

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

Modification simplifiée n° 3

1. Notice explicative

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 3 du PLU
en date du 17 décembre 2024.

Jean-Philippe CHONÉ,
Maire de COMMUNAY



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.

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° 3 du PLU.

I. MOTIFS

La présente modification simplifiée n° 3 du PLU a pour objet :

- des corrections des documents graphiques liées à la mise à jour des emplacements réservés,
- l'inscription d'une partie de bâtiment identifiée pour un changement de destination en zone agricole,
- des évolutions très ponctuelles du règlement écrit liées à la prise en compte d'évolutions législatives et réglementaires, à la clarification des certaines dispositions afin de faciliter leur compréhension et application, ainsi qu'à des modifications mineures concernant l'implantation des annexes et autres installations, des piscines, l'aspect extérieur des constructions, etc.

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,
- « Document graphique du Règlement » (pièce 4.2.a), en vue de le remplacer.
- « Règlement » Partie écrite (pièce 4.1), en vue de le remplacer,
- « Carnet des emplacements réservés » (pièce 4.3), en vue de le remplacer.

II. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 4.1)

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 :

- Mises à jour liées à des évolutions législatives ou réglementaires ou autres
- 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 mise à jour.

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

Il est souligné que les points suivants de mises à jour et de clarifications sont sans incidence sur les règles déjà opposables.

1. MISES A JOUR ET CLARIFICATIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU et en particulier le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), ainsi que l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en application au 1^{er} janvier 2016 justifient les corrections suivantes.

La mise à jour des articles du code de l'urbanisme modifiés ou créés après abrogations est précisée en préalable des dispositions générales :

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 à R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU.

a. Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relative à l'occupation des sols

Il est rappelé que le règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 et R.111-4, mais également à l'article **R. 111-26 et R. 111-27** qui demeurent applicables notamment, prenant en compte la renumérotation des articles du code de l'urbanisme.

b. Article 3 - Division su territoire en zones

- Le secteur Nr n'existant pas, celui-ci est supprimé et remplacé par **Nh** dans les exemples listés pour les zones subdivisées en secteurs désignés par l'indice des zones accompagné d'une lettre minuscule (ex : AUa, **Nh**...)
- Pour les zones à urbaniser, dites AU, à la suite de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Savouges, les sous-secteurs **AUe et AUe0A** sont ajoutés à la liste de des secteurs à vocation d'habitat. Les différents secteurs de la zone AU sont donc les suivants :
 - à vocation d'habitat (AU, AUa, **AUe et AUe0A**),
 - à vocation d'activités (AUi et AUia),
 - à vocation de loisirs (AUL).

- L'article du code de l'urbanisme définissant les zones AU est mis à jour ; il intègre à présent la notion d'orientations d'aménagement et de programmation, devenant ainsi une obligation légale :

« Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par **les orientations d'aménagement et de programmation** et le règlement. »
- Pour la zones agricole, dite A, l'article du code rappelé est mis à jour :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »
- Pour les zones naturelles et forestières, dites N, l'extrait du code de l'urbanisme est mis à jour :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

 - soit de la qualité des sites, des milieux **et espaces** naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

c. Article 4- Adaptations mineures de certaines règles :

Il est fait référence aux nouveaux articles L. 152-3 à L. 152-6 du code de l'urbanisme pour les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones qui pourront faire l'objet d'adaptation mineure ou de dérogation. L'article 4 est donc complété par les mentions surlignées ci-après :

« Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures ou de dérogations à certaines règles conformément aux articles L. 152-3 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :

- a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- g. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
- h. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux. »

d. Article 5 - Règles diverses

La règle concernant les permis de construire sur un immeuble bâti existant avant l'approbation du règlement d'urbanisme et non conforme à celui-ci, a été précisée pour spécifier clairement que seuls les permis visant à améliorer la conformité de cet immeuble avec le règlement en vigueur seront acceptés.

« Lorsqu'un immeuble bâti, existant avant l'approbation du présent plan local d'urbanisme, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou avec les orientations données dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou qui sont sans effet à leur égard. »

e. Article 10 - Hauteur des constructions

La règle est précisée afin que les règles de hauteur ne concernent pas uniquement des « habitations », mais bien toute « construction », puisque celles-ci sont règlementées aux différents articles 10 des chapitres des zones :

« La hauteur* maximale est exprimée au faitage de l'habitation ou de la construction sauf indication contraire au règlement. »

f. Espaces libres et plantations

L'article 13 relatif aux espaces libres et plantations est mis à jour concernant les références aux articles du code de l'urbanisme pour les espaces boisés classés, prenant ainsi en compte la recodification (nouvelle numérotation).

« Dans les **espaces boisés classés*** figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application **des articles L. 113-1 et L. 113-2** du Code de l'Urbanisme. »

Le rappel de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme pour les espaces boisés à préserver est directement supprimé, différents nouveaux articles visant les enjeux de préservation en fonction de leur intérêt (pas uniquement paysager).

2. MISES A JOUR ET CLARIFICATIONS DES DISPOSITIONS DES ZONES, Y COMPRIS DEFINITIONS LIEES

a. Articles 2 des zones UB, UD, UE, Us, AU et AUa, A et Nh– Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les zones UB, UD, UE, Us, AU et AUa, aux articles 2, un alinéa relatif aux annexes à l'habitation est inscrit en vue de clarifier l'alinéa supprimé à l'article 1 au regard d'une rédaction pouvant être soumise à interprétation :

« **Sont admises les annexes à l'habitation, sans limitation de nombre, sous la réserve qu'une seule ait une emprise au sol supérieure à 50 m².** »

En zone A et en secteur Nh, il est précisé que l'emprise est limitée au total des annexes sans limitation de nombre : « dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* **au total des annexes** ~~(une seule admise)~~. »

b. Article Ui 1 et définitions : SHON et surface de plancher

Conformément à l'évolution du code de l'urbanisme et à l'introduction de la notion de « surface de plancher » (article R.111-22), les termes « SHON » ou « surface hors œuvre nette » sont remplacés par « **surface de plancher** », y compris, dans les définitions, dans celle des « *Constructions à usage de stationnement* » avec la suppression de la première remplacée par la seconde.

c. Article UE 5 – Superficie minimale des terrains

Conformément à l'évolution législative, les dispositions de l'article UE 5 relatives à la superficie minimale des terrains sont supprimées puisque devenues inopposables bien qu'inscrites au PLU. Elles sont remplacées par la mention « **Non réglementé** ».

d. Article 14 des zones UE, AUa, AUL et AUC – Coefficient d'occupation du Sol

La notion de coefficient d'occupation du sol ayant été supprimée notamment par la loi ALUR en 2014, l'article relatif au coefficient d'occupation du sol est corrigé en précisant que celui-ci devient « **Non réglementé** ».

e. Article 2 de la zone Nh – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Conformément au code de l'urbanisme, un bâtiment détruit peut être reconstruit quelle que soit l'origine de sa destruction, sauf cas d'évènement ou de catastrophe naturelle lorsque le secteur est affecté par un risque naturel.

« La reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. »

3. MISES A JOUR DES DEFINITIONS

a. Espace boisé classé

Conformément à la recodification du code de l'urbanisme, les anciens articles sont remplacés par les nouveaux à la suite de la renumérotation.

« Les EBC constituent une catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU. Les règles de protection de EBC sont contenues dans les articles L. 113-1 et L. 113-2 et R. 113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme. »

b. Surface de plancher

À la suite de l'évolution réglementaire du code de l'urbanisme, la définition de la surface de plancher a été ajoutée (cf 2. a. ci-avant) :

« Selon les termes de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

c. Exploitation agricole

À la suite des évolutions législatives du code rural, devenu code rural et de la pêche maritime, la définition de l'exploitation agricole est mise à jour :

« L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant notamment en valeur, conformément à l'article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, une superficie au moins égale à la surface minimale d'assujettissement mentionnée à l'article L. 722-5-1 compte tenu, s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées. »

d. Suppression de définitions :

Les définitions suivantes obsolètes, ou définies par le Lexique ou le code l'urbanisme, sont supprimées à la suite d'évolutions réglementaires :

- *Affouillements et exhaussement de sols.*
- *Aires de stationnement*
- *Aire de jeux et de sports*
- *Caravane*
- *Changement d'affectation*
- *Coefficient d'Occupation des Sols*
- *Construction à usage d'équipement collectif*
- *Dépôt de véhicule*
- *Emplacement réservé*
- *Garages collectifs de caravanes*
- *Groupé*
- *Habitations légères de loisirs*
- *Installation classée*
- *Installation et travaux divers*
- *Lotissement*
- *Parcs d'attraction*
- *Reconstruction d'un bâtiment dans son volume*
- *Stationnement de caravanes*
- *Surface Hors d'œuvre Nette*
- *Tènement*
- *Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes*
- *Voirie*
- *ZAC.*

4. EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

a. Article 7 - Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Les dispositions relatives aux accès (desserte des terrains) par rapport aux voies ont été précisées. En effet, les différents principes inscrits sont très généraux et donc difficilement applicables. Des précisions sont donc apportées sur la distance de recul du positionnement de l'accès d'une part, sur les voies particulières auxquelles doit être appliqué obligatoirement ce recul minimum d'autre part, sans que celles-ci soient limitatives. Le retrait de l'accès, c'est-à-dire le recul du portail, par rapport à la limite avec le domaine public, doit être au moins égal à 5 mètres, soit la longueur nécessaire au stationnement d'une voiture devant le portail pour ne pas empiéter sur la voie. Cette nouvelle règle assouplie vise à sécuriser les mouvements d'entrée et sortie des terrains sur les voies les plus circulées, listées au projet d'article 7 ainsi complété sans que celle-ci soit exclusive.

« ... Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. **En cas de retrait pour des raisons de sécurité, il est exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), notamment au droit des voies suivantes :**

- **Route de Limon**
- **Rue du 9 juin 1944**
- **Route de Ternay**
- **Route de Marennes**
- **Route de Sérézin**
- **Route du Soleil**
- **Route Départementale 307. »**

5. EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS DES CHAPITRES DES ZONES

a. **Articles 2 des zones UB, UD et UE – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

Considérant la carence observée en logements dits sociaux sur le territoire de Communay, dans les zones UB, UD et UE, une règle est portée concernant le nombre de logements sociaux exigé à partir d'une certaine surface de plancher. Cette nouvelle disposition vise à favoriser le rattrapage du taux exigé par la législation en vigueur sans restreindre le nombre de logements réalisables sur une opération, voire en la facilitant par la limitation des exigences de stationnement pour les véhicules automobiles :

« Les programmes de logements portant sur au moins 800 m² de surface de plancher doivent comporter un nombre minimum de logements relevant du locatif social, du bail réel solidaire (BRS) ou autre dispositif assimilé 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). »

b. **Article AUia 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La notion « d'opération d'aménagement » est supprimée dans les conditions particulières pour ne maintenir que les termes « d'un aménagement et/ou d'une construction compatibles avec un aménagement cohérent ».

« Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre AUia 1 ci-dessus, sont admis sous réserve de ~~s'insérer dans une opération d'aménagement~~ (permis de construire groupé, lotissement, association foncière urbaine, zone d'aménagement concerté) sous la forme d'opérations d'un aménagement et/ou d'une construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et sous réserve de ne pas compromettre des réalisations ultérieures : »*

c. **Article AUia 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour les voies publiques destinées à accéder aux constructions, la largeur de plateforme minimale de 10 mètres est remplacée par des dimensions et traitements adaptés au cas par cas au terrain qu'elle dessert. Cette évolution vise à limiter l'emprise des voies, et en particulier la largeur des chaussées affectées aux véhicules motorisés, au bénéfice des espaces dédiés aux modes actifs (piétons et cycles).

« Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions ~~ne peuvent avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m.~~ présentent des dimensions et traitements adaptés aux tènements qu'elles desservent. »

d. **Articles 6 des zones UB, UD, UE, Ui, AU, AUa, AUia, A et N - Implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques**

La règle de distance imposée pour l'implantation des piscines par rapport à l'alignement des voies a été réduite : « *Le retrait minimum est fixé à 3 mètres pour les piscines.* » au lieu de 5 mètres au PLU opposable.

e. Articles 7 des zones UB, UD, UE, AU, Ui, AUa, AUia, AUe et AUe_{0A} A et N - Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

La règle générale d'une distance minimale de recul fixée à 4 mètres pour l'implantation des piscines est supprimée pour ne retenir que le recul exigé pour les constructions ; est également supprimée la mention « privées » portée ponctuellement : « ... **ne s'applique pas** aux piscines ~~privées~~. »

f. Articles 7 des zones UB, UD, UE, Us, AU, AUa, A et N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la liste des cas particuliers pour lesquels des implantations différentes peuvent être admises par rapport aux limites séparatives, des dispositions ont été ajoutées pour l'implantation des constructions ne créant pas de surface de plancher et visant notamment une protection solaire ou contre un évènement climatique :

« pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite. »

g. Articles 9 des zones UE et AUa – Emprise au sol

Concernant les constructions à usage économique, la règle a été modifiée afin de spécifier que la limitation de surface d'emprise au sol concerne uniquement les constructions intégralement affectées à un usage économique. Elle est donc ainsi rédigée :

« L'emprise au sol* des constructions intégralement affectées à un usage d'activité économique ne doit pas excéder 60 % de la surface du tènement*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui comprennent seulement une partie des locaux affectés à un usage d'activité économique. »

h. Caractère de la zone Us et article Us 2 aux EnR, y compris non nécessaires à l'exploitation autoroutière

La rédaction du paragraphe de description de cette zone a été modifiée, afin d'inclure un axe environnemental en permettant les installations liées à la production d'énergie renouvelable. Le préambule et l'article Us 2 sont ainsi complétés pour favoriser la production d'énergie renouvelable :

En préambule :

« Zone urbaine correspondant à l'emprise des aires autoroutières de l'A46 Sud. Equipée, elle pourra recevoir toutes constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier, ainsi que des éventuelles installations liées à la production d'énergie renouvelable avec ou sans lien avec l'exploitation autoroutière ».

L'article Us 2 est complété par un nouveau point :

« 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. »

i. Hauteur maximale des annexes à l'habitation en zone A

La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation autorisées en zone A est précisée conformément à la doctrine de la CDPENAF :

« La hauteur* maximale est fixée à :

- 3,50 m à l'égout de toit pour les annexes aux constructions à usage d'habitation. »

6. EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 11

Pour le volet 1 – Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

a. Article 1.1 • Aspect et intégration dans le site

Afin de permettre des annexes notamment en bois, mais aussi des carports, des dômes de piscine et autres, la règle visant à interdire les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont de type étranger à la région est modifiée pour ne concerner que les constructions principales.

« Les constructions **principales** dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. »

b. Article 1.2 • Enduits et couleurs

La référence aux couleurs du nuancier déposé en mairie est supprimée en l'absence de nuancier.

c. Article 1.3 • Mouvements de sol et talus

La règle limitant à 1 mètre des déblais et remblais est complétée pour être assouplie, en particulier pour les terrains de pente, très présents sur le territoire communal. Dès lors que la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est majorée à 1,50 mètre hors accès à la parcelle ou rampes de garages.

« La hauteur* du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré **au milieu de la construction dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) dans les secteurs de faible pente (inférieure ou égale à 10 %) ou pour des bâtiments dans la longueur perpendiculaire à la pente ne dépasse pas 10 mètres.**

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 % ou pour des bâtiments dans la longueur perpendiculaire à la pente dépasse 10 mètres, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, la hauteur est portée à 1,50 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. »

d. Article 1.4 • Clôtures

Dans la zone UB, ainsi que dans les autres zones, y compris le long des routes générant des nuisances sonores, le dispositif limité à un grillage pour surmonter un muret est complété avec la possibilité de « grille, palissade et autres dispositifs de conception simple et d'aspect qualitatif », cette dernière précision visant à éviter les canisses de type bâche, etc. sans valeur qualitative.

« Les murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies seront soit :

- réalisés en maçonnerie pleine (1,80 m maximum),
- composés d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage, **grille, palissade ou autres dispositifs de conception simple et d'aspect qualitatif** (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m. »

La liste des routes générant des nuisances sonores, aux abords desquels sont admis les murs notamment, est complétée avec la RD307 et la Route du soleil (RN7) et les noms des RD 150 et RD 150^F remplacés par leurs dénominations.

« 1.4.2 Le long des **Route de Marennes / Route de Ternay / Route de Limon / Rue du 9 juin 1944, la RD307 et de la Route du soleil (RN7)** »

e. Article 1.7 • Recherche d'une architecture de qualité environnementale

Cet article est ajouté afin de permettre des adaptations vis-à-vis des règles édictées par l'article 11 pour des projets proposant « une architecture de qualité environnementale » sous réserve toutefois d'une bonne insertion dans le site et/ou dans le projet.

« Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable (pergola, ombrière, carport...), sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. »

f. Article 3 – Prescriptions particulières applicables aux constructions d'architecture traditionnelles

Il est précisé en préambule de ce volet que les dispositions ne s'appliquent pas aux zones d'activités économiques, aux aires autoroutières et aux zones de sports et loisirs, au site du collège, ainsi qu'aux équipements publics et aux bâtiments techniques nécessaires aux exploitations agricoles.

« Les dispositions suivantes ne sont pas applicables en zones Ui, Us, AUia, AUc, AUL et NL, ainsi que pour les constructions à destination d'équipements publics et d'exploitations agricoles (bâtiments techniques). »

La disposition relative aux toitures couvertes de tuiles en écailles, ainsi que la possibilité de bardeaux d'Asphalte, sont supprimées en l'absence de ces types de toit sur le territoire communal :

~~« Pour les tuiles en écaille, la pente autorisée sera comprise entre 25 % à 65 %.~~

~~« Les toitures doivent être couvertes de tuiles de coloration rouge unie ou rouge vieillie, ou de bardeaux d'Asphalte. »~~

La règle pour les toitures à un seul pan (et non pente) et les toitures terrasses est précisée, mais aussi complétée pour les autoriser également pour des annexes adossées à un mur de clôture. En effet, les petites constructions s'insèrent souvent mieux dans le paysage urbain que les petits volumes à deux pans.

« Les toitures à un pan et les toitures terrasses ponctuelles sont autorisées pour les petits volumes à usage de local accessoire annexes* lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante ou pour les annexes à l'habitation lorsqu'elles sont adossées à un mur de clôture. »

g. Article 4 – Prescriptions particulières applicables aux bâtiments agricoles, artisanaux et industriels

Les références aux couleurs du nuancier déposé en mairie sont supprimées en l'absence de nuancier.

Il est ajouté que le bardage est autorisé pour les « hangars agricoles », comme pour les bâtiments d'activités industrielles et commerciales.

« Le bardage est autorisé pour les bâtiments d'activités industrielles et commerciales **et hangars agricoles.** »

7. EVOLUTIONS DES DEFINITIONS

a. Hauteur

Au regard des terrains pentus présents sur le territoire communal, les modalités de calcul de la hauteur des bâtiments ou construction sont précisées et assouplies, notamment en mesurant le niveau du terrain naturel au droit de l'emprise du bâtiment et non du terrain d'assiette et en se référant à l'égout de toit et non au faîtage pour la hauteur maximale en limite séparative.

« La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas ~~du terrain d'assiette~~ **de l'emprise** de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, **c'est-à-dire au faîtage dans le cas d'une toiture à pans,** à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. **Toutefois, la hauteur sur limite séparative se mesure à l'égout de toit.** Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur* est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur* doit être calculée en prenant le point le plus bas ~~d'assiette~~ **de l'emprise** de la construction, sur le tènement la recevant ».

III. EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE 4.2.A) ET DES EMPLACEMENTS RESERVES (PIECE 3.A)

1. Identification d'une partie de bâtiment pour un changement de destination

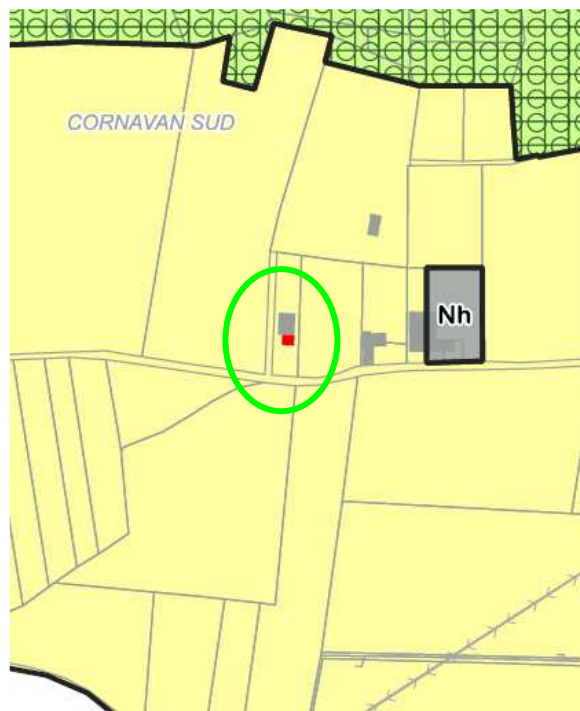
Cette partie de bâtiment objet du repérage sur le document graphique du règlement est située sur la parcelle ZH 48, chemin des Pins au Sud de la commune, classée en zone agricole A. D'autres constructions se trouvent à proximité, dont une partie classée en secteur Nh.

Il n'existe plus de bâtiment à usage agricole sur ce secteur. Le bâtiment visé par la modification est désaffecté de toute activité agricole depuis plusieurs années. Il est raccordé aux différents réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité qui desservent le lieudit. Le service de collecte des ordures ménagères est également existant.

Le changement de destination de la partie Sud du bâtiment ne compromettra pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, qui au contraire ne pourra qu'être améliorée. Il sera sans incidence sur l'environnement et sur les réseaux ou services.



Avant modification simplifiée n° 3



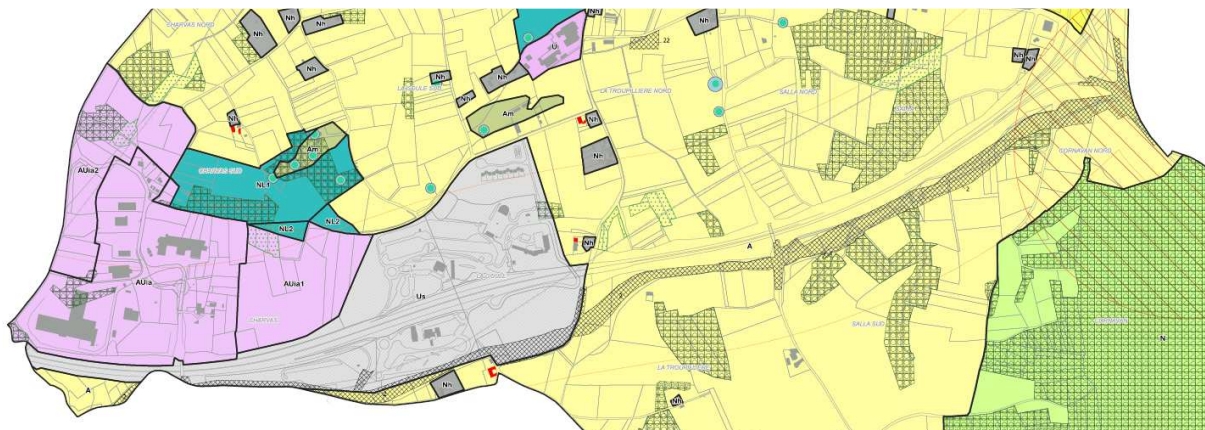
Après modification simplifiée n° 3

2. Evolutions des emplacements réservés

Les documents graphiques (pièces 4.2) et la liste des emplacements réservés (pièce 4.3) sont modifiés pour prendre en compte les évolutions détaillées ci-après.

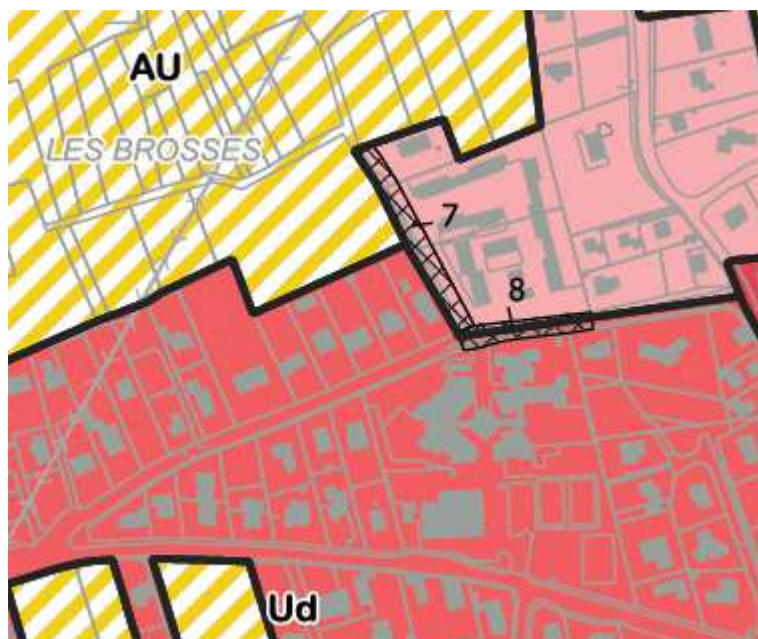
Les emplacements réservés suivants sont supprimés en raison de leur réalisation depuis 2005 :

- n° 2 correspondant à la déviation de la RD 150 au bénéfice du Conseil Départemental (ex Conseil Général),



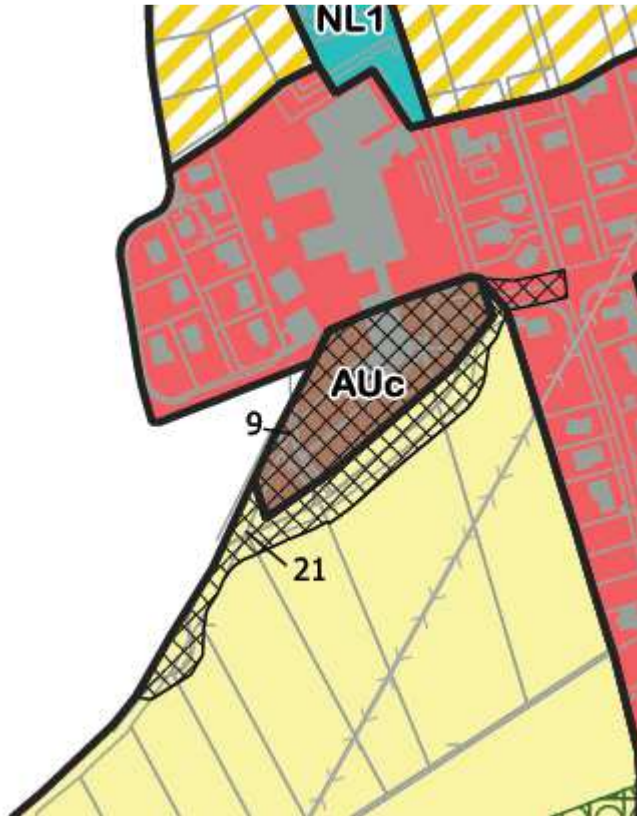
Extrait de l'ER avant suppression dans le cadre de la présente modification simplifiée n° 3

- n° 7 pour la création d'un accès rue des Brosses,
- n° 8 pour la déviation de voirie pour la création d'un dépose minute devant l'école des Brosses,



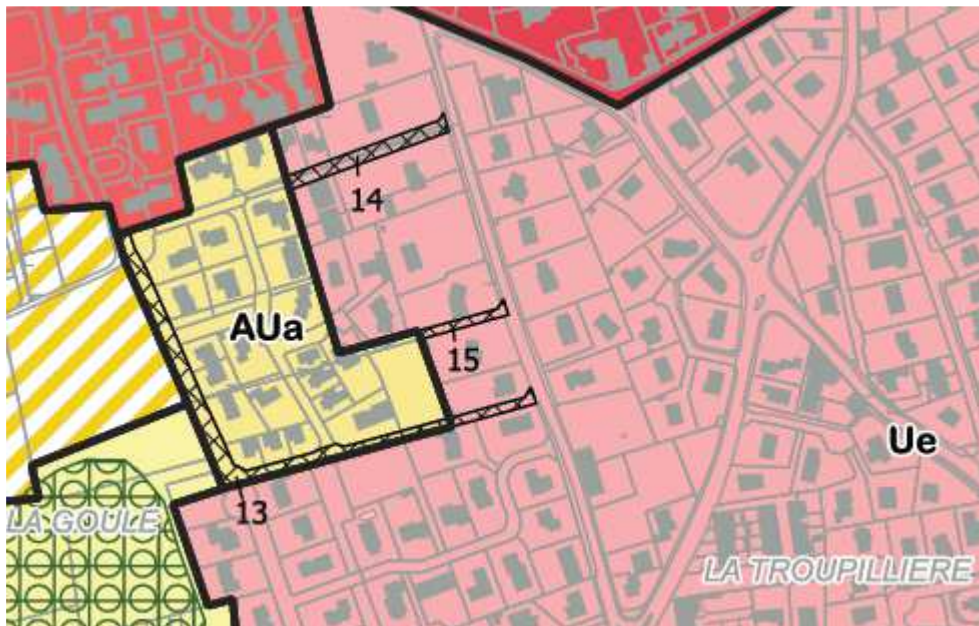
Extrait des ER avant suppression dans le cadre de la présente modification simplifiée n° 3

- n° 9 et 21 pour la restructuration du collège,



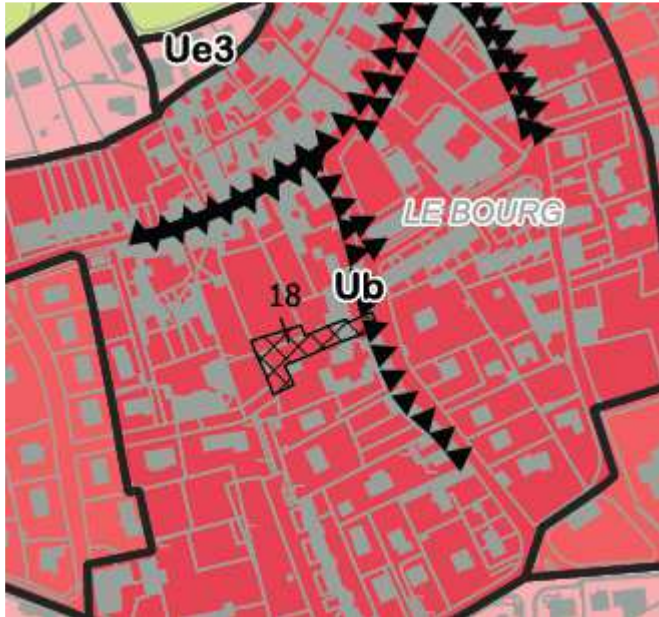
**Extrait des ER avant suppression
dans le cadre de la présente modification simplifiée n° 3**

- 13 pour la réalisation d'une aire de retournement au bout de la rue de la Goule,
- 14 pour un accès piétons et cycle depuis la rue de la Garde,



**Extrait des ER avant suppression
dans le cadre de la présente modification simplifiée n° 3**

- 18 pour la création d'une voirie pour le désenclavement de parcelles communales,



**Extrait de l'ER avant suppression
dans le cadre de la présente modification simplifiée n° 3**

IV. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Cette modification simplifiée n° 3 du PLU de Communay est sans incidence sur les superficies du document graphique du Règlement.

V. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES EVOLUTIONS PORTEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLU

Le projet de modification simplifiée n° 3 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'impact négatif significatif sur l'environnement et de la santé.

Considérant que la présente modification simplifiée n° 3 du PLU a pour objet :

- des corrections des documents graphiques liées à la mise à jour des emplacements réservés et à l'inscription d'une partie de bâtiment pour permettre un changement de destination,
- des évolutions très ponctuelles du règlement écrit liées aux évolutions législatives, des clarifications et à la prise en compte de projets (pergolas, piscines notamment) sur des terrains de plus en plus petits.

