont été précisées et repérées les différentes catégories de L151-23 : Corridor, bois, haies, parcs et jardins.

- Une observation porte sur l'utilisation de l'outil Espace Boisé Classé (EBC) plutôt que le L151-23 pour protéger les boisements.

Le PLU de Brindas utilise l'outil L151-23 plutôt que l'outil Espace Boisé Classé (EBC) parce qu'il permet de s'adapter à des situations diverses. Ce point n'est pas modifié.

- Une observation porte sur les passages prévus pour la petite faune dans le règlement des clôtures, et l'absence de mesures de protection des hirondelles et martinets dans les constructions neuves.

Ce point sera complété : on ajoutera une règle de principe à l'article 14 du règlement visant à la protection des

oiseaux nichant en cas de réhabilitation d'un bâtiment, et on visera les règles prévues à l'article 14 pour les passages pour la petite faune dans le paragraphe sur les clôtures à l'article 11.

- Une observation porte sur la bonne intégration paysagère de panneaux solaires.

Ce point sera complété : on ajoutera une règle de principe à l'article 14 du règlement visant à demander un traitement paysager des frontières de l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, afin d'en limiter l'impact paysager.

- Une observation porte sur l'absence d'un coefficient de pleine terre (CPT) dans la zone AU.

Ce point sera corrigé. Il est logique que l'on applique dans les zones AU, un coefficient de pleine terre équivalent à celui de la zone Ub.

- Une observation porte sur le fait que l'article 15 sur le traitement des eaux pluviales ne met pas en avant que le principe d'infiltration est premier.

Ce point sera corrigé.

- **Enjeux agricoles (CDPENAF)**

Une observation porte sur le fait que, dans le secteur de l'Yzeron, les terrains à usage agricole classés en zone N devraient être en zone A.

Les parcelles en N sont ainsi classées parce que la construction de bâtiments pourrait avoir des incidences sur l'environnement et le paysage. Ce point n'est pas modifié.

- **Changements de destination (CDPENAF, Etat, SCoT SOL)**

Une observation porte sur le fait qu'il n'est pas montré que les changements de destination répondent aux huit critères de la grille CDPENAF.

Les changements de destination proposés répondent bien aux huit critères. Ce point est complété dans le cahier des changements de destination.

- **Habitations existantes en zones A et N (CDPENAF, Chambre d'agriculture)**

Une observation porte sur le fait qu'il conviendrait de limiter la surface des logements à 150 m² au lieu de 160, et limiter à une annexe avec une superficie maximum de 20 m² par parcelle, piscine comprise.

Ce point est modifié pour le logement. La règle sur les annexes n'est pas modifiée. La règle proposée à 20 m² piscine comprise au lieu de 40 m² piscine non comprise, est excessive. La règle inscrite dans le PLU actuel de 40 m² maximum hors piscine pour A et N est identique pour toutes les autres zones, traitant ainsi de manière équitable toutes les zones sur ce sujet.

2. Les observations faites lors de l'enquête publique :

Lors de l'enquête publique, 64 observations particulières ont été portées à la connaissance du commissaire enquêteur. Elles peuvent être classées en trois catégories.

1 - Demandes satisfaites par le nouvel arrêt du projet, demandes de renseignements et demandes ne concernant pas le dossier de PLU

12 observations sont de ce type et n'appellent pas à examiner de possibles changements dans le dossier de PLU

2 - Demandes auxquelles il n'est pas possible de donner satisfaction car en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

28 observations sont de ce type et correspondent aux cas suivants:

- 6 demandes de rendre constructibles les zones non anthropisées de + de 2500 m² à l'intérieur des zones Uc et Ud
- 1 demande d'étendre la zone Uc en extension de l'enveloppe urbaine

- 8 demandes de rendre constructible une parcelle en zone Ug
- 2 demandes de rendre constructible une parcelle non construite limitrophe d'une zone Ug

Il n'est pas possible de répondre à ces demandes, car elles ne respectent pas les principes définis dans le PADD (orientation N°3 de l'axe 2 : Modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain).

- 11 demandes de rendre constructibles des secteurs non anthropisés classés en PENAP.

Selon l'article L143-4 du code de l'urbanisme, il n'est pas possible de répondre à ces demandes car les terrains sont classés en PENAP.

3 – Demandes ne remettant pas en cause de manière évidente le PADD et pour lesquelles un arbitrage est nécessaire (23)

28 observations sont de ce type. Une réunion du groupe de travail du PLU le 14 janvier a examiné l'ensemble de ces observations.

- Zone Ug du hameau Les Granges

1 demande de classer en Ug l'ensemble de la parcelle BV88 :

La partie de la parcelle BV88 non intégrée en zone Ug contient l'habitation, justifiant du classement en zone Ug. L'ensemble de la parcelle est donc classé en Ug.

- Zone Und à l'angle de la route de la douane et du chemin du Pelly

3 demandes de revenir à un classement Uc :

Afin de prendre en compte les enjeux particuliers du secteur (étroitesse du chemin du Pelly et paysage d'entrée de ville), le secteur est reclassé en zone Uc, mais il est prévu un emplacement réservé rue du Pelly et un deuxième pour la reprise de l'angle entre route de la douane et chemin du Pelly. Un seul nouvel accès sur le chemin du Pelly, aucun nouvel accès sur la route de la douane et un repérage au titre de l'article L151-23 de la végétation existante le long de la route de douane.

- Zone N route neuve (parcelle AP314)

1 demande de revenir à un classement U :

La parcelle faisant moins de 2500 m², elle n'entre pas dans la règle de classement en N des « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine Ud/Uc. Elle est reclassée en zone Ud.

- Zone N Montée de la Quinsonnière (parcelle AP42, 45, 46, 47)

1 demande de revenir à un classement U :

L'ensemble constitue bien une « dent creuse » de plus de 2500 m², mais a fait l'objet d'une autorisation de lotissement et d'un commencement de travaux de viabilisation. Etant donc artificialisé, il n'entre pas dans la règle de classement en N des espaces non anthropisés de plus de 2500 m² dans l'enveloppe urbaine Ud/Uc. Il est reclassé en zone Uc.

- Zone N route neuve (parcelle AP141, 142, 143)

1 demande de revenir à un classement U :

L'ensemble constitue bien une « dent creuse » de plus de 2500 m², mais est coupé en deux par un emplacement réservé pour création d'une voirie. A terme, il s'agira donc de deux « dents creuses » de moins de 2500 m² qui n'entrent pas dans la règle de classement en N des « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine Ud/Uc. Elle est reclassée en zone Ud.

- Zone Ue Lieu-dit « Le Bourg » (parcelle AS17)

1 demande de revenir à un classement AU :

La zone AU du PLU actuel est apparue difficile à réaliser (topographie, desserte), c'est pourquoi elle n'a pas été retenue. Le PLU n'est pas modifié sur ce point.

