

# Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

## Projet de modification simplifiée n° 4

### **1. Notice explicative**

---

Projet en date du 26 septembre 2025

## **PREAMBULE**

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 septembre 2005. Il a fait l'objet de différentes évolutions depuis à savoir :

- la révision simplifiée n° 1 approuvée le 29 février 2012
- la modification n° 4 en date du 23 juin 2015
- la modification n° 3 du 8 septembre 2015
- la révision simplifiée n° 2 du 15 décembre 2015
- la modification n° 2 du 12 septembre 2017
- la déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Savouges pour un programme de logements emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme en date du 12 octobre 2021,
- la modification simplifiée n° 2 approuvée le 11 juin 2024
- la modification simplifiée n° 3 approuvée le 17 décembre 2024.

Il est à noter que la révision du PLU avait été engagée par délibération en date du 30 janvier 2013, ainsi qu'une procédure de modification simplifiée n° 1 le 2 mars 2021.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 4 du PLU.

### **I. MOTIFS**

La présente modification simplifiée n° 4 du PLU a pour objet d'ajuster les dispositions réglementaires pour la mise en œuvre de deux opérations à vocation principale de logements et comprenant en partie des rez-de-chaussée des locaux destinés à des commerces et services de proximité notamment de part et d'autre de la Route de Marennes sur la partie basse de la Rue du sillon et de la rue des anciennes mines.

Elle porte sur une clarification d'une disposition applicable à la zone Us.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes du PLU opposable :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par la présente notice explicative,
- « Règlement » Partie écrite (pièce 4.1), en vue de remplacer les chapitres des zones UD, UE et US.
- « Document graphique du Règlement » (pièce 4.2.a), en vue de le remplacer.

## II. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 4.1)

Afin de poursuivre le confortement de son centre-bourg et son attractivité, notamment avec l'accueil de nouveaux jeunes ménages et familles pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune, la Municipalité de Communay souhaite permettre des opérations de renouvellement urbain sur des îlots potentiellement mutables à court et/ou moyen termes et disposant de situations stratégiques.

Conjointement, au regard du rattrapage imposé par l'article 55 de la Loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) de décembre 2000, de produire de nouveaux logements dits sociaux, la Commune a déjà fixé une règle dans son PLU obligeant à ce qu'au moins 40 % des logements des programme de plus de 800 m<sup>2</sup> soient affectés à du locatif social ou du BRS.

Toutefois, le centre historique compris dans la zone Ub très réduite permet un peu de densité avec une hauteur maximale des constructions à 12 mètres mais dans un petit périmètre, puisque l'extension du centre s'est faite par des tissus pavillonnaires. Ces derniers offrent de réelles capacités de mutation et de confortement du centre-bourg, sauf que les règles de ces zones Ud et Ue n'autorisent que de faibles densités avec une hauteur maximale de 7 mètres, soit des bâtiments en Rez-de-chaussée + 1 étage.

Ainsi, comme dans le cadre de la modification simplifiée n° 2, la présente procédure d'évolution du PLU identifie deux îlots en continuité de la zone Ub pour mettre en œuvre à court et moyen terme, deux opérations de logements, comprenant des locaux commerciaux et de service aménagés en rez-de-chaussée au droit de la Route de Marennes. En effet, cette voie très circulée présente des nuisances non acceptables pour de nouveaux logements, mais un intérêt au vu du passage de nombreux véhicules pour des commerces et services de proximité, avec un point d'accroche par la Rue du sillon vers la centralité.

Un premier périmètre du projet concerne quatre propriétés bâties supportant quatre villas faisant l'objet d'une maîtrise foncière (EPORA et promoteur-constructeur) situées dans la partie basse de la rue du sillon et la rue des Bonnières. Ce tènement classé en zone Ub va permettre la mise en œuvre d'une première opération d'ensemble de renouvellement urbain et la construction d'environ 70 logements à court terme.

Les réflexions menées depuis plusieurs années sur le foncier communal, y compris la friche, entre la Route de Marennes et la rue reliant la rue du sillon et la rue des Bonnières ont conduit à retenir, en continuité du premier programme, la requalification des espaces publics de stationnement notamment et la démolition de la friche pour la reconstruction d'un programme affirmant mixité sociale et diversité des fonctions avec un socle actif dédié à un ou plusieurs commerces.

En prolongement de ce secteur, un tènement au Sud de la Route de Marennes, en bordure de la Rue des anciennes mines, présente un intérêt pour marquer la traversée du bourg et surtout une accroche du centre-bourg jusque sur cet axe de déplacement structurant.

Ces deux derniers secteurs sont classés au PLU opposable en :

- **zone Ud**, zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui restent ouvertes aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes, avec des règles visant un développement de faible densité en R+1 notamment,
- **zone Ue**, zone d'extension urbaine, réservée à l'habitat pavillonnaire peu dense, également immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

Ainsi, les caractéristiques réglementaires des zones Ud et Ue ne permettent pas la réalisation d'opérations visant des formes urbaines denses du type de celles rencontrées sur le centre-bourg. En effet, ces secteurs sont marqués par un habitat essentiellement pavillonnaire, directement issu des dispositions du règlement écrit opposable qui limitent la capacité de constructibilité, notamment par une hauteur maximale au faîte de 9 mètres et des reculs minimum de 5 mètres des voies.

Ce contexte conduit la Commune à faire évoluer son plan local d'urbanisme afin d'inscrire des règles applicables à ces secteurs permettant d'accueillir deux opérations d'habitat collectif comprenant une mixité sociale et une mixité fonctionnelle (commerces et services en rez-de-chaussée) dont la forme urbaine devra assurer une transition entre cet environnement d'extension pavillonnaire et le tissu dense du centre-bourg. Il est à rappeler que la procédure de modification simplifiée n° 2 avait été menée avec ce même objectif d'opération maîtrisée de renouvellement urbain, avec la création d'un secteur Udm.