Le projet de modification simplifiée n° 3 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

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° 3 du PLU de Communay a été notifié au Préfet, à la CDPENAF 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 les avis de la MRAe, de la CDPENAF, de l'Etat et des personnes publiques associées, ont été mis à disposition du public. Les modalités de mise à disposition avaient été définies par délibération du Conseil municipal et 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 a présenté le bilan devant le conseil municipal, auquel a été soumis pour délibération le projet modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

Modification simplifiée n° 2

1. Notice explicative

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 2 du P.L.U.
en date du 11 juin 2024.

Jean-Philippe CHONÉ,
Maire de COMMUNAY



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.

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° 2 du PLU.

I. MOTIFS

La présente modification simplifiée n° 2 du PLU a pour objet d'ajuster les dispositions réglementaires pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement comptant 40 à 50 logements adaptés pour les seniors et comprenant une offre en logement social, ainsi qu'un espace professionnel destiné à une activité économique de type paramédical.

Elle vise à des évolutions très ponctuelles du règlement écrit, limitées au seul secteur du projet conduisant à la création d'un sous-secteur Udm sur le document graphique.

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,
- « Document graphique du Règlement » (pièce 4.2.a), en vue de le remplacer.
- « Règlement » Partie écrite (pièce 4.1), en vue de remplacer le chapitre UD,

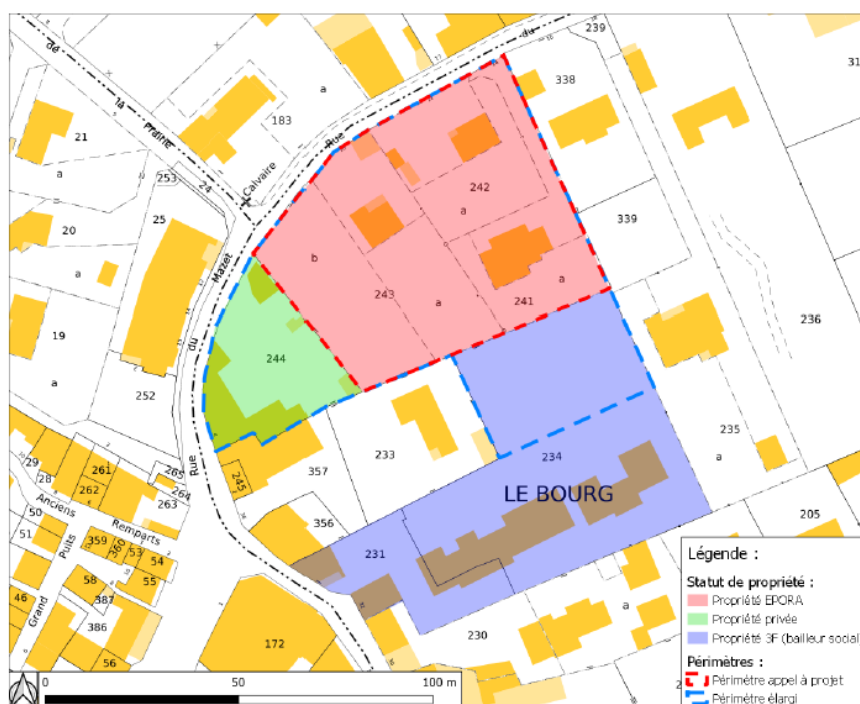
II. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 4.1) ET DU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE 4.2.A)

Par délibération n° 2022/12/100 en date du 13 décembre 2022, une procédure d'appel à projet a été engagée sur le secteur dit « du Mazet » en vue de conduire une opération d'aménagement de logements à destination des seniors, dont 40 % locatifs sociaux, et d'un local professionnel. Elle est conduite en partenariat avec l'Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) qui est intervenu sur ce secteur pour maîtriser le foncier et qui agit aujourd'hui dans le cadre de la convention opérationnelle n° 69B081 conclue avec la Commune et la Communauté de communes du Pays de l'Ozon, le 13 décembre 2022.

Il est à rappeler que ce secteur stratégique en continuité immédiate avec le centre-bourg, à proximité des principaux commerces, services et équipements, a fait l'objet d'une étude réalisée par le CAUE dès novembre 2020 au regard de deux études de faisabilité sur des tènements compris dans ce secteur. A partir d'une analyse urbaine élargie, l'étude du CAUE a permis de mettre en évidence sa situation particulière en interface avec le tissu urbain pavillonnaire d'extension : elle promeut ainsi une densification sur les parcelles contigües au centre historique et offre l'opportunité éventuelle à terme de trouver une perméabilité dans des déplacements à l'échelle d'un vaste îlot avec des liaisons possibles pour les modes doux, mais aussi pour les déplacements motorisés.

Ainsi, un premier périmètre opérationnel a pu être retenu fondant celui de l'appel à projet qui concernait trois maisons individuelles propriété de l'EPORA, objet de la convention opérationnelle sus mentionnée.

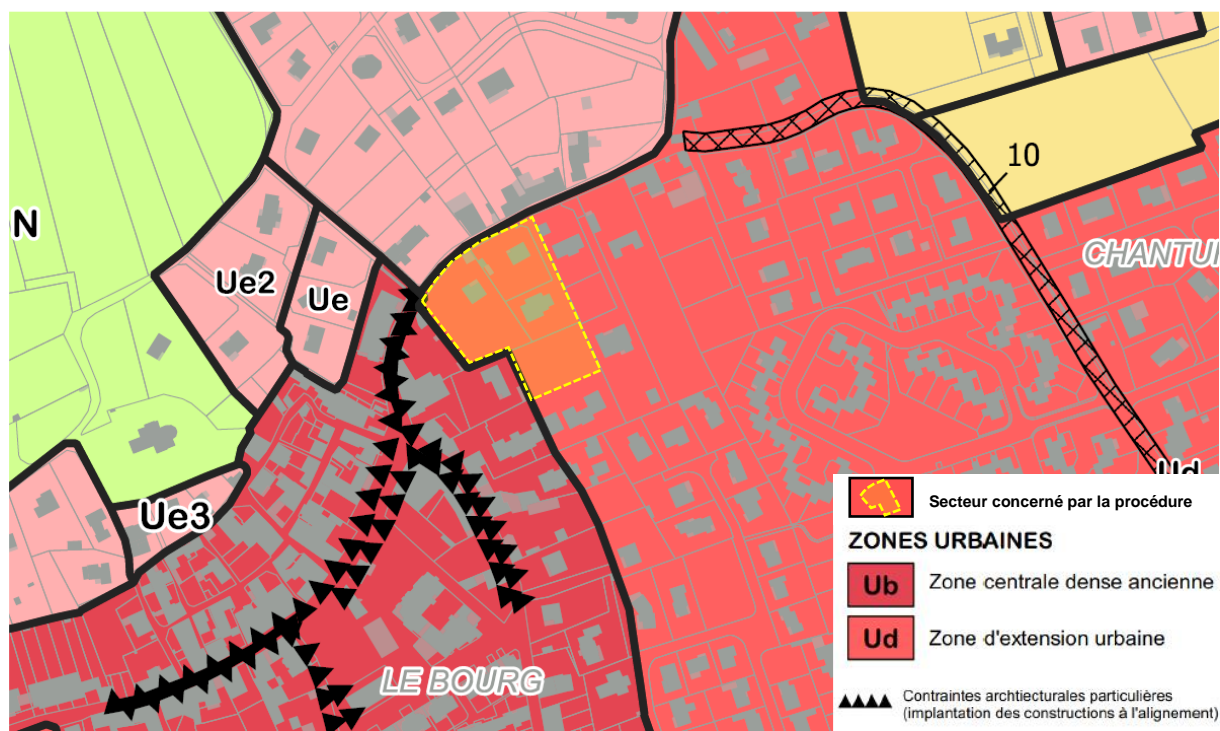
Le secteur, situé en limite Nord-Est du centre-bourg caractérisé par son habitat dense ancien, correspond donc au périmètre qui comporte les trois parcelles maîtrisées par l'Etablissement public foncier de l'Ouest lyonnais (EPORA) [parcelles AE n° 241, 242 et 243]. Deux parcelles adjacentes à l'Ouest (AE n° 244, propriétaire privé) et au Sud (détachée de la parcelle AE n° 234, propriété 3F), bien que leur maîtrise foncière ne soit pas acquise à ce jour, assureraient une réelle cohérence au projet comme ont pu l'illustrer les réponses présentées lors de l'appel à projet. Susceptibles d'être intégrées à l'opération à plus ou moins long terme, la présente modification simplifiée anticipe cet élargissement et intègre la parcelle au Sud. La propriété à l'Ouest étant déjà en zone Ub, une densification est dès à présent possible avec le PLU opposable.



Les trois parcelles propriété de l'EPORA ont vocation à accueillir une opération d'aménagement comptant 40 à 50 logements adaptés pour les séniors, ainsi qu'un espace professionnel destiné à une activité économique de type paramédical. Il est à souligner que 40 % des logements du programme visent à conforter le parc locatif social de la Commune, représentant environ 16 à 20 nouveaux logements.

La procédure d'appel à projet a été lancée en février 2023. Après sélection de trois opérateurs au terme d'une première phase « de candidature » achevée le 11 avril dernier, les trois propositions présentées ont été analysées. Le choix définitif est intervenu le 12 septembre 2023.

Le périmètre de l'opération est classé en zone Ud au plan local d'urbanisme [zone urbaine 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]. Cette zone est marquée par un habitat essentiellement pavillonnaire, directement issu des dispositions du règlement écrit qui limitent la capacité de constructibilité, notamment par une hauteur maximale au faitage de 9 mètres. Seule la parcelle optionnelle AE n° 244 est classée en zone Ub (centre ancien dense) avec des règles de hauteur et d'implantation favorable à la densification.



Extrait du Document graphique du PLU opposable

Repérage du sous-secteur à créer par la Modification simplifiée, affecté par une servitude de mixité sociale de 40%

Ce contexte conduit la Commune à faire évoluer son plan local d'urbanisme afin que les règles applicables à ce secteur, aujourd'hui classé au document graphique du plan, en zone Ud à dominante d'habitat pavillonnaire, permettent d'accueillir une opération d'habitat collectif comprenant une mixité sociale et dont la forme urbaine devra assurer une transition entre cet environnement d'extension pavillonnaire et le tissu dense du centre-bourg.

A cet effet, le principe de création d'un sous-secteur Udm au sein de la zone Ud a été retenu avec des règles de constructibilité spécifiques touchant en particulier à :

- un programme dont au moins 40 % des logements seront en locatif social,
- une hauteur des constructions plus importante que 9 mètres pour permettre des bâtiments en R+2+ combles ou attiques, voire R+3,
- une implantation du bâti en retrait de la voie publique inférieur à 5 mètres pour assurer un rapprochement des bâtiments par rapport au trottoir qui nécessitera par ailleurs d'être élargi.

Considérant les enjeux liés à la mixité sociale de ce programme intergénérationnel et à la situation en centre-bourg, les dispositions applicables à ce sous-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 :

« 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 ; »

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 Udm.

Extrait du règlement :

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

L'article UD 2 règlemente le ou les programmes de logements du sous-secteur Udm en imposant une servitude de mixité sociale fixée à au moins 40 % de logements en locatif social par rapport au nombre total de logements de l'opération. En effet, la Commune de Communay ne répond pas à ces obligations issues de l'article 55 de la loi SRU, Solidarité et renouvellement urbain qui vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son parc de logements devrait comprendre au moins 25 % de logements dits sociaux. L'objectif poursuivi de rattrapage du retard conduit la Commune à anticiper les nouveaux programmes de logements et à les accompagner pour développer son offre en logements locatifs sociaux.

Extrait du règlement :

Dans le secteur Udm, 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.

A l'article UD 10, la majoration du droit à construire sera limitée à 40 % maximum, même si la proportion de logements locatifs sociaux devait être supérieure à 40 %. La hauteur majorée admise pourrait donc être portée au maximum à 12,60 mètres au faîtage.

Extrait du règlement :

Le secteur 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.*

D'autre part, l'opération se situe en continuité avec la forme urbaine dense du centre-bourg marquée par des constructions (bâtiments et murs) à l'alignement des voies ou espaces publics ou en léger retrait. Son programme qui combine des locaux pour des professionnels, notamment de santé, et pour la résidence Séniors justifie d'une ouverture du projet sur le domaine public. Ainsi, il est important que le projet d'aménagement structure et poursuive l'espace public jusqu'en pied d'immeuble. L'implantation des bâtiments sera donc assez proche de la rue du Mazet pour prolonger le centre-bourg auquel l'opération sera rattachée (implantation et gabarit).

L'article UD 6 prévoit en conséquence un retrait minimum intermédiaire entre les deux zones, fixé à 3 mètres.

Extrait du règlement :

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

L'article UD 9 est précisé sans que la règle n'évolue. En effet, le programme prévoit des locaux à usage de services, ou éventuellement commerces. La disposition définit un coefficient d'emprise au sol de 60 % pour les constructions à usage d'activité économique. Celle-ci nécessite d'être clarifiée afin d'exclure les constructions mixtes qui ne comporteraient qu'une partie des locaux affectés à un usage d'activité économique. Les constructions visées sont celles intégralement affectées à un usage d'activité économique.

Extrait :

• *Construction à usage d'activité économique** :

L'emprise au sol des constructions intégralement affectés à un usage d'activité économique ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.*

Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui comprennent seulement une partie des locaux affectés à un usage d'activité économique.

L'article UD 11 est modifié sur le seul point des mouvements de sol au regard de la dimension du tènement support de l'opération et de la pente même faible. Il sera dérogé à la règle limitant la hauteur à 1 mètre de déblai ou remblai par rapport au terrain naturel notamment afin de permettre la réalisation d'un niveau en sous-sol pour assurer le stationnement en souterrain qui dépasse l'emprise du bâtiment.

Extrait :

Toutefois, dans le secteur Udm, concernant les mouvements de sol et talus réglementés au point 1.3, 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.*

L'article UD 14 est sans objet considérant la loi ALUR qui a supprimé les COS, coefficient d'occupation des sols. Les dispositions inscrites étant devenues caduques, elles sont supprimées.

Extrait :

~~*Il n'est pas fixé de C.O.S. :*~~

~~• *pour les bâtiments à usage d'activité économique**,~~

~~• *pour les constructions à usage d'équipement collectif* ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.*~~

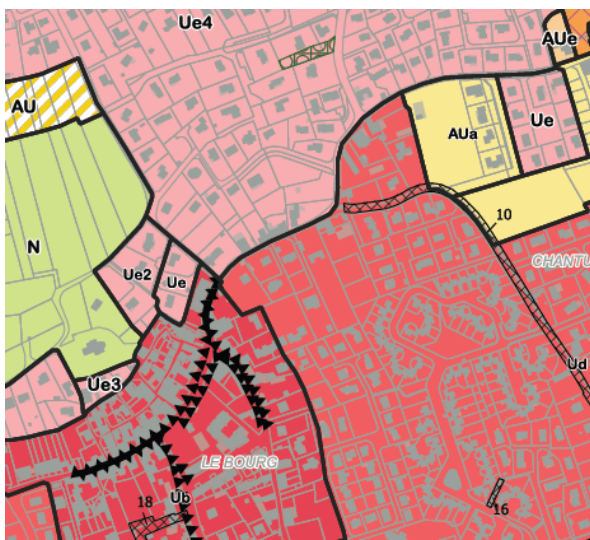
~~*Le C.O.S. est fixé à 0,3 pour les constructions à usage d'habitation.*~~

~~Lorsque sur un même tènement* des constructions à usage d'habitation et des constructions destinées à abriter d'autres activités sont réalisées, la densité autorisée pour les constructions est calculée en appliquant :~~

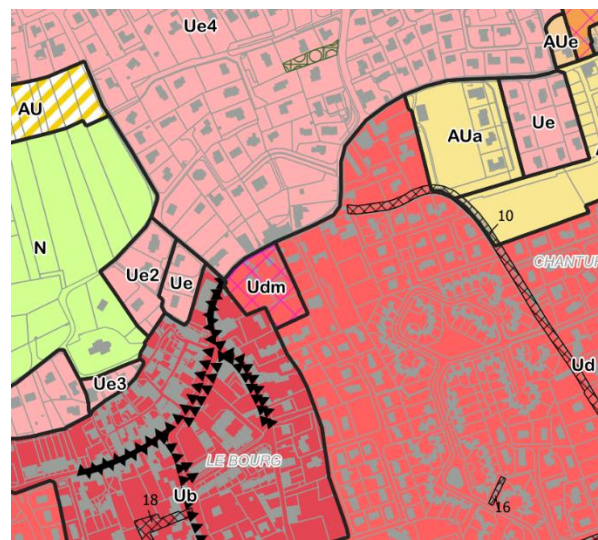
- ~~• le C.O.S. sur la partie du tènement* affectée à l'habitation,~~
- ~~• le C.E.S. sur la partie restante pour les autres constructions.~~

Sans objet.

Le document graphique est rectifié en conséquence tel que justifié précédemment.



Avant modification simplifiée n° 2



Après modification simplifiée n° 2

III. EVOLUTION DES SUPERFICIES

La modification simplifiée n° 2 du PLU de Communay crée un secteur Udm de 5773 m², superficie arrondie à 0,6 hectare, au sein de la zone Ud initialement de 57,2 hectares, réduite à 56,6 hectares.

PLU Mise en compatibilité (2021) zones hectares		PLU Modification simplifiée n° 2 zones hectares	
Ub	12,4	Ub	12,4
Ud	57,2	Ud	56,6
		Udm	0,6
Ue	81,8	Ue	81,8
Ui	2,1	Ui	2,1
Us	42,8	Us	42,8
Total zones urbaines	196,3	Total zones urbaines	196,3
AU	23,5	AU	29,8
AUa	5,7	AUa	5,7
AUc	0,8	AUc	0,8
AUe	6,3		
AUia	48,3	AUia	48,3
AUL	6,7	AUL	6,7
Total zones à urbaniser	91,3	Total zones à urbaniser	91,3
A	517,1	A	517,1
Am	3,0	Am	3,0
Ap	91,5	Ap	91,5
Ar	35,2	Ar	35,2
Total zones agricoles	646,8	Total zones agricoles	646,8
N	90,6	N	90,6
Nh	8,4	Nh	8,4
NL	15,7	NL	15,7
Total zones naturelles	114,7	Total zones naturelles	114,7
Total commune	1049,1	Total commune	1049,1

IV. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES EVOLUTIONS PORTEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLU

Le projet de modification simplifiée n° 2 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. Au contraire, la création du secteur Udm vise à permettre la densification d'un tènement situé en continuité du centre-bourg par une opération de renouvellement urbain en majorant la règle de hauteur en particulier, mais aussi en réduisant la bande de recul des constructions par rapport à la voie.

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

Considérant que la présente modification simplifiée n° 2 du PLU a pour objet d'ajuster les dispositions réglementaires en vue d'une opération d'aménagement comptant 40 à 50 logements adaptés pour les seniors et comprenant une offre en logement social, ainsi qu'un espace professionnel destiné à une activité économique de type paramédical.

Elle vise à des évolutions très ponctuelles du règlement écrit, limitées au seul secteur du projet conduisant à la création d'un sous-secteur Udm sur le document graphique.

Le projet de modification simplifié n° 2 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.

V. 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.

En effet, si les droits à construire sont majorés pour le secteur Udm créé au sein de la zone Ud, il est rappelé sa superficie très limitée de 0,6 hectare tel que vu au point précédent au regard de la zone Ud représentant 56,6 hectares. Le secteur Udm correspond à 1,06% de la zone Ud.

La modification simplifiée fixe des dispositions spécifiques pour le secteur Udm. En Ud, le retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera réduit à 3 mètres sur le secteur Udm. Cette évolution est sans impact sur les droits à construire considérant les autres règles applicables, en particulier l'emprise au sol maximale autorisée et la hauteur.

Surface totale des parcelles (242, 243, 241 et 234 pour partie)	Surface totale avec déduction du retrait de 5 m	CES et hauteur	Droit à construire
5773 m ²	5318 m ²	60 % et 9 m ou 12,60 m	3 463.80 m² x 3 ou 4

Surface totale des parcelles (242, 243, 241 et 234 pour partie)	Surface totale avec déduction du retrait de 3 m	CES et hauteur	Droit à construire
5773 m ²	5488 m ²	60 % et 9 m ou 12,60 m	3 463.80 m² x 3 ou 4

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de Communay a été 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 les avis de la MRAe, de l'Etat et des personnes publiques associées, a été mis à disposition du public. Les modalités de mise à disposition ont été définies par délibération du Conseil municipal et 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 a présenté le bilan devant le conseil municipal qui en a délibéré.

Le document graphique du règlement a été précisé en superposant sur le secteur UDM la trame affichant la servitude de mixité sociale pour tenir compte de l'avis du Préfet. La présente notice explicative du projet de modification simplifiée a été corrigée en conséquence en remplaçant l'extrait du zonage après modification simplifiée n° 2.

La modification simplifiée n° 2 est ainsi adoptée par délibération motivée.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

Déclaration de Projet pour l'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges » portant Mise en compatibilité du PLU

1. Notice explicative

Complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la déclaration de projet portant
mise en compatibilité du PLU,
en date du 12 octobre 2021.

Jean-Philippe CHONÉ,
Maire de COMMUNAY.



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	6
1. DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ..	6
1.1. LE CONTEXTE DU PROJET	6
1.1.1. <i>Description et enjeux du projet</i>	6
1.1.2. <i>Situation du projet et localisation au regard du territoire</i>	7
1.2. LE PROJET	11
1.3. LA JUSTIFICATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL	14
1.3.1. <i>Un projet qui participe au rééquilibrage des populations</i>	16
1.3.2. <i>Un projet qui contribue à la diversification du parc de logement et au développement du parc de logement social</i>	20
1.4. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	22
1.4.1. <i>Le Plan Local d'Urbanisme de Communay</i>	23
1.4.2. <i>Evolutions règlementaires</i>	25
1.4.3. <i>Inscription d'orientations d'aménagement et de programmation</i>	29
1.4.5. <i>Incidences du projet sur les orientations générales du PLU</i>	32
1.4.6. <i>Conséquences de la mise en compatibilité du PLU</i>	32
EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	33
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	33
2.1. UN MILIEU PHYSIQUE FAVORABLE	33
2.1.1. <i>Le relief</i>	33
2.1.2. <i>La géologie</i>	35
2.1.3. <i>Les eaux souterraines et eaux superficielles</i>	36
2.1.4. <i>Le climat et la qualité de l'air</i>	41
2.1.5. <i>Phénomènes naturels (aléas) et risques naturels majeurs</i>	45
2.2. L'ENVIRONNEMENT NATURL ET AGRICOLE	50
2.2.1. <i>Inventaires et protections des milieux naturels</i>	50
2.2.2. <i>Description des milieux naturels en présence (flore et faune)</i>	56
2.2.3. <i>L'activité agricole environnante</i>	70
2.2.4. <i>Fonctionnement des milieux naturels et corridors biologiques (trame verte et bleue)</i> ...	74
2.3. LE MILIEU HUMAIN	81
2.3.1. <i>Le réseau d'infrastructures</i>	81
2.3.2. <i>Les données de trafics</i>	82
2.3.3. <i>Le classement des infrastructures sonores</i>	84
2.3.4. <i>Ambiance acoustique</i>	85
2.3.5. <i>Les transports collectifs</i>	86
2.3.6. <i>Les déplacements doux et les usages</i>	86
2.3.7. <i>Equipements scolaires et autres pôles d'intérêts</i>	88
2.3.8. <i>Sites et sols pollués</i>	88
2.3.9. <i>La gestion des déchets</i>	89
2.3.10. <i>Ligne électrique</i>	89
2.3.11. <i>Le bâti riverain et les activités riveraines</i>	90
2.4. LE CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL	92
2.4.1. <i>Patrimoine historique et archéologique</i>	92
2.4.2. <i>Insertion et perceptions du site</i>	92
2.5. CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	98

3. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET ET PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES	99
3.1. INCIDENCES DU PROJET SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU	99
3.1.1. <i>Evolution de l'environnement sans mise en œuvre de la déclaration de projet</i>	99
3.1.2. <i>Evolution de la superficie des zones</i>	99
3.1.3. <i>Incidences de la déclaration de projet en matière de consommation d'espaces</i>	100
3.2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (PRESERVATION ET MISE EN VALEUR).....	101
3.2.1. <i>Effets potentiels des orientations de la déclaration de projet vis-à-vis des sites d'importance communautaire (Natura 2000)</i>	101
3.2.2. <i>Positionnement du site au regard des milieux naturels stratégiques (périmètres d'inventaires, zones humides, ...)</i>	102
3.2.3. <i>Incidences sur l'activité agricole</i>	104
3.2.4. <i>Positionnement du site au regard des fonctionnalités biologiques (trames verte et bleue et corridors)</i>	104
3.2.5. <i>Gestion des eaux, protection de la ressource et assainissement</i>	104
3.2.6. <i>Prise en compte des risques naturels et technologiques</i>	105
3.2.7. <i>Incidences par rapport à la desserte et à la sécurité</i>	105
3.2.8. <i>Incidences par rapport aux modes actifs et aux transports collectifs</i>	106
3.2.9. <i>Incidences sur les nuisances sonores</i>	107
3.2.10. <i>Incidences sur les consommations d'énergie et valorisation des énergies renouvelables</i>	110
3.2.11. <i>Incidences sur le paysage et le patrimoine</i>	111
3.2.12. <i>Effets cumulés avec d'autres projets connus</i>	112
3.2.13. <i>Compatibilité du projet avec les documents de rangs supérieurs</i>	114
3.3. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION DE PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	116
3.3.1. <i>Mesures relevant de la mise en compatibilité</i>	116
3.3.2. <i>Mesures relevant du projet</i>	118
3.4. BILAN SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION DE PROJET	145

PREAMBULE

Le contexte réglementaire

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de Communay approuvé par délibération en date du 6 septembre 2005. Il a fait l'objet de deux révisions simplifiées approuvées en 2012 et 2015 et de deux modifications approuvées en 2015.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable de 2005, la municipalité avait affiché la volonté de développer l'habitat au sein du territoire pour assurer l'accueil de nouveaux habitants. Cette orientation s'est traduite règlementairement par l'inscription de cinq zones à urbaniser strictes, en complément des autres zones urbaines et zones à urbaniser indicées (ouvertes à une opération d'ensemble). Ces zones AU strictes sont subordonnées à une évolution du PLU et permettent ainsi de prendre en compte les capacités des équipements publics (en particulier scolaires) et des réseaux. Suivant les objectifs du PLH, l'enjeu du PLU de 2005 en matière d'habitat était également de pouvoir répondre aux obligations de production de logements locatifs sociaux, à hauteur de 20 % des résidences principales, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Depuis 2005, l'obligation légale a été portée au taux de 25 % de logements sociaux d'ici la fin de l'année 2025 (loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social).

Ce taux n'étant pas atteint, la commune est soumise à l'obligation de rattrapage avec la définition d'un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale rappelé par le Préfet de 50 % du déficit de logements pour la période 2020-2022, puis de 100 % du déficit au 1^{er} janvier 2022 pour la période 2023-2025. La situation au 1^{er} janvier 2019 donne le nombre de 1678 résidences principales dont 265 logements locatifs sociaux, soit un taux de 15,8 % et un déficit de 155 logements.

Dans ce contexte, l'opération d'ensemble pour la construction de nouveaux logements projetée sur le secteur des Savouges, objet de la présente procédure, doit notamment permettre à la commune de poursuivre cet objectif de rattrapage à travers un projet de mixité sociale.

Le document d'urbanisme opposable ne permet pas le projet. La municipalité de Communay, par délibération en date du 8 septembre 2020, a décidé de lancer une procédure de Déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU, telle que prévue par l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme. Cette délibération n° 2020-09-064 a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

Le cadre législatif

L'article L. 300-6 du code l'urbanisme indique que « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction* ». Ainsi, il est possible de faire évoluer rapidement le document d'urbanisme opposable lorsque le document n'a pas prévu cette opération par le biais d'une mise en compatibilité du PLU.

L'article R. 153-15 du code de l'urbanisme précise les procédures de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme avec une Déclaration de Projet et notamment celle réalisée par la commune.

Rappel de l'article R 153-15 du code de l'urbanisme créé par décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif aux dispositions applicables à la « déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique » pour une commune :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

- 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;
- 2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

Rappel de l'article L 153-54 du code de l'urbanisme créé par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relatif à l'examen conjoint nécessaire :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Il est rappelé que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) doit être saisie au titre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay, « à un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées » (alinéa 3 de l'article R 104-29 du code de l'urbanisme). En effet, cette procédure d'évolution affectant le document d'urbanisme relève de la procédure d'examen au cas par cas.

Le présent document détaille la nature du projet et en justifie l'intérêt général. Il précise les évolutions liées à la mise en compatibilité du PLU pour permettre le projet et explique les choix.

PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1. DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1.1. LE CONTEXTE DU PROJET

1.1.1. Description et enjeux du projet

L'opération d'ensemble pour la mise en œuvre d'un programme de logements sur le secteur des Savouges vise à répondre à l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux tel que notifié par le Préfet, représentant de l'Etat, en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation. Plus globalement, elle permettra de conforter le parc de logements du territoire communal devant participer à l'accueil de nouveaux habitants à l'échelle de l'agglomération lyonnaise, et de poser une limite à l'urbanisation du secteur Nord-Est de la commune vis-à-vis des secteurs agro-naturels.

Les études et les procédures nécessaires à la réalisation du projet ont été engagées par la commune, mais également par l'aménageur. La maîtrise foncière du secteur à aménager, c'est-à-dire hors propriétés déjà bâtie, est assurée dans son intégralité par le porteur de projet de cette opération, y compris la relocalisation du chemin de Cussinette. Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Communay ne permet pas la mise en œuvre du projet en l'état.

Au regard de l'intérêt général de ce projet de produire de nouveaux logements dont 40 % de logements locatifs sociaux, soit 38 au total de l'opération intégrant une finalisation de l'urbanisation de ce secteur, une mise en compatibilité du document d'urbanisme peut être retenue pour faire évoluer les dispositions du PLU afin de permettre la réalisation de l'opération dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet. Le dossier qui sera soumis à enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence.

La présente notice explicative précise les objectifs poursuivis après avoir présenté le projet d'aménagement.

Le secteur des Savouges est classé en zone à urbaniser stricte "zone AU", zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, c'est-à-dire non constructible en l'état au PLU, avec des dispositions réglementaires et une orientation d'aménagement et de programmation dite sectorielle à définir pour son ouverture à la construction.

L'évolution du PLU prévue par la Déclaration de Projet portant Mise en Compatibilité du PLU précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone qui devient la zone à urbaniser "zone AUe", dont la majeure partie fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation "zone AUe_{OA}".

Concernant les évolutions des superficies des zones, il convient de distinguer les surfaces suivantes :

- surface de la zone AUe-AUe_{OA} : 6,31 hectares,
- surface de l'opération (aménageable hors espaces déjà urbanisés et emprise du chemin du Vieux Chêne) de 5,24 hectares au total :
 - 4,86 hectares correspondant au secteur concerné par la servitude de mixité sociale, fixant à 28 logements l'offre en social à développer,
 - 0,38 hectare correspondant à l'emplacement réservé pour un programme de 10 logements en locatif social et accession sociale.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra la réalisation d'une opération d'ensemble proposant un habitat diversifié et intégré dans son environnement urbain, paysager et environnemental, complété par la possibilité d'une densification ponctuelle de propriétés bâties comprises dans le périmètre de la zone AU. Le programme d'au moins 91 logements affirme la volonté d'une mixité sociale avec la création de 38 logements en locatif social et accession sociale, soit 40 % des nouveaux logements créés. Ce confortement du quartier des Savouges intègre également l'aménagement de liaisons avec les quartiers voisins et favorise les modes actifs (piétons et cycles).