- **Zone A au lieu-dit « Les Roulattes » (parcelles BT53, 61, 87, 88)**

2 demandes : 1 pour revenir à un classement U et 1 pour rester en A

Le choix du classement en A était lié à la proximité de l'exploitation agricole et d'un bâtiment de stockage sur la parcelle 87 au Nord. Toutefois, étant donné les bâtiments d'habitation récemment construits, toutes ces parcelles étant désormais occupées, un classement Ud apparaît logique.

- **Zone A au lieu-dit « Les Verchères » (parcelles BP69 pour partie)**

1 demande pour revenir à un classement U :

Eu égard à la superficie de la partie de parcelle (619 m²) dont le classement en U est demandé, et au fait que la parcelle est entourée sur trois côtés par les constructions, un classement en Uc comme les parcelles voisines est logique.

- **OAP de la zone UZ**

2 demandes : une pour ajouter dans le règlement une phrase renvoyant à l'OAP, et une pour modifier très légèrement l'OAP pour avoir une gradation de hauteurs sur l'îlot nord-ouest, qui permettra d'autoriser R+1+attique vers l'intérieur de la ZAC.

La demande de gradation de hauteurs n'ayant d'effet que côté voirie intérieur de la ZAC et limitée à un îlot, elle est intégrée.

- **OAP Nord**

1 demande pour diminuer la densité et les hauteurs sur une partie de l'OAP Nord :

L'OAP Nord correspond à une partie d'un îlot de la zone Ub, sur lequel le PLU cherche à maîtriser les opérations de démolition/reconstruction. Il n'y a pas de raison de modifier les règles de densité et de hauteur qui sont les mêmes que pour le reste de la zone Ub.

- **OAP Sud**

1 demande pour que le tènement ne soit pas construit :

L'OAP Sud est un élément du projet du PLU. Celui-ci n'est pas modifié sur ce point.

- **Changement de destination**

1 demande pour un bâtiment au lieu-dit Grossand (parcelle AW8)

Le changement de destination demandé touche un ensemble bâti sur lequel il y a déjà un changement de destination. Il répond aux huit critères de la CDPENAF. Il est donc ajouté.

1 Demande pour un bâtiment au lieu-dit En Milon (parcelle BN28)

Le changement de destination concerne un bâtiment agricole récent. Il ne répond pas aux huit critères de la CDPENAF. Le PLU n'est pas modifié.

- **Zone Up**

1 demande de classer la parcelle AI88 en zone Ud au lieu de Up

La parcelle ne fait effectivement pas partie du lotissement qui est l'objet de la zone Up. Elle est reclassée en Ud.

- **STECAL Ax**

1 demande d'adapter le STECAL Ax à la réalité de l'usage du sol par l'activité.

Point soulevé par la chambre d'agriculture et corrigé.

- **Règlement**

1 demande d'indiquer que les clôtures pourront être adaptées pour des raisons de sécurité au niveau des voies publiques.

Le règlement sera complété sur ce point.

- **4 Observation générale : Densité et respect du PADD**

Inquiétude sur l'augmentation des densités au-delà du 60 logements/ha demandé par le SCoT et l'absence de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et de Coefficient de Pleine Terre (CPT) dans les zones AU.

Il apparaît logique de compléter le règlement de la zone AU sur ce point.

- **1 Observation générale : Garage Renault**

Opposition au classement en zone Ud du garage Renault le long de la RD311

Point soulevé par la CCVL et le SCot SOL et corrigé.

- **2 Observations générales : Problème de circulation à venir**

Demande d'ajouter aux emplacements réservés l'élargissement du chemin de la Gonarde (entre Chazottier et Moncel), compte tenu des opérations de logements à venir.

La mise en œuvre d'ER semble très complexe étant donné la densité du bâti ancien. La question relève plutôt d'un futur schéma de circulation, en fonction des nouvelles voies créées dans la zone AU et la zone UZ. Le PLU n'est pas modifié.

- **1 Observation générale : Parking Relais**

Etonnement sur le fait qu'il n'y ait aucun parking relais prévu dans le PLU :

Le PLU ne prévoit effectivement pas de parking relais car il n'existe aujourd'hui aucun porteur de projet de ce type, mais il ne l'interdit pas. Le PLU n'est pas modifié sur ce point.

3. Avis du commissaire enquêteur :

La conclusion de M. le commissaire enquêteur est :

« J'émetts un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Brindas assorti de 3 réserves et 4 observations. »

1 – Réserves

- **Revoir le classement des parcelles de moins de 2500 m² hors zone PENAP, anciennement constructibles et classées en zone N.**

Cela a été fait sans remettre en cause le principe qui est lié à l'objectif de modération de consommation de l'espace du PADD. L'examen de cas particuliers a entraîné trois corrections présentées ci-dessus.

- **Conserver en zone Ui le secteur dit du « Garage Brossard » en zone Ui**

Ce point a été corrigé.

- **Revoir la rédaction du règlement, en précisant ce qui est possible dans les zones urbaines pour la construction d'annexes et d'extensions**

Les tableaux synthétiques des zones Ua, Uz, Ub, Uc, Ud et Up ont été repris pour enlever toute ambiguïté éventuelle.

2 – Observations

- Revoir la création de la zone Und et le classement des parcelles dans cette zone, en mettant en place un classement plus adapté

Ce point a été modifié.

- OAP : Préciser les densités de logements et rappeler dans le règlement les dispositions prévues pour l'implantation et la hauteur des bâtiments

Ce point a été pris en compte.

- STECAL : redélimiter le STECAL Ax, préciser le maintien d'un passage pour l'activité agricole dans le STECAL Ajp, préciser le maintien de la zone Ns si le Stecal Ns venait à être supprimé

Ax: Ce point a été modifié.

Ajp: La diminution de la superficie de Ajp permet de maintenir un passage pour l'activité agricole.

Ns est supprimé.

- Changements de destination : réexaminer les changements de destination proposés et les nouvelles demandes au regard des critères de la CDPENAF

La grille d'analyse avec les critères de la CDPENAF a été vérifiée et intégrée dans le cahier des changements de destination.

Il a donc été tenu compte des réserves et observations du commissaire enquêteur.

4. Corrections apportées au dossier de PLU :

Le dossier soumis à l'approbation du conseil municipal a été repris sur les éléments de forme signalés dans les divers avis et a été corrigé sur les points suivants :

Rapport de présentation – justification

- Compléments sur les bassins de rétention.
- Ajout d'une annexe sur l'analyse des avis des PPA et observations faites lors de l'enquête publique.

OAP sectorielles

- Ajout d'un échancier pour les OAP Sud et Est.
- OAP activités : Suppression du secteur autorisant les activités de service avec accueil de clientèle. Intégration de principes sur le traitement végétalisé des frontières.
- Réintégration de l'OAP de la zone UZ qui avait été oubliée. Correction sur la partie de l'ilot nord-ouest tournée vers l'intérieur de la ZAC.