Dans le cadre de la formalisation du projet de modification simplifiée, des couleurs de surlignage ont été retenues pour faciliter la compréhension des évolutions du règlement écrit notamment. Ainsi, il est à retenir des :

- Clarifications de la règle sans incidence sur celle-ci
- Evolutions souhaitées par la Commune
- Suppressions de texte, remplacé par une nouvelle disposition ou non, pouvant ainsi constituer une évolution ou une clarification.

Dans la présente notice explicative, le texte en italique correspond aux extraits du projet de règlement écrit, dont les précisions ou compléments en texte italien et surligné.

Il est souligné que les points suivants de clarification ou liés à la différenciation des secteurs Udm Rue du Mazet déjà existant et Route de Marennes, créé par la présente procédure, sont sans incidence sur les règles déjà opposables.

## **1. EVOLUTION DES DISPOSITIONS DU CHAPITRE DE LA ZONE UD**

Comme cela est déjà le cas pour le secteur Udm du PLU opposable, considérant les enjeux liés à la mixité sociale et à la situation en centre-bourg du foncier communal, un nouveau secteur Udm est créé au Nord de la Route de Marennes. Les dispositions applicables à ce secteur seront des règles majorées de la zone Ud du plan local d'urbanisme opposable comme le prévoit le 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, comme cela est déjà le cas pour :

« *2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;* »

### **a. Caractère de la zone**

Afin que la règle de majoration puisse s'appliquer également au nouveau secteur Udm, le pluriel est utilisé.

Extrait du règlement :

« *Dans les sous-secteurs Udm, les règles applicables à la zone UD peuvent être majorées en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme. »*

### **b. Article UD1 – Occupations et utilisation du sol interdites**

Compte tenu du trafic supporté par la route départementale Route de Marennes, les nuisances liées au bruit et à la pollution, mais aussi à la vue des véhicules, imposent de limiter l'orientation des logements sur cet axe routier en rez-de chaussée. Ainsi, il est ajouté une règle d'interdiction, pour le secteur Udm Route de Marennes, d'aménagement de logements en rez-de-chaussée au droit de cette voie.

Extrait du règlement :

« *Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits...*

- *dans le secteur Udm Route de Marennes, les logements en rez-de chaussée en front de la-dite route. »*

### c. Article UD2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières règles

La règle d'autorisation des programmes de logements d'au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous condition de création d'un nombre minimum de logement social est adaptée pour y inclure le secteur Udm Route de Marennes qui devra, quelle que soit sa taille, répondre à l'obligation de mixité en vue de disposer de la règle de majoration du gabarit du bâtiment à construire.

Extrait du règlement :

« Les programmes de logements portant sur au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que tout programme de logements dans le secteur Udm Route de Marennes, doivent comporter un nombre minimum de logements en locatif social ou en bail réel solidaire (BRS) correspondant à au moins 40 % du nombre de logements. Parmi ces logements, un minimum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et un maximum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif social (PLS)"

Au regard du nouveau secteur créé Udm Route de Marennes, il convient de précisé après le nom du secteur Udm Rue du Mazet pour les règles spécifiques à ce secteur créé par la modification simplifiée n° 2.

Extrait du règlement :

« Dans le secteur Udm **Rue du Mazet**, les programmes de logements (portant sur 2 logements et plus) doivent comporter un nombre minimum de locatifs sociaux correspondant à au moins 40 % du nombre de logements. »

Dans la mesure où la Municipalité cherche à planter une petite surface commerciale pour répondre aux besoins de ses habitants, mais aussi à développer des logements visant une qualité d'habiter et dont de proscrire les logements en rez-de-chaussée sur les axes routiers, ce secteur facilement accessible, très visible et en entrée du centre-bourg a été retenu pour proposer des locaux à sous-destination d'artisanat et commerces de détail. Ainsi, il est fixé que dans le secteur Udm Route de Marennes les opérations de logements doivent prévoir au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à cette sous-destination. Au regard de l'enjeu de requalification urbaine de cet îlot, les façades des rez-de-chaussée devront bénéficier d'un traitement de qualité.

Extrait du règlement :

« Dans le secteur Udm Route de Marennes, les opérations de constructions à usage principal d'habitation doivent comporter en rez-de-chaussée au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à la sous-destination d'artisanat et de commerce de détail. Les façades des rez-de-chaussée feront l'objet d'un traitement de qualité architectural et participant à la signalisation des activités. »

### d. Article UD6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin que les règles d'implantations soient cohérentes avec le souhait de rez-de-chaussée actifs sur le secteur Udm Route de Marennes, la rédaction de la dérogation à la règle de retrait minimum de 5 mètres et reprise afin qu'elle puisse s'appliquer également au nouveau secteur Udm.

Extrait du règlement :

« Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

**Toutefois, dans les secteurs Udm, le retrait minimum est fixé à 3 m à compter de l'emprise de la voie publique.»**

### e. Article UD10 – Hauteur\*maximale des constructions

Afin que la règle de majoration de la hauteur maximale à 12,60 mètres puisse s'appliquer également au nouveau sous-secteur Udm, la rédaction de la règle est mise au pluriel.

Extrait du règlement :

« **Les secteurs Udm**, sous réserve de la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 40 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible de 40 %. Ainsi, la hauteur\* maximale est fixée à 12,60 m.. »

**f. Article UD11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement\*de leurs abords**

Afin que l'exception au point 1.3 réglementant les mouvements de sol et talus, puisse s'appliquer également au nouveau secteur Udm, la rédaction de la règle est mise au pluriel et précisé par la référence à l'article 11 pour le renvoi au point 1.3 sans rappel de la règle supprimée.

Extrait du règlement :

« Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

**Toutefois, dans les secteurs Udm**, concernant les mouvements de sol et talus réglementés au point 1.3 de l'article 11, la règle limitant la hauteur\* du déblai ou du remblai à 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (sauf rampes d'accès aux garages) ne s'applique pas. »

**2. EVOLUTION DES DISPOSITIONS DU CHAPITRE DE LA ZONE UE**

Considérant les enjeux liés à la mixité sociale et à la situation en prolongement du centre-bourg avec la recherche d'une accroche de part et d'autre de la Route de Marennes, un secteur Uem est créé. Les dispositions applicables à ce secteur seront des règles majorées de la zone Ue du plan local d'urbanisme opposable comme le prévoit le 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme sur le même principe que les secteurs Udm de la zone Ud :

« 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; »

**a. Caractère de la zone**

Ainsi, en préambule des règles, il est ajouté dans le Caractère de la zone la mention de l'application d'une majoration dans le seul secteur Uem.