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, dès lors qu'il participe à répondre aux objectifs triennaux de réalisation de logements sociaux assignés à la Commune de Communay.

Il est précisé que ce projet est compatible avec les orientations des documents d'urbanisme et de planification dits de rangs supérieurs tels que la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise.

1.1.2. Situation du projet et localisation au regard du territoire

Localisée dans le département du Rhône, la commune de Communay appartient au territoire de la **Communauté de Communes du Pays de l'Ozon** créée le 1^{er} janvier 1998 et qui compte 7 communes et près de 26 000 habitants.

Communay se localise entre les agglomérations de Lyon (distante d'environ 20 km au Nord) et de Vienne (distante d'environ 11 kilomètres au Sud) et aux portes de la ville de Givors (distante d'environ 3 kilomètres à l'Ouest).

Le territoire se positionne également à proximité de la vallée du Rhône et du nœud autoroutier de Ternay qui accueillent **les principales infrastructures de transports** du secteur dont :

- l'autoroute A 7 qui constitue un axe de liaison majeur entre la région lyonnaise et le Sud de la France (Vienne, Valence, Montélimar, Orange, Marseille),
- l'autoroute A 47 qui permet la liaison avec l'agglomération de Saint-Etienne à l'Ouest,
- l'autoroute A 46 qui permet le contournement Est de l'agglomération lyonnaise par la rocade Est ou de rejoindre l'autoroute A 43 en direction du Nord-Isère.

Le territoire est également longé par l'axe structurant Nord-Sud, la RD 307 (ex-RN7).

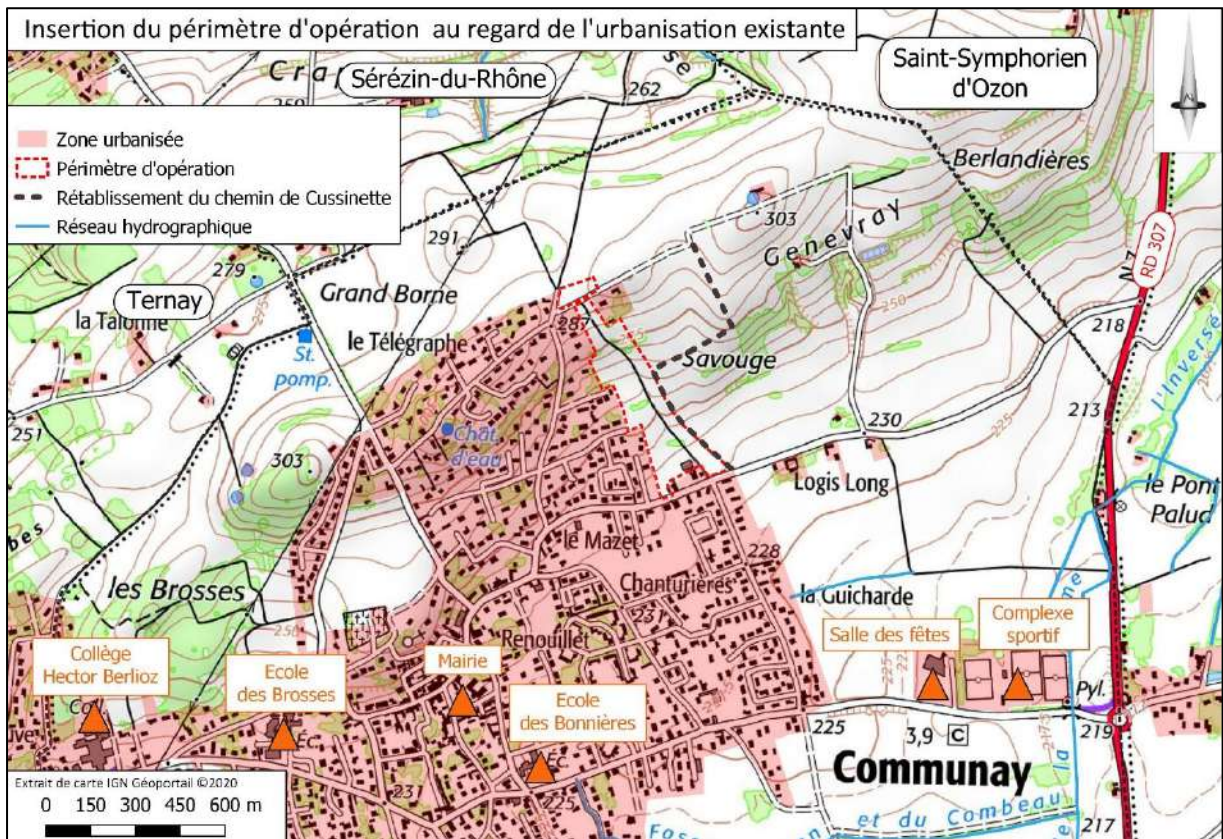
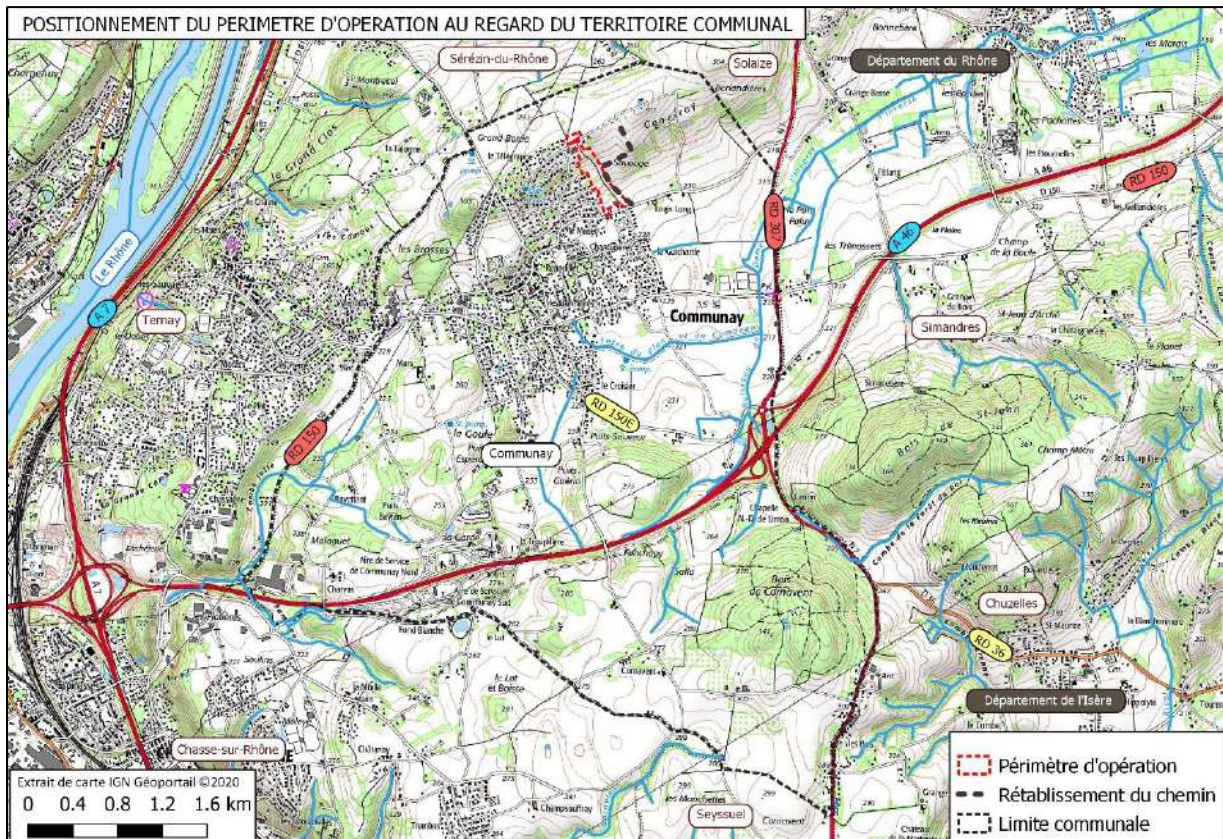
Cette situation permet à la commune de bénéficier d'une situation géographique, économique et sociale intéressante.

La commune de Communay, positionnée en limite du département de l'Isère, est limitrophe des communes de Sérézin-du-Rhône et Saint-Symphorien-d'Ozon au Nord, de Simandres et Chuzelles à l'Est, de Seyssuel et Chasse-sur-Rhône au Sud et de Ternay à l'Ouest.

Le site de la déclaration de projet prend place au Nord-Est du bourg de Communay en limite de l'urbanisation dans **le quartier des Savouges**.

Il se localise, en limite de secteur résidentiel, en continuité immédiate des habitations plus ou moins récentes présentes entre le chemin du Vieux Chêne au Nord et la rue du Mazet au Sud, ainsi qu'en limite Est de la bande urbanisée au Nord de la rue du château d'eau au niveau du carrefour avec la montée du télégraphe et le chemin du Vieux Chêne. Il est traversé en partie centrale par le chemin rural de Cussinette orienté Nord/Sud.

Le projet consiste à réaliser une **opération d'aménagement et de construction de logements** sur un tènement de plus de 6 hectares globalement inscrit sur la zone AU des Savouges, avec la création d'un minimum de 91 logements, dont des logements sociaux.





Vue du site depuis le chemin du Vieux Chêne



Vue du site à proximité de la rue du Mazet





Insertion du site en limite de l'urbanisation existante



Positionnement du site par rapport à la zone urbanisée de Communay

1.2. LE PROJET

Le projet d'ouverture à l'urbanisation porte sur un périmètre défini à partir de la zone AU du PLU opposable. Il comprend des parcelles déjà bâties, des parcelles ou parties de parcelles agricoles ou naturelles, ainsi que l'emprise du chemin de Cussinette et autres chemins de desserte.

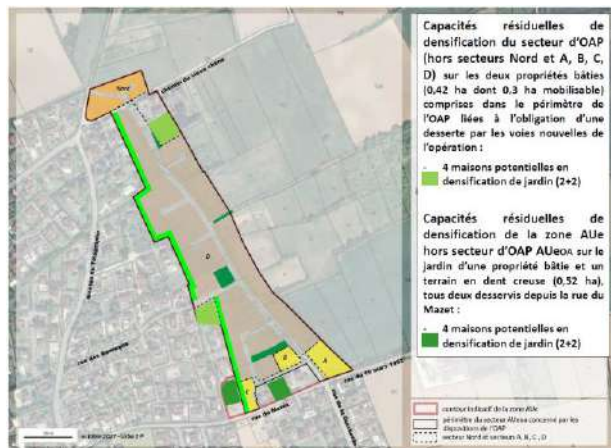
Le projet d'ensemble concerne une assiette de 5,24 hectares effectivement aménageables, c'est-à-dire hors propriétés bâties, et comprend :

- La construction d'au moins **91 logements dont 28 logements en locatif social et 10 logements en accession sociale**, répartis sur 66 lots (56 lots entre le Chemin du Vieux Chêne et la rue du Mazet (dont 3 lots regroupant les 28 logements en habitat social décomposé en 24 en locatif social et 4 en accession sociale) pour un total de 81 logements + 10 lots au Nord du Chemin du Vieux Chêne pour 10 logements en habitat social décomposé en 4 en locatif social et 6 en accession sociale).
- Une **mixité des formes urbaines** compatibles avec la densité recherchée : maisons individuelles, maisons jumelées, habitat groupé, le tout contenu dans des volumétries Rez-de-chaussée +1 étage maximum.
- L'aménagement d'**une voirie nouvelle interne structurante**, réalisée au sein de l'opération, comprenant des espaces pour les **piétons**, des **espaces verts arborés** et notamment les **haies plantées** en pré-verdissement par l'aménageur devant les clôtures sur rue, ainsi que des **places de stationnement visiteurs**, c'est-à-dire ouvertes au public, au nombre de 33.

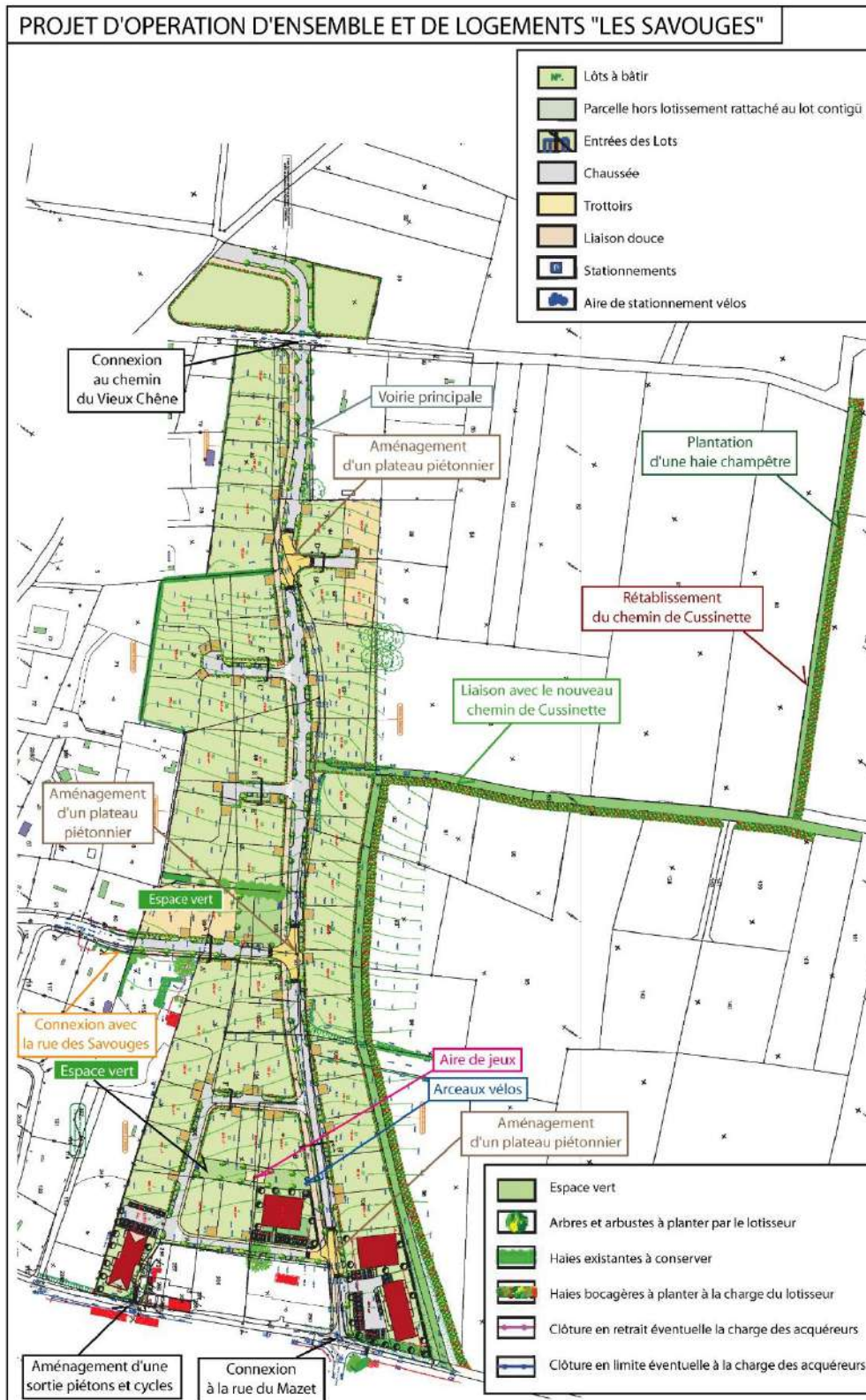
Plus précisément, la voie reliant la Rue du Mazet au Chemin du Vieux Chêne constitue l'épine dorsale de l'opération, elle se prolonge au Nord jusqu'à la partie haute de la montée du Télégraphe ; c'est à partir de cette voie que la desserte des lots est organisée, de façon directe ou indirecte à partir de **voies secondaires : raccordement dans le prolongement de la rue des Savouges, boucle ou en impasse traitées en zone partagée.**

- Le projet développe des espaces dédiés aux **modes doux** par l'aménagement d'une **allée** en parallèle de la voie interne structurante, d'un **large trottoir** le long de la rue des Savouges et la **mise en réseau** des différents aménagements dédiés aux modes doux. L'aménagement de **plateformes ou autres dispositifs** sur la voie structurante facilitera les traversées.
- La création d'**espaces collectifs ouverts aux piétons et cycles intégrant des traitements paysagers** représentant environ 5 600 m² au total des aménagements (espaces verts et espaces dédiés aux déplacements des piétons et cycles internes à l'opération, hors lots privés) ;
- Le rétablissement du chemin rural de Cussinette, **cheminement piétonnier** par ailleurs utilisable par les **vélos**, à l'Est de l'opération. Il s'inscrit sur le coteau agricole, prenant appui sur des tracés existants, puis longeant en partie la limite Est de l'opération pour faciliter et sécuriser l'itinéraire de promenade au débouché sur l'axe rue du Mazet / rue du 19 mars 1962. Son aménagement sera à la charge de l'aménageur.

Sur les propriétés déjà bâties, une densification du tissu est possible. Quatre maisons peuvent être estimées en capacité théorique dans la zone AUE_{OA} et autant dans la zone AUE considérant les caractéristiques du tissu urbain existant et futur, ainsi que les dispositions réglementaires inscrites au chapitre AUE-AUE_{OA}.



Le plan d'ensemble



La programmation des logements abordables



Le secteur Nord couvre environ 0,38 0,40 hectare, aménagé en 10 lots, recevant 10 maisons individuelles jumelées (porteur de projet : ARCADE).

Le secteur principal couvre environ 4,80 5,10 hectares, aménagés en 56 lots, dont 53 pour des maisons individuelles et 3 lots pour 28 logements en l'habitat groupé (ou intermédiaire), représentant au total 81 logements (porteur de projet : MV Développement).

Au total, l'offre sociale compte la construction de 38 logements répartis en locatif social (28) et en accession sociale (10), telle qu'illustrée ci-dessus, prenant en compte les contraintes topographiques du site de projet.

1.3. LA JUSTIFICATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

La zone concernée par le projet est située au Nord-Est de la commune en limite de secteurs agromaturationnels non constructibles et doit permettre de finaliser l'urbanisation de ce secteur. Elle constitue un espace de développement immédiatement mobilisable puisque ce projet d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage privée disposera de la maîtrise foncière de l'intégralité du secteur, qui en fait une zone prioritaire sur les autres secteurs du territoire.

Ce projet, de 91 logements au minimum liés à l'opération d'ensemble + 4 maisons potentielles, contribue au rattrapage de construction de logements sociaux, avec la réalisation de 40 % de logements sociaux soit le nombre de 38 logements (10 logements en accession sociale et 28 en locatif social). Il poursuit l'effort en vue de se rapprocher du taux légal de 25 % du parc des résidences principales à fin 2025 à travers une opération composant avec une mixité sociale sur ce quartier des Savouges. Une répartition de cette nouvelle offre sociale est recherchée au sein d'opérations mixtes et équilibrée à terme à l'échelle du territoire communal.

Le rythme de construction des logements sociaux sera moins élevé durant ces 6 prochaines années que lors des 6 dernières années, l'effort de rattrapage des mandats précédents permettant de ralentir le rythme passé. En effet, durant la période 2014-2020, 124 logements locatifs sociaux ont été construits et comptabilisés sur les 420 demandés par l'Etat, 141 étant déjà existants. Les 155 logements manquants devraient être construits sur les 6 ans à venir. La municipalité s'est engagée à construire en moyenne 20 logements sociaux par an d'ici fin 2025, soit 120 logements. A noter qu'à ce jour, 34 logements sont déjà construits et comptabilisés par avance pour la période couvrant les années 2020 à 2022.

Outre le degré d'avancement de l'opération globale, le secteur est déjà en capacité de répondre à une nouvelle urbanisation. En effet, la nouvelle voirie de desserte interne à l'opération va se raccorder à plusieurs voies existantes à sa périphérie immédiate :

- la rue du château d'eau et au chemin du Vieux Chêne dans sa partie Nord,
- la rue des Savouges dans sa partie centrale,
- la rue de la Guicharde, rue du Mazet et rue du 19 mars 1962 en partie Sud.

Cette voirie nouvelle appelée à relever du domaine public communal permettra de mailler toutes les voies citées et d'améliorer la fluidité de la circulation dans cette partie de la commune aux termes des aménagements.

Des études de trafic sont en cours avec la CCPO pour connaître l'état des lieux de la circulation automobile (3 points de mesures : rue du Château d'eau, rue du Mazet et rue de la Guicharde). Des travaux ont été réalisés rue du Mazet pour sécuriser l'accès au centre du village en créant un trottoir.

Une piste cyclable sécurisée sera réalisée route de Marennes et route de Ternay. Elle assurera une continuité depuis les équipements de loisirs de la Plaine jusqu'au collège, en passant par l'école des Bonnières et l'école des Brosses.

Un passage pour piétons est prévu en bas du lotissement pour relier la rue Henri Dunant des Allées de Monsieur Pierre et les passages piétons des Chanturières, itinéraire sécurisé vers l'école des Bonnières. Le maillage avec la rue des Savouges permettra également un autre cheminement doux vers le centre du village par la montée du Télégraphe où des aménagements sont aussi prévus dans le cadre du projet.

Concernant la gestion des eaux usées, le réseau de collecte de la rue de la Guicharde a été raccordé directement sur le collecteur du SMAAVO (Syndicat de gestion du collecteur vers la station de traitement de Saint-Fons). Cela permet un transit rapide et efficace des effluents de tout ce secteur et donc le développement du projet des Savouges.

La nouvelle école primaire des Bonnières avec la construction de 6 classes supplémentaires de niveau élémentaires, dont le périmètre de la carte scolaire intègre le secteur concerné, est située à moins d'un kilomètre du quartier des Savouges. La construction de ce nouvel établissement sur un site qui accueille déjà l'école maternelle diminue très nettement la distance et le temps d'accès à l'école élémentaire pour l'ensemble des enfants qui habiteront ce secteur. Le gain est compris entre 500 mètres et un kilomètre. Un parking supplémentaire d'une capacité de 70 véhicules a été mis en service aux Bonnières pour faciliter l'accès à cette école. Un cheminement pour piétons est possible.

Le projet de rénovation, agrandissement, reconstruction de l'école des Brosses permettra de porter la capacité de ce groupe scolaire à 13 classes dont 8 en élémentaire et 5 en maternelle.

Les capacités des cantines permettront d'accueillir l'ensemble des enfants y compris les petits de maternelle lorsque l'école des Brosses sera rénovée et les classes de maternelle construites. La fin des travaux de l'école des Brosses est prévue en 2025 soit de manière concomitante avec la livraison des premiers logements du projet des Savouges.

Un nouveau parc a été créé en remplacement de l'ancien parc avec une augmentation notable de l'offre de jeux pour les enfants ; il est prévu de doubler la taille de ce parc dans les prochaines années. Une nouvelle aire de jeux a également été construite en centre-bourg. L'offre de jeux pour les enfants a ainsi plus que doublé au cours des 5 dernières années.

Le dimensionnement du collège est en cours d'analyse par le Département, seul compétent pour cet équipement. Il dispose cependant encore de quelques capacités d'accueil.

L'accueil des tout-petits est assuré par le multi-accueil municipal de 18 places, par une MAM (maison d'assistants maternels) de 12 places et par les 38 assistantes maternelles. Actuellement le taux de couverture est de 100,7 % (chiffres CAF). Il s'agit du taux le plus élevé de la CCPO étant indiqué qu'il est de 58,6% pour le département du Rhône. Il n'existe pas actuellement de tension pour l'accueil du petit enfant.

La réalisation de cette opération d'aménagement répondra donc aux objectifs de la Commune en matière de développement de l'habitat, de valorisation des marges du secteur urbanisé et de déplacements à l'échelle du territoire, tels qu'ils figurent au projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.

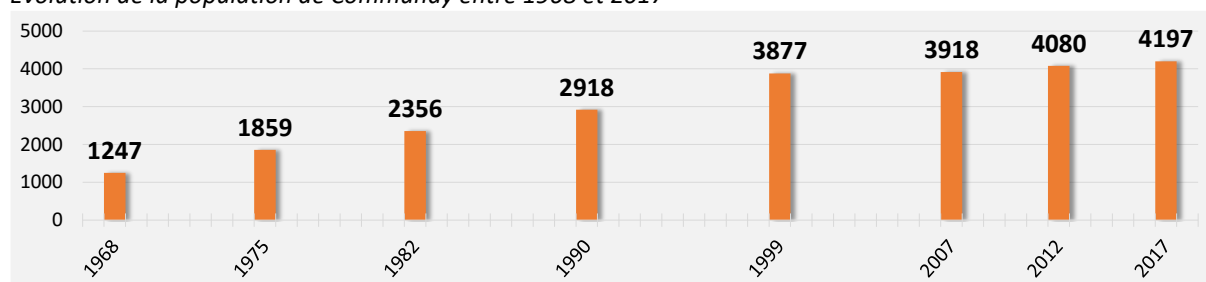
Sur ces bases, le dossier du projet de Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est présenté afin de permettre l'opération par l'ouverture à l'urbanisation du foncier nécessaire à la réalisation des aménagements et la construction du programme de logements, sur une assiette foncière d'environ 6,3 hectares dont 5,18 hectares destinés à l'opération.

1.3.1. Un projet qui participe au rééquilibrage des populations

1.3.1.1. Une croissance démographique ralentie

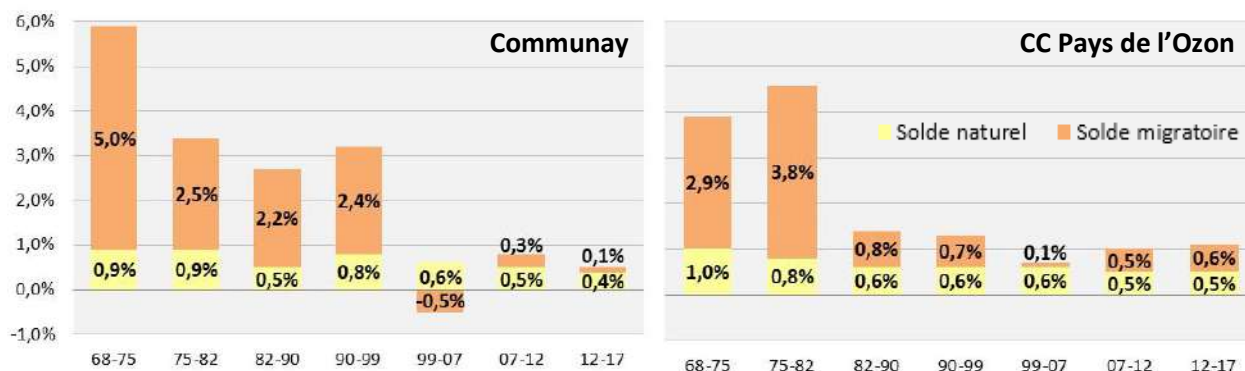
Communay compte 4197 habitants en 2017, avec une baisse à 4153 habitants au 1^{er} janvier 2020 (données INSEE). Après un bond démographique qui caractérise la période 1968-1975 (+7 % par an), principalement alimenté par un solde migratoire exceptionnel, la croissance démographique connaît à partir de 1999 un fort ralentissement (avec une croissance inférieure à +1 % par an).

Evolution de la population de Communay entre 1968 et 2017



Le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs sur la commune) est le principal facteur de croissance démographique, conforté par un mouvement naturel (différence entre les naissances et les décès). En effet, à partir des années 1970, cet important développement de Communay est lié aux emplois générés par l'industrialisation de la vallée du Rhône et la recherche de la population d'un cadre de vie agréable. Cette arrivée de nouvelle population est permise par la disponibilité foncière et la réalisation de nouvelles opérations de logements et facilitée par la mise en service de l'autoroute A 46 et l'échangeur situé sur la commune en 1992-1993.

Facteurs d'évolution de la population entre 1968 et 2017



Depuis le début des années 2000, l'effondrement du solde migratoire conjugué à un solde naturel en baisse provoque ce fort ralentissement de la croissance démographique. Les nouvelles opérations de logements sont principalement maîtrisées par la Commune en raison de capacités foncières essentiellement situées dans des zones à urbaniser pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

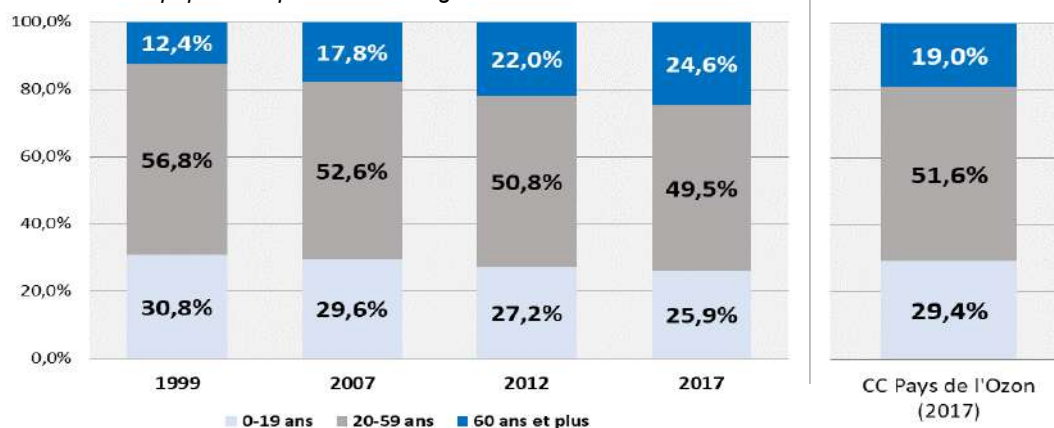
> Au regard de l'évolution des dernières années, le projet est compatible avec le PADD du PLU approuvé en 2005 qui fixait comme objectif plafond à horizon 2020 une population de 5500 habitants. En effet avec un maximum de 95 logements, dont 91 prévus dans l'opération d'ensemble et en prenant en considération le nombre moyen de personnes par ménages (2,6 en 2017) et les typologies des maisons et logements projetés, on peut estimer à environ 250 à 320 habitants accueillis sur ce secteur.

1.3.1.2. Un vieillissement de la population marqué

L'évolution de la population par tranche d'âge met en relief les variations de croissance observées dans le paragraphe précédent. En effet, la population de 1999 est jeune, suite à l'arrivée importante de nouveaux habitants entre 1968 et 1999. Depuis 1999, le vieillissement de la population est de plus en plus marqué, avec une part des 60 ans et plus qui augmente de façon régulière contrairement à la part des moins de 20 ans qui diminue.

L'arrivée de nouveaux jeunes ménages est donc à favoriser par une politique de l'habitat adaptée.

Evolution de la population par classes d'âges entre 1999 et 2017



Comparativement, Communay présente en 2017 un profil de population plus âgé par rapport aux moyennes des tranches d'âges observées sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon.

Evolution détaillée de la structure par âge de la population de Communay (entre 2012 et 2017)

INSEE	2012	2017	en %	Impact en termes d'équipement et de logements
0-9 ans	501	511	+ 2,0 %	Effectifs et équipements petite enfance, scolaire, périscolaire
10-19 ans	608	574	- 5,6 %	Effectifs et équipements scolaires + Animation
20-39 ans	797	829	+ 4,0 %	Accès au premier logement (locatif) – décohabitation
40-59 ans	1277	1253	- 1,8 %	Accession à la propriété
60-74 ans	681	769	+ 12,9 %	Maintien à domicile
75 ans +	216	261	+ 20,4 %	Maintien à domicile et hébergement - foyer personnes âgées ou préadaptation du logement

Ainsi, sur les cinq dernières années (2012-2017), l'augmentation plus importante des personnes âgées de plus de 60 ans contrairement à la baisse des moins de 20 ans confirme le vieillissement de la population. L'augmentation des 20-39 ans contribue au renouvellement de la population même si elle reste faible.