Plan de zonage

- Le secteur du garage Renault le long de la RD311 est reclassé en zone Ui.
- Suppression des repérages L151-23 (boisement) sous les lignes HTB.
- Le STECAL Ajp est dessiné avec une superficie correspondant au projet de la commune (moins 1000 m² environ)
- Le STECAL Ns est supprimé et reclassé en N
- Le STECAL Ax est redessiné.
- Les éléments de repérage L151-23 ont été complétés avec les zones humides et différenciés dans la légende.
- Reclassement en Ug de toute la parcelle BV88.
- La zone Und ,à l'angle de la route de la douane et du chemin du Pelly, est reclassée en zone Uc. Un nouvel emplacement réservé est créé pour élargissement du chemin du Pelly, et un autre pour aménagement de l'angle de la route de la douane et du chemin du Pelly. Un repérage au titre de l'article L151-23 est ajouté le long de la route de la douane
- Reclassement en Ud de la parcelle AP314
- Reclassement en Uc des parcelles AP42, 45, 46, 47
- Reclassement en Ud des parcelles AP141, 142, 143
- Reclassement en Ud des parcelles BT53, 61, 87, 88

- Reclassement en Uc d'une petite partie de la parcelle BP69
- Reclassement en Ud de la parcelle AI88

Règlement

- Article 2 des zones Ua, Uz, Ub, Uc, Ud et Up : Le tableau résumant les destinations autorisées a été modifié pour enlever toute ambiguïté.
- Article 2 de la zone UZ : ajout de la règle de 40% de Logement sociaux au titre de l'article L151-15 et ajout du renvoi à l'OAP.
- Article 2 de la zone AU : mention de l'échéancier pour les OAP Sud et Est
- Article 2 de la zone Ui : suppression de l'autorisation des activités de service avec accueil de clientèle dans le secteur Uia.
- Article 2 de la zone A : adaptation du règlement du STECAL Ajp au projet en cours de la commune.
- Article 2 de la zone N : Suppression du STECAL Ns.
- Articles 2 des zones A et N : la superficie totale des logements est limitée à 150 m².
- Article 2 de la zone N : Ajout d'un secteur d'implantation des bâtiments.
- Article 3 : Règle spécifique pour la zone à l'angle de la route de la douane et le chemin du Pelly.
- Articles 6 et 7 : complément sur l'implantation des lignes « HTB ».
- Article 9 : Inscription d'un CES de 0.5 pour la zone AU (idem Ub)
- Article 10 : complément sur la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Article 11 : au paragraphe clôture, rappel des règles sur les passages pour la petite faune.
- Article 11 : au paragraphe clôture, rappel que des prescriptions particulières peuvent être prescrites pour des raisons de sécurité.
- Article 13 : Inscription d'un CPT de 40% pour la zone AU (idem Ub)
- Article 14 : Compléments sur les protections L151-23 et mesures pour la protection des oiseaux nicheurs dans les bâtiments existants.
- Article 14 : Compléments sur l'intégration paysagère des panneaux solaires au sol.
- Article 16 de la zone Ui : la seule règle concernant le stationnement pour les constructions à usage de bureaux est supprimée.

Cahier des emplacements réservés

- La nouvelle destination de l'ER 39 est : « Aménagement paysager à l'entrée de la commune (Les Hoteaux).
- Ajout de l'emplacement réservé N°40 « Elargissement du chemin du Pelly »
- Ajout de l'emplacement réservé N°41 « Aménagement du carrefour route de la douane et chemin du Pelly ».

Cahier des changements de destination

- Le cahier des changements de destination est complété avec la grille d'analyse des huit critères de la CDPENAF
- Ajout d'un changement de destination à Grossand.

Annexes

- Annexe 1 liste des servitudes : Corrections demandées par RTE

M. Fabrice VERICEL demande s'il y a des questions par rapport à tout ce que vient de dire M. BENOIT.

M. Michel WEILL souhaite donner le point de vue commun des groupes d'élus d'Ensemble pour Brindas et de Brindas avec vous, et ne tient pas à s'excuser pour la longueur de son propos car la décision à prendre mérite que l'on prenne le temps, ce soir, de jauger si ce PLU répond aux intentions et aux objectifs de la commune. Pour commencer, M. WEILL tient à exprimer la satisfaction des élus des 2 groupes d'élus quant au déroulement de ce travail. Il précise que les élus ont pu prendre le temps de bien le faire et qu'ils ont pu être bien accompagnés par M. BENOIT dont la compétence a été appréciée. Bien entendu, ce dernier est resté dans le

rôle qui était le sien et il ne s'est pas substitué au politique car cela se voit bien dans le résultat final. Le regret que les élus issus de ces 2 groupes peuvent avoir, porte sur la revitalisation du centre-bourg. En effet, il n'y est fait allusion qu'une seule fois avec la zone à urbaniser à l'est où il est écrit que la Place de la Paix devrait concourir à la revitalisation de cette zone et plus largement du centre-bourg. Il comprend l'utilité sans doute pour les futurs habitants de la zone AU à l'est qui auront accès à la Place de la Paix, mais, selon eux, cela ne constitue pas un projet de revitalisation du centre-bourg.

Pour le reste, M. WEILL souhaite utiliser la méthode chronologique pour faire comprendre l'évolution de leur état d'esprit et leur analyse de ce projet du PLU. Il explique qu'au moment où ce projet a été arrêté, les élus étaient prêts à l'approuver, mais le fait d'avoir reçu début juillet le projet qui a été présenté sur l'îlot ouest les a profondément interrogés. Pourquoi ce choix ? Il leur a été présenté, au mois de juillet, un programme immobilier de 92 logements sur 0.6 hectare, ce qui correspondait à une densité de 153 logements à l'hectare. M. WEILL fait un rappel des principales orientations du PADD en la matière en citant « l'Axe 1 : orientation n°1 : maîtriser la croissance démographique » qui était, sur la période précédente de 1.8% d'augmentation de la population annuelle en la maintenant à 1.5% soit, sur 10 ans, 1260 habitants de plus à Brindas. Pour atteindre ce chiffre, le PADD préconise une densité de plancher minimum à 60 logements par hectare. « Plancher » est le terme employé par le règlement, qui est donc censé être exécuté dans le PLU, mais, dans le reste du calcul du PADD, ce qui est un plancher devient la base de TOUS les calculs du nombre de logements, c'est-à-dire que l'on transforme la notion de plancher en moyenne. C'est pour cette raison que les élus ont demandé le 23 janvier dernier, lors du conseil municipal, le report du vote de la délibération sur l'ÉPORA concernant l'îlot ouest car cela n'a pas de sens de voter cette délibération tant que le cadre n'est pas fixé. Par la suite, le programme immobilier de l'îlot ouest est descendu à 75 logements, soit 120 logements à l'hectare, ce qui représente encore le double de ce qui est prévu dans le PADD. Alors, bien entendu, s'il n'y avait que l'îlot ouest de concerné avec des conditions spécifiques sur l'ensemble, on pourrait se dire qu'il s'agit d'une exception. Mais, quelles sont ses conditions spécifiques et que va-t-il se passer sur les autres zones à urbaniser ? M. WEILL ne souhaite pas que l'on se livre à un petit jeu de scénario car les élus n'ont pas les moyens d'entrer dans ces détails, mais il y a toutes les chances qu'il se passe la même chose, le contexte n'allant pas changer. En conséquence, à vue de nez, il estime que la commune sera plus près des 2% d'augmentation de la population que de 1.5%, et passera d'une augmentation de 1200 habitants à une augmentation de plus de 2000 habitants. Encore une fois, les élus de l'opposition ne se prononcent pas aujourd'hui sur le point de savoir qu'elle devrait être la densité à fixer. Ils se posent simplement la question de la transparence, de la sincérité et du réalisme de ce qui est présenté ce soir au conseil municipal.