Extrait du règlement :

« **Dans le sous-secteur Uem**, les règles applicables à la zone UE peuvent être majorées en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme. »

**b. Article UE1 – Occupations et utilisation du sol interdites**

Compte tenu du trafic supporté par la route départementale Route de Marennes, les nuisances liées au bruit et à la pollution, mais aussi à la vue des véhicules, imposent de limiter l'orientation des logements sur cet axe routier en rez-de chaussée. De même, la topographie de la rue des anciennes mines conduit à une vigilance quant au niveau des planchers des logements des rez-de-chaussée pour ne pas qu'ils soient réalisés en-dessous du niveau de la voie. Ainsi, il est ajouté une règle d'interdiction afin que, dans le secteur Uem, le niveau de dalle utilisée par les logements se trouve à +1 mètre au-dessus du niveau du trottoir.

Extrait du règlement :

« Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits,

- **dans le secteur Uem, les logements dont le niveau haut de la dalle du rez-de-chaussée se situe en dessous de +1 m par rapport au niveau fini du trottoir de la Rue des anciennes mines.** »

**c. Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières règles**

La règle d'autorisation des programmes de logements d'au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous condition de création d'un nombre minimum de logement social est adaptée pour y inclure le secteur Uem créé qui devra, quelle que soit sa taille, répondre à l'obligation de mixité en vue de disposer de la règle de majoration du gabarit du bâtiment à construire.

Extrait du règlement :

« Les programmes de logements portant sur au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que tout programme de logements **dans le secteur Uem**, doivent comporter un nombre minimum de logements en locatif social ou en bail réel solidaire (BRS) correspondant à au moins 40 % du nombre de logements. Parmi ces logements, un minimum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et un maximum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif social (PLS). »

Dans la mesure où la Municipalité cherche à conforter l'offre de commerces et services de proximité pour répondre aux besoins de ses habitants, mais aussi à développer des logements visant une qualité d'habiter et dont de proscrire les logements en rez-de-chaussée sur les axes routiers, ce secteur facilement accessible, très visible et en entrée du centre-bourg a été également retenu pour proposer des locaux à sous-destination d'artisanat et commerces de détail et/ou de services avec accueil d'une clientèle. Ainsi, il est fixé que, dans le secteur Uem, les opérations de logements doivent prévoir au moins 70 % de surface de plancher affectés à une ou ces deux sous-destinations. Au regard de l'enjeu de requalification urbaine de cet îlot, les façades devront bénéficier d'un traitement de qualité.

Extrait du règlement :

« Dans le secteur Uem, les opérations de constructions à usage principal d'habitation doivent comporter en rez-de-chaussée au moins 70 % de leur de surface de plancher affectée à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et/ou, d'activités de services avec accueil d'une clientèle. Les locaux à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et/ou, d'activités de services avec accueil d'une clientèle. Les locaux à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et/ou, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, seront implantés en front de la Route de Marennes, conformément aux dispositions de l'article 6. Leurs façades feront l'objet d'un traitement de qualité architectural et participant à la signalisation des activités. »

**d. Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Afin que les règles d'implantations soient cohérentes avec le souhait de rez-de-chaussée actifs sur la Route de Marennes, il est ajouté une dérogation à la règle de retrait minimum de 5 mètres pour le secteur Uem. En fonction du type de locaux d'activités proposés, quelques places de stationnements pourraient être aménagées au droit du bâtiment pouvant conduire à une implantation avec un recul supérieur à 3 mètres, pour compléter l'offre de stationnement au Nord de la Route de Marennes.

Extrait du règlement :

« Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Toutefois, dans le secteur Uem, le retrait minimum est fixé à 3 m à compter de l'emprise de la voie publique. »

#### e. Article UE10 de – Hauteur\*maximale des constructions

Les hauteurs maximales autorisées au règlement opposable pour le secteur UE ne permettent pas la réalisation d'un programme de logements en Rez-de-chaussée + 2 étages. Toutefois, considérant la servitude de mixité sociale fixée à 40 % dans le secteur Uem, la majoration du droit à construire sera limitée à 40 %, portant la hauteur majorée à 12,60 mètres au faîte.

Extrait du règlement :

**« Le secteur Uem, considérant la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 40 % de logements locatifs sociaux ou en bail réel solidaire (BRS) au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation et ce quelle que soit la taille du programme, bénéficie d'une majoration du volume constructible de 40 %. Ainsi, la hauteur\* maximale est fixée à 12,60 m. »**

#### f. Article UE11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement\*de leurs abords

Afin que l'exception au point 1.3 de l'article 11 réglementant les mouvements de sol et talus, puisse s'appliquer également au nouveau secteur Uem, la règle est ajoutée.

Extrait du règlement :

**« Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.**

**Toutefois, dans le secteur Uem, concernant les mouvements de sol et talus réglementés au point 1.3 de l'article 11, la règle limitant la hauteur\* du déblai ou du remblai ne s'applique pas. »**

### 3. CLARIFICATION D'UNE DISPOSITION DU CHAPITRE DE LA ZONE US

L'article US 2 est précisé pour supprimer une interprétation de la règle ajoutée dans le cadre de la modification simplifiée n° 3.

En effet, en tête de cet article, il est indiqué que les occupations et utilisations admises dans cet article ne le sont qu'à condition d'être nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A46 Sud. Or, le dernier point de l'article US 2, les travaux et installations liés à la production d'énergie renouvelable sont admises sous réserve d'être compatibles avec l'exploitation autoroutière. Cette disposition, récemment intégrée, vise bien à autoriser des systèmes d'EnR pas forcément nécessaires à l'exploitation autoroutière, mais participant à la recherche de davantage de production d'EnR et donc à mobiliser des gisements qui sont dépourvus d'autres possibilités d'usage.