L'analyse de l'évolution du nombre d'enfants en maternelle et élémentaire montre une augmentation de 25 enfants entre 2014 et 2020. Ce chiffre est à rapporter aux constructions de plus de 200 logements. La taille des logements influe aussi fortement sur la taille des ménages et donc le nombre d'enfants, comme le prix de vente des logements (offre limitée pour les jeunes ménages primo-accédants).

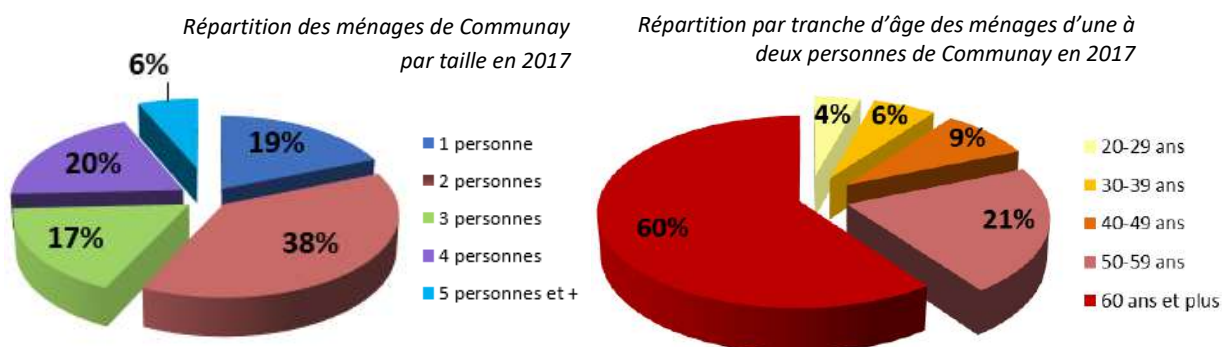
> Le projet des Savouges permettra, ou recherche tout au moins, à favoriser l'installation de nouveaux et jeunes ménages sur la commune. Le programme de logements sociaux, en locatif (T2 et T3) ou en accession, facilitera le parcours résidentiel à l'échelle communale.

1.3.1.3. Une taille des ménages qui diminue

Communay compte 1641 ménages en 2017. Ainsi, **la taille des ménages diminue progressivement**, notamment par l'augmentation de la part des « petits » ménages (composés d'une à deux personnes), mais reste voisine des chiffres de la CC du Pays de l'Ozon et légèrement plus élevée des chiffres du département, signifiant que les familles avec enfants sont bien représentées sur le territoire communal.

Une diminution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2017

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Communay	3,6	3,3	3,3	3,2	3,0	2,8	2,7	2,6
CC Pays de l'Ozon	3,4	3,3	3,3	3,1	2,8	2,7	2,6	2,5
Département du Rhône	3,0	2,8	2,6	2,5	2,4	2,3	2,2	2,2



Les petits ménages composés d'une à deux personnes **sont importants** (57%) ; ce sont **principalement des personnes âgées de 60 ans et plus** (60%).

Parmi les 1 338 familles comptabilisées en 2017, la répartition est la suivante :

- 577 couples sans enfants (43,1% des familles),
- 637 couples avec enfants (47,6 % des familles),
- 124 familles monoparentales (9,3 % des familles).

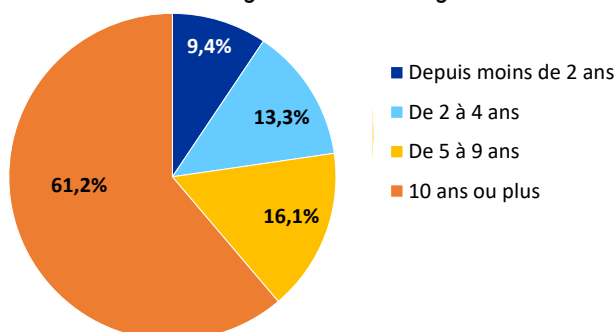
Ainsi, les familles avec enfants de moins de 25 ans représentent plus de la moitié des familles.

La majorité de ces familles avec enfants ont un ou deux enfants (88,3 %), les familles nombreuses étant plus rares (environ 9,2 % ont trois enfants et 2,6 % ont 4 enfants ou plus).

> Le projet des Savouges intègre cette évolution en proposant dans son programme plusieurs types et tailles de logements, permettant à la fois l'accueil de familles et de petits ménages ; sur les 91 logements prévus sur l'opération d'ensemble, 28 sont des T2 et T3.

1.3.1.4. Un renouvellement nécessaire de la population

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2017

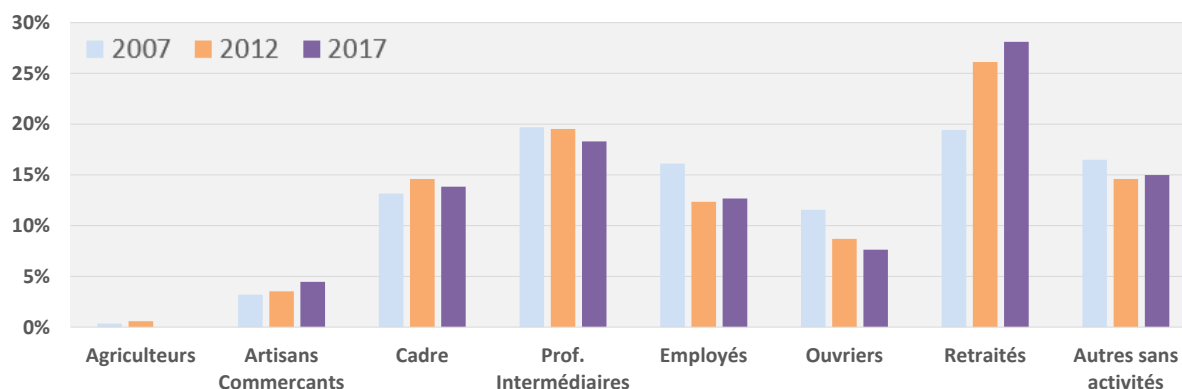


Les ménages s'installent de manière durable sur le territoire puisque plus de 60 % des habitants résidaient sur la commune depuis plus de 10 ans en 2017, dont 40,9 % installés depuis plus de 20 ans.

La moyenne d'ancienneté d'occupation des propriétaires est de 21,8 ans et de 6,5 ans pour les locataires.

> Le projet des Savouges permettra mécaniquement un renouvellement de la population, par la création de nouveaux logements. Les 28 petits logements en locatif social (T2 et T3) contribueront à dynamiser le parcours résidentiel à l'échelle communale, en proposant des logements abordables et de petite taille.

Evolution du profil des actifs (de 15 à 65 ans) entre 2007 et 2017



Parmi les actifs, les catégories les plus représentées sont les retraités et les autres sans activités. Quant aux actifs ayant un emploi les professions intermédiaires sont les plus présentes, viennent ensuite les cadres et les employés.

> Par la diversité des modes d'accès à la propriété (libre et aidée) et la réalisation de logements locatifs sociaux, le projet de Savouges contribuera à la diversité sociale à l'échelle du quartier et du territoire communal.

1.3.2. Un projet qui contribue à la diversification du parc de logement et au développement du parc de logement social

1.3.2.1. Une majorité de logements individuels

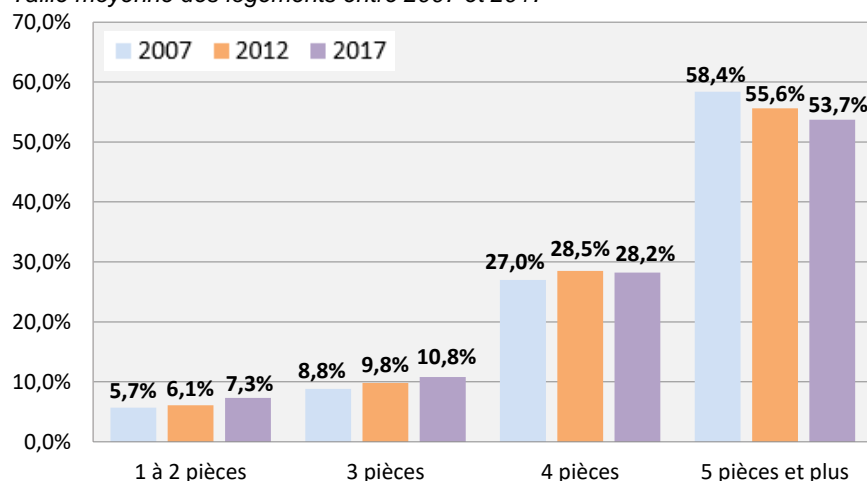
La période entre 1968 et 1999 se caractérise par un rythme de construction important, à mettre en parallèle avec une forte croissance démographique sur la même période. Cet essor s'inscrit dans le cadre du développement de l'agglomération lyonnaise.

En 2019, le parc comptabilise **1678 résidences principales**, soit une augmentation de 21 logements en moyenne par an par rapport à 2017.

Evolution du parc de logements entre 1975 et 2017 (données INSEE)

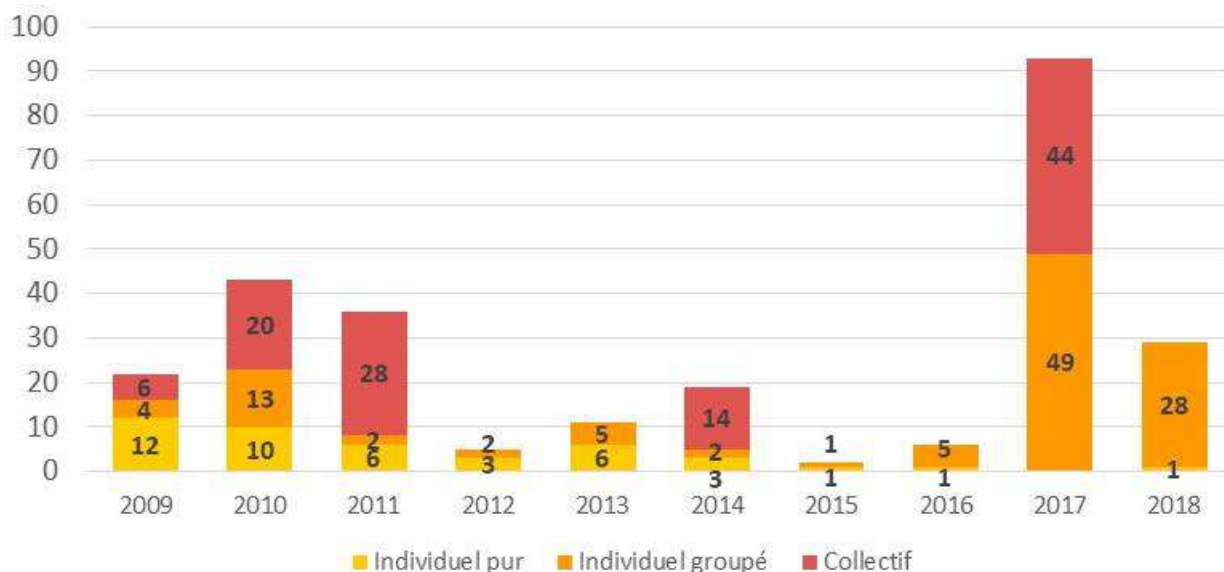
Années	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Résidences principales	556	707	901	1283	1383	1523	1636
Evolution		27,2%	27,4%	42,4%	7,8%	10,1%	7,4%
Variation annuelle		3,9%	3,9%	6,1%	1,1%	1,4%	1,1%
		21,5 logts/an	27,7 logts/an	54,6 logts/an	14,3 logts/an	20 logts/an	16,1 logts/an
Résidences secondaires	14	15	12	9	6	6	17
Logements vacants	50	23	29	19	36	52	61
Total logements	620	745	942	1311	1425	1581	1714

Taille moyenne des logements entre 2007 et 2017



Le parc de logements, constitué en majorité de maisons individuelles (83 %) est caractérisé par des **logements de grande taille**, avec une majorité de 5 pièces et plus (53,7 %).

Entre 2012 et 2017, ce sont les **2 et 3 pièces qui connaissent la plus forte progression** avec + 32 % et + 18,1 %, logements issus de programme de logements collectifs ou équivalents liés à des réhabilitations.



Le rythme de construction est de **26,6 logements en moyenne par an** sur les dix dernières années (2009-2018).

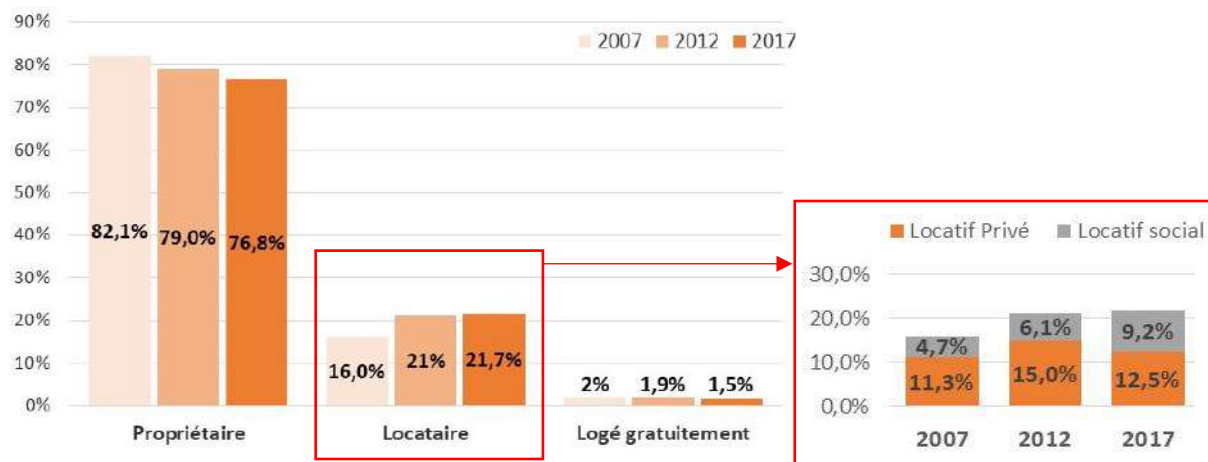
> Avec 91 (à 95) logements prévus au programme, le projet des Savouges va contribuer de façon significative à la progression du parc de logements. Il s'inscrit dans une stratégie de développement réfléchi à l'échelle communale.

La répartition des typologies au sein de l'opération d'ensemble entre maisons individuelles (58%), maisons jumelées (11%) et habitat groupé (31%) contribue à la diversification du parc de logements.

1.3.2.2. Un parc locatif social en progression

La commune accueille majoritairement des ménages propriétaires (76,8 %). Toutefois, la part des **logements locatifs sociaux** au nombre de 265 représente **15,8 %** des résidences principales en 2019.

En 2020, Communay comptabilise **280 logements locatifs sociaux**.



> Le projet des Savouges permettra d'abonder le parc locatif social, en créant 28 logements locatifs sociaux supplémentaires et 10 logements en accession sociale participant au rattrapage sur la période triennale 2023-2025 où les objectifs fixés à 100 % du déficit en logement social pourrait être de l'ordre d'une centaine de logements à produire.

1.4. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Communay porte sur le secteur des Savouges ; elle est rendue nécessaire pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble décrite précédemment.

Les nouveaux logements réalisés permettront d'augmenter le parc de logement social dans une logique de rattrapage, afin de tendre vers le taux légal de 25 % fixé par la loi à fin 2025. Le Préfet a rappelé à la Commune la nécessité de produire 50 % du déficit de logements pour la période 2020-2022. La situation au 1^{er} janvier 2019 affiche le taux de 15,8 % et donne le nombre de 1678 résidences principales dont 265 logements locatifs sociaux, soit un déficit de 155 logements. En 2023, l'objectif de rattrapage sera de 100 % du déficit au 1^{er} janvier 2022 pour la période 2023-2025. Considérant les délais de la présente procédure et de la mise en œuvre du projet nécessitant différentes autorisations, les 38 logements programmés de l'opération entreront dans la dernière période.

Le secteur d'implantation de l'opération se situe principalement en zone AU (dite à urbaniser) inscrite lors de l'élaboration du PLU approuvée le 6 septembre 2005. Cette zone n'ayant pas été ouverte dans le délai de neuf ans suivant sa création, l'article L. 153-31-4° du code de l'urbanisme stipule que « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide ... d'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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. » Prévu initialement par la loi ALUR, ce dispositif est réintroduit par la loi « biodiversité » du 8 août 2016 suite à sa suppression malencontreuse dans le cadre de la recodification du code de l'urbanisme. Son objectif vise à lutter contre l'étalement urbain en renforçant l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU dites strictes (inconstructibles en l'état du PLU) en imposant soit une modification avec délibération motivée, soit une révision pour celles de plus de neuf ans, sauf exception d'acquisitions, considérées comme zone agricole ou naturelle.

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme n'ayant pas prévu explicitement que la révision « allégée » puisse s'appliquer à l'ouverture de ces zones de plus de neuf ans à l'urbanisation, il faut considérer que la procédure à mener est la révision générale prévue à l'article L.153-33, sauf à ce que le projet entre dans le champ de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet, telle que précisé dans la réponse ministérielle n° 88463 du 01/11/2016. Celle-ci indique que « ... dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est nécessaire à la réalisation d'un projet d'intérêt général, la possibilité, sous certaines conditions, de recourir à la mise en compatibilité du document d'urbanisme par le moyen d'une déclaration de projet est ouverte et permet d'alléger significativement la procédure. En effet, l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité d'un PLU, celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet, sous réserve d'établir de manière précise et circonstanciée l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la déclaration de projet, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée. »

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est menée par le biais d'une Déclaration de Projet portant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour cette opération d'intérêt général visant la réalisation d'une opération d'aménagement pour la construction d'au moins 91 nouveaux logements présentant une mixité sociale à travers différentes catégories et typologies de logements nécessaires pour l'accueil d'habitants conformément aux orientations définies par les documents supérieurs et en particulier le SCOT de l'Agglomération Lyonnaise.

1.4.1. Le Plan Local d'Urbanisme de Communay

Communay a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 6 septembre 2005. Il a fait l'objet de deux révisions simplifiées approuvées en 2012 et 2015 et de deux modifications approuvées en 2015. Ce document traduit réglementairement les projets de développement souhaités pour la commune.

Le présent projet porté par Communay s'inscrit dans les orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'agglomération lyonnaise. Il poursuit également celles définies au PLU de la commune. En effet, le secteur est visé par le PADD, projet d'aménagement et de développement durable, pour le développement du Village, et en particulier, l'extension de l'enveloppe urbaine dans les contours de long terme fixés par le PADD (anciennes zones NA maintenues). L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Savouges répond à l'objectif d'un apport progressif et maîtrisé de population à l'échelle communale ; elle est justifiée par la "promotion d'une offre de logements diversifiée en cohérence avec un accueil raisonné de population nouvelle".

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise

Communay ne fait pas partie des polarités urbaines, secteurs prioritaires pour le développement urbain sur le territoire du SCOT. Sur le reste du territoire, le développement urbain est à structurer.

Le SCOT définit un objectif de production de logements par secteurs correspondant à 23 000 logements pour le secteur Sud dont Communay fait partie. Toutefois, il ne fixe pas de répartition par commune, le principe étant que chaque territoire y contribue à hauteur de ses potentialités en fonction des contraintes physiques, de la gestion des risques, des potentialités foncières, etc. Il est précisé (page 45 du DOO) que les PLH traduisent les objectifs de production et les déclinent dans le temps sachant que ces objectifs constituent des minima qui peuvent être dépassés.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon prévoyait pour la période 2015-2020, la réalisation de 230 logements dont 108 logements locatifs sociaux, pour Communay.

Le SCOT précise que le développement résidentiel doit mobiliser en priorité les capacités en renouvellement, avant de solliciter les capacités en extension (page 49 du DOO). Des objectifs « qualitatifs » sont définis pour le développement de l'habitat en particulier lorsqu'il s'agit d'extension, avec une utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces urbanisés et une consommation plus raisonnée des espaces non bâtis.

Sur les aspects qualitatifs attendus, le projet des Savouges prévoit les aménagements qui permettront en particulier :

- une qualité urbaine écologique (pré-verdissement, traitement paysager des limites à l'intérieur de l'opération et au contact des espaces agricoles, maintien des haies bocagères existantes dans le futur tissu urbain, qualité architecturale) ;
- une prise en compte du cycle de l'eau en limitant les possibilités d'imperméabilisation des sols (exigences en matière de surfaces éco-aménageables et surfaces de pleine terre) et en s'engageant pour une gestion alternative des eaux pluviales ;
- une prévention des risques par l'aménagement d'ouvrages adaptés pour gérer les eaux pluviales et maîtriser les effets de ruissellement ;

- des déplacements alternatifs à la voiture par la mise en place d'une trame modes doux largement dimensionnée à l'intérieur de l'opération, distincte de la chaussée le long de la voie structurante Nord-Sud et de la voie secondaire qui rejoint la rue des Savouges, et le rétablissement du chemin rural de Cussinette, maillon essentiel des itinéraires de promenade à l'échelle communale. Le réseau créé relie et prolonge les autres voies du quartier des Savouges.

Concernant le développement résidentiel, les orientations applicables à Communay sont celles s'appliquant "dans le reste du territoire" (page 57 du DOO) ; pour ce secteur en extension, le ratio moyen visé est 15 à 20 logements à l'hectare, en mobilisant les formes urbaines de type "individuel" et "intermédiaire".

Considérant la totalité de l'opération d'ensemble portant sur 5,24 hectares pour la réalisation d'au moins 91 logements, le ratio moyen s'établit à environ 16,5 logements à l'hectare. En effet, si la zone AUE-AUE_{OA} s'étend sur près de 6,3 hectares, elle intègre des propriétés bâties qui pourront, pour certaines, être densifiées par division sur les jardins. Ces capacités, estimées au nombre de 4 au sein de l'OAP, sont résiduelles comparées à l'opération globale. Ainsi, 41 % des logements à créer relève de la forme intermédiaire, avec des densités variables selon la forme urbaine retenue, de 25 logements par hectare pour les maisons jumelées, à 65 logements par hectare pour l'habitat groupé. Cette densité assez ponctuelle est possible dans les secteurs les moins pentus afin d'assurer une bonne insertion du projet d'ensemble dans le paysage du versant.

Enfin, en prévoyant 38 logements sociaux sur les 91 de l'opération d'ensemble, le projet permettra d'abonder l'objectif de production de logements « solidaires » du SCOT, qui prévoit un objectif de 5000 à 7000 logements sociaux à réaliser entre 2010 et 2030 pour le secteur Sud.

Procédure

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) est saisie au titre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Communay d'une demande d'examen au cas par cas, la commune de Communay ne comportant pas de site Natura 2000.

La Mairie de Communay, portant le projet et étant compétente en matière de PLU, organise la réunion d'examen conjoint réalisée au préalable de l'enquête publique avec l'ensemble des Personnes publiques associées. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

Sur la base du projet d'intérêt général, la mise en compatibilité consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone des Savouges sous maîtrise d'ouvrage privée, et à y inscrire des dispositions opposables, règles et une orientation d'aménagement et de programmation dite sectorielle.

1.4.2. Evolutions règlementaires

La mise en compatibilité du document d'urbanisme opposable de Communay consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone nécessaire au projet des Savouges pour permettre la réalisation du programme de logements, et, à articuler ce projet avec le tissu bâti environnant, certaines propriétés bâties n'étant pas rattachées à la zone Ue contiguë à l'Ouest, mais comprise historiquement dans la zone AU stricte.

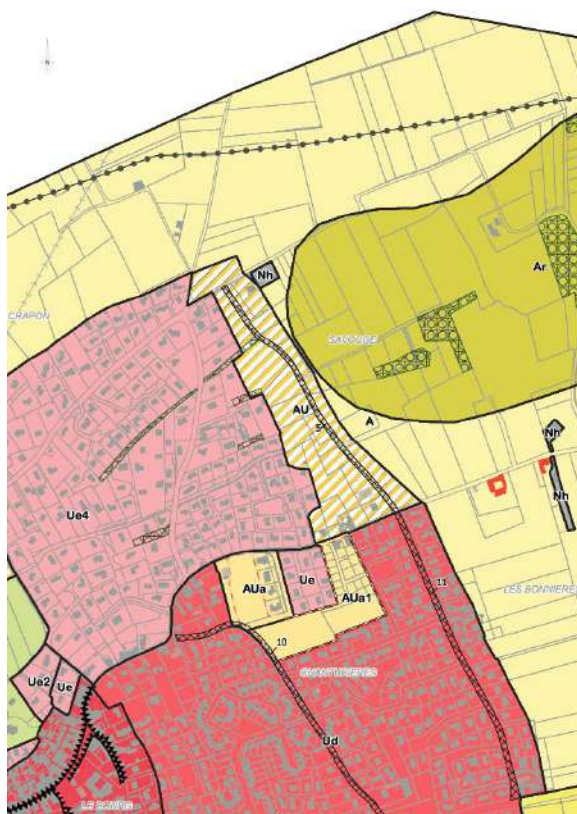
Cette mise en compatibilité porte sur la modification du plan de zonage (document graphique du règlement) et du règlement écrit.

Au plan de zonage, la zone AU des Savouges (voir pièce 3.2 du dossier) est classée en zone AUe-AUe_{OA} dans sa totalité jusqu'à la limite avec la zone Ue. L'indice "e" a été retenu parce que l'opération s'inscrit dans la même logique que la zone Ue qui correspond aux "zones d'extension urbaine peu dense" du PLU.

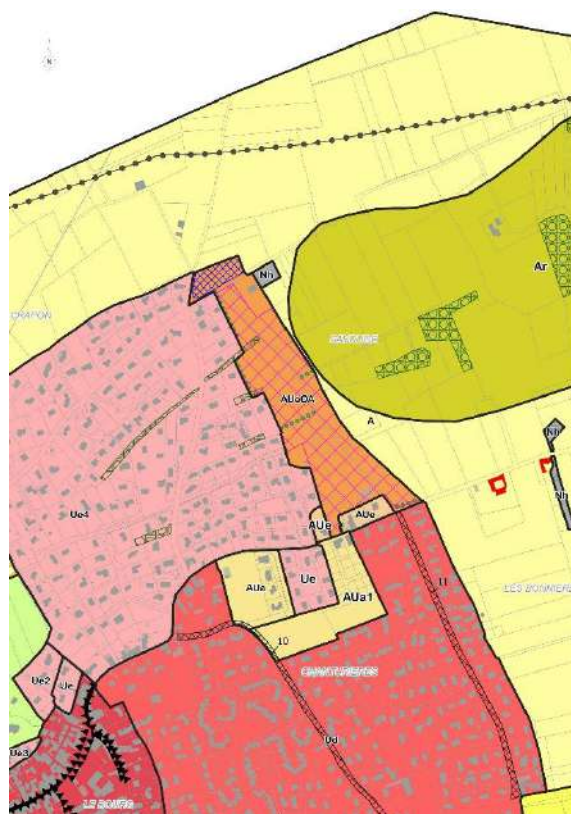
Un secteur AUe_{OA} est défini au sein et pour majeure partie de la zone AUe-AUe_{OA} pour application des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Savouges. Il couvre l'opération d'aménagement d'ensemble développée par MV Développement et Arcade, ainsi que deux parcelles contiguës pouvant être desservies par les nouvelles voies (voie structurante Nord-Sud et prolongement rue des Savouges).

A l'issue de la procédure de Déclaration de Projet portant mise en compatibilité du PLU, le plan au 1/5000^{ème} du zonage sera modifié conformément à l'extrait joint au présent dossier (voir pièce 3.4 du dossier) et remplacé (voir pièce 3.5 du dossier).

Extrait du plan de zonage du PLU opposable avant (pièce 3.2)



Extrait du plan de zonage à l'issue de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité (pièce 3.4)



L'emplacement réservé n° 5 destiné à la réalisation d'une voie dans le prolongement de la rue de la Guicharde est supprimé. En effet, le principe initial de 2005 visait à promouvoir une voie de contournement pour les véhicules motorisés du centre-bourg par l'Est. A ce jour, l'enjeu sur ce secteur ne porte que sur le maintien, ou, plus précisément, la relocalisation en limite de l'enveloppe urbaine du chemin de Cussinette pour les modes doux, constituant un itinéraire privilégié pour les promeneurs et les cyclistes avec un maillage depuis l'Ouest. Ainsi, la réalisation de cette voie ne concerne que la desserte de l'opération, en prenant en compte toutefois le maillage avec les voiries et les cheminements des modes doux existants dans le tissu urbain que le projet prolonge, mais aussi vers les espaces agro-naturels. A la charge de l'aménageur, le principe d'aménagement de la voie Nord/Sud nécessaire à la desserte des lots à construire est inscrit dans une OAP (voir pièce 2 du dossier).

Au plan de zonage, plusieurs **éléments graphiques de portée réglementaire** sont dessinés.

En adéquation avec les objectifs de **mixité sociale**, la mise en compatibilité définit à l'intérieur de la zone AUE_{OA} :

- un emplacement réservé pour la réalisation d'un programme comprenant 100 % de logements « solidaires » sur le tènement qui sera aménagé par ARCADE en extrémité Nord du secteur de projet (parcelle au Nord de la rue du Vieux Chêne) décomposés en 4 logements en locatif social et 6 en accession sociale ;
- un secteur de mixité sociale pour la réalisation d'un programme de 81 logements, sur le foncier aménagé par MV Développement, dont 24 logements en locatif social et 4 en accession sociale.

Le règlement écrit en précise les exigences de la façon suivante :

	Pourcentage et nombre minimum de logements sociaux sur le programme global
Secteur de Mixité Sociale (SMS)	33% 24 logements locatifs sociaux 4 logements en accession sociale
Emplacement Réservé pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (ERS)	100% 4 logements locatifs sociaux 6 logements en accession sociale

En lien avec l'objectif de **qualité urbaine écologique**, la mise en compatibilité conserve les deux espaces boisés classés portés au plan et préserve plusieurs haies existantes au titre d'éléments naturels remarquables du paysage. Le règlement écrit précise les modalités de gestion de ces éléments, dans un objectif de conservation pour leur rôle paysager et écologique (habitat pour la petite faune), mais aussi de préservation ou limitation des phénomènes hydrauliques.

La définition d'une zone AUE-AUE_{OA} permet de développer un **règlement écrit adapté aux objectifs urbains, paysagers et environnementaux** (voir pièce 4 du dossier) poursuivis dans le cadre de l'aménagement de ce secteur ; il s'inscrit dans le cadre formel du PLU opposable :

- Dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Dispositions par zone, articles 1 à 14 avec le nouveau chapitre AUE-AUE_{OA} ;
- Article 11 commun : aspect extérieur des constructions ;
- Définitions.

Les articles du règlement de la zone AUE-AUE_{OA} fixent les règles opposables soit pour la totalité de la zone soit pour les parcelles qui ne sont pas couvertes par le secteur d'OAP, AUE_{OA} mentionné plus haut.

La vocation de la zone AUE-AUE_{OA} est principalement dédiée à l'habitat, aménagée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les **articles 1 et 2** du règlement sont formulés dans ce sens.

Dans l'objectif d'assurer un confort d'usage et limiter l'imperméabilisation des sols, l'**article 3** du règlement fixe les exigences de dimension minimale pour :

- La chaussée des voies de desserte du lotissement ;
- Les allées piétonnes ;
- La création de nouveaux accès.

L'**article 4** introduit des exigences de gestion des eaux pluviales, répondant aux enjeux du site (phénomène de ruissellement des eaux pluviales), telles que définies par l'étude de gestion des eaux pluviales pour le pré-dimensionnement hydraulique des ouvrages de rétention réalisée par le bureau d'étude æquos en 2017.