Pour revenir à l'aspect historique, les élus font donc ce constat au mois de juillet tandis que le projet est arrêté et transmis aux Personnes Publiques Associées. M. WEILL revient alors sur les moyens qui leur restaient pour lever leurs doutes, notamment le fait d'aller voir le commissaire-enquêteur et rédiger une lettre à son intention. M. WEILL cite ce qui a été dit et répété régulièrement par M. BENOIT tout le long de leurs travaux : « observations générales densité et respect du PADD, inquiétude sur l'augmentation de la densité au-delà de 60 logements par hectare et absence de CES et de coefficient de pleine terre dans les zones AU ». Il apparaît logique de compléter le règlement de la zone AU sur ce point. M. WEILL fait savoir qu'ils ne s'y retrouvaient pas avec M. BIANCHI dans ces propos. Il a relu la lettre et il n'était pas question ni de coefficient d'emprise au sol (CES) ni de coefficient de pleine terre. M. WEILL estime qu'il s'agit là de l'interprétation que le maire et M. VERICEL en font, mais cela était faux, et il apparaissait donc logique au maire et à M. VERICEL de compléter le règlement de la zone sur ce point, mais M. WEILL souligne que ce n'est pas ce qu'ils demandaient. Aujourd'hui, il y a un hic car ce complément est censé répondre à la préoccupation de modérer la densité de logements à l'hectare, alors que, de fait, elle n'y répond pas, puisqu'avec ces normes, on peut avoir une densité de 120 logements à l'hectare.

M. Frédéric JEAN fait savoir à l'Assemblée que M. WEILL ne parle que de la zone AU. C'est important de le préciser.

M. Michel WEILL le confirme. Selon lui, il y a donc un hic sur cette demande car, sur la section de l'îlot ouest, ces coefficients sont respectés, ce qui prouve bien que cette réponse n'en est pas une. Elle ne répond pas à la préoccupation majeure qu'il y ait une cohérence entre le PADD et les règles fixées pour l'urbanisation. Conclusion de cette affaire, M. WEILL estime que le maire et son équipe ont été très habiles, mais qu'ils ont pris « les enfants du bon Dieu pour des canards sauvages », en se disant qu'ils ne s'en apercevraient pas. Pour revenir sur cette expression « d'enfants du bon Dieu pris pour des canards sauvages », on prend donc le risque d'avoir un vilain petit canard dans le lot. Pourquoi cette situation ? C'est la logique du contexte économique mais, par rapport à la logique du PADD, on est très loin du compte. M. WEILL s'adresse aux élus travaillant dans le secteur de l'immobilier en leur demandant si, en leur âme et conscience, ils pensent que cette situation ne va

pas se reproduire ailleurs que sur l'îlot ouest.

2^e constat : aujourd'hui, M. WEILL constate qu'il n'y a pas d'outils sérieux qui permettent de maîtriser la situation. Certes, on peut se dire que la vie est toujours un pari mais, selon lui, il existe deux possibilités pour que la réalisation du PLU et la croissance de la population puissent être respectées :

- Le 1^{er} pari, c'est qu'on assiste à une crise majeure de l'immobilier qui fasse baisser les prix du foncier et permette aux promoteurs d'être moins gourmands qu'aujourd'hui. A titre personnel, M. WEILL dit ne pas y croire, d'autant plus, vu le caractère privilégié de Brindas qui reste une commune attractive.
- Le 2^e pari, c'est tout simplement que les deux zones AU prévues par le PLU ne se libèrent pas. M. WEILL estime alors que l'on ne peut que prier le ciel que ça ne se libère pas mais, dans ce cas, pourquoi avoir créé ces zones à urbaniser ? Sachant que toute anticipation du PLU, comme l'a régulièrement rappelé M. Richard BENOIT, au-delà de sa durée (10 ans) est illégale. Alors, en être réduit à prier le ciel dans une république laïque, c'est tout de même un comble !

Pour eux, ce PLU manque de cohérence entre le PADD et le règlement du PLU. Il n'est pas non plus réaliste d'un point de vue du contexte économique et pas vraiment sincère non plus car les élus de l'équipe majoritaire ont essayé de leur faire une entourloupe sur ce sujet. En conséquence, leur réponse est claire : ce PLU doit être revu. Les élus de l'opposition exigent de la cohérence et du réalisme, deux choses qui n'existent pas aujourd'hui dans ce futur PLU. Les élus issus d'Ensemble pour Brindas et de Brindas avec vous ne voteront donc pas ce PLU.

Enfin, pour que chacun puisse se prononcer en son âme et conscience sur ce sujet, les élus des 2 listes d'opposition demandent que le vote de cette délibération se fasse à bulletins secrets.

M. Fabrice VERICEL demande à M. WEILL s'il se rend compte de tout ce qu'il vient de dire ! Il revient sur le fait que les élus ont travaillé pendant 4 ans sur ce sujet avec, notamment, M. BIANCHI, M. WEILL et M. GIRAUD. Tout a été fait pour qu'aucune différence ne se fasse entre les groupes d'élus, ils ont su avancer ensemble pour que finalement, ils ne soient pas d'accord sur le projet immobilier de l'îlot ouest. M. VERICEL entend le fait qu'ils peuvent ne pas être d'accord sur ce projet, et encore ça n'est pas qu'une histoire de densité selon lui. Il revient sur leur reproche d'un « manque d'ambition » au sujet du centre-bourg, mais M. VERICEL aimerait savoir où était M. WEILL pendant tout ce temps car il était pourtant bien là aux réunions ? Peut-être dormait-il ? Que faisait-il pendant ces réunions ?