L'article US 2 est donc partagé en deux parties, l'une conditionnée à la nécessité pour l'exploitation autoroutière et la seconde conditionnée à la compatibilité avec l'exploitation de l'A46 Sud.

Extrait du règlement :

**« Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre Us 1 ci-dessus, sont admis à condition :**

**a. qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A46 Sud :**

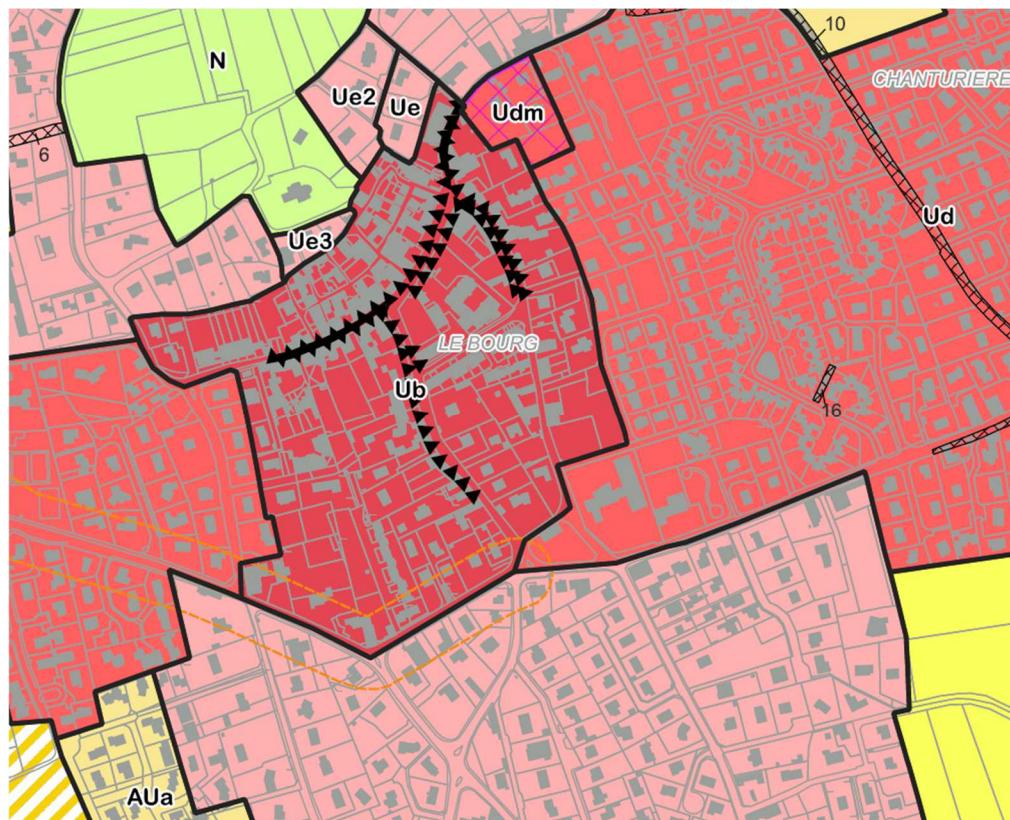
...

**b. qu'elles soient compatibles avec l'exploitation de l'autoroute A46 Sud :**

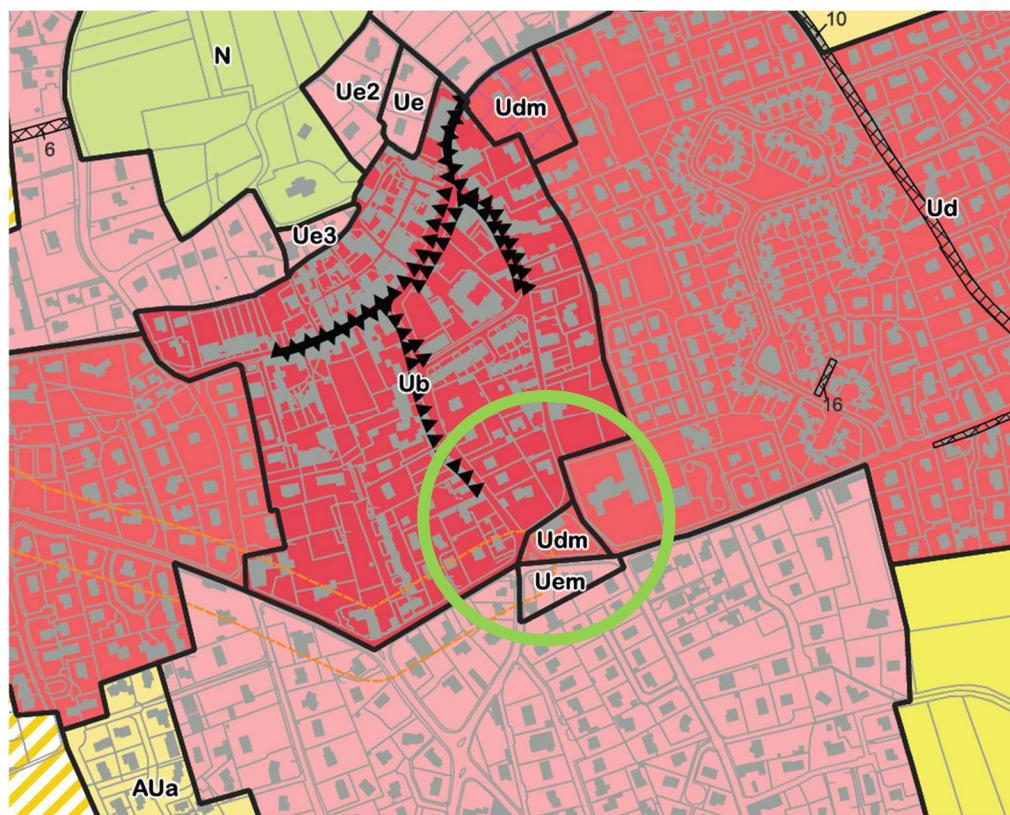
- Les constructions et installations, ainsi que tous travaux, ouvrages, et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les aménagements techniques nécessaires aux services publics. Ces constructions installations et aménagements doivent être compatibles avec l'exploitation autoroutière et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