L'**article 5** n'est pas règlementé, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de règlementer la taille minimale des parcelles.

L'**article 6** précise que les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres pour s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques, recul limité à 3 mètres pour les piscines ; l'objectif est de maintenir le caractère aéré du quartier des Savouges, en continuité du règlement de la zone Ue. Toutefois, le règlement ouvre la possibilité d'une implantation en limite de la voie interne de desserte pour le secteur Nord de villas jumelées (projet Arcade).

Pour favoriser la diversité des formes urbaines pour les constructions principales, l'**article 7** ouvre plusieurs possibilités d'implantation par rapport aux limites séparatives, en continuité du règlement de la zone Ue : en retrait de 4 mètres ou sur une des limites séparatives en respectant les conditions définies par le règlement (hauteur, jointive d'une construction existante, projet groupé ou mitoyen simultané). Les piscines devront respecter un recul minimal de 2 mètres.

L'**article 8** n'est pas règlementé.

Pour l'emprise au sol des constructions, la mise en compatibilité introduit des dispositions qui combinent celle de l'OAP et celles du règlement. L'**article 9** renvoie explicitement aux dispositions de l'OAP pour le secteur AUe_{OA}. Pour le reste de la zone, le règlement fixe l'emprise maximale au sol des constructions à une part de 30% ; l'emprise au sol des piscines n'est pas règlementée et sans incidence puisque non comptabilisée. En effet, la limitation portée à cet article vise les constructions perceptibles, c'est-à-dire les volumes bâtis, afin de préserver les caractéristiques d'un tissu pavillonnaire.

La règlementation de la hauteur maximale fixée par l'**article 10** s'inscrit en continuité du règlement de la zone Ue. La hauteur maximale fixée à 7 mètres correspond à deux niveaux (rez-de-chaussée + 1 seul étage). L'article précise les conditions d'application en cas de toiture à pans ou toiture-terrasse.

L'**article 11** de la zone AUe-AUe_{OA} précise l'aspect des clôtures et l'aménagement des abords. Pour le reste, c'est l'article 11 du PLU opposable qui s'applique. En cohérence avec les orientations du projet et l'objectif de qualité urbaine écologique, l'article précise que les clôtures seront constituées de haies vives avec une hauteur limitée à 1,80 mètres, pouvant être doublée de grillage d'une hauteur de 1,60 mètres.

Il est aussi précisé qu'en fond de parcelles au contact des espaces agricoles, le grillage devra maintenir des passages au niveau du sol pour favoriser une plus grande transparence pour la petite faune (soit grillage au-dessus du sol à 10 cm ; soit par l'aménagement de passages de 10-15 cm de hauteur tous les 10 mètres). L'implantation et l'aspect des portails et du muret technique des lots sont règlementées pour assurer une cohérence de l'ensemble de l'opération.

Concernant le stationnement, l'**article 12** fixe les exigences pour le stationnement des automobiles et des cycles. Il renvoie explicitement aux dispositions de l'OAP pour le secteur AUE_{OA}.

L'**article 13** est développé pour intégrer de façon plus significative l'objectif de qualité urbaine écologique, aboutir à un aménagement paysager compatible avec les problématiques eaux pluviales du site et proposer des espaces collectifs de qualité.

Pour cela, le règlement précise les exigences pour l'aménagement paysager des espaces libres, la surface minimale et le traitement des espaces collectifs, l'aménagement d'aires de jeux, les plantations en particulier le pré-verdissement.

Il introduit des exigences en matière de surfaces éco-aménageable et de surface de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation excessive des sols, et renvoie explicitement aux dispositions de l'OAP pour le secteur AUE_{OA}.

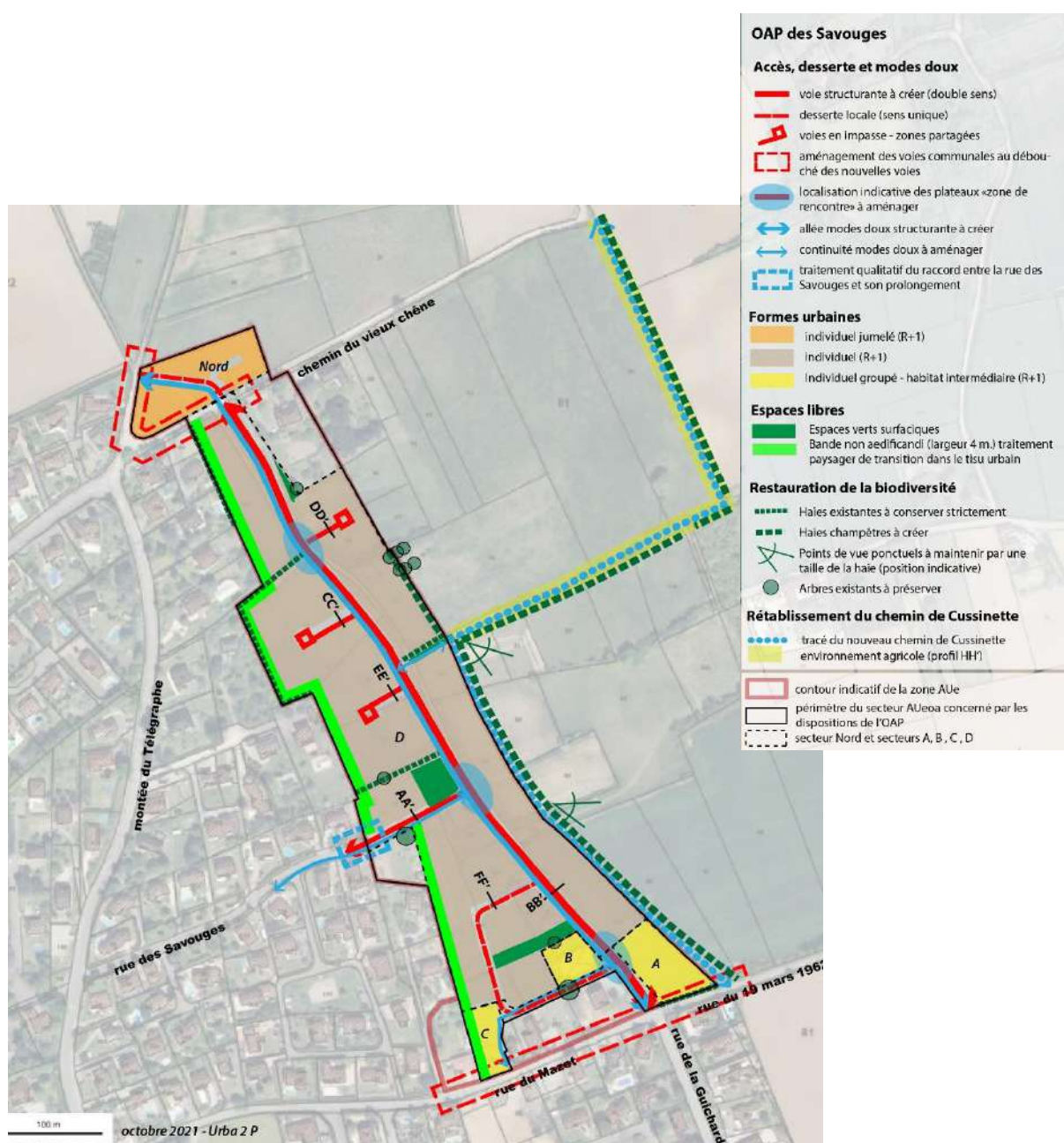
L'**article 14** n'est pas règlementé, la loi ALUR ayant supprimé le coefficient d'occupation des sols.

1.4.3. Inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur des Savouges

Pour fixer les orientations d'aménagement et de programmation retenues par la Municipalité dans le cadre des études, la mise en compatibilité du PLU inscrit un secteur d'OAP calé sur la totalité de l'opération d'aménagement (secteur Nord et secteur Central) et développe dans l'OAP des Savouges, un ensemble de principes (voir pièce 4 du dossier) avec lequel le projet devra être compatible.

Au sein du périmètre de l'AOP plusieurs sous-secteurs sont définis : Nord, Central A, B, C et D. Cette sectorisation permet de préciser les orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec les morphologies urbaines recherchées.

Le schéma d'ensemble de l'OAP des Savouges



Les **orientations d'aménagement** développent des dispositions pour :

- Le confortement du quartier résidentiel des Savouges, précisant :
 - les principes d'aménagement de la voirie pour améliorer les liaisons avec les quartiers voisins et pour favoriser les modes actifs (ou modes doux) à l'appui de documents graphiques opposables (plan de localisation et profils en travers) ;
 - un habitat individuel avec des formes diversifiées, à l'appui d'un schéma de répartition des formes urbaines opposable ;
 - les espaces libres diversifiés pour créer une ambiance de "quartier jardin", à l'appui d'un schéma de répartition des espaces libres singuliers (espaces verts communs surfaciques et des fonds de parcelles au contact des espaces agricole) et d'un tableau indiquant les emprises au sol, les surfaces éco-aménageables et les surfaces de pleine terre. Les taux sont compatibles avec les formes urbaines définies : maisons jumelées, habitat intermédiaire (ou groupé), maisons individuelles.
- La création d'un chemin rural pour rétablir le chemin de Cussinette, à l'appui d'un schéma précisant la localisation et le traitement des profils en travers (documents graphiques opposables).
- La restauration de la biodiversité à l'échelle locale, précisant :
 - le rétablissement d'un maillage de haies à l'échelle du secteur de l'OAP en conservant strictement les haies existantes telle que repérées au schéma opposable ;
 - la plantation de haies champêtres : principes de plantations et palette végétale, implantation telle que repérée au schéma opposable ;
 - la préservation des arbres existants, tels que repérés au schéma opposable.

Les **orientations de programmation** développent des dispositions pour :

- Un parc de logements diversifié pour consolider la vocation résidentielle du quartier des Savouges, précisant le programme à réaliser au sein du secteur d'OAP, en termes de formes urbaines, de granulométrie et de mixité sociale, à l'appui d'un schéma de localisation opposable ;
- La gestion mixte des besoins en stationnement véhicules légers et cycles par sous-secteur et pour l'ensemble.

Les **orientations en matière de développement durable** précisent les attentes en matière de gestion de l'énergie (habitat bioclimatique et basse consommation d'énergie) et de performances environnementales générales (limitation des émissions GES, consommation de l'eau, déchets, biodiversité).

1.4.4. Evolution des superficies des zones

La mise en compatibilité du PLU de Communay par déclaration de projet concerne le classement de 6,3 hectares issus de la zone AU en zone AUe-AUe_{OA}, zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sur le secteur des Savouges pour la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble et la construction de logements.

TABLEAU DES SUPERFICIES

PLU Modification n° 2 (2017)		PLU Mise en compatibilité	
zones	hectares	zones	hectares
Ub	12,4	Ub	12,4
Ud	57,2	Ud	57,2
Ue	81,8	Ue	81,8
Ui	2,1	Ui	2,1
Us	42,8	Us	42,8
Total Urbaines	196,3	Total Urbaines	196,3
AU	29,8	AU	23,5
AUa	5,7	AUa	5,7
AUc	0,8	AUc	0,8
		AUe	6,3
AUia	48,3	AUia	48,3
AUL	6,7	AUL	6,7
Total zones à urbaniser	91,3	Total zones à urbaniser	91,3
A	517,1	A	517,1
Am	3,0	Am	3,0
Ap	91,5	Ap	91,5
Ar	35,2	Ar	35,2
Total zones agricoles	646,8	Total zones agricoles	646,8
N	90,6	N	90,6
Nh	8,4	Nh	8,4
NL	15,7	NL	15,7
Total zones naturelles	114,7	Total zones naturelles	114,7
Total commune	1049,0	Total commune	1049,0

1.4.5. Incidences du projet sur les orientations générales du PLU

La présente déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU permettra de terminer l'urbanisation du quartier des Savouges en définissant une limite claire et pertinente au Nord-Est du village. Elle n'a pas d'incidence sur les orientations générales du PLU, en particulier le PADD qui destinait le secteur des Savouges comme lieu de développement pour accueillir de nouveaux logements.

En effet, le projet s'inscrit dans les orientations générales du PADD de 2005 (cf. pages 6, 7 et 14 en particulier du PADD). Le taux de croissance de 1 % retenu tendait à « *une population communale de 5 500 habitants d'ici 2020* » et le PADD soulignait : « *La commune dispose de réserves foncières aujourd'hui insuffisantes (surfaces potentiellement urbanisables au PLU) représentant 21,5 ha, dont 7 ha en zone NA (naturelle) de Savouge* ». Le classement du secteur en zone AU visait ainsi à disposer de surfaces à construire suffisantes pour répondre à la croissance démographique attendue.

Le PADD est antérieur aux dernières lois sur la construction des logements sociaux dont l'objectif a été porté à 25% (20 % seulement en 2005) de logements sociaux d'ici 2025 (loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social). Avec ce projet, la vitesse de croissance de Communay sera identique à celle des 6 années précédentes.

De plus, les dispositions d'aménagement du projet (notamment dans l'OAP des Savouges) consolident la limite de l'urbanisation affichée au PADD, par un traitement paysager qui permettra d'intégrer l'opération au paysage du coteau et à son environnement naturel et agricole.

1.4.6. Conséquences de la mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité porte sur une évolution de trois pièces opposables du PLU :

- Le document graphique du Règlement à l'échelle du 1/5 000ème ;
- Le règlement écrit par l'ajout d'un chapitre zone AUe-AUe_{OA} ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation par l'ajout de l'OAP des Savouges.

A l'issue de la procédure de Déclaration de Projet portant mise en compatibilité du PLU, le document graphique du Règlement à l'échelle du 1/5 000ème modifié sera remplacé, le règlement écrit et les orientations d'aménagement seront complétés.

La présente notice explicative complétera le rapport de présentation pour notamment justifier des choix et évaluer les incidences sur l'environnement.

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de la procédure de demande d'examen au cas par cas menée au titre du projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges », le projet a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale détaillée actée par la Décision n°2020-ARA-KKP-2504 en date du 17 avril 2020 de l'Autorité Environnementale.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

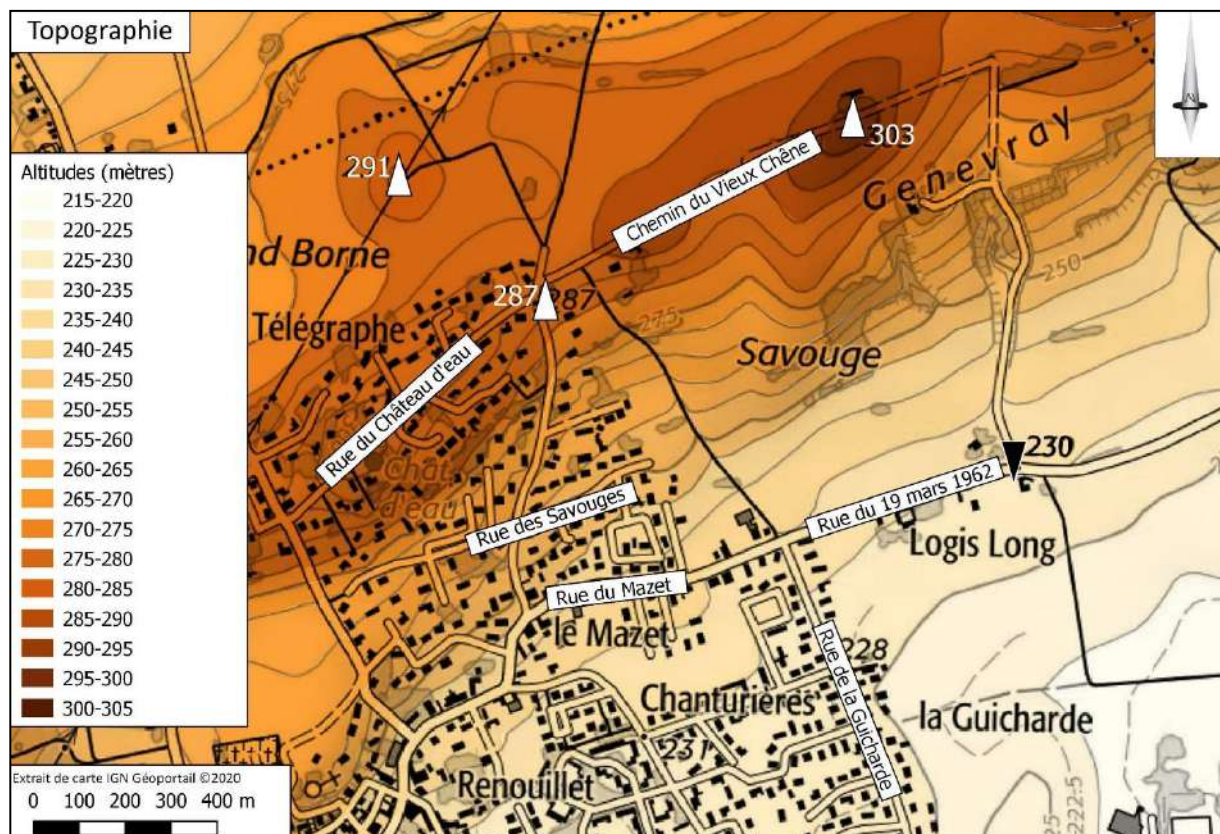
2.1. UN MILIEU PHYSIQUE FAVORABLE

2.1.1. Le relief

La topographie de Communay s'organise autour d'un plateau composé de grands espaces relativement plats et d'un coteau qui présente un relief marqué.

Le centre bourg se cale sur le secteur bas du coteau (altitude de l'ordre de 230 mètres), puis l'urbanisation s'est progressivement étendue vers le secteur Nord à la topographie plus prononcée (altitude allant jusqu'à 303 mètres à Genevray).

Au droit du secteur de Savouges, la **topographie est bien marquée**. Le site de la déclaration de projet présente une topographie importante avec un terrain à pente globalement homogène et soutenue (9%), orientée au Sud. Elle oscille entre 235 mètres au Sud, aux abords de la rue du Mazet, et 287 mètres au Nord, au droit du chemin du Vieux Chêne.



La topographie marquée du site constitue ainsi une contrainte en termes d'aménagement, notamment au regard de la gestion des eaux pluviales et de l'intégration paysagère du projet.



Pente observée sur la partie centrale du site



Dénivelé en direction du Sud



Topographie en direction du Nord

Principaux enjeux concernant la topographie	Niveau d'enjeu ou de contrainte
Site de la déclaration de projet implanté dans un secteur au relief marqué (pente homogène et soutenue) en limites de secteurs urbanisés existants. Contrainte liée à la topographie du site au regard de la gestion des eaux et de l'insertion paysagère.	

	Favorable		Faible		Modéré		Fort
--	-----------	--	--------	--	--------	--	------

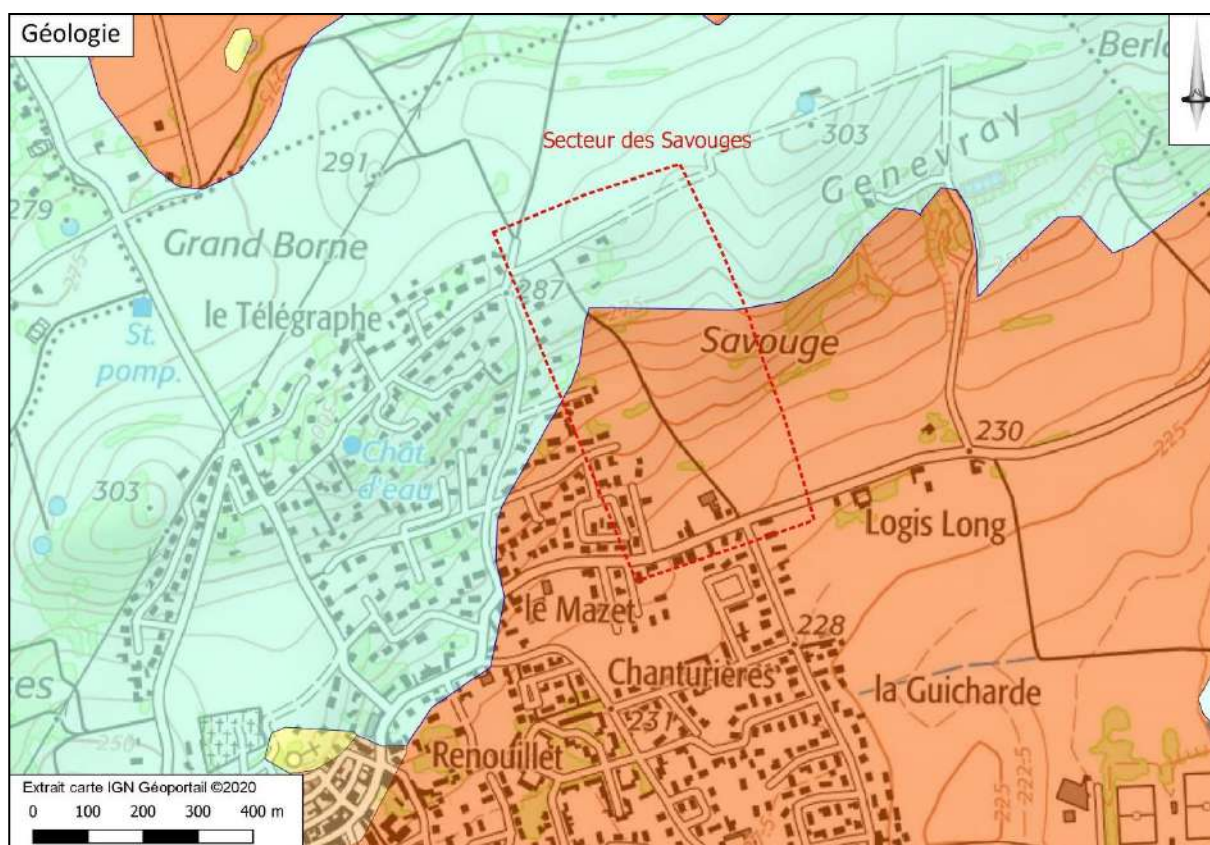
2.1.2. La géologie

La description des formations souterraines au droit du lieu-dit "Savouges" est issue de la carte géologique n°727 (Givors) éditée par le Bureau de Recherche Géologiques et Minières (BRGM). Le sous-sol du site étudié est constitué de terrains sédimentaires représenté par :

- Des moraines würmiennes argileuses ou caillouteuses sur sa partie Nord,
- Des limons des Dombes : Löss et Lehm sur sa partie Sud.

Ces formations superficielles, de nature argilo-limoneuse, sont de fait **peu perméables** (perméabilité $< 1.10^{-6}$ m/s – source : Gestion des eaux pluviales - Etude de pré-dimensionnement hydraulique des ouvrages - projet de lotissement lieu-dit « Savouges » - Aequos Ingénierie Conseil - octobre 2017) et ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales par infiltration sur des temps courts.

La faible perméabilité des formations géologiques du site constitue donc une contrainte en termes de gestion des eaux pluviales.



Principaux enjeux concernant la géologie	Niveau d'enjeu ou de contrainte
<p>Site implanté au droit de formations superficielles, de nature argilo-limoneuse peu perméables.</p> <p>Contrainte en termes de gestion des eaux pluviales à prendre en compte lors de la conception du projet (dispositif de gestion des eaux pluviales).</p>	

Favorable	Faible	Modéré	Fort
-----------	--------	--------	------

2.1.3. Les eaux souterraines et eaux superficielles

2.1.3.1. Cadres institutionnels et réglementaires

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E)

La commune de Communay dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021 qui a été adopté par le comité de bassin le 20 novembre 2015 et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Ce document à portée juridique constitue un plan de gestion ayant pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la Directive Cadre sur l'Eau (adoptée le 23 octobre 2000) ainsi que les orientations de la conférence environnementale (feuille de route adoptée le 4 février 2015).

Il définit un programme pluriannuel d'actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs environnementaux fixés et met en place un programme de surveillance (suivi des milieux et efficacité du programme de mesures).

Les objectifs environnementaux sont les suivants :

- l'objectif général d'atteinte du bon état des eaux superficielles et souterraines ;
- la non-dégradation pour les eaux superficielles et souterraines, la prévention et la limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines ;
- la réduction progressive de la pollution due aux substances prioritaires, et selon les cas, la suppression progressive des émissions, rejets et pertes de substances dangereuses prioritaires dans les eaux de surface ;
- le respect des objectifs des zones protégées (comme les zones vulnérables, les zones sensibles, les sites Natura 2000, etc,...).

Pour les masses d'eau qui n'ont pu recouvrer le bon état en 2015, la directive prévoit le recours à des reports d'échéance dûment justifiés ne pouvant excéder deux mises à jour du SDAGE (2027) ou à des objectifs environnementaux moins stricts. Les dérogations par rapport à l'objectif de bon état en 2015 sont encadrées de manière stricte par la Directive Cadre sur l'Eau.

Le secteur des Savouges est concerné par **la masse d'eau souterraine : Miocène sous couverture Lyonnais et Sud Dombes (FRDG_240)**. Selon le SDAGE, **cette masse d'eau est stratégique** pour l'alimentation en eau potable. En 2009, cette masse d'eau avait un bon état quantitatif, et un bon état chimique. Elle bénéficie d'une **zone de sauvegarde non exploitée actuellement (ZSNEA)** pour pouvoir protéger cette ressource sur le long terme.

En termes de réseau hydrographique superficiel, la commune de Communay appartient également à la **sous-unité territoriale n°5 "Rhône Moyen"** et s'insère au sein du **sous-bassin versant Territoire Est lyonnais (RM_08_11)**.

La gestion patrimoniale des bassins versants préconisée dans le S.D.A.G.E. s'est traduite au niveau local par la mise en place du SAGE de l'Est lyonnais.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Est lyonnais

Le département du Rhône constitue la structure porteuse du S.A.G.E. de l'Est lyonnais. Sa délimitation correspond à la nappe de l'Est lyonnais qui représente une superficie d'environ 400 km². Tout l'enjeu du S.A.G.E. réside dans l'articulation entre :

- "un enjeu patrimonial d'alimentation en eau potable qui passe par une maîtrise des prélèvements et des pollutions, et par une préservation de l'espace,
- un développement économique et une urbanisation qui consomment de l'espace, nécessitant des ressources en eau et générant des rejets" (source : site internet du SAGE de l'Est lyonnais)".

Le S.A.G.E. a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 24 juillet 2009.

La stratégie du S.A.G.E. de l'Est lyonnais, définie pour une période de 10 ans, a pour objectif principal de protéger la ressource en eau potable. Cette orientation majeure découle du statut de réserve patrimoniale de la nappe de l'Est lyonnais inscrit au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.).

Parmi les 6 orientations du S.A.G.E. de l'Est lyonnais, 4 portent sur la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux au travers des orientations suivantes :

- protéger les ressources en eau potable,
- reconquérir et préserver la qualité des eaux,
- gérer durablement la quantité de la ressource en eau,
- gérer les milieux aquatiques superficiels et prévenir les inondations.

Deux autres orientations transversales viennent compléter le S.A.G.E. :

- sensibiliser les acteurs de l'eau du territoire,
- mettre en œuvre le S.A.G.E. et le conduire de façon durable (engager les moyens financiers, humains, techniques...).

Ces orientations sont déclinées en actions qui visent à assurer une bonne gestion des eaux pluviales (optimisation du dimensionnement des ouvrages, des techniques de rétention, de dépollution, d'infiltration..., réduction des ruissellements,... amélioration de la connaissance des risques de pollution), à garantir la préservation des zones humides, à réduire les pollutions liées aux anciennes décharges, à appliquer des principes d'urbanisation optimisée en limitant les extensions de l'urbanisation et en densifiant au sein des enveloppes existantes.

En 2016, le SAGE a également établi sa **Doctrine pour la "Gestion des eaux pluviales"** sur son bassin versant assorti d'un **guide de recommandations** visant à énoncer les règles s'appliquant à l'ensemble du territoire pour une gestion efficace et intégrée des eaux pluviales. Pour atteindre cet objectif, le SAGE recommande de privilégier la gestion in situ des eaux par infiltration (en intégrant tout de même l'ensemble des contraintes préexistantes en termes de sensibilité et de vulnérabilité de la nappe sous-jacente). Différents axes de réflexions sont envisagés comme "*accepter sur certain projet une auto-inondation raisonnée*", intégrer les possibilités de valorisation de ces eaux (entretien des espaces verts ou autres utilisations) et considérer l'évapotranspiration comme une alternative afin de limiter les volumes à traiter et/ou à rejeter aux réseaux de collectes,...

Afin de traduire de façon opérationnelle les préconisations du S.A.G.E., le **contrat de milieu de l'Est lyonnais** avait été engagé (validation du dossier préalable le 31 janvier 2008, rédaction du contrat débutée en 2013). La signature prévisionnelle envisagée en 2015 n'a pas eu lieu ; le contrat a été abandonné (suite à l'arrêt du financement de l'animation de l'outil "trame verte et bleue" par la région).

2.1.3.2. Eaux souterraines et alimentation en eau potable

Le territoire communal est parcouru par la **masse d'eau souterraine Miocène sous couverture Lyonnais et Sud Dombes**. Cependant, cette ressource n'est pas exploitée pour l'alimentation en eau potable sur le territoire de Communay.

En effet, 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 secteur de Savouges.

On note la présence du château d'eau le long de la rue du même nom à l'Ouest du site 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.

Principaux enjeux concernant les eaux souterraines	Niveau d'enjeu ou de contrainte
Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est présent sur le territoire de Communay. Le site de déclaration de projet est localisé en dehors et à grande distance (3 km) des périmètres de protection des captages d'alimentation du secteur. 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.	

	Favorable		Faible		Modéré		Fort
--	-----------	--	--------	--	--------	--	------

2.1.3.3. Les eaux superficielles (cours d'eau)

Le territoire de Communay appartient au **bassin versant de l'Ozon** (affluent rive gauche du Rhône), rivière qui s'écoule à environ 1 kilomètre au Nord de Communay pour rejoindre la dérivation de Pierre-Bénite puis le fleuve Rhône.

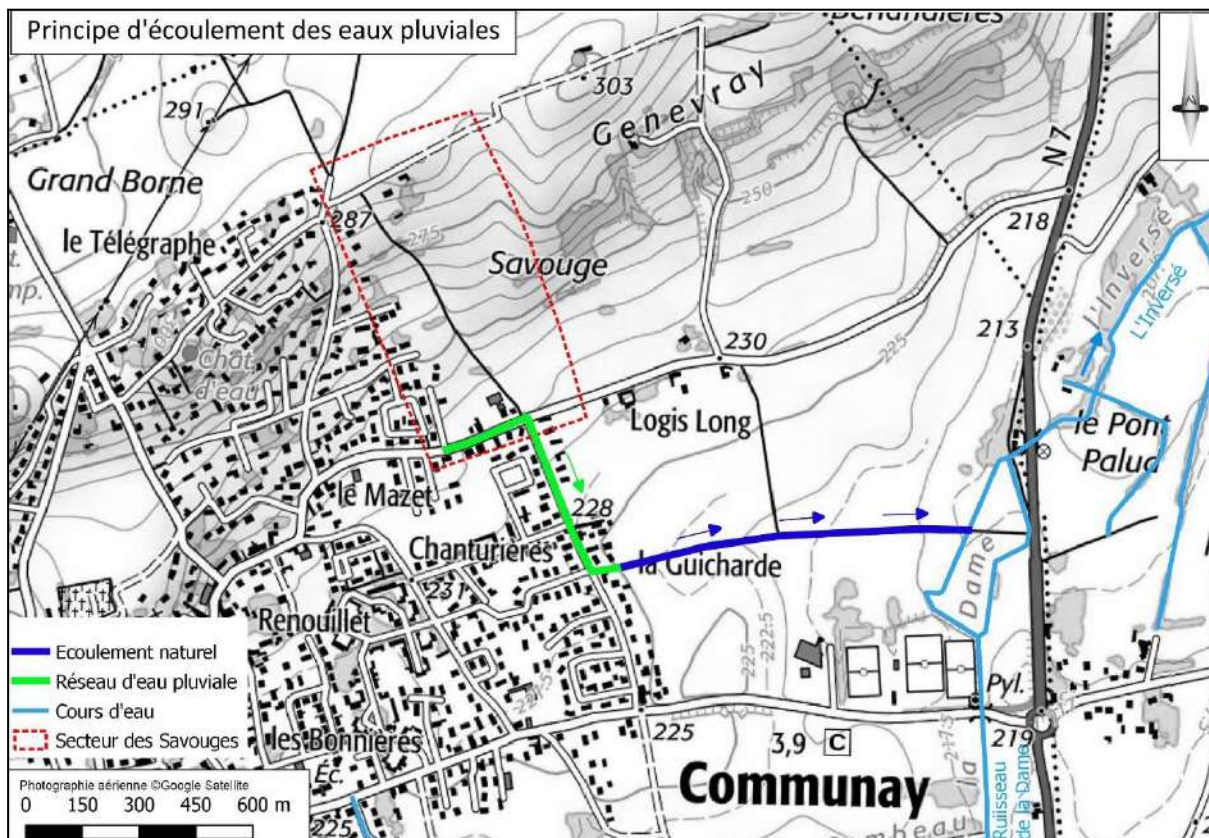
Le ruisseau de la Dame s'écoule du Sud vers le Nord, à l'Est de Communay à environ 1,3 km du site de la déclaration de projet. Ce cours d'eau rejoint « l'Inversé », qui s'écoule vers le Nord-Est pour se jeter dans l'Ozon sur le territoire de la commune de Marennes (source : Gestion des eaux pluviales - Etude de pré-dimensionnement hydraulique des ouvrages - projet de lotissement lieu-dit « Savouges » - Aequos Ingénierie Conseil - octobre 2017).