Concernant le PADD, même chose, les élus de l'opposition étaient là et l'ont même approuvé ! Si les élus n'étaient pas d'accord avec le PADD, alors il ne fallait pas le voter ! M. VERICEL ne comprend pas car ils ont tous travaillé ensemble et, aujourd'hui, arrivés en fin de PLU, les élus viennent dire que finalement ça ne va pas ! Selon lui, tout cela n'a pas de sens sauf un intérêt électoraliste. Qu'ils ne soient pas d'accord sur l'îlot ouest, cela s'entend, mais après ces élus disent que c'est une histoire de finances, ce qui peut être vrai, mais ça n'est pas vraiment le problème de la commune ! Ils ont travaillé ENSEMBLE pour faire baisser le nombre de logements, ensuite ils ont travaillé ENSEMBLE pour avoir une voirie payée par le promoteur, enfin, ils ont travaillé ENSEMBLE pour enlever un bâtiment et conserver une maison à caractère ancien et en faire 2 logements.

Aujourd'hui, M. VERICEL leur reproche de faire du cinéma car, pendant 4 ans, ils ont travaillé ensemble sur ce sujet et tout le monde était d'accord sur le principe de travailler main dans la main. Il ne comprend donc pas ce que M. WEILL annonce ce soir car il trouve que ça ne tient pas debout.

Concernant la densité sur l'îlot ouest entre autres, M. VERICEL l'a déjà expliqué. L'État demande à construire du logement, notamment social comme l'a même rappelé le Premier ministre la semaine dernière. L'équilibre financier d'un programme immobilier n'est pas le problème de la Commune. Toutefois, il faut tout de même le prendre en compte pour que les projets sortent de terre. Concernant l'îlot ouest, c'est un programme contenant 73 logements. La Commune n'aurait pu demander de faire que des T4 et il n'y aurait, au final, que 35 logements sortis de terre, mais avec toujours ce problème de densité. Il fait savoir que les T2 et les T3 sont les plus recherchés sur le marché immobilier, notamment en termes de logements sociaux. M. VERICEL ne souhaite pas s'expliquer plus longuement puisqu'il ne les convaincra pas ce soir, mais il tenait malgré tout à leur dire ce qu'il pensait. C'est plus que dommage que les élus en arrivent là. En plus, M. BIANCHI et M. WEILL ont tenté de convaincre les élus de l'autre liste d'opposition - même si certains sont déjà de leur côté depuis longtemps - et cela le déçoit davantage.

M. Michel WEILL explique qu'il n'y a pas si longtemps que cela, au mois de juin, les élus étaient encore prêts à voter le PLU. Néanmoins, ce qui s'est passé avec le programme immobilier de l'îlot ouest les a interrogés. Il pense que les élus de l'équipe majoritaire ont aussi découvert cela en même temps qu'eux, mais ils n'ont pas su en tirer les conséquences en juillet et, début novembre, M. VERICEL l'a balayé d'un revers de main. Effectivement, les élus ont bien travaillé ensemble, ils ont fait confiance à M. VERICEL et ont joué le jeu jusqu'à



ce que l'équipe majoritaire ne le fasse plus.

M. Fabrice VERICEL demande à quel moment l'équipe majoritaire n'a plus joué le jeu.

M. Michel WEILL précise que c'est au moment de la réponse au commissaire enquêteur.

M. Fabrice VERICEL demande si cela concerne toujours l'îlot ouest.

M. Michel WEILL précise que l'îlot ouest leur a permis de s'interroger, mais la question que les élus se posent c'est pourquoi la situation de l'îlot ouest ne se reproduirait-elle pas ailleurs ? **M. WEILL** dit que si **M. VERICEL** sait répondre à cette question, alors il aura la réponse.

M. Fabrice VERICEL tient à faire remarquer qu'il n'est pas question d'ailleurs ce soir, donc qu'il n'y a aucune entourloupe. Concernant l'îlot ouest, les élus ont diminué le projet et ont même fait des améliorations.

M. Michel WEILL dit que ça fait tout de même 120 logements à l'hectare ! Pourquoi cela ne se reproduirait-il pas sur la zone AU sud, car elle fait 500 m² de plus que l'îlot ouest (6500 m²). La proposition du PLU est de construire 26 logements, mais à grand-peine, les élus ont réussi à réduire l'îlot ouest à 73 logements. **M. WEILL** pose la question : qui, autour de cette table, pense que l'on va réussir à trouver un promoteur pour acheter 6500 m² et ne construire là-dessus que 26 logements ?

Mme Claudine ROSIN pense que le promoteur pourrait faire des logements luxueux avec piscines.

M. Michel WEILL rappelle qu'il faut tout de même 50% de logement social.

M. Fabrice VERICEL explique qu'il y a une réalité derrière le projet de l'îlot ouest qui est de construire du logement. Il est d'accord avec **M. WEILL** sur le fait que ce projet ne correspond pas à 60 logements par hectare qui n'est même pas une moyenne, mais un minimum. C'est le double de logements aujourd'hui sur ce programme immobilier, mais il faut tout de même le sortir pour correspondre à ce que l'État nous demande.

M. Michel WEILL demande s'il se rend compte de ce que cela peut représenter sur le développement de la commune pendant 12 ans. Il ne comprend pas l'entêtement de **M. VERICEL** et pense qu'il est aveugle.

M. Fabrice VERICEL indique qu'il n'est pas aveugle, loin de là, et revient sur les anciennes constructions situées Montée de la traverse qui ont été faites dans les années 2010. Il n'a pas pris le temps de calculer, mais ces programmes immobiliers étaient sûrement largement plus denses que ce que **M. WEILL** leur reproche aujourd'hui. Cela correspond toutefois à une continuité de ce qui est fait en hypercentre, donc qui n'apparaît pas illogique non plus selon **M. VERICEL**. Par ailleurs, le programme immobilier à l'angle de la route de la Fonte du Buyat mériterait d'être moins dense mais, pour le coup, il est situé en plein centre. Ce qui fait dresser les cheveux sur la tête de **M. VERICEL**, c'est que les élus ont travaillé ensemble et aujourd'hui, ils lui reprochent le manque d'ambition pour le centre bourg, mais où étaient les élus de l'opposition pendant toutes les réunions ? Est-ce qu'ils étaient vraiment là ?

M. Michel WEILL dit que ça n'est pas là le sujet principal.

M. Fabrice VERICEL précise donc que si le sujet principal est cette opération de l'îlot ouest, il tient à rappeler que c'est aussi pour correspondre à des règles que l'État leur impose, et cela n'est pas près de se finir !