### III. EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE 4.2.A)

#### 1. Crédation d'une zone Udm Route de Marennes et d'une zone Uem



Avant modification simplifiée n° 4 (secteur Udm Rue du Mazet au Nord-Est de la zone Ub)



Après modification simplifiée n° 4

## IV. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Cette modification simplifié n° 4 du PLU de Communay implique les modifications suivantes dans le tableau des superficies du document graphique du Règlement. A noter, la modification simplifiée n° 3 n'avait pas eu d'incidence sur les superficies des zones.

| Modification simplifiée n° 2<br>(11 juin 2024) |               | Projet de Modification simplifiée n° 4 |               |
|--|---------------|--|---------------|
| zones  | hectares      | zones                                  | hectares      |
| Ub   | 12,4          | Ub                                     | 12,4          |
| Ud   | 56,6          | Ud                                     | 56,3          |
| Udm  | 0,6           | Udm                                    | 0,9           |
| Ue   | 81,8          | Ue                                     | 81,4          |
|  |               | Uem                                    | 0,4           |
| Ui   | 2,1           | Ui                                     | 2,1           |
| Us   | 42,8          | Us                                     | 42,8          |
| <b>Total zones urbaines</b>                    | <b>196,3</b>  | <b>Total Vocation habitat</b>          | <b>196,3</b>  |
| AU   | 23,5          | AU                                     | 23,5          |
| AUa  | 5,7           | AUa                                    | 5,7           |
| AUc  | 0,8           | AUc                                    | 0,8           |
| AUe  | 6,3           | AUe                                    | 6,3           |
| AUiia  | 48,3          | AUiia                                  | 48,3          |
| AUL  | 6,7           | AUL                                    | 6,7           |
| <b>Total Vocation économique</b>               | <b>91,3</b>   | <b>Total Vocation économique</b>       | <b>91,3</b>   |
| A  | 517,1         | A                                      | 517,1         |
| Am   | 3,0           | Am                                     | 3,0           |
| Ap   | 91,5          | Ap                                     | 91,5          |
| Ar   | 35,2          | Ar                                     | 35,2          |
| <b>Total Vocation agricoles</b>                | <b>646,8</b>  | <b>Total Vocation agricoles</b>        | <b>646,8</b>  |
| N  | 90,6          | N                                      | 90,6          |
| Nh   | 8,4           | Nh                                     | 8,4           |
| NL   | 15,7          | NL                                     | 15,7          |
| <b>Total Vocation naturelles</b>               | <b>114,7</b>  | <b>Total Vocation naturelles</b>       | <b>114,7</b>  |
| <b>Total commune</b>                           | <b>1049,1</b> | <b>Total commune</b>                   | <b>1049,1</b> |

Le nouveau secteur Udm dit Route de Marennes présente une superficie d'environ 0,9 hectare et de 0,4 hectare pour le secteur Uem.

## **V. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES EVOLUTIONS PORTEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4 DU PLU**

Le projet de modification simplifiée n° 4 ne prévoit aucune extension de zone urbaine ou ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser impliquant la réduction d'espaces ou de zones agricoles ou naturelles, ni aucune consommation d'espace en vue d'aménagement ou d'artificialisation des sols.

Les évolutions du PLU proposées dans le cadre de cette modification simplifiée ne sont pas susceptibles d'impacts négatifs significatifs sur l'environnement et sur la santé.

Considérant que la présente modification simplifiée n° 4 du PLU a pour objet :

- des corrections des documents graphiques liées à la création de secteurs Udm Route de Marennes et Uem au sein respectivement des zones Ud et Ue,
- des évolutions très ponctuelles du règlement écrit liées à la création du secteur Udm Route de Marennes et Uem.

Le projet de modification simplifié n° 4 du PLU de Communay 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.

*Cf auto-évaluation annexée au Cerfa dans le cadre de la saisine de la MRAe d'une demande au cas par cas, et présentée ci-après.*

*L'auto-évaluation identifie les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et explique pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.*