Aucun cours d'eau ne traverse ou ne longe le secteur des Savouges.

Les eaux du site s'écoulent vers le Sud en lien avec la pente du tènement et rejoignent un caniveau présent en partie basse du chemin de Cussinette. L'évacuation des eaux ainsi collectées est réalisée par un réseau de ø500, qui rejoint quelques mètres en aval le réseau principal ø1000 de la rue du Mazet puis de la rue de la Guicharde. Les eaux s'écoulent ensuite, à travers les parcelles agricoles, jusqu'au ruisseau de la Dame.

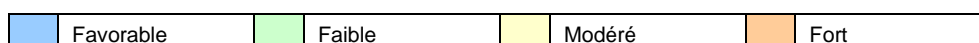


Caniveau de récupération des eaux pluviales en bas du chemin de Cussinette



D'après le SDAGE, le ruisseau de l'Ozon (RM_08_11), présente en 2009, un état écologique moyen (d'après les données issues des fiches "Masses d'eau" du SDAGE 2016-2021). L'objectif de bon état est fixé pour 2027, ce motif de report étant principalement lié à la pollution aux pesticides et aux nitrates. L'état chimique du cours d'eau est bon.

Principaux enjeux concernant les eaux superficielles	Niveau d'enjeu ou de contrainte
<p>Aucun cours d'eau n'est présent sur les parcelles de la déclaration de projet. Le ruisseau de l'Ozon s'écoule à environ 1000 mètres au Nord du site. Pas de mare ou de cours d'eau présent sur les parcelles concernées par la déclaration de projet.</p>	
<p>Les eaux de ruissellement du site sont collectées au niveau du chemin de Cussinette par des réseaux qui rejoignent la rue du Mazet puis par un écoulement naturels le ruisseau de la Dame, l'Inversé puis l'Ozon.</p>	



2.1.3.4. Les eaux usées

La plupart des habitations du secteur des Savouges (montée du Télégraphe, rue de la Guicharde...) sont raccordées 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.

A noter que dans le quartier des Epis d'Or, certaines maisons autour de la rue de Savouges ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif et présentent des problèmes avec leur assainissement autonome en lien avec la pente du terrain.

2.1.3.5. Le zonage pesticides en Rhône-Alpes

La délimitation des zones prioritaires pesticides en Rhône-Alpes a été révisée en mars 2008. Cette révision a pour objectif de cibler les actions de lutte contre la pollution des pesticides sur des bassins versants identifiés comme prioritaires, voire très prioritaires.

Concernant les eaux souterraines, le secteur des Savouges appartient à la zone prioritaire des Alluvions fluvio-glaciaires de l'Est lyonnais (couloir de Meyzieu, Décines et d'Heyrieux) (s4) qui est classé comme très prioritaire concernant les pesticides et disposant d'un indice de contamination fort.

Pour les eaux superficielles, le bassin versant de l'Ozon (su7) est classé comme prioritaire concernant les pesticides avec un potentiel de contamination moyen.

2.1.3.6. La Directive Nitrates

Cette directive européenne n°91/676/CEE du 19 décembre 1991 modifiée par l'arrêté du 23 octobre 2013 met en œuvre des programmes d'actions dans les zones vulnérables concernant la protection contre la pollution des eaux par les nitrates à partir de sources agricoles. Il fixe un socle réglementaire national commun, applicable sur l'ensemble des zones vulnérables françaises.

La commune de Communay est comprise dans la **délimitation des zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole**. Elle n'est pas concernée par les périmètres de Zones d'Action Renforcée (ZAR) rattachées aux captages.

2.1.4. Le climat et la qualité de l'air

2.1.4.1. Données climatologiques et météorologiques

Le climat de Communay se caractérise par un régime climatique complexe, qui mêle les influences continentales et océaniques, et présente une aridité estivale marquée (influence méditerranéenne).

D'après les données enregistrées à la station météorologique de Lyon-Saint-Exupéry sur la période de 1981 à 2010 (Météo France), **la hauteur moyenne des précipitations dépasse légèrement les 880 mm annuellement**. Ces données moyennes ne doivent cependant pas occulter les variations importantes de précipitations qui peuvent survenir dans ce secteur géographique.

Concernant les températures, elles oscillent en moyenne annuelle entre 3,1°C (en janvier) et 21,6°C (en juillet). La moyenne minimum atteinte a été de 0,2°C en janvier pour environ 27°C en période estivale (juillet). L'amplitude thermique est donc relativement élevée.

Les vents enregistrés à la station de Bourgoin-Jallieu se caractérisent par une orientation générale Nord / Sud. On retrouve bien ce fonctionnement à proximité de la vallée du Rhône.

2.1.4.2. Climat, Air et Energie

Afin de se conformer aux exigences Européennes et Nationales (Directives et code de l'environnement), les enjeux atmosphériques et leurs évaluations sont pris en compte au travers de **Programmes Régionaux de Surveillance de la Qualité de l'Air (P.R.S.Q.A)**. Sur la période 2017-2021, celui de Rhône-Alpes définit les orientations stratégiques pour répondre à ces enjeux en matière notamment de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique.

Depuis la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, les intercommunalités de plus de 20 000 habitants doivent réaliser un **Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET)** - article L.229-26 du code de l'environnement.

Ils définissent des objectifs stratégiques et opérationnels en matière d'atténuation et d'adaptation aux changements climatiques, un programme d'actions ainsi qu'un dispositif de suivi et d'évaluation.

La Communauté de Communes du Pays de l'Ozon a engagé la démarche de l'élaboration de son PCAET, avec la réalisation d'un diagnostic pour effectuer un bilan de la situation atmosphérique et énergétique du territoire.

2.1.4.3. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'Agglomération lyonnaise

L'agglomération lyonnaise dispose d'un Plan de Protection de l'Atmosphère approuvé par arrêté préfectoral le 26 février 2014 qui est en cours de révision. Il englobe 115 communes, dont Communay, et plus de 960 000 personnes. Il propose une vingtaine d'actions pour ramener les niveaux de particules fines et de dioxyde d'azote en deçà des seuils réglementaires et réduire en parallèle au minimum l'exposition de la population à ces polluants.

Les acteurs du territoire ont été invités début 2018 à élaborer une feuille de route afin d'enregistrer rapidement des progrès. C'est notamment dans ce cadre que la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon mène des actions en faveur de la mobilité douce (aides à l'acquisition de vélo à assistance électrique, animation sur le covoiturage...).

2.1.4.4. La qualité de l'air

Conformément à l'article L.221-3 du code de l'environnement modifié par la loi Grenelle II portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE), le suivi de la qualité de l'air d'Auvergne-Rhône-Alpes, dont le département du Rhône, est assuré depuis le 1er juillet 2016, par l'observatoire régional : Atmo Auvergne-Rhône-Alpes.

Les statistiques annuelles pour l'année 2018 sur le territoire communal sont disponibles pour le dioxyde d'azote (NO₂), l'ozone (O₃) et les particules en suspensions (PM₁₀). Les valeurs réglementaires ont été respectées pour chacun de ces polluants en 2018.

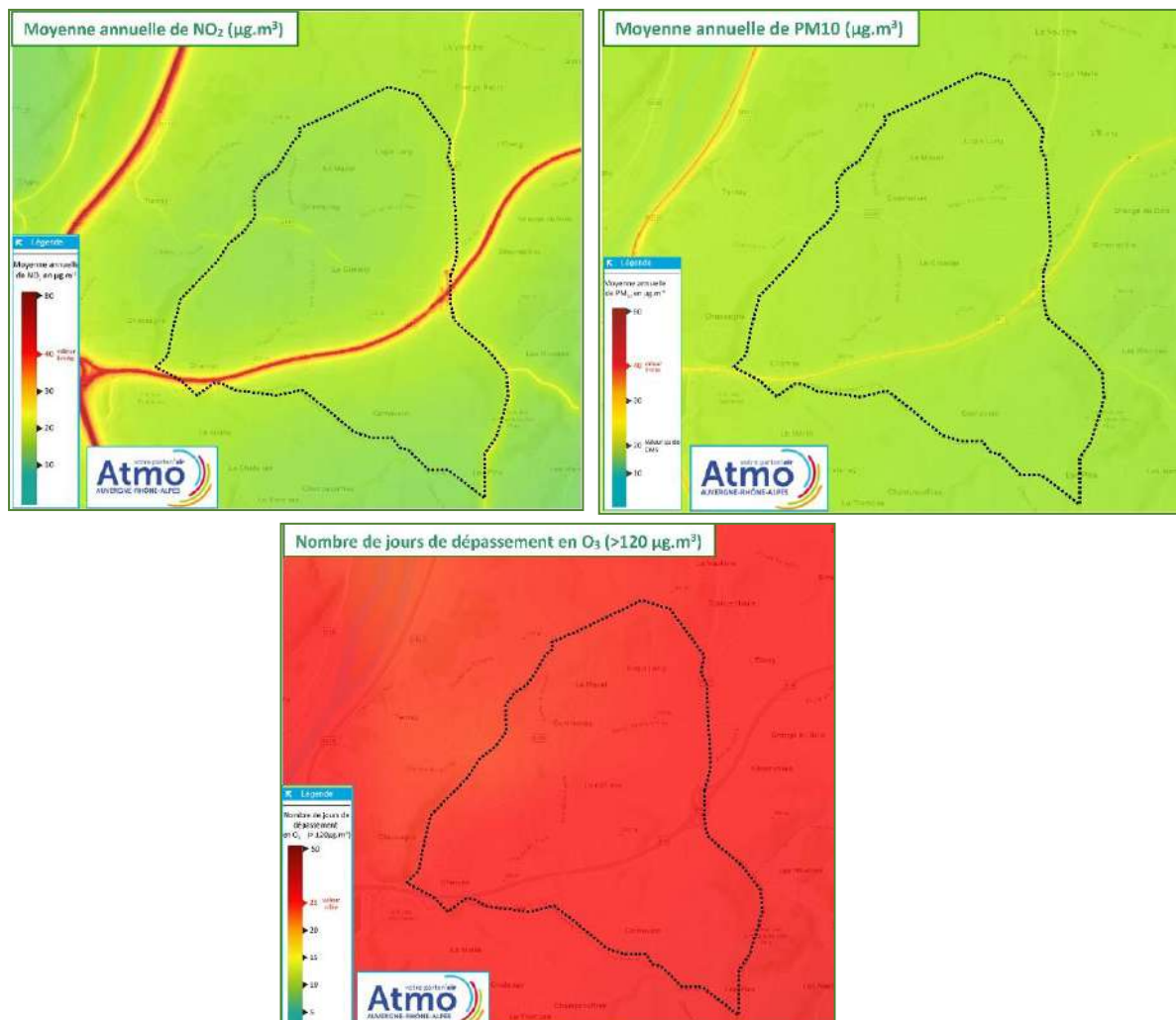
Polluant	Paramètre	Valeur minimale	Valeur moyenne	Valeur maximum	Valeur réglementaire à respecter
Dioxyde d'azote (NO ₂)	Moyenne annuelle	17	17	27	Valeur limite annuelle : 40 µg/m ³
Ozone (O ₃)	Nombre jours > 120 µg/m ³ /8h (sur 3 ans)	22	23	25	Valeur cible santé - 3 ans : 25 jours
Particules fines (PM ₁₀)	Moyenne annuelle	18	19	21	Valeur limite annuelle : 40 µg/m ³
	Nombre jours > 50 µg/m ³	0	1	1	Valeur limite journalière : 35 jours

Pour l'année 2018, on remarque que les valeurs limites sont respectées pour le dioxyde d'azote, et les particules fines. En revanche, la valeur cible a été atteinte pour l'ozone (O₃).

L'A46 qui transite sur la partie Sud du territoire de Communay, constitue une source non négligeable de la pollution au dioxyde d'azote au droit du territoire et engendre des incidences significatives au regard de la qualité de l'air de Communay.

De plus, le territoire de Communay est sous l'influence des émissions de polluants émises par les infrastructures routières (autoroute A 7 notamment) implantées dans la vallée du Rhône ; ceci en raison des vents dominants et surtout des trafics supportés par ces infrastructures. Ceci est particulièrement significatif au regard de la pollution à l'ozone (O₃), comme c'est le cas globalement sur l'ensemble du territoire exposé à ce polluant secondaire en raison de l'orientation des vents dominants Sud / Nord.

Ceci est parfaitement illustré par les cartes issues d'une approche par modélisation (PREVALP' d'Atmo Auvergne-Rhône-Alpes) de la qualité de l'air sur Communay. En effet, ces cartes soulignent une certaine sensibilité du territoire communal à l'ozone et au dioxyde d'azote à proximité de l'autoroute A46.



On note en revanche, que **le secteur de Savouges se localise à l'écart des grands axes routiers et est ainsi préservé des principales émissions polluantes dues aux trafics automobiles (NO₂ et PM₁₀). Il est cependant soumis à la pollution à l'ozone comme l'ensemble du territoire.**

2.1.4.5. Les risques liés à l'ambroisie

L'ambroisie est une plante pionnière, opportuniste et colonisatrice de sols nus, jachères non entretenues, friches urbaines et agricoles.

Cette plante est considérée comme nuisible vis-à-vis de la santé humaine. En effet, le pollen de l'ambroisie provoque des allergies chez un nombre croissant de personnes, il entraîne des dérèglements du système immunitaire (asthme, urticaire, rhinite) ainsi qu'une hypersensibilité de différents pores (muqueuses, peau...).

Cette nuisance est renforcée par une longue période de floraison (d'août à octobre) et l'émission d'un pollen très abondant, de petite taille, pouvant être transporté sur une centaine de kilomètres.

Ces dernières décennies l'ambroisie a particulièrement colonisé le département du Rhône et est notamment présente sur le site de la Déclaration de projet de manière localisée dans la friche remaniée en partie basse du site.







*Spot d'ambroisie sur les espaces remaniés
au bas du site*

Ainsi, il est indispensable **de rester vigilant vis-à-vis de cette plante invasive et allergène** notamment lors de la phase travaux en raison de la présence de zones urbanisées accueillant des installations sportives et des établissements scolaires à proximité et de la nature du projet destiné à un espace résidentiel.

Aussi, des mesures devront être prises afin de ne pas disséminer les plantes invasives et/ou indésirables lors de l'aménagement.

Principaux enjeux concernant la qualité de l'air	Niveau d'enjeu ou de contrainte
Secteur à l'écart des principales sources polluantes de la région (infrastructures routières notamment), peu soumis aux polluants présents dans l'air (hormis l'ozone comme l'ensemble du territoire).	
Présence de plants d'ambroisie sur le territoire communal et ponctuellement au sein des parcelles du site de la déclaration de projet, notamment sur la partie remaniée au Sud..	

 Favorable	 Faible	 Modéré	 Fort
---	--	--	--

2.1.5. Phénomènes naturels (aléas) et risques naturels majeurs

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M), plusieurs risques majeurs concernent le territoire communal de Communay :

- le **risque inondation** : PPRNi de la Vallée de l'Ozon,
- le **risque de mouvement de terrain** : coulées de boue et glissement de terrain,
- le **risque sismique** : zone de sismicité 3 "modérée",
- le **risque radon** : faible,
- le **risque industriel** : plan particulier d'intervention lié à l'installation Kem One (ICPE seuil haut),
- le **risque de transport de matières dangereuses** : par route, canalisation et plateforme multimodale.

2.1.5.1. Les arrêtés de catastrophes naturelles

La commune de Communay a fait l'objet de 12 arrêtés de catastrophes naturelles, principalement pour les inondations et coulées de boue.

	Type d'évènement	Période concernée	Date d'approbation de l'arrêté
Communay	Tempête	06 au 10 novembre 1982	18 novembre 1982
	Chute de neige	26 au 27 novembre 1982	15 décembre 1982
	Chute de neige	26 au 27 novembre 1982	24 janvier 1983
	Inondations, coulées de boue et glissement de terrain	1er avril au 30 avril 1983	21 juin 1983
	Inondations, coulées de boue et glissement de terrain	1 ^{er} au 31 mai 1983	21 juin 1983
	Inondations et coulées de boue	16 juin 1988	24 août 1988
	Inondations et coulées de boue	5 au 10 octobre 1993	19 octobre 1993
	Inondations et coulées de boue	12 octobre 1993	12 avril 1994
	Inondations et coulées de boue	24 mai 2001	27 février 2002
	Inondations et coulées de boue	01 au 04 décembre 2003	12 décembre 2003
	Inondations et coulées de boue	07 juin 2018	23 juillet 2018
	Inondations et coulées de boue	10 juillet 2020	14 septembre 2020

Source : Géorisques – novembre 2020.

2.1.5.2. Le risque d'inondation

Le territoire de Communay n'est pas couvert par un Atlas de Zones Inondables.

La commune de Communay appartient au Territoire à **Risque important d'Inondation (TRI) de Lyon**. Toutefois, aucun débordement de cours d'eau n'a été cartographié sur son territoire.

Elle est également couverte par le **PAPI (Programmes d'Actions de Prévention des Inondations) 2018-2021 du bassin versant de l'Ozon** lancé officiellement le 30 janvier 2019 par le Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Assainissement de la Vallée de l'Ozon (SMAAVO) et l'État (représenté par le sous-préfet en charge du Rhône-Sud). Ce PAPI est dit « d'intention » car il vise à définir la stratégie de protection du territoire contre les crues au travers d'études préalables. Il constitue donc une première étape pour les élus. Il s'en suivra un programme de travaux au travers d'un PAPI dit « complet » qui devra faire l'objet d'une nouvelle labellisation en 2021.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNI) de la vallée de l'Ozon a été approuvé par arrêté préfectoral le 09 juillet 2008.

Le secteur de Savouges n'est pas concerné par les zones inondables réglementaires, mais il figure en **zone blanche du PPRNi : zone d'apport d'eaux pluviales**. 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.*

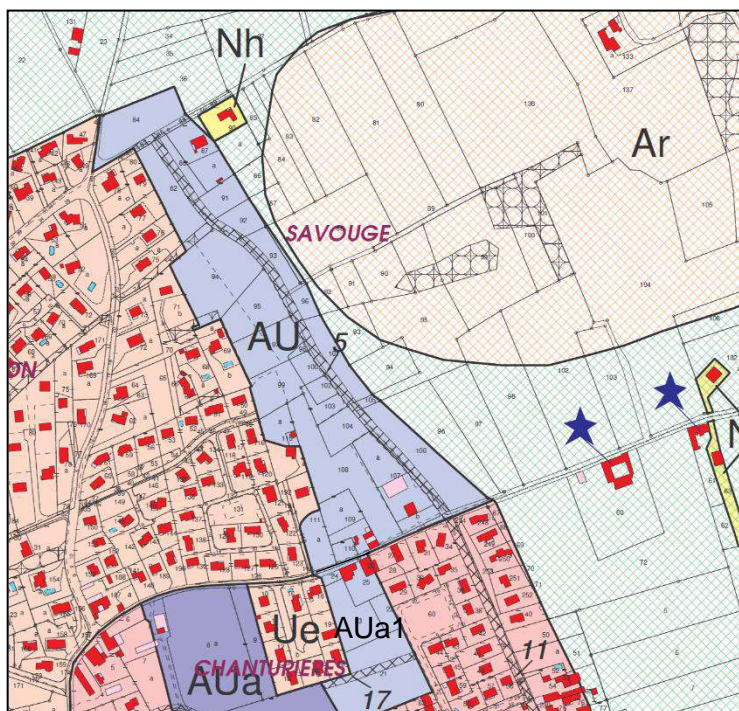
Prescriptions : *L'imperméabilisation nouvelle occasionnée par :*

- *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 m².*
- *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 événements 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 écrêtés 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....).* »

2.1.5.3. Le risque de mouvement de terrain

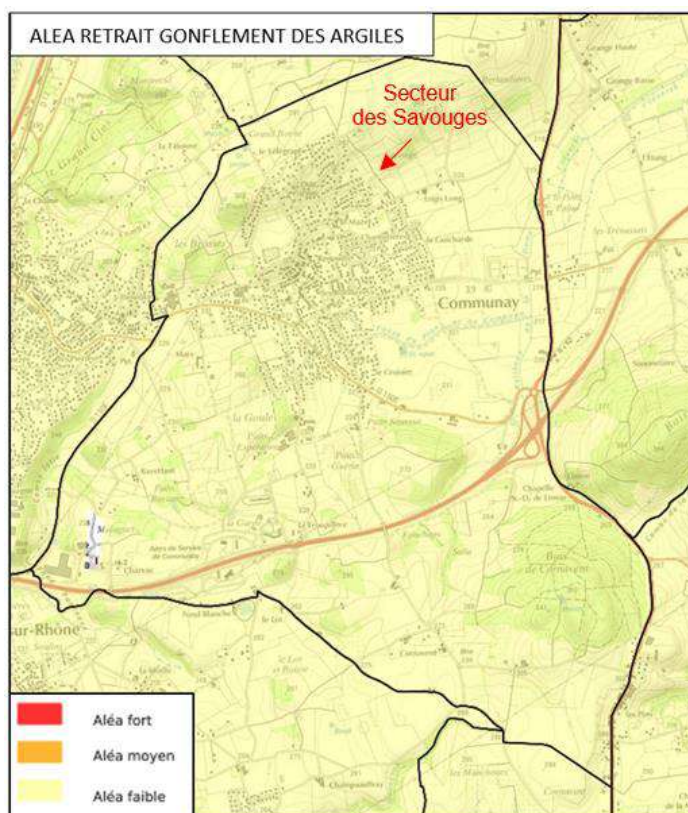
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay mentionne une zone agricole inconstructible (Ar) à l'Est de la zone à urbaniser des Savouges, correspondant aux **zones de risques de glissement de terrain et de coulées de boues**.

Extrait du plan de zonage du PLU opposable de Communay (modification n°2 approuvée le 12 septembre 2017)



2.1.5.4. L'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Communay est concernée **par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles** sur la quasi-totalité de son territoire dont le secteur des Savouges.



2.1.5.5. Le risque sismique

La commune de Communay est classée en zone de sismicité 3 (risque modéré) qui impose des règles de construction parasismique, notamment pour les habitations individuelles et les établissements publics.

Les règles particulières de construction parasismique pouvant être imposées aux équipements, bâtiments et installations dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique sont définies par les articles R.563-1 à R.563-8 du Code de l'Environnement.

Les bâtiments "à risque normal" sont classés en catégories d'importance I, II, III, IV selon l'étendue du risque pour les personnes et de l'importance du risque socio-économique, la catégorie I concernant les bâtiments dans lesquels est exclue toute activité humaine nécessitant un séjour de longue durée, et la catégorie IV regroupant les équipements dont la protection est primordiale pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

Catégorie d'importance	Types de bâtiments
I	Bâtiment sans aucune activité humaine de longue durée
II	Habitations individuelles, établissements publics, commerciaux ou industriels recevant moins de 300 personnes, habitations collectives de moins de 28 mètres de haut...
III	Etablissements publics recevant plus de 300 personnes, habitations collectives de plus de 28 mètres de haut, établissements sanitaires et sociaux, centres collectifs de productions d'énergie, établissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale, au maintien de l'ordre public, au maintien des communications, à la sécurité aérienne, centres météorologiques

Les règles de construction parasismique s'appliquent à la construction de bâtiments neufs ainsi qu'aux travaux réalisés sur des bâtiments existants des catégories d'importance II, III et IV dans les zones de sismicité 3.

A regard de cette réglementation, le projet de lotissement de Savouges devra répondre aux contraintes de construction adaptées à la catégorie II des habitations individuelles.

2.1.5.6. Le risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction. Le radon est un des agents responsables du cancer du poumon, toutefois bien loin derrière le tabac.

Une cartographie des zones sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable a été réalisée par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) à la demande de l'Autorité de Sécurité Nucléaire.

La commune de Communay est une commune de catégorie 2.

Cela correspond aux territoires localisés sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.





Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

2.1.5.7. Le risque incendie

Vis-à-vis du risque incendie, une borne est présente à l'intersection entre la rue du Mazet et la rue de la Guicharde, soit aux abords immédiats du site des Savouges.



Principaux enjeux concernant les aléas et risques naturels	Niveau d'enjeu ou de contrainte
Parcelles de la déclaration de projet en zone blanche au PPRi de l'Ozon impliquant le respect des préconisations dans le cadre des aménagements permettant d'assurer et de garantir une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement sur le site et à ses abords.	
Le secteur des Savouges figure en zone de sismicité 3 "modérée" et implique le respect des règles de construction adaptée.	
Le site est soumis à un aléa faible de retrait gonflement des argiles.	

	Favorable		Faible		Modéré		Fort
---	-----------	---	--------	---	--------	---	------

2.2. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE

2.2.1. Inventaires et protections des milieux naturels

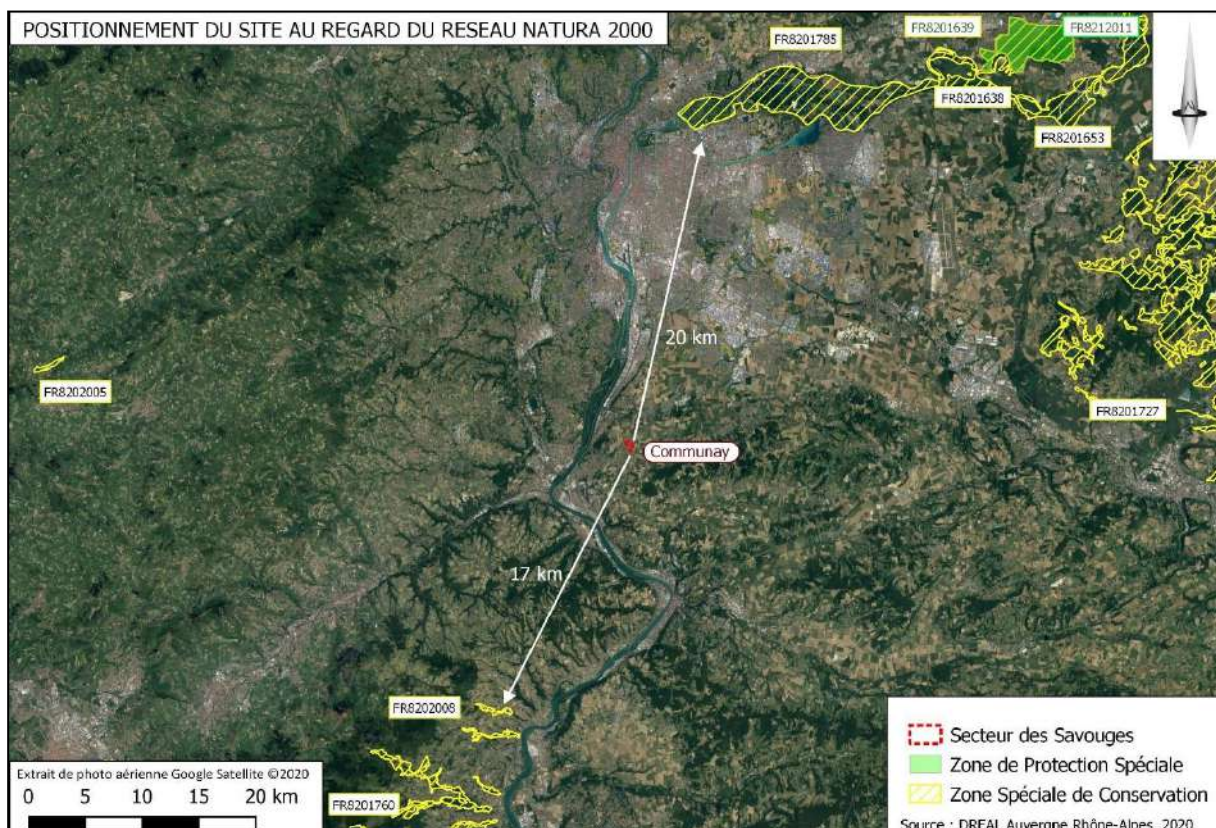
2.2.1.1. Le réseau Natura 2000

La Commission Européenne a mis en place une politique de conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages afin d'assurer le maintien de la biodiversité sur le territoire européen. Ces zones sensibles constituent un réseau écologique européen intitulé "Natura 2000".

Ce réseau Natura 2000 regroupe ainsi les sites désignés dans le cadre des Directives européennes :

- n°2009/147/CE dite "Directive Oiseaux" : Zones de Protection Spéciale (ZPS), et,
- n°92/43/CEE, dite "Directive Habitats-Faune-Flore" : Sites d'Importance Communautaire (SIC) et Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Comme l'illustre la carte ci-dessous, **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).**



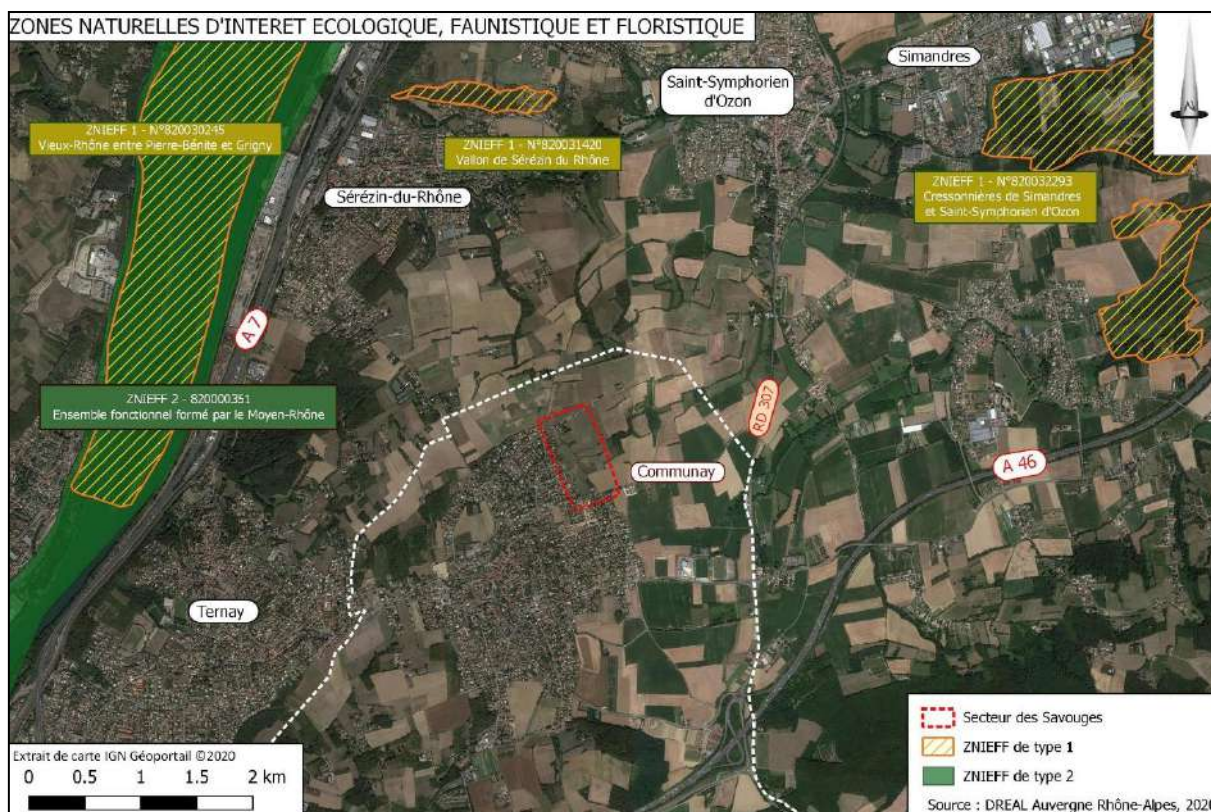
Le site Natura 2000 le plus proche se situe à **17 km au Sud-Ouest de la zone d'étude**, il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallons et combes du Pilat rhodanien » (FR8202008). On note également la présence de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques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

Le secteur des Savouges n'entretient **aucune fonctionnalité biologique avec ces délimitations Natura 2000** au vu de la distance importante et des entités géographiques.