M. Frédéric JEAN demande quel intérêt les élus de l'équipe majoritaire auraient à massifier densément la commune ? Quel est l'intérêt ? Il pose la question ouvertement. **M. WEILL** a dit que ça sera un enjeu de la campagne municipale, donc il imagine bien que si une équipe municipale souhaite continuer et gagner les élections, elle ne va pas jouer avec ce type de chose ! Quel serait donc l'intérêt pour l'équipe en place mis à part de perdre les élections ? Sincèrement, **M. le Maire** dit que ça ne tient pas la route et précise que Brindas a des obligations légales venant de l'État, tout comme les autres communes comme Grézieu-la-Varenne, Vaugneray et Messimy depuis peu puisqu'elle a franchi le seuil des 3500 habitants. Brindas est carencée depuis 8 ans maintenant. La commune frôle les 11% de logements sociaux alors que la règle en demande 25%. Il a entendu des Brindasiens dire que ça se construit de plus en plus à Brindas et, malgré cela, on en est qu'à 11%. Il rappelle que **M. WEILL** montait même sur la table à une époque en demandant l'augmentation des

logements sociaux et l'utilisation d'EPORA. M. le Maire dit ne pas l'inventer car ça doit être écrit dans un ancien procès-verbal de conseil municipal. Et, aujourd'hui, M. WEILL vient se plaindre pour une histoire de densité qui ne serait pas correcte ! Il l'entend et, s'il n'avait pas cette casquette de maire, il n'aurait pas envie lui non plus de construire tout cela. L'évolution est rapide et qui dit constructions de logements dit infrastructures pour accueillir tout ce nouveau monde : école, voirie, restaurant scolaire, parking, etc. Pour des élus qui aiment la commune, il est d'accord avec le fait qu'ils n'ont pas envie d'aller plus vite que la musique et de construire à tout-va, il est bien d'accord sur ce sujet, cependant, M. le Maire rappelle que l'État est un rouleau compresseur avec des pressions légales. Les élus auront beau taper du pied à ce sujet, la règle est là et il faut la respecter car, aujourd'hui, Brindas est carencée.

M. le Maire prend un autre exemple évoqué récemment en commission Urbanisme et explique que l'ÉPORA, malgré sa zone d'intervention sur la commune qui est cadrée via des conventions, a pris la main sur un projet de vente de maison individuelle qui était pourtant totalement maîtrisée par la Commune, pour en faire un logement collectif, et s'est donc permis de préempter la vente de cette maison ! C'est-à-dire que le couple de vendeurs avait signé un compromis de vente avec un promoteur immobilier, mais l'État s'est interposé et a récupéré ce dossier de vente et de futur logement collectif alors que la Commune travaillait justement avec le promoteur immobilier sur ce sujet ! L'État va donc travailler le dossier sans nous ! L'État a pris la décision unilatérale - qui est le principe du fonctionnement de l'État auprès des communes carencées - de nous prendre ce dossier. M. le Maire s'estime tout de même chanceux que Brindas n'ait pas encore perdu sa compétence urbanisme comme Tassin-la-Demi-Lune, Saint-Genis-Laval, etc. Aujourd'hui, ce qu'il se passe avec l'État est une prémices pour la suite et ça n'est pas un mensonge de sa part. Par ailleurs, le projet du promoteur initial prévoyait 50% de logements sociaux, comme le veut la règle, mais avec l'État ça sera du 100% social. M. le Maire comprend ce que M. WEILL veut dire concernant la densité car, s'il y en avait moins, il se porterait mieux aussi. Néanmoins, il rappelle que l'État est un rouleau compresseur qui fait son job. Par ailleurs, un équilibre financier doit aussi se trouver pour le promoteur en faisant 50% de logements sociaux comme le veut le PLH et ce, malgré le prix du foncier qui reste élevé. Cela crée évidemment un déséquilibre financier. Au-delà de ça, l'État impose aussi des exigences en termes de logements sociaux entre le PLUS, le PLAI et le PLS. Comme toute commune qui est carencée, l'État demande à construire des logements très sociaux en ne tenant absolument pas en compte si cela ne crée pas, à l'inverse du déséquilibre social. Cela n'est pas son souhait personnel, alors si, demain, certains élus veulent écrire que le maire de Brindas souhaite construire 900 logements sur la commune - comme il a pu le lire - cela est faux ! Il rappelle que même si on voulait concrètement construire 900 logements en 10 ou 12 ans, même si c'était là leur volonté la plus forte, cela ne pourrait pas se faire matériellement parlant car c'est impossible. M. le Maire rappelle qu'il travaille dans le bâtiment et qu'il sait ce qu'il dit. Il n'enjolive pas les choses et ne raconte pas d'histoires. Même si construire des logements n'est pas un choix de sa part, il est obligé de faire le nécessaire au niveau du PLU pour, justement, montrer à l'État que Brindas est « une bonne élève » et que les élus en place travaillent sur le sujet du social.

Pour finir, en présentant le PLU de la manière dont on le présente avec cette densité prévue sur l'îlot ouest, on arrive uniquement à 17,5% de LLS (Logements Locatifs Sociaux) en 12 ans sur les 25% demandés par la loi SRU, c'est-à-dire que de 11% de LLS aujourd'hui, on passera à 17,5% en 12 ans. C'est ce qui est écrit noir sur blanc et ce qu'ils ont débattu ensemble lors des réunions. Le chiffre qu'il faut retenir c'est 17,5% dans 12 ans quand ce PLU sera terminé, encore faut-il qu'on garde cette trajectoire. M. le Maire rappelle qu'il y a 12 ans, Brindas était à 8% de LLS. En 12 ans, la commune a pris un peu moins de 3% de LLS, et on affiche 17,5% c'est-à-dire faire 2 fois plus que ce qu'on a fait en 12 ans avec un foncier qui est difficile et un déséquilibre financier qui existe de par les obligations très sociales demandées par l'État. Il s'agit du terme qualificatif employé par l'État. A un moment donné, M. le Maire dit qu'il ne faut pas être démagogue, mais juste expliquer que l'on va densifier le centre-bourg car il s'agit de la règle imposée par l'État. Peu importe que demain, ça soit Frédéric JEAN, Guillaume GIRAUD ou Patrick BIANCHI qui dirigera la commune, la règle sera toujours la règle, sauf si les lois changent demain. Concernant la loi ZAN, M. le Maire suppose que les écolos sont très contents, mais qu'en attendant, cela met un bazar pas possible car ça fige plein de projets et rend inconstructible un grand nombre de terrains où les propriétaires se retrouvent malheureux car leurs parcelles sont devenues inconstructibles. M. le Maire dit en être désolé car ça ne lui a pas fait plaisir. Il explique que si on laisse ouvert à l'urbanisation certaines parcelles, la municipalité doit aussi verrouiller des terrains. Certains élus sont dans la pure démagogie électorale à ce jour et il rappelle qu'il ne faut pas mentir aux gens !

M. Michel WEILL ne ment pas aux gens et peut relire le paragraphe concernant la densité des logements dans le règlement. Il n'a pas dit que le maire densifiait trop, il a dit, au contraire, qu'il fait l'inverse de ce qui est noté dans le règlement car il est écrit 60 logements à l'hectare et, au final, ça sera 120 logements. Le maire dit qu'il ne veut pas mentir à la population, mais c'est exactement ce qu'il fait ! M. WEILL n'a pas dit de faire moins en

densité.