### **Préambule**

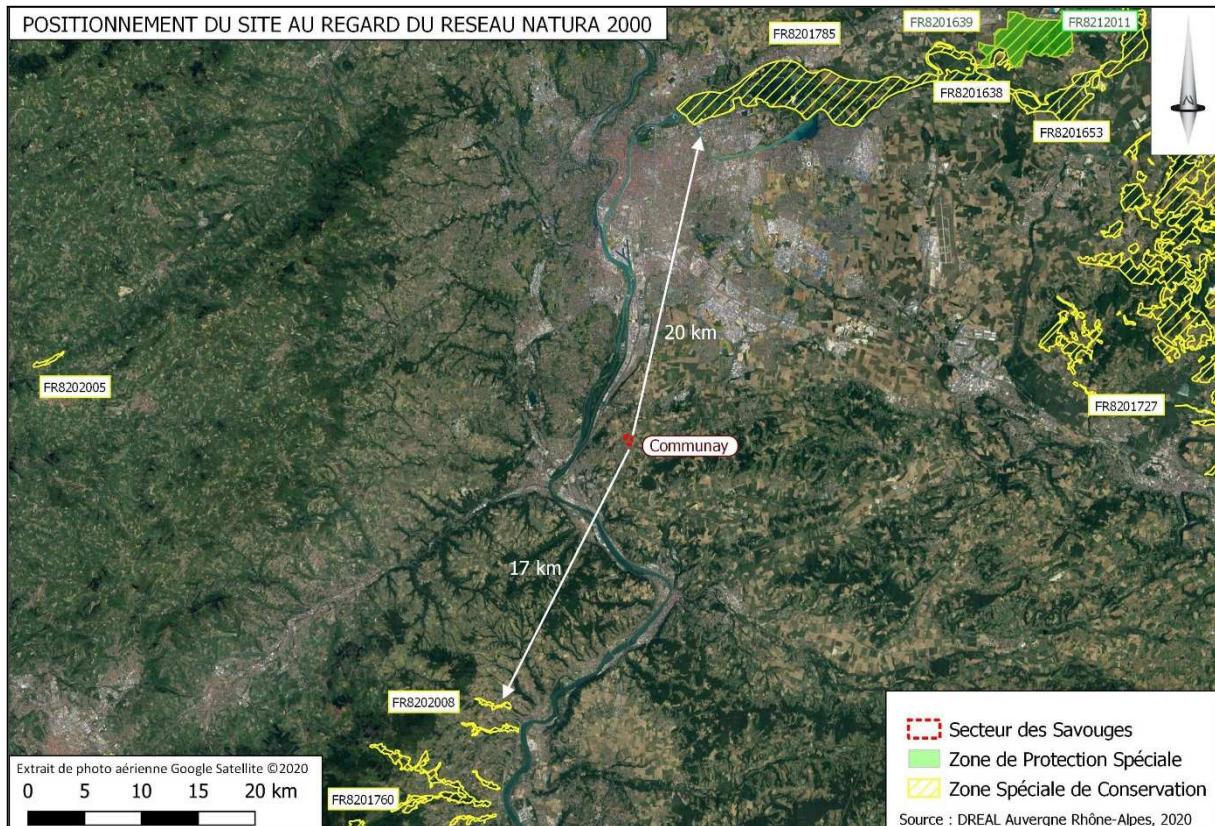
L'objectif poursuivi est d'établir que le projet de modification simplifiée n° 4 du PLU (article L.153-36 du code de l'urbanisme) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

#### **1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000**

**Aucun site appartenant au réseau Natura 2000 [Site d'Importance Communautaire (SIC), Zone Spéciale de Conservation (ZSC) ou Zone de Protection Spéciale (ZPS)]** n'est délimité sur le territoire communal de Communay ou sur une commune limitrophe à savoir :

- pour le département du Rhône : Ternay, Sérézin-du-Rhône, Saint-Symphorien-d'Ozon, Simandres,
- pour le département de l'Isère : Chasse-sur-Rhône, Seyssuel, Chuzelles.

Comme l'illustre la carte ci-après, **le territoire de Communay n'est concerné par aucune délimitation désignée au titre de la Directive Oiseaux, ni au titre de la Directive "Habitats-Faune-Flore"** (réseau Natura 2000).



Le site Natura 2000 le plus proche se situe à moins de **17 km au Sud-Ouest de la commune**, il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallons et combes du Pilat rhodanien » (FR8202008). On note également la présence de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'Île de Miribel-Jonage » (FR8201785) à moins de **20 km au Nord-Est de la commune**.

Les évolutions liées à la modification simplifiée n° 4 visent principalement les zones urbaines (les zones à urbaniser étant aménagées hormis le secteur d'habitation des Savouges). Les secteurs concernés par la modification simplifiée n'entretiennent **aucune fonctionnalité biologique avec ces délimitations Natura 2000** au vu de la distance importante et des entités géographiques.

D'après la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) d'Auvergne - Rhône-Alpes, **le territoire communal de Communay n'est couvert par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**. Les plus proches sont :

- une ZNIEFF de type II intitulée "**Ensemble fonctionnel formé par le Moyen-Rhône et ses annexes fluviales**" (820000351) qui couvre la vallée du Rhône et ses abords à environ 1,5 km à l'Ouest et qui a pour objectif de souligner l'importance d'une préservation des liaisons physiques pour garantir le bon fonctionnement des milieux et de la préservation du fonctionnement hydraulique (champ d'expansion des crues, protection de la ressource en eau).
- une ZNIEFF type I intitulée « **Vieux-Rhône entre Pierre-Bénite et Grigny** » (820030245), à environ 1,7 km à l'Ouest, qui couvre le lit naturel du Rhône et l'ensemble des îles créées, au cours des siècles, par la dynamique naturelle du fleuve, entre le barrage de Pierre-Bénite et la pointe sud de l'île de la Table ronde. Il est constitué du lit mineur du fleuve. Son intérêt écologique repose largement sur l'existence d'une mosaïque d'habitats naturels, des grèves à la forêt alluviale liée au processus naturel de rajeunissement des écosystèmes. La richesse des milieux naturels issus de cette dynamique fluviale se traduit par la présence d'espèces végétales et animales remarquables : pour la flore, orchis bouc, naïade majeure, naïade mineure, nénuphar jaune, ophrys abeille, orchis pyramidal, patience d'eau, rubanier émergé, spiranthe d'automne,

pigamon jaune, ophioglosse commun, pour la faune, crossope aquatique, castor d'Europe, bihoreau gris, faucon hobereau, milan noir, pigeon colombin, Martin-pêcheur d'Europe, hirondelle de rivage, brochet, chabot...

- **une ZNIEFF de type I intitulée "Vallon de Sérézin du Rhône"** (820031420) localisée à environ 2,3 km au Nord (cf. carte ci-avant). Cette ZNIEFF couvre une superficie d'environ 10 ha et se compose d'un espace vert résiduel au milieu de la vallée urbanisée et industrielle qui présente des faciès méridionaux. Les formations végétales qui l'occupent sont des bosquets de chênes pubescents entrecoupés par une formation arbustive classique, accompagnées d'espèces végétales thermophiles. Dans les bois, la présence du Pouillot de Bonelli, oiseau rare dans le département du Rhône car en limite septentrionale de son aire de répartition, est notée.

**Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope (A.P.P.B.)** sont des aires protégées à caractère réglementaire, qui ont pour objectif de prévenir, par des mesures réglementaires spécifiques de préservation de leurs biotopes, la disparition d'espèces protégées. Ces biotopes sont nécessaires à leur alimentation, à leur reproduction, à leur repos ou à leur survie.