2.2.1.2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

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 du secteur des Savouges 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 2,2 km à l'Ouest du secteur des Savouges 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 2,3 km à l'Ouest du secteur des Savouges, 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 2 km au Nord du secteur des Savouges (cf. carte ci-après). 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.



2.2.1.3. Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope

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 secteur des Savouges, à environ 2,3 kilomètres à l'Ouest du site** (source : DREAL Auvergne - Rhône-Alpes et département du Rhône). Il s'agit du site de l'Ile 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.

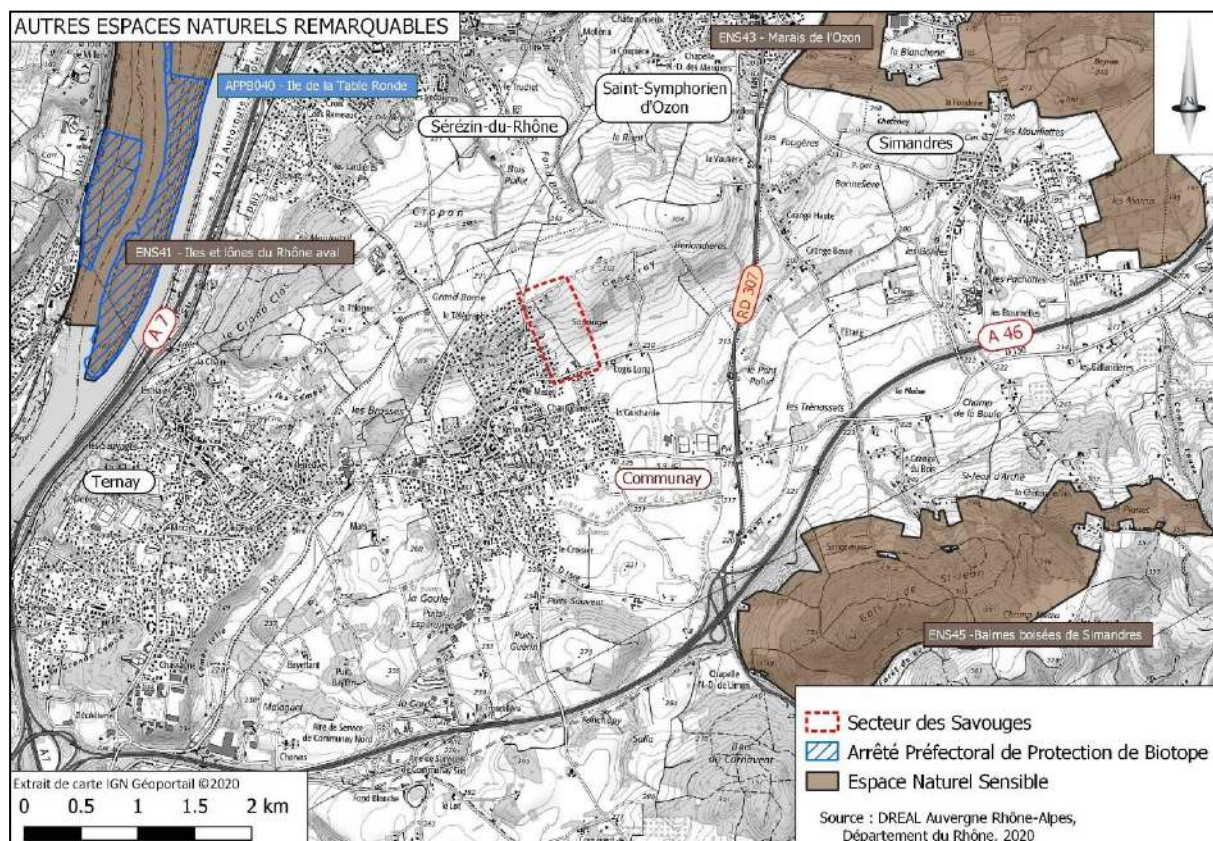
2.2.1.4. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

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 secteur des Savouges :

- **Marais de l'Ozon** délimité à 2 km au Nord-Est du site. Malgré une forte dégradation de ce milieu depuis la fin du 19^{ème} 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.
- **Balmes boisées de Simandres** positionné à 2,2 km à l'Ouest du site. 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.
- **Iles et Lînes du Rhône aval** localisé à 2,3 km à l'Ouest du site. 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.

Le secteur des Savouges n'entretient aucune fonctionnalité écologique directe avec ces espaces à enjeux de milieux naturels.



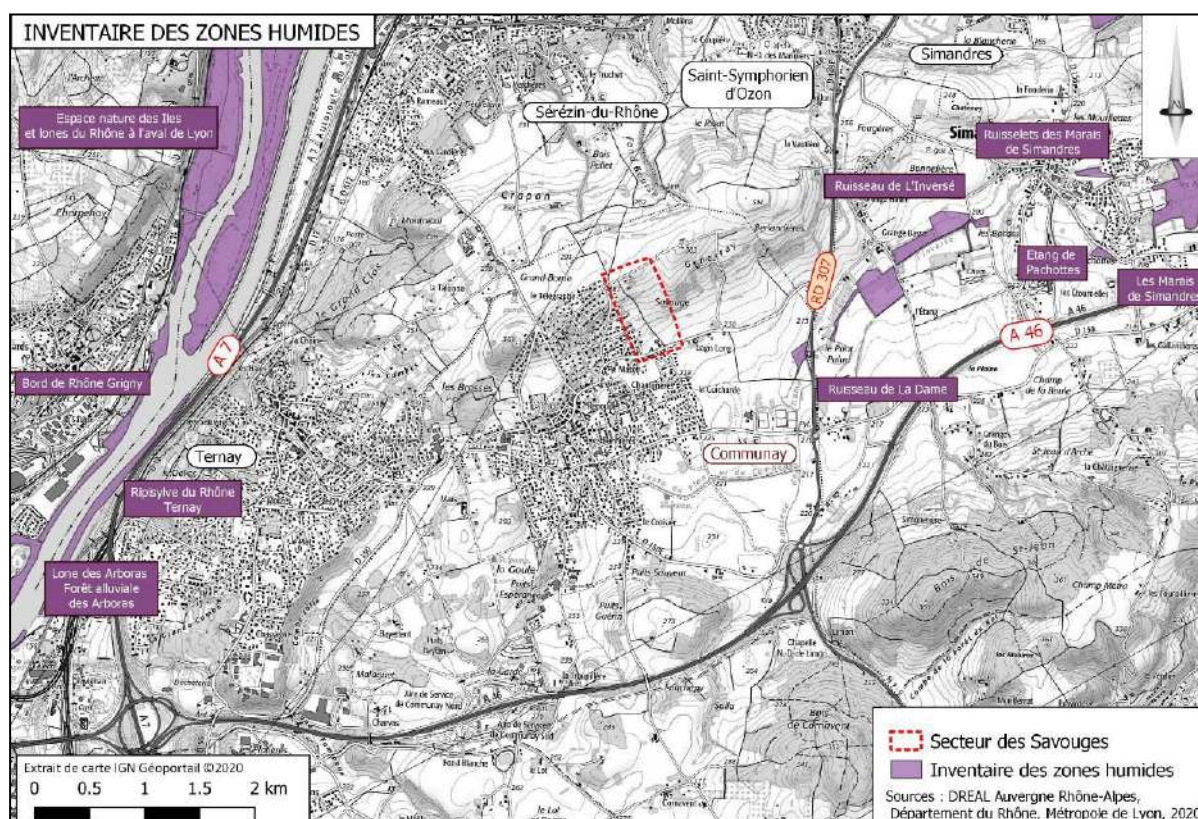
2.2.1.5. Les zones humides

Afin de répondre à l'orientation fondamentale n°6B "Préserver, restaurer et gérer les zones humides" du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée et Corse (S.D.A.G.E. 2016-2021), plusieurs objectifs ont été fixés :

- Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégiques des zones humides sur les territoires pertinents,
- Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides,
- Assurer la cohérence des financements publics avec l'objectif de préservation des zones humides,
- Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets,
- Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance.

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** (cf. carte intitulée "Inventaire des zones humides").

Cette zone humide reste à distance du secteur des Savouges, elle est localisée à environ **800 mètres à l'Est**.



Au droit du secteur des Savouges, une étude Faune-Flore-Habitats naturels a été menée par Evinerude (Février 2020) grâce à une analyse croisée de la bibliographie, des orthophotographies et des prospections floristiques et faunistiques réalisées par le bureau d'études NOX, ainsi que par Evinerude en 2019 et 2020.

Selon l'inventaire des habitats naturels, **aucun habitat n'est susceptible d'être associé à des zones humides sur le secteur des Savouges.**

Ceci a été confirmée par la campagne **de sondages pédologiques** réalisée par NOX sur le site qui **n'a pas permis d'observer de marquage caractéristique d'un sol humide.**

Lors des passages sur site en mai et en septembre 2020, **aucun cortège de flore de zones humides n'a été relevé au sein des parcelles couvertes par la déclaration de projet.**

Principaux enjeux concernant les milieux naturels remarquables	Niveau d'enjeu ou de contrainte
Le secteur des Savouges n'est couvert par aucun périmètre d'espaces naturels remarquables appartenant aux délimitations de sites Natura 2000, aux ZNIEFF de type I du territoire ou aux zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental et précisées au niveau du site de déclaration de projet par l'étude d'Evinerude (février 2020).	

	Favorable		Faible		Modéré		Fort
--	-----------	--	--------	--	--------	--	------

2.2.2. Description des milieux naturels en présence (flore et faune)

Ce chapitre est issu de l'étude **Faune-Flore-Habitats naturels menée sur site par NOX puis par Evinerude au cours des années 2019 et 2020 et du Dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces protégées réalisé en février 2021 par Evinerude**. Il est complété des données de terrain et des photographies acquises ponctuellement en mai et septembre 2020 par REFLEX Environnement dans le cadre de la présente déclaration de projet.

Lors de la procédure de cas par cas menée dans le cadre du projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges », deux rencontres avec la DREAL ont eu lieu le 3 mai 2019 et le 18 décembre 2019. La procédure de pré-instruction du dossier de cas par cas a été lancée le 25 février 2020 permettant un dépôt du dossier complet le 13 mars 2020. Le projet a fait l'objet d'une **dispense d'évaluation environnementale détaillée** actée par la Décision n°2020-ARA-KKP-2504 en date du 17 avril 2020 de l'Autorité Environnementale.

2.2.2.1. Description des habitats et de la flore

Le site de la déclaration de projet se localise en frange Est de l'urbanisation de Communay et appartient à l'extrémité d'un secteur agricole et bocager.

D'après le diagnostic réalisé par Evinerude (Février 2020), le périmètre de projet est constitué principalement (environ 44 %) de **pâtures mésophiles et méso-xérophiles**. Il s'agit de milieux prairiaux ouverts composés de formations herbacées rases dominées par des poacées (pâturins, ray-grass, dactyle, brachypode...) accompagnées par des espèces comme le plantain lancéolé, l'achillée millefeuille, la linaira commune ou la luzerne cultivée. Certaines de ces parcelles sont pâturées par des chevaux. Un cortège méso-xérophile est retrouvé parmi les parcelles les plus exposées avec la présence d'espèces comme le brome érigé, le brachypode, l'euphorbe petit-cyprès, l'origan, le panicaut champêtre. Le robinier faux-acacia colonise cet habitat. **Aucune espèce patrimoniale n'a été observée au sein de cet habitat.**



Prairie le long du chemin du Vieux Chêne



Parcelle pâturée par des chevaux



Prairie sur la partie centrale du site des Savouges

On note de **nombreuses orchidées (orchis pyramidal)** relevées lors du passage printanier de REFLEX Environnement, en haut de la prairie méso-xérophile.



Le site se compose ensuite de **friches herbacées post-culturelles** (environ 30 %) abritant un cortège de poacées (dactyle aggloméré, phléole des prés...) et d'espèces méso-xérophiles comme l'ortie, la laitue scariote, la chicorée amère, la picride fausse épervière, la calament népéta, l'aigremoine eupatoire, l'œillet prolifère, le liseron des champs, le plantain lancéolé, le panicaut champêtre, l'andryale à feuilles entières.

Plusieurs espèces invasives sont recensées dans ces formations : vergerette annuelle, vergerette du Canada, séneçon du Cap, ambrosie à feuilles d'armoise et vigne vierge.

Aucune espèce bénéficiant d'un statut de protection ou d'un enjeu de conservation n'a été observée au sein de cet habitat.



Friche à l'Est du chemin de Cussinette



Friche en partie basse du site



Friche au niveau du plateau agricole

Des **haies champêtres** sont implantées entre les pâtures, les friches et les cultures (environ 900 mètres linéaires cumulés). Elles se composent de haies basses épineuses formées d'arbustes comme le prunellier, l'aubépine monogyne, l'églantier, le fusain d'Europe, le cornouiller sanguin, et de haies arbustives et arborées, en particulier en partie Ouest de site, composées d'essences telles que le frêne commun, l'érable champêtre, l'orme champêtre. Ces formations sont régulièrement entretenues. **Le robinier faux-acacia, espèce invasive**, colonise cet habitat.

Aucune espèce bénéficiant d'un statut de protection ou d'un enjeu de conservation n'a été observée au sein de cet habitat.



Une **culture annuelle** est présente sur la partie Sud du site (environ 11 % du site d'étude), il s'agissait en 2020 d'une culture de maïs. L'utilisation de traitements intensifs et une unité de végétation monospécifique laisse peu de place au développement d'une végétation spontanée. On trouve un cortège d'adventices tels que le pourpier, des sétaies, l'armoise commune, le gaillet blanc, l'asperge officinale. **L'amaranthe réfléchie, espèce invasive**, a été observée au sein d'une marge de végétation spontanée.



Champ de maïs à l'Est du chemin de Cussinette

Un **verger d'arbres fruitiers** est présent dans une propriété privée en partie haute du site des Savouges (1,2% de la zone d'étude). Cet espace est largement entretenu laissant peu de place au développement de la végétation indigène. Un autre verger de cerisier, abandonné depuis plusieurs années est en cours de fermeture par des ronciers et de la clématite des haies, près du hangar agricole en partie basse du site (2,9 % de la zone d'étude).



Arbres fruitiers à l'Est du chemin de Cussinette



Verger abandonné près du bâti agricole du site

Le chemin de Cussinette de liaison Nord/Sud traverse le site et **le chemin du Vieux Chêne** de direction Est-Ouest est présent sur la partie Nord du site (4 % de la zone d'étude). Ces espaces fréquemment perturbés voire artificialisés (sections en enrobés) sont peu favorables à l'installation d'un couvert végétal. Seules les espèces pionnières peuvent se maintenir : renouée des oiseaux, chénopode blanc, plantain majeur.



Chemin de Cussinette

Un bâti agricole, entouré d'espaces en friches, est présent sur la partie Sud de la zone d'étude, en contrebas du coteau (1,9 % du site d'étude). Aucune espèce à enjeu n'est répertoriée à proximité.



Bâti agricole sur la partie basse du site

Ainsi, d'après les études conduites par Evinerude, les parcelles couvertes par la déclaration de projet ne présentent pas de sensibilité spécifique au regard des habitats naturels en présence. En effet, les pâtures mésophiles à méso-xérophiles, les friches, les cultures du site ne présentent pas d'enjeu particulier au regard de la flore observées sur site. De même, les haies bocagères du site se composent d'essences arbustives et arborées communes.

De plus, les espaces fortement soumis à l'activité humaine (bâti et abords, chemins, cultures) ne sont pas favorables au développement de la flore locale.

Enfin, aucune espèce floristique rare ou bénéficiant d'un statut de protection n'a été relevée lors des différentes prospections menées par NOX et Evinerude et lors des reconnaissances réalisées dans le cadre de ce dossier de Déclaration de Projet.

En revanche, **la présence de plantes invasives** est une problématique importante sur le site. 7 espèces ont été recensées sur le site :

- Le robinier faux-acacia, recensée ponctuellement dans les haies et dans une pâture mésophile.
- L'ambrosie à feuilles d'armoise, présente ponctuellement dans la friche au Nord de la zone d'étude.
- Le séneçon du cap, repéré dans la friche en limite Est du site.
- La vigne vierge, observé dans une friche au Sud de la zone d'étude.
- La vergerette annuelle et la vergerette du Canada, présentes dans la friche en limite Est du site.
- L'amaranthe réfléchie, observée sur la partie Sud du site dans une marge de végétation spontanée.

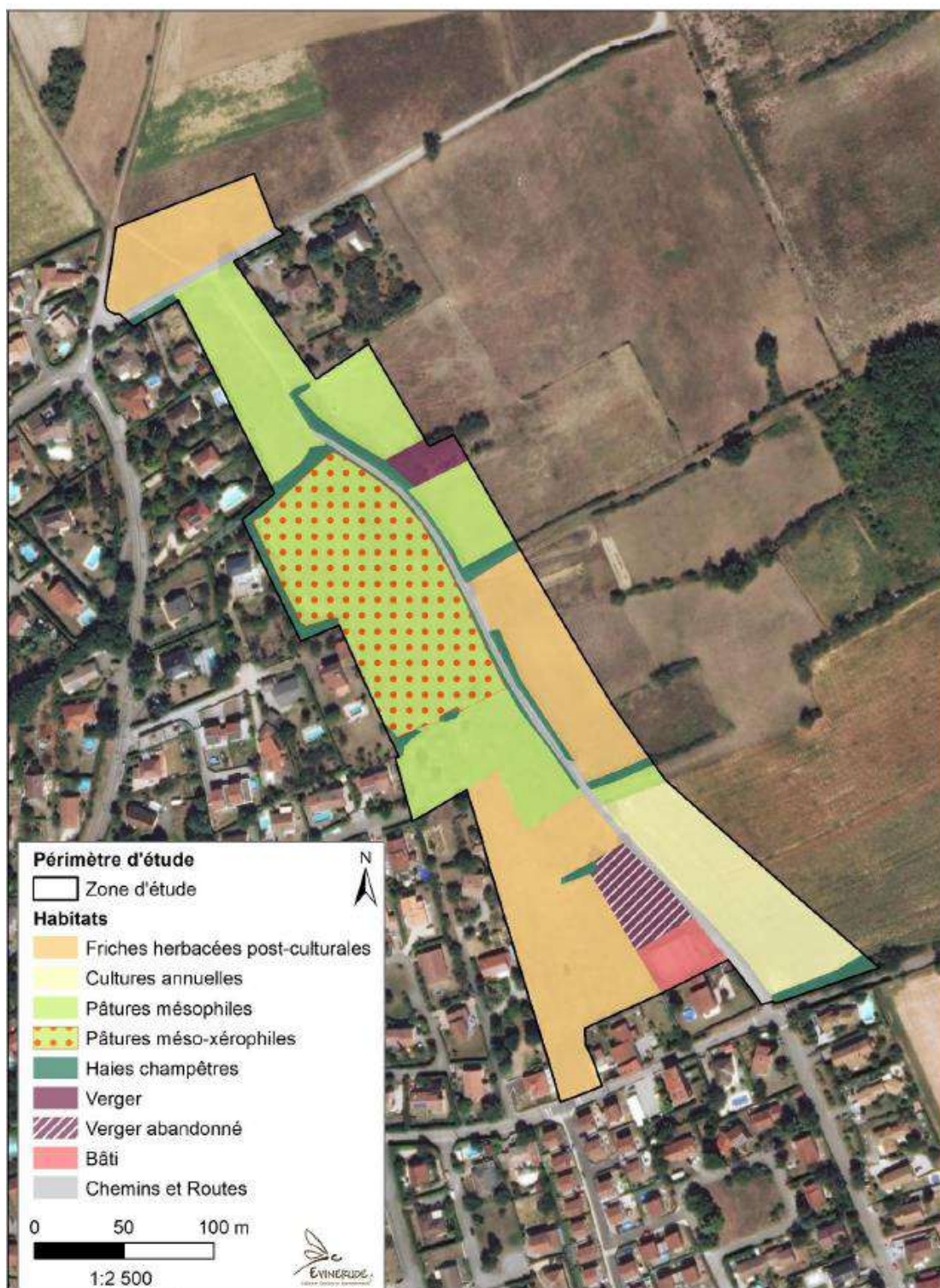


Robinier faux-acacia

Liste des espèces végétales inventoriées sur le site de la déclaration de projet de Communay (Evinerude –2020) :

Nom latin	Nom vernaculaire
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Aigremoine eupatoire
<i>Amaranthus retroflexus</i>	Amaranthe réfléchie
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie à feuilles d'Armoise
<i>Andryala integrifolia</i>	Andryale à feuilles entières
<i>Artemisia vulgaris</i>	Armoise commune
<i>Asparagus officinalis</i>	Asperge sauvage
<i>Brachypodium sp.</i>	Brachypode
<i>Calamintha nepeta</i>	Calament nepeta
<i>Centaurea jacea</i>	Centaurée jacée
<i>Chenopodium album</i>	Chénopode blanc
<i>Cichorium intybus</i>	Chicorée amère
<i>Cirsium arvense</i>	Cirse des champs
<i>Cirsium vulgare</i>	Cirse commun
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies
<i>Convolvulus arvensis</i>	Liseron des champs
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
<i>Cynodon dactylon</i>	Pied de poule
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
<i>Erigeron canadensis</i>	Vergerette du Canada
<i>Erigeron sp.</i>	Vergerette
<i>Eryngium campestre</i>	Panicaut champêtre
<i>Euonymus europæus</i>	Fusain d'Europe
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Euphorbe petit-cyprès
<i>Euphorbia sp.</i>	Euphorbe
<i>Festuca sp.</i>	Fétuque
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Galium mollugo</i>	Gaillet commun
<i>Glechoma hederacea</i>	Lierre terrestre
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant
<i>Hieracium pilosella</i>	Piloselle
<i>Jacobaea vulgaris</i>	Sénéçon de Jacob
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Lactuca serriola</i>	Laitue scariole
<i>Linaria vulgaris</i>	Linairie commune
<i>Lolium perenne</i>	Ivraie vivace
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne cultivée
<i>Origanum vulgare</i>	Origan commun
<i>Panicum capillare</i>	Millet capillaire
<i>Pastinaca sativa</i>	Panais sauvage
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne vierge
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Oeillet prolifère
<i>Phleum pratense</i>	Fléole des prés
<i>Picris hieracioides</i>	Picride fausse épervière
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé
<i>Plantago major</i>	Plantain majeur
<i>Polygonum aviculare</i>	Renouée des oiseaux
<i>Portulaca oleracea</i>	Pourpier
<i>Potentilla argentea</i>	Potentille argentée
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante
<i>Prunus avium</i>	Merisier vrai

Nom latin	Nom vernaculaire
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens
<i>Rubus sp.</i>	Ronce
<i>Rumex acetosella</i>	Petite Oseille
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Senecio inaequidens</i>	Sénéçon du Cap
<i>Setaria sp.</i>	Sétaire
<i>Silene latifolia</i>	Compagnon blanc
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme
<i>Urtica dioica</i>	Ortie
<i>Verbena officinalis</i>	Verveine officinale



Cartographie des habitats naturels et semi-naturels (source : Evinerude)

2.2.2.2. Description de la faune

La connaissance du site acquise à travers les campagnes de terrain réalisées par les bureaux d'études NOX et Evinerude dans le cadre du projet des Savouges, ne font pas apparaître de sensibilité générale forte de ce site au regard du cortège faunistique en présence.

Au niveau des mammifères, une seule espèce est avérée sur le site : il s'agit du lièvre d'Europe (donnée NOX confirmée par REFLEX Environnement). L'écureuil roux et le hérisson sont des espèces potentielles sur le site. L'écureuil est susceptible de fréquenter les haies du site pour le repos et l'alimentation, aucun nid n'a été observé. Le hérisson pourrait, quant à lui, fréquenter les fourrés en tant que zone de refuge et les milieux ouverts en tant que zone de nourrissage. Bien que protégées, ces deux espèces potentielles sur site, sont des espèces communes sur le territoire et présentent des enjeux faibles sur le site. Pour les autres espèces, l'enjeu est considéré comme très faible.



Lièvre parcourant les pâtures

Nom commun	Non scientifique	Directive habitats	Protection France	LR Monde	LR Europe	LR France	LR Rhône-Alpes	Remarques
Présence avérée								
Lièvre d'Europe	<i>Lepus europaeus</i>	-	-	LC	LC	LC	LC	3 individus observés
Présence possible (habitats favorables, espèce localement connue)								
Ecureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>	-	Art. 2	LC	LC	LC	LC	
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	-	Art. 2	LC	LC	LC	NT	
Protection France Article 2 : Protégée au niveau national, espèce et habitat LC : Préoccupation mineure Liste rouge mondiale : UICN – 2014 Liste rouge européenne : UICN – 2007 Liste rouge nationale : UICN - 2017 Liste rouge des vertébrés terrestres de Rhône-Alpes : LPO Auvergne-Rhône-Alpes. - 2008 DD : Manque de données - LC : Préoccupation mineure - NT : Quasi-menacé - VU : Vulnérable - EN : En danger d'extinction - CR : En danger critique d'extinction - RE : Espèce éteinte								

Au regard des chiroptères, aucun élément favorable au gîte des chauves-souris n'a été observé (pas d'arbres de grande taille à cavités). Les haies du site, ainsi que l'ensemble bocager présent en continuité à l'Est du site, peuvent être utilisés par ces animaux pour la chasse et pour les déplacements. Ainsi, l'enjeu concernant ce groupe peut être considéré comme modéré.

Concernant les oiseaux, les prospections (NOX et Evinerude) ont permis d'identifier 43 espèces, dont 34 espèces protégées et 2 espèces d'intérêt communautaire :

- **le milan noir**, qui fréquente le site pour son alimentation en survolant les espaces ouverts. Au vu de l'absence d'aire de reproduction, cette espèce n'est pas nicheuse sur le site. L'enjeu est considéré comme faible.
- **la pie-grièche écorcheur**, affectionnant les haies épineuses des milieux bocagers du site. **L'enjeu est considéré comme modéré.**

Différents cortèges fréquentent le site :

- **un cortège de milieux ouverts et bocagers** : alouette des champs, buse variable, corneille noire, corbeau freux, épervier d'Europe, fauvette grisette, faucon crécerelle, hypolaïs polyglotte, merle noir, pie bavarde, pie grièche-écorcheur, pinson des arbres, pinson du Nord, pipit des arbres, rossignol philomèle, rougegorge familier, tarier des prés, tarier pâtre, verdier d'Europe.
- **un cortège d'espèces anthropophiles** : choucas des tours, corneille noire, martinet noir, moineau domestique, pie bavarde, pigeon ramier, pigeon biset domestique, tourterelle turque, rougequeue noir.
- **un cortège d'espèces de milieux boisés** : bouvreuil pivoine, chevêche d'Athéna, fauvette à tête noire, geai des chênes, huppe fasciée, mésange bleue, mésange charbonnière, mésange à longue queue, milan noir, petit-duc scops, pic vert, pic épeiche, verdier d'Europe.

Différentes espèces présentent des statuts de conservation (au minimum « vulnérable ») à l'échelle nationale et/ou régionale. Les enjeux intrinsèques à ces espèces sont définis comme suit :

- Le bouvreuil pivoine et le verdier d'Europe sont des espèces protégées et classées « vulnérables » en France ; elles sont cependant communes à l'échelle régionale. Elles sont potentiellement nicheuses sur le site au niveau des boisements, l'enjeu qui leur est associé est jugé faible.
- **Le tarier des prés** est une espèce protégée et classée « vulnérable » en France et dans la région. Elle a été jugée nicheuse potentielle, **l'enjeu associé est donc jugé modéré.**
- Le petit-duc scops est protégé et classé « En danger critique d'extinction » en Rhône- Alpes. L'espèce a été observée en alimentation ou de passage. Le bureau d'étude NOX ne l'a pas jugée comme nicheuse possible puisque cette espèce affectionne les boisements. L'enjeu est donc jugé faible.
- La chevêche d'Athéna est une espèce protégée et classée « vulnérable » à l'échelle régionale. Cette espèce a été observée en alimentation, aucun arbre à cavité n'a été retrouvé sur le site d'étude. L'enjeu est donc jugé faible.
- **Le bruant proyer** est une espèce protégée et classée « En danger » en Rhône- Alpes. Un individu a été observé en limite de zone d'étude mais les milieux sont similaires donc l'espèce est jugée nicheuse potentielle sur le site. **L'enjeu est donc jugé fort.**
- La huppe fasciée est une espèce protégée et classée « En danger » en Rhône- Alpes. Un individu a été observé sur site cependant aucune cavité arboricole, nécessaire pour l'installation de son nid, n'a été observée sur site. Son statut est donc jugé en alimentation et l'enjeu est jugé faible.
- L'alouette des champs est une espèce chassable et classée « vulnérable » à l'échelle régionale. L'espèce est jugée comme nicheuse possible. L'enjeu associé est jugé faible.