M. Frédéric JEAN dit que c'est pourtant exactement ce qu'il a dit préalablement à Fabrice VERICEL !

M. Michel WEILL précise qu'il a simplement souhaité de la cohérence et du réalisme et que l'on fasse ce qu'on dit. Il s'agit de la définition même de la démarche qualité et ce que les élus sont en train de faire sur l'îlot ouest ne correspond pas à ce qui est écrit dans le règlement.

M. Frédéric JEAN constate qu'ils n'ont pas tous les deux la même vision des choses, mais il souligne que le PLU n'est pas réduit à l'îlot ouest. Il s'agit d'un ensemble de choses. Le résultat de tout cela, c'est que Brindas va grandir qu'on le veuille ou non.

M. Richard BENOIT souhaite intervenir sur un point technique et rappeler qu'il était proposé de mettre les coefficients d'emprise au sol et les coefficients de pleine terre dans les zones AU. Cependant, il existe aussi un autre outil qui est lié à cette prescription puisque, dans le PLU, les zones à urbaniser Sud et Est ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'en 2029. Toutefois, si on voit qu'en 2026, 2027 et 2028, le bilan des constructions n'est pas encore bon, et que l'on constate qu'il vaut mieux repousser l'ouverture des zones AU prévues en 2029 au-delà de cette date, cela est alors possible en modifiant le PLU. Cela permettra ainsi de garder la main sur la maîtrise de l'évolution des logements, comme cela est évoqué dans le PADD.

M. Michel WEILL remarque que si c'est pour faire une modification dans un an, il vaut mieux en tenir compte dès à présent.

M. Frédéric JEAN lui fait remarquer que 2029 n'est pas dans un an et que c'est en 2028 qu'il faudra voir s'il est nécessaire de faire une modification, soit dans 2 ans. Il demande à M. WEILL s'il est capable de citer des zones AU du PLU actuel qui se seraient développées à Brindas en 12 ans et répond lui-même en disant qu'il n'y en a eu aucune.

M. Michel WEILL dit que cela était complètement différent à cette époque car les règles de constructions n'étaient pas les mêmes. Aujourd'hui, la philosophie générale a changé avec la loi Climat et Résilience.

M. Frédéric JEAN relaye le fait qu'il manque 2 millions de logements en France. Seulement, comment construire 2 millions de logements aujourd'hui ? La loi ZAN est là pour y répondre, mais c'est le principe de déconstruire pour reconstruire, c'est-à-dire qu'on détruit des maisons individuelles déjà présentes et qu'on définit des périmètres tout autour pour construire des logements collectifs. Le but étant d'arrêter d'artificialiser des terrains vierges. Ce soir, il est surtout question de l'îlot ouest, mais, concrètement, comment cela se passe lorsque l'on veut construire un projet d'ensemble ? Tout simplement, il faut attendre que les personnes vendent leurs maisons et que l'ÉPORA achète derrière. Ça peut durer 30 ans cette histoire donc ça ne sert à rien de s'affoler ! Au départ, l'ÉPORA portait le foncier pour 5 ans, mais cela a été augmenté à 10 ans. Sur l'îlot ouest, l'ÉPORA n'a pas encore l'ensemble de la totalité des maisons pour construire un ensemble. Ça peut durer un moment car cela est uniquement lié à la volonté des Brindasiens de vendre leurs maisons et, dans un sens, heureusement que ça marche de cette façon et qu'on n'expulse pas les gens de chez eux !

Mme Jocelyne DOMINIQUE prend à témoin la ZAC des Verchères où l'opérateur a mis un certain nombre d'années avant de pouvoir acquérir tous les terrains.

M. Frédéric JEAN dit que c'est un très bon exemple.

M. Michel WEILL souligne qu'il s'agit d'une ZAC et que ça n'est pas tout à fait la même chose.

M. Frédéric JEAN explique que la problématique du foncier reste la même. Il y a 20 ans, on était à 130€/m² et aujourd'hui, on est à 230€/m². Pensez-vous donc que cela ne crée pas de déséquilibre foncier ? Les prix à l'époque n'étaient pas les mêmes et idem pour les coûts de constructions avec les matériaux. Ce qui ne plait pas à l'État, c'est que l'on ne crée pas de logements. Dans un avenir proche, il est possible que l'État vienne nous prendre la compétence urbanisme et alors, plus personne autour de cette table n'aura à débattre. Les services de l'État ont déjà attaqué à côté du collège et cette ingérence le rend dingue aujourd'hui. Que Brindas perde la main sur la compétence urbanisme pour une logique purement politicienne qui n'apporte

rien et qu'on l'accuse de mentir aux gens au sujet de la densité de logements est fou ! Qui va croire cela ? Pas l'État en tout cas. Ce qui intéresse le maire et, ce qui lui semble important, c'est que les élus n'entrent pas dans une logique politicienne juste parce qu'il y a des élections demain. Brindas doit rester la plus apaisée possible. M. le Maire estime que l'urbanisme est tellement important aujourd'hui pour la commune qu'il ne faut pas rester coincé en raison d'un manque de vision d'ensemble sur des parcelles aujourd'hui privées. Il ne faut pas tout bloquer pour ça. Si ces parcelles qui appartiennent aujourd'hui à des particuliers sont conservées pendant 30 ans, on fait quoi ? On va attendre ? D'autant plus qu'à côté de ça, il y a une liste incalculable de demandes de logements sociaux qui s'accumulent au CCAS de Brindas. Certes, il comprend que les mots « logements sociaux » aujourd'hui fassent peur, mais ces logements sont aussi destinés à nos enfants qui ne peuvent pas se loger dans le privé au vu des tarifs du marché de l'immobilier de l'ouest lyonnais. Aujourd'hui, il y a plus de 200 demandes au bureau enregistreur du CCAS. M. le Maire s'excuse de s'agacer à ce sujet, mais il faut savoir passer le cap de la politique politicienne, et faire attention à ce que l'État ne nous verrouille pas complètement afin de ne pas devenir comme Tassin où le maire n'a plus la main. Il enjoint les élus à aller parler à ces maires qui ne peuvent plus rien faire aujourd'hui pour voir s'ils seront toujours d'accord pour bloquer les programmes immobiliers de la commune !

M. Michel WEILL demande si le projet qu'il a évoqué précédemment près du collège respecte le PLU, car ce qui importe les élus de l'opposition c'est que le PLU soit respecté. À partir du moment où tout est respecté, que les projets immobiliers sont bons et qu'ils produisent du LLS, lui, à titre personnel, n'est pas en colère et ne peut qu'applaudir.

M. Frédéric JEAN dit qu'il applaudira donc tout seul.

M. Michel WEILL comprend la réaction du maire puisqu'il s'agit d'un problème de pouvoir et d'égo.

M. Frédéric JEAN dit qu'il n'en a rien à faire de ça car il s'agit du cadet de ses soucis. Il demande à M. VERICEL s'il connaît la densité du projet préempté par l'État.

M. Fabrice VERICEL répond que ce projet contient 16 logements pour 2000 m².

M. Frédéric JEAN entend les remarques de M. WEILL et rêverait d'être maire d'une commune de moins de 3500 habitants afin de ne pas avoir à entendre ce type de discours mais, en attendant, son job est de faire le nécessaire.

M. Michel WEILL lui reproche de détourner le débat.

M. Frédéric JEAN dit qu'il ne détourne rien du tout. Le PLU est un sujet passionnant car c'est important pour l'avenir de la commune en fonction de plein de raisons. Il ne s'agit pas que de densité. Pour revenir à la demande de vote à bulletins secrets, M. le Maire n'y voit pas d'inconvénients mais rappelle la règle à ce sujet, à savoir, que cette demande émane d'un tiers du conseil municipal soit au moins 7 personnes. Qui est pour voter à bulletins secrets ?

Laetitia ROSA DA COSTA, Carole CHAPON, Fabrice PECOU, Sylvie GAUDET DIT TRAFIT, Guillaume GIRAUD, Nathalie POIGNET, Ludovic PICARD, Michel WEILL, soit un tiers des membres physiquement présents, demandent le vote à bulletins secrets.

M. Fabrice VERICEL aimerait savoir la raison pour laquelle les élus de l'opposition demandent le vote à bulletins secrets.

M. Michel WEILL fait remarquer que le problème vient d'eux et non des élus de l'opposition.

M. Frédéric JEAN demande la raison pour laquelle ça serait donc son équipe le problème ?

M. Fabrice VERICEL dit ne pas en revenir de l'argument trouvé par M. WEILL pour ne pas avoir à approuver le PLU !

Pour terminer ce débat, M. VERICEL propose de lire la fin de la délibération et demande si cela convient à tout le monde. Si cela ne convient pas, alors il relira toute la délibération dans son intégralité.

M. Guillaume GIRAUD dit qu'ils font bien comme ils veulent et qu'il est inutile de faire tout un cinéma pour savoir



si on relit la délibération complète ou juste la fin.

M. Frédéric JEAN dit qu'il ne fait pas de cinéma, mais simplement de la bienséance afin de savoir si ça convient à tout le monde.

M. Fabrice VERICEL lit la fin de la délibération :

Compte tenu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **D'APPROUVER** le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brindas tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DE DIRE** que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération :
 - Sera transmise à Madame la Préfète du Rhône
 - Fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois
 - Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **DE DIRE** que le dossier sera téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme ;

Mme Christiane DOMINIQUE souhaite expliquer sa position vis-à-vis du futur PLU car elle trouve que la densité prévue sur le projet de l'îlot ouest est inhumaine et estime que les logements sociaux devraient être mieux répartis sur le territoire de la commune.

M. Frédéric JEAN dit que cela serait bien effectivement car cela serait idéal. Cela étant dit, entre ce que souhaite Mme Christiane DOMINIQUE et ce qui est imposé aux élus, c'est la règle voulue par l'État.

M. Fabrice VERICEL lui fait remarquer que les élus s'apprêtent à voter ce soir le futur PLU et non le projet de l'îlot ouest. Le PLU n'est pas l'îlot ouest !

M. Frédéric JEAN explique que c'est l'argument qui leur permet de s'opposer au PLU, mais le PLU contient des règles qu'il faut appliquer pour une densité spécifique d'un zonage.

Mme Christiane DOMINIQUE pense que même si la préfète a le dessus sur l'urbanisme à Brindas, cette dernière n'a pas toujours gain de cause. Elle demande si la préfète peut faire mieux que les élus de Brindas ? Peut-elle aller au-delà de ce PLU ?

M. Fabrice VERICEL fait savoir qu'elle ne pourra pas, par exemple, construire des logements sur un terrain agricole, ça c'est impossible.

M. Frédéric JEAN rappelle que le PLU n'est pas l'îlot ouest et demande à passer au vote.

Résultat de votes à bulletin secret : 14 votes Pour, 13 votes Contre, 0 Abstention.

M. Frédéric JEAN souhaite revenir sur ce score loin d'être honorable et rappelle que le but est que Brindas puisse vivre correctement et sereinement pour des années et des années. Le prochain maire devra gérer cela pour que Brindas puisse construire au mieux les logements et définisse les futurs périmètres à construire. Avant d'être élus, on est tous Brindasiens et Brindasiennes et même certains élus sont nés ici. Pour rappel, un PLU s'établit à horizon 12 ans. L'objectif n'est pas de dénaturer les choses, bien au contraire, mais de faire en sorte que la commune puisse, à côté, apporter les infrastructures nécessaires pour accueillir les futurs brindasiens jeunes ou moins jeunes.

Rapporteur : Fabrice VERICEL

Le droit de préemption urbain est une prérogative octroyée aux communes pour faire l'acquisition de biens immobiliers de façon prioritaire. Le mécanisme de la préemption permet au maire de se substituer à l'acheteur initialement choisi par le propriétaire, et de conclure la vente à sa place.

L'instauration du droit de préemption, qui peut être simple ou renforcé, est conditionnée à l'adoption d'une délibération du conseil municipal. Cette procédure sert avant tout à encadrer la préemption, conditionnée à la réalisation d'un projet urbain d'intérêt général.

Compte tenu de l'approbation du nouveau PLU, il est nécessaire de renouveler l'instauration d'un droit de préemption simple sur la totalité des zones urbaines (zones U et AU du PLU) de la commune.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **ARTICLE UNIQUE : D'INSTAURER** le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines (U et AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

Résultat de votes : 26 votes Pour, 0 vote Contre, 1 Abstention (Nathalie POIGNET).



D.2026.10 : Instauration des permis de démolir sur la commune de Brindas

Rapporteur : Fabrice VERICEL

Outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, le permis de démolir permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti.

Il est donc dans l'intérêt de la Commune de Brindas de soumettre à permis de démolir, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur son territoire.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **ARTICLE UN : D'INSTAURER** le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal, à l'exception des démolitions définies à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme ;
- **ARTICLE DEUX : D'ANNEXER** la présente délibération au PLU approuvé le 2 février 2026 ;
- **ARTICLE TROIS : D'AUTORISER** le Maire à signer tous les documents s'y rapportant.

Résultat de votes : Unanimité



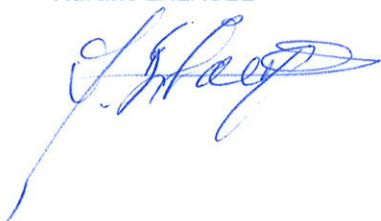
Questions diverses

Pas de questions diverses

La séance est levée à 21h25. La parole est ensuite donnée au public.

Secrétaire de séance,

Martine LALAUZE



Le Maire,

Frédéric JEAN