Un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope est identifié à **l'écart du territoire communal de Communay, à environ 1,8 km à l'Ouest** (source : DREAL Auvergne - Rhône-Alpes et département du Rhône). Il s'agit du site de l'Île de la Table Ronde, milieu de vie, de repos et de reproduction d'espèces animales ou végétales protégées, parmi lesquelles le castor d'Europe et de nombreuses espèces avicoles migratoires.

Le Département du Rhône met en œuvre une politique partenariale de conservation et de valorisation des sites naturels patrimoniaux de son territoire. A travers les ENS, le Département et ses partenaires engagent différentes actions : acquisitions, aménagements, préservation des ressources en eau et des continuités écologiques, actions pédagogiques...

Les trois **Espaces Naturels Sensibles** les plus proches se maintiennent à **l'écart du territoire communal de Communay** :

- **Marais de l'Ozon** délimité à environ 2 km au Nord-Est. Malgré une forte dégradation de ce milieu depuis la fin du 19ème siècle, les zones de marais encore préservées recèlent une importante richesse écologique (Anax Empereur, aigrette garzette, castor d'Europe) et constituent les dernières zones naturelles sauvages du Sud de l'agglomération lyonnaise.
- **Balme boisée de Simandres** positionné à environ 2 km à l'Ouest. Les collines boisées constituent les premiers reliefs en venant du Nord de l'ensemble naturel des balmes viennoises. Le couvert forestier est constitué de feuillus essentiellement avec présence de taillis de châtaigniers notamment.
- **Îles et Lônes du Rhône aval** localisé à 1,8 km à l'Ouest. Soumis à une forte pression industrielle et urbanistique, le site du Rhône aval est composé de berges et d'îles essentiellement boisées abritant forêts alluviales peuplées de saules, frênes et peupliers, prairies, mares et eaux courantes constituant un habitat à une multitude d'espèces : coléoptères, Martin-pêcheur, castor d'Europe.

Les secteurs concernés par la modification simplifiée n'entretiennent **aucune fonctionnalité écologique** directe avec ces espaces à enjeux de milieux naturels.

Le projet de modification simplifiée n° 4 ne concerne ou n'affecte aucun site visant à la préservation des espaces agro-naturels ou de secteurs d'intérêt écologique ou de zones humides ou d'espaces boisés classés ou éléments naturels remarquables du paysage.

## **2. La procédure a-t-elle un effet sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ?**

Le projet de modification simplifiée n° 4 ne prévoit aucune extension de zone urbaine ou ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser, ni création d'emplacement réservé, impliquant la réduction d'espaces ou de zones agricoles ou naturelles, ni aucune consommation d'espace en vue d'aménagement ou d'artificialisation des sols.

## **3. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?**

Le projet de modification simplifiée n° 4 n'affecte aucune zone humide de façon directe ou indirecte.

D'après les données du Département du Rhône (inventaire préliminaire des zones humides du département du Rhône), une zone humide est recensée sur la commune de Communay, intitulée **Ruisseau de la Dame**. Cette zone humide reste à distance du secteur Udm, elle est localisée **à environ 1,8 km à l'Est**.

## **4. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?**

La présente modification simplifiée n° 4 du PLU n'a aucune incidence sur la protection de la ressource de l'eau, les secteurs Udm et Uem se situant à distance (plus de 3 km) de tout périmètre de protection d'alimentation en eau potable.

En effet, aucun captage d'alimentation en eau potable n'est présent sur le territoire de Communay. La présence en sous-sol de la masse d'eau stratégique du Miocène implique toutefois une certaine vigilance (dispositifs de gestion des eaux pluviales) afin de ne pas polluer cette ressource souterraine en eau.

La densification permise par les nouvelles règles du PLU a une incidence limitée sur la consommation en eau potable dès lors qu'elle permet sur deux secteurs Udm et Uem de 0,9 hectare et 0,4 hectare de foncier bâti et artificialisé y compris espaces publics de part et d'autre de la Route de Marennes, la construction de programme de logements en rez-de-chaussée + 2 étages, soit 1 étage de plus que la règle opposable. Le secteur est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Il peut être rappelé que l'alimentation en eau potable sur la commune est assurée par le **Syndicat intercommunal des eaux « Communay et Région »**, à partir des puits du Syndicat Mixte d'Eau Potable Rhône Sud situés en nappe alluviale du Rhône, au niveau du Méandre de Chasse/Ternay et, dans une moindre mesure, en nappe alluviale du Garon, sur la commune de Vourles. Cette ressource en eau bénéficie de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral, dont le plus proche (captage de Ternay) se situe à plus de 3 km en aval hydraulique du centre-bourg de Communay.

On note la présence du château d'eau le long de la rue du même nom au Nord du centre-bourg, ainsi que la présence d'un réservoir d'eau potable le long du chemin du Vieux Chêne, à l'Est du site. Ces deux ouvrages sont gérés par Suez.

## **5. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?**

La modification simplifiée n° 4 du PLU n'apporte aucune évolution des règles relative à la gestion des eaux pluviales. Toutefois, indirectement, de par la densification possible et donc une imperméabilisation des sols plus importante que la situation actuelle, le projet générera davantage de rejet d'eaux pluviales.

Le PPRNi, Plan de Prévention des Risques d'inondation, de la vallée de l'Ozon approuvé le 09 juillet 2008 fixe des prescriptions relatives à cette gestion des eaux pluviales, y compris en zone blanche, zone couvrant le territoire communal et donc les deux secteurs Udm et Uem. Il s'agit d'une zone qui n'est pas exposée au risque inondation par débordement de ruisseau. Cependant, certains aménagements qui seraient implantés dans cette zone blanche pourraient aggraver le risque d'inondation actuel dans les zones exposées.

A cette zone correspond une prescription de rétention des eaux pluviales pour les projets d'urbanisation.

**« Recommandations :** Sur la totalité du bassin versant de l'Ozon et de l'Inversé, les collectivités devront veiller à limiter les apports d'eaux pluviales supplémentaires.