Troupe d'étourneaux

Liste des oiseaux inventoriés sur le site de la déclaration de projet de Communay (Evinerude 2020) :

Nom commun	Nom scientifique	Directive oiseaux	Protection France	LR Monde	LR Europe	LR France	LR Rhône-Alpes	Remarques
Espèces nicheuses, potentielles ou avérées								
Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>	Ann. 2	Chassable	LC	LC	NT	VU	Nicheur probable
Bouvreuil pivoine	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	-	Art. 3	LC	LC	VU	LC	Nicheur probable
Bruant proyer	<i>Emberiza calandra</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	EN	Nicheur probable
Bruant zizi	<i>Emberiza cirulus</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	NT	Passage
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	-	Art. 3	LC	LC	VU	LC	Nicheur probable
Chevêche d'Athéna	<i>Athene noctua</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	VU	Passage/Alimentation
Choucas des Tours	<i>Corvus monedula</i>	Ann. 2-	Art. 3	LC	LC	LC	NT	Passage
Corbeau freux	<i>Corvus frugilegus</i>	Ann. 2	-	LC	LC	LC	LC	Passage
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	Ann. 2	-	LC	LC	LC	LC	Passage
Epervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Passage
Etourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	Ann. 2	-	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	-	Art. 3	LC	LC	NT	LC	En chasse
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Fauvette grisette	<i>Sylvia communis</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	NT	Nicheur probable
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>	Ann. 2	-	LC	LC	LC	LC	Hors site
Grand corbeau	<i>Corvus corax</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Passage
Huppe faciée	<i>Upupa epops</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	EN	Passage/Alimentation
Hypolaïs polyglotte	<i>Hippolaïs polyglotta</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	-	Art. 3	LC	LC	NT	LC	Passage
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	Ann. 2	-	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Mésange à longue queue	<i>Aegithalos caudatus</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Ann. 1	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Passage/Alimentation
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	NT	Nicheur probable
Petit-duc scops	<i>Otus scops</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	CR	Passage/Alimentation
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Hors site
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Hors site
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	Ann. 2	Chassable	LC	LC	LC	NT	Nicheur probable
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Ann. 1	Art. 3	LC	LC	NT	LC	Nicheur probable
Pigeon biset domestique	<i>Columba livia domestica</i>	-	Chassable	LC	LC	NA	NA	Nicheur probable
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	Ann. 2 et 3	Chassable	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Pipit des arbres	<i>Anthus trivialis</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Pinson du Nord	<i>Fringilla montifringilla</i>	-	Art. 3	LC	LC	DD	LC	Hivernant
Rossignol philomèle	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	-	Art. 3	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Tarier des prés	<i>Saxicola rubetra</i>	-	Art. 3	LC	LC	VU	VU	Nicheur probable
Tarier pâtre	<i>Saxicola rubiola</i>	-	Art. 3	LC	LC	NT	LC	Nicheur probable
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	Ann 2	Chassable	LC	LC	LC	LC	Nicheur probable
Verdier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>	-	Art. 3	LC	LC	VU	LC	Nicheur probable

Directive 2009/147/CE (Directive oiseaux) : Annexe 1 : Liste des espèces dont l'habitat est protégé

Liste rouge mondiale : UICN – 2010

Liste rouge européenne : UICN - 2015

Liste rouge nationale des oiseaux : UICN - 2016

Liste rouge des vertébrés terrestres de Rhône-Alpes : LPO Auvergne-Rhône-Alpes. - 2008

LC : Préoccupation mineure - NT : Quasi-menacé - VU : Vulnérable - NA : Non applicable

Globalement, l'enjeu concernant l'avifaune est jugé modéré compte tenu de la diversité spécifique rencontrée. Seul, le bruant proyer présente un enjeu spécifique fort.

Concernant les reptiles, seul le lézard des murailles a été observé sur le site. Cette espèce est protégée mais commune et ubiquiste, l'enjeu au regard du site peut être considéré comme faible.

Deux autres espèces de reptiles sont potentiellement présentes sur le site : la couleuvre verte et jaune, espèce ubiquiste donc susceptible de fréquenter le site et ses abords, et le lézard à deux raies qui affectionne les lisières forestières, donc potentiellement le site avec un enjeu considéré comme faible.

Nom commun	Nom scientifique	Directive habitats	Protection France	LR Monde	LR Europe	LR France	LR Rhône-Alpes	Remarques
Présence avérée								
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	Ann. IV	Art. 2	LC	LC	LC	LC	Présent un peu partout sur le site
Présence possible (habitats favorables, espèce localement connue)								
Couleuvre verte et jaune	<i>Hierophis viridiflavus</i>	Ann. IV	Art. 2	LC	LC	LC	LC	
Lézard à deux raies	<i>Lacerta bilineata</i>	Ann. IV	Art. 2	LC	LC	LC	LC	
<p>Directive 92/43/CEE (habitats faune flore) : Annexe IV : Espèces animales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte. Protection nationale : Article 2 : Protégée au niveau national, l'espèce et son habitat - 2021 Liste rouge mondiale : UICN - 2009 Liste rouge européenne : UICN - 2009 Liste rouge nationale : UICN - 2015 Liste rouge des reptiles menacés en Rhône-Alpes : LPO Auvergne-Rhône-Alpes. – 2015 LC : Préoccupation mineure</p>								

Globalement, **l'enjeu de conservation concernant ce groupe est jugé faible** puisqu'il s'agit d'espèces communes et non menacées malgré qu'elles soient protégées.

Pour les amphibiens, le site ne semble pas favorable à ce groupe étant donné l'absence de points d'eau nécessaires à la réalisation de leur cycle de reproduction.
L'enjeu associé est donc jugé nul pour ce groupe.

Au regard des insectes, huit espèces de papillons ont été recensées sur le site par NOX et Evinerude : amaryllis, azuré commun, petite tortue, piéride de la rave, processionnaire du pin, procis, souci et vulcain.

Trois autres espèces ont pu être ajoutées lors des passages sur site de mai et septembre 2020 (REFLEX Environnement) : la zygène de la filipendule, le silène et la mégère.

Nom commun	Nom scientifique	Directive habitats	Protection France	LR Monde	LR Europe	LR France	LR Rhône-Alpes
Papillons							
Amaryllis	<i>Pyronia tithonus</i>	-	-	LC	LC	LC	LC
Azuré commun	<i>Polyommatus icarus</i>	-	-	LC	LC	LC	LC
Mégère	<i>Lasiommata megera</i>	-	-	LC	LC	LC	LC
Petite tortue	<i>Aglais urticae</i>	-	-	LC	LC	LC	LC
Piéride de la rave	<i>Pieris rapae</i>	-	-	LC	LC	LC	LC
Processionnaire du pin	<i>Thaumetopoea pityocampa</i>	-	-	-	-	-	-
Procris	<i>Coenonympha pamphilus</i>	-	-	LC	LC	LC	LC
Silène	<i>Brintesia circe</i>	-	-	LC	LC	LC	LC
Souci	<i>Colias crocea</i>	-	-	LC	LC	LC	LC
Vulcain	<i>Vanessa atalanta</i>	-	-	LC	LC	LC	LC
Zygène de la filipendule	<i>Zygaena filipendulae</i>	-	-	-	-	-	-
<p>Liste rouge mondiale : UICN - 2010 Liste rouge européenne : UICN – 2010 Liste rouge des Rhopalocères de France métropolitaine : 2012 Liste rouge des Rhopalocères & Zygènes de Rhône-Alpes : 2018 LC : Préoccupation mineure</p>							



Amaryllis



Azuré commun



Silène



Mégère



Piéride de la rave



Zygène de la filipendule

D'autres insectes ont été observés sur le site, notamment la punaise arlequin ou encore des coléoptères tels que le drap mortuaire ou le clairon des abeilles.



Punaise arlequin



Drap mortuaire



Mylabre inconstant

Les espèces potentielles sont communes, **l'enjeu global pour les insectes est considéré très faible.**

La zone d'étude se situe sur un coteau, en périphérie de la ville de Communay. Elle s'inscrit au sein d'une mosaïque bocagère où un réseau de haies s'intercale entre les pâtures, les friches et les cultures.

Au niveau faunistique, le site présente un enjeu fort au regard du bruant proyer, oiseau « en danger » en Rhône-Alpes qui fréquente les milieux ouverts dont les cultures et est potentiellement nicheur sur le site.

Principaux enjeux concernant les habitats naturels, la flore et la faune	Niveau d'enjeu ou de contrainte
D'après l'étude Faune/Flore/Habitats naturels d'Evinerude, pas de sensibilité spécifique au regard des habitats naturels en présence. Aucune espèce floristique rare ou bénéficiant d'un statut de protection relevée lors des campagnes de terrain.	
Parcelles colonisées par 7 espèces de plantes envahissantes, dont l'ambrosie (plante allergène).	
<p>D'après l'étude Faune/Flore/Habitats naturels d'Evinerude, pas d'enjeu particulier vis-à-vis des mammifères, hormis pour les chauves-souris où les enjeux peuvent être considérés comme modéré au regard du caractère bocager de la zone.</p> <p>Présence de plusieurs espèces d'oiseaux protégées appartenant au cortège commun de faune locale constituant un enjeu modéré. Le site présente un enjeu au regard du bruant proyer, oiseau « en danger » en Rhône-Alpes qui fréquente les milieux ouverts dont les cultures et potentiellement nicheur sur le site.</p> <p>Enjeu modéré pour le tarier des prés classé « vulnérable » en France et en Rhône-Alpes et jugé nicheur potentiel sur le site.</p> <p>Enjeu modéré pour la pie-grièche écorcheur, espèce d'intérêt communautaire, affectionnant les haies épineuses des milieux bocagers du site.</p> <p>Pas d'enjeu particulier au regard des reptiles avéré ou potentiel sur le site.</p> <p>Aucun habitat favorable sur site vis-à-vis des amphibiens.</p> <p>Pas d'espèces d'invertébrés remarquables.</p>	

	Favorable		Faible		Modéré		Fort
--	-----------	--	--------	--	--------	--	------

2.2.3. L'activité agricole environnante

2.2.3.1. La Politique départementale de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbaines (PENAP)

En juillet 2005, le Département du Rhône, soucieux de la menace qui pèse sur la pérennité de l'activité agricole et des ressources environnementales, a pris la compétence dédiée à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains (politique PENAP), en application de la loi relative au Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005.

La mise en place de ce nouvel outil réglementaire relève de la compétence du Département qui offre la possibilité d'instituer des périmètres d'intervention destinés à protéger durablement les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation. Un programme d'actions associé au périmètre de protection définit des orientations de gestion en faveur de l'exploitation agricole et de la valorisation des espaces naturels et des paysages.

Les objectifs d'intervention majeurs de la compétence PENAP qui s'inscrit dans une perspective d'aménagement à long terme (horizon 20 - 30 ans) sont :

- créer les conditions favorables au maintien d'une agriculture périurbaine viable et pérenne,
- gérer et améliorer les liens entre l'urbain, le périurbain et le rural,
- participer au maintien de la qualité environnementale des espaces agricoles et naturels et des ressources (eau, biodiversité et paysages).

Dans le secteur Val d'Ozon et Balmes viennoises, seuls les territoires des communes de Saint-Symphorien-d'Ozon et de Simandres disposent de périmètres PENAP. Les parcelles du projet ne sont pas donc pas concernées par ces délimitations.

2.2.3.2. L'agriculture sur la commune de Communay

D'après le Recensement Général Agricole, Communay présente un caractère agricole marqué malgré la baisse du nombre d'exploitations observée entre 2000 (26) et 2010 (15).

En 2010, la surface agricole utilisée communale représentait 51 % de la superficie totale (542 hectares sur un total de 1 054 hectares).

La commune est répertoriée en polycultures et polyélevage, mais les évolutions récentes tendent à revoir les activités.

Au-delà des données du Recensement Général Agricole, le nombre d'exploitants ne cesse de décroître, en même que le temps de travail. En effet, ne sont agriculteurs à temps plein que les maraichers ou ceux qui se sont spécialisés sur des créneaux très étroits et nouveaux, tel que dans le secteur des plantes aromatiques et condimentaires par exemple. Les agriculteurs en polyculture sont pour la grande majorité de ceux qui restent, des doubles actifs.

La production fruitière se développe, notamment avec un exploitant dynamique qui travaille environ 200 hectares de vergers sur plusieurs communes et possède également une exploitation dans le Sud de la France. Il exporte ses fruits sur près d'une trentaine de pays. Il vient de construire un entrepôt de 4 000 m² et dispose d'une capacité de stockage frigorifique de plus de 700 tonnes de fruits. La commune l'accompagne dans l'expérimentation de haies sur merlons de terre pour protéger ses vergers.

Pour ce qui concerne l'élevage, 90 unités de gros bétail étaient répertoriées en 2010, contre 444 en 2000. Aujourd'hui, il doit rester une quinzaine de vaches sur l'ensemble du territoire communal de Communay. Les moutons, chèvres et élevages de volaille ont disparu également. Les prés sont aujourd'hui principalement pâturés par des chevaux « d'agrément ».

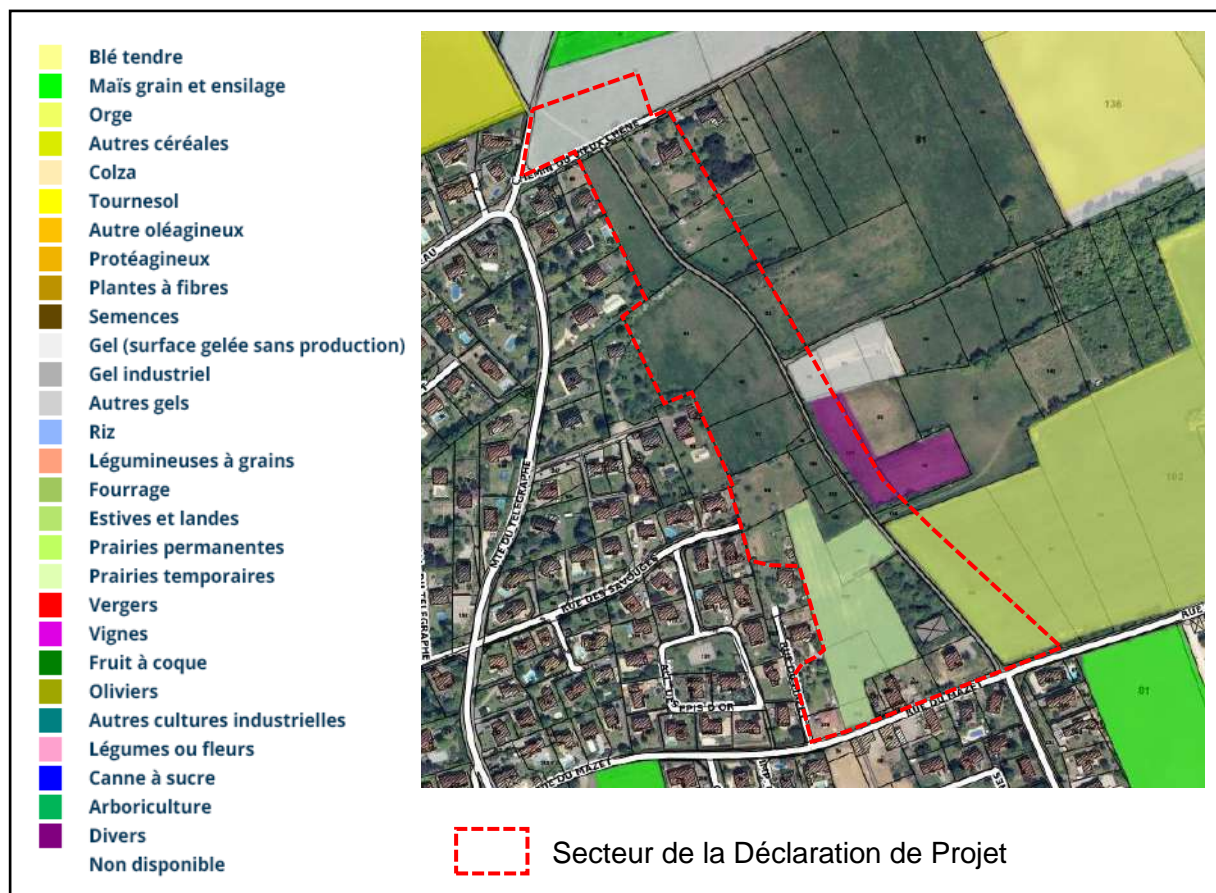
D'une manière générale, la proximité des habitations avec les parcelles exploitées pose des problèmes de nuisances sonores, de poussières et autres emportées par le vent, de surveillance des clôtures, etc.

2.2.3.3.L'activité agricole sur le site

Les parcelles couvertes par la déclaration de projet, localisées au contact direct du secteur résidentiel des Savouges, font l'objet d'une exploitation pour l'agriculture. La limite Est de la zone AU du PLU opposable correspond à la limite de la zone remembrée dans les années 1980 pour la réalisation de l'A 46 Sud.

Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2019, et considérant les données disponibles, plusieurs parcelles du site sont cultivées en prairies et en blé. D'autres ont leur surface gelée sans production.

Types de cultures (RPG 2019)



En 2020, une parcelle était cultivée en maïs, les autres étaient principalement des prairies de fauches.

On note également en bas du site la présence d'un hangar agricole ouvert et désaffecté de toute activité.



Parcelle de maïs



Hangar agricole

Dans sa globalité, la zone du projet n'est pas irriguée.

Son relief la rend difficile à exploiter autrement que par l'élevage, c'est le cas ici avec les chevaux de l'élevage d'un agriculteur retraité pour la majorité des parcelles sans couleur sur la carte des exploitants agricoles (RPG 2017) présentée en page précédente. Sans le maintien de ces chevaux, le secteur se serait enfriché. Le désagrément pour les riverains peut ponctuellement être lié aux odeurs et mouches en particulier.

La seule partie pouvant présenter un réel intérêt agricole est la parcelle la plus plane du site de projet. Son exploitant est un double actif qui travaille une surface importante sur la commune. Il sera à cette échelle peu impacté par le projet d'aménagement. Il est par ailleurs partenaire de la Commune pour la plantation de haies dans le cadre de compensations.

Quatre exploitants agricoles en activité peuvent être identifiés sur la carte du Registre de 2017. Ils voient leur foncier impacté ponctuellement par le projet d'aménagement d'ensemble, ainsi que par la relocalisation du chemin de Cussinette et le traitement environnemental de ses abords. Ces exploitants ont été associés à la définition du projet et en particulier à la relocalisation du chemin de Cussinette et de la desserte de leurs parcelles, mais aussi aux compensations nécessaires à réaliser pour pallier aux incidences du projet sur l'environnement.

Les parcelles repérées en jaune correspondent à une exploitation transmise dans le cadre familial. Le fils reprend, avec un statut de double-actif, l'activité agricole, de son père retraité qui était double-actif également (transporteur et agriculteur). Il est actuellement le seul jeune exploitant sur ce secteur et sur la commune.

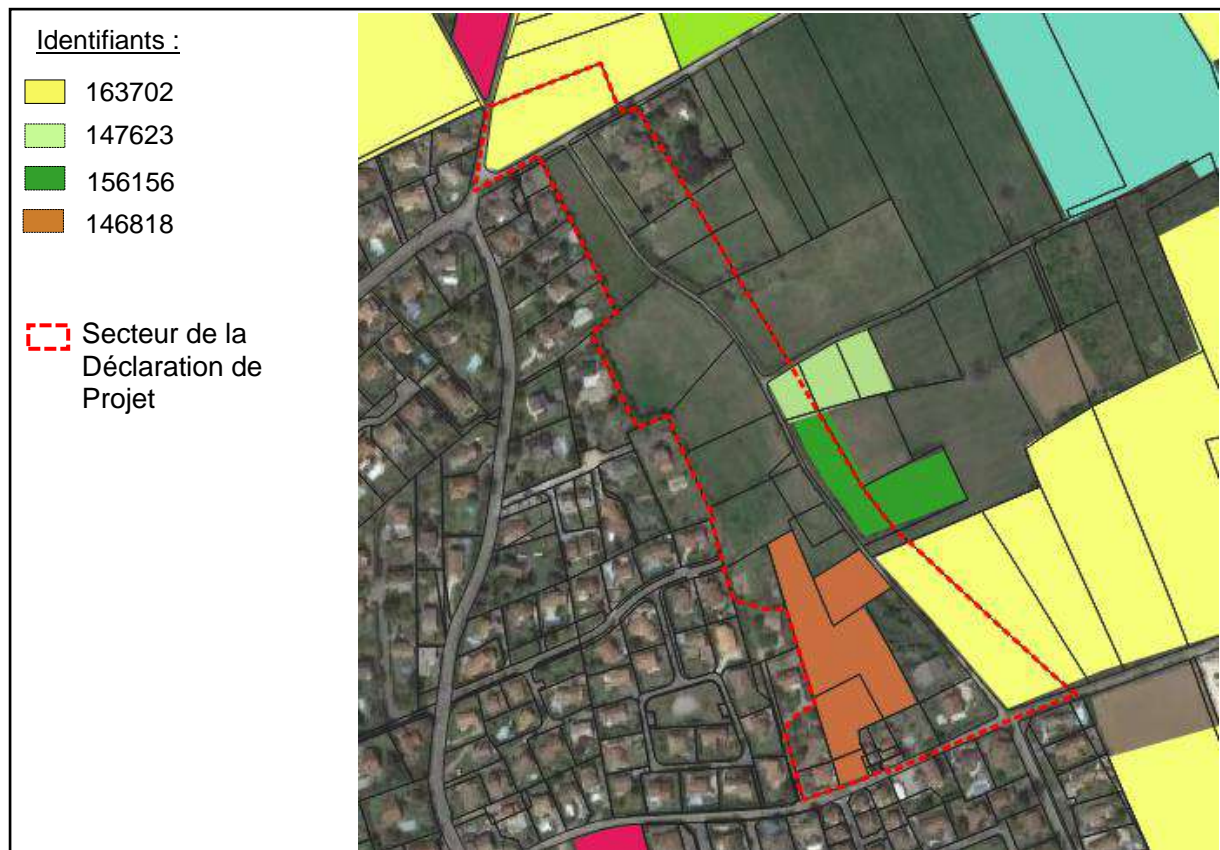
La parcelle en vert clair est juste tenue propre pour les propriétaires, elle est peu, voir pas exploitée, de même que la parcelle en vert foncé appartient à une autre famille.

Le secteur en orange appartient à plusieurs propriétaires fonciers dont une famille de maraichers qui exploite cette zone. Ils ont de plus en plus de difficultés à exploiter ces parcelles très proches des habitations (vols de légumes, problèmes pour les traitements, etc). Les deux exploitants vont prochainement prendre leur retraite.

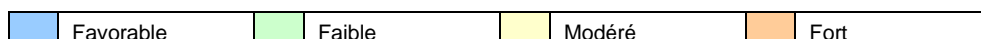
Pour les parcelles sans couleur superposée, la majeure partie appartient en direct à un exploitant retraité ou via le GFA du Mazet. Il y a divers propriétaires fonciers pour le reste, tous sont retraités, mais ce ne sont que des petites parcelles. Une est propriété de la Commune.

Les autres sont des propriétés bâties non exploitées.

Exploitants agricoles (RPG 2017)



Principaux enjeux concernant l'activité agricole	Niveau d'enjeu ou de contrainte
Secteur des Savouges non concerné par les délimitations PENAP	
Parcelles couvertes par la déclaration de projet, au contact directes de l'urbanisation, exploitées pour l'agriculture (cultures et prairies de fauche principalement). Certaines ont leur surface gelée sans production.	



2.2.4. Fonctionnement des milieux naturels et corridors biologiques (trame verte et bleue)

Les continuums d'habitats naturels favorisent les déplacements de la faune mais aussi le maintien des populations animales sur les territoires concernés. Sous l'effet de la pression exercée par les activités humaines (expansion urbaine et développement des infrastructures de transport), les habitats naturels abritant la faune et la flore sauvage se réduisent petit à petit provoquant progressivement leur fragmentation (ou leur morcellement). En outre, les barrières naturelles ou d'origine humaine peuvent limiter voire stopper les échanges faunistiques.

C'est pourquoi, cette thématique a fait l'objet d'une attention spécifique ces dernières décennies et a été progressivement intégrée à l'ensemble des documents de planification et de programmation urbaine.

La déclinaison de la prise en compte des fonctionnalités biologiques au sein de ces différents documents est présentée dans les chapitres suivants selon la hiérarchisation de ceux-ci et ne tient pas forcément compte de la chronologie effective de leur élaboration.

2.2.4.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise

Communay est comprise dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise approuvée par le décret n°2007-45 du 9 janvier 2007 puis modifiée au niveau de "l'espace interdépartemental Saint-Exupéry". Cette procédure de modification a été approuvée par l'arrêté préfectoral du 25 mars 2015 et concerne seulement 20 communes de "l'espace interdépartemental Saint-Exupéry".

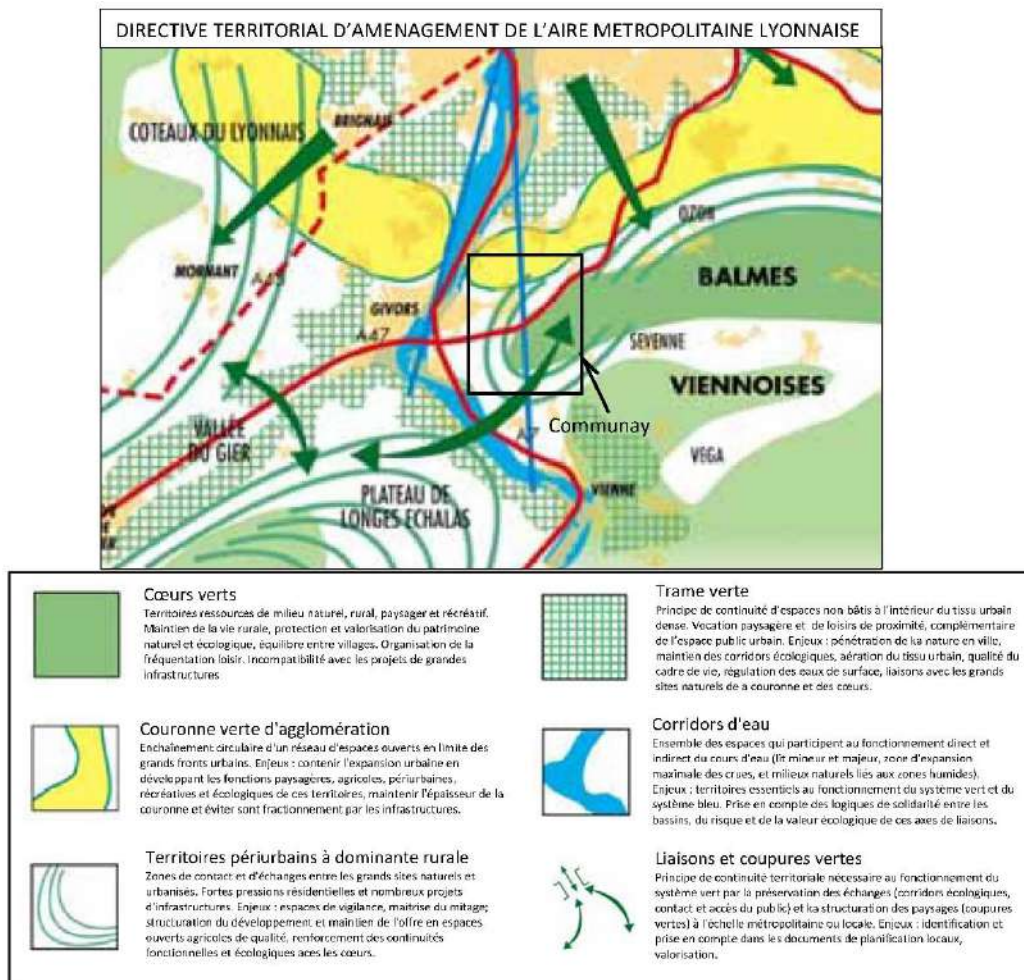
Cette directive regroupe 382 communes réparties sur 4 départements.

Ce document fixe un ensemble d'objectifs et d'orientations d'aménagement à l'échelle de l'aire métropolitaine afin de "*porter le territoire métropolitain de l'aire lyonnaise*" au niveau national et d'œuvrer pour une métropole solidaire et durable.

La DTA a pour premier objectif de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles : « *il faut trouver des réponses en termes de logements, d'équipements et d'emplois en priorité à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés et le plus souvent équipés en infrastructures de transport, en particulier à l'intérieur des centres-villes et des centres-bourgs* ».

Le site de projet se localise en continuité immédiate de l'urbanisation existante de Communay, dans un secteur d'ores et déjà desservi par les voiries locales et à proximité des équipements communaux et commerces.

D'après la carte du réseau des espaces naturels et agricoles majeurs, le secteur des Savouges se localise en territoire périurbain à dominante rurale entre la couronne verte de l'agglomération lyonnaise et le cœur vert des Balmes Viennoises.



Celui-ci constitue une "zone de contact et d'échanges entre les grands sites naturels et urbanisés." Il est soumis « à de fortes pressions résidentielles et de nombreux projets d'infrastructures ». Les enjeux sont liés « aux espaces de vigilance, à la maîtrise du mitage, à la structuration du développement et au maintien de l'offre en espaces ouverts agricoles de qualité, au renforcement des continuités fonctionnelles et écologiques avec les cœurs verts ».

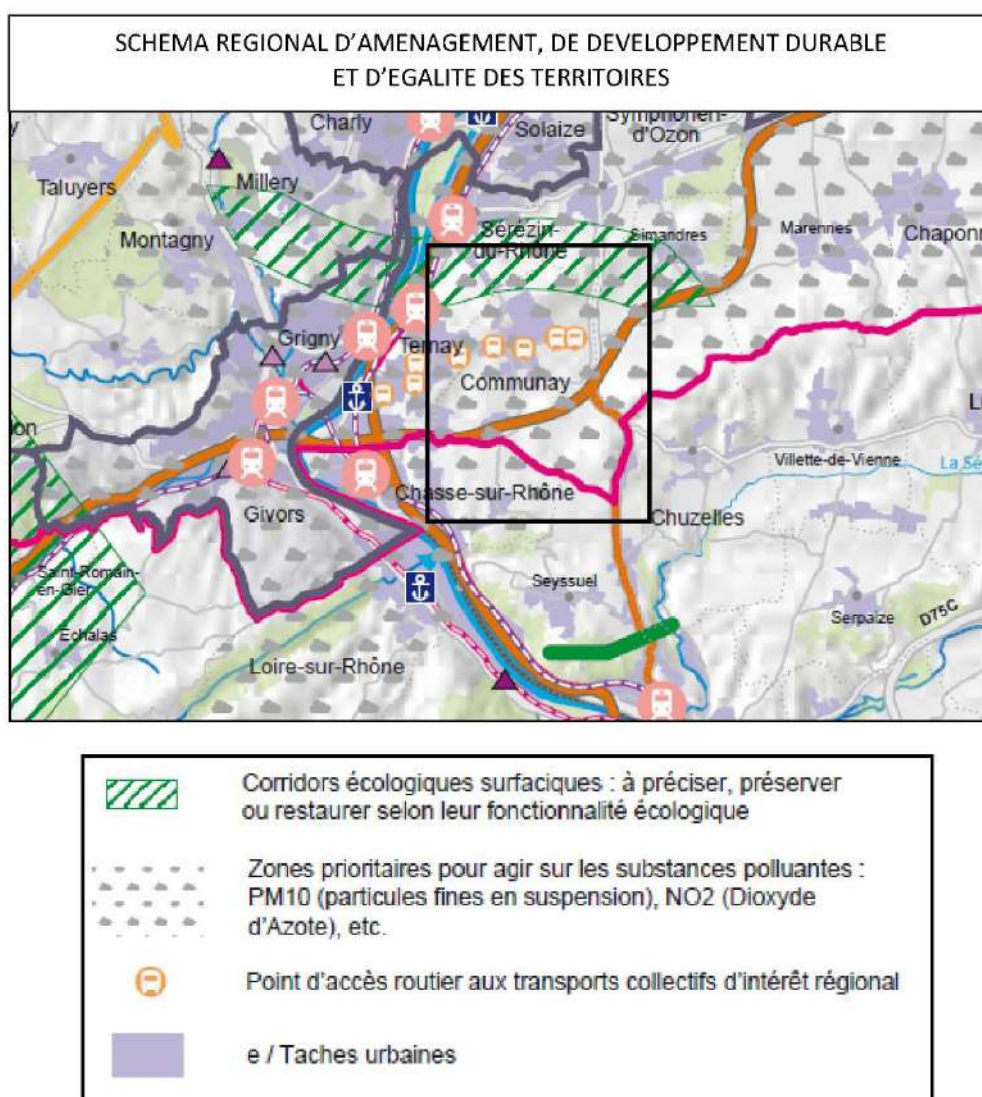
Le site de projet se localise dans le prolongement du tissu