**Prescriptions :** L'imperméabilisation nouvelle occasionnée par :

- toute construction nouvelle soumise à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme. Cela ne concerne ni les changements de destination, ni les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30 m<sup>2</sup>.
- tout équipement ou infrastructure dont la surface est supérieure à 1 ha ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluvieux **jusqu'à l'événement d'occurrence 30 ans**. Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle. Les débits seront écrétés au débit naturel avant aménagement ou **au plus au débit de 6 l/ha/s**. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30 ans. Le pétitionnaire devra réaliser une étude technique permettant de justifier la prise en compte de ces prescriptions. Les techniques de **gestion alternatives des eaux pluviales** seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....). »

La présente modification simplifiée n° 4 du PLU n'a aucune incidence sur la gestion des eaux pluviales qui reste notamment à l'échelle de la parcelle.

## 6. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

Les points inscrits dans la modification simplifiée n° 4 du PLU ont une incidence limitée sur l'assainissement des eaux usées à l'échelle du territoire communal de par des rejets supplémentaires apportés au réseau et à la station de traitement. En effet, la densification pourrait permettre sur les deux secteurs de renouvellement urbain la construction de petits collectifs avec la majorité de leurs rez-de-chaussée réservés à des locaux de commerces et services de proximité en lieu et place d'une friche artisanale et parking public, ainsi que de bâtiments mêlant activités de service et logements.

Le centre-bourg et les secteurs Udm et Uem créés de part et d'autre de la Route de Marennes sont raccordés directement sur le collecteur du SMAAVO (Syndicat Mixte d'Assainissement et d'Aménagement de la Vallée de l'Ozon) qui dirige les eaux usées vers la station de traitement de Saint-Fons. Le collecteur présente un dimensionnement suffisant et la station une capacité et une qualité de traitement répondant à la réglementation en vigueur.

## 7. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Le projet de modification simplifiée n° 4 du PLU n'engendre aucune incidence sur le paysage ou le patrimoine bâti. Au contraire, il vise à requalifier l'entrée du centre-bourg par le Sud depuis la Route de Marennes en créant une accroche urbaine sur cet axe routier devant être réaménagé pour prendre un caractère plus urbain et apaisé plutôt que routier.

La majoration de la hauteur maximale et le rapprochement des constructions en bordure de la Route de Marennes, mais aussi de la rue du Sillon et de la rue des anciennes mines avec la réduction du recul minimum de 5 à 3 mètres permettent au contraire de renforcer l'identité du centre-bourg en transition entre le tissu urbain historique marqué par des maisons, dépendances et murs structurant et l'extension de l'urbanisation sous forme de pavillons. Le projet contribuera à redonner de la qualité à l'espace public sur cette section de la route présentant des abords et du bâti très hétérogènes.

## 8. La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

La procédure ne concerne aucun site pollué ou susceptible d'être pollué.

Elle a une incidence à terme sur les déchets (volume, collecte ou traitement) considérant le nombre de logements potentiellement réalisables et les locaux à usage de commerces ou services sur les secteurs Udm et Uem. Le nombre de logements supplémentaires peut-être estimé à une trentaine à terme. Les activités commerciales et de services auront une incidence moindre au regard d'activités déjà existantes, mais aussi de leurs obligations de gestion des déchets via des filières directes de traitement.

Pour rappel, la gestion des déchets sur la commune de Communay est assurée par le **Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SITOM) Sud-Rhône**.

La collecte des ordures ménagères (bacs gris) est effectuée une fois par semaine, le mardi.

La collecte des emballages plastiques et papiers/journaux (bacs jaunes) est assurée un jeudi sur deux les semaines paires.

Les habitants de Communay peuvent se rendre aux déchèteries de Ternay (Rue de Chassagne) ou de Sérézin-du-Rhône (Chemin des Verchères) situées à proximité.

Concernant les biodéchets et la nouvelle réglementation, la collectivité a mis en place des collecteurs dans les secteurs les plus denses et propose des composteurs individuels pour les maisons disposant de jardins.

Les projets à préciser sur les secteurs Udm et Uem pourront proposer, comme pour la collecte des eaux pluviales pour leur réutilisation, un point de compostage pour amender les sols des espaces plantés des opérations.

## 9. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Aucun point d'évolution de la procédure n'a d'incidence sur les risques naturels ou technologiques. Les secteurs Udm et Uem créés se trouvent à l'écart de nuisances sonores, olfactives, ou autres.

## 10. La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

Les évolutions prévues par la modification simplifiée n° 4 du PLU sont mineures à l'échelle du territoire communal et même du centre-bourg. Elles ont une conséquence sur les formes urbaines et la densité. En proposant des bâtiments plus compacts et répondant aux nouvelles réglementations, les projets s'inscriront dans une démarche prenant en compte le réchauffement climatique et une maîtrise de la consommation d'énergie avec une orientation vers les énergies renouvelables.

Le projet est de nature à réduire l'îlot de chaleur urbaine existant, notamment sur le secteur Udm majoritairement artificialisé, de par le réaménagement d'un parking planté et paysager, mais également de la Route de Marennes, et la création d'espaces verts pour apporter de la fraîcheur.

Les évolutions prévues par la modification simplifiée n° 4 du PLU ne sont pas de nature à empêcher la dispersion des polluants atmosphériques. Elles n'ont pas d'incidence sur la qualité de l'air.

## **VI. PROCEDURE**

La Commune a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 à L. 153-48 de modifier le règlement (partie écrite et document graphique) du PLU sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant que cette évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

l'évolution du Plan local d'urbanisme relève donc du champ d'application de la procédure de modification simplifiée telle que prévue par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 4 du PLU de Communay est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées après saisine de la MRAe, et, avant la mise à disposition du public.

Un dossier comprenant en particulier le projet de modification simplifié, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis de la MRAe, de l'Etat et des personnes publiques associées, sera mis à disposition du public. Les modalités de mise à disposition ont été définies par délibération du Conseil municipal et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, auquel sera soumis pour délibération le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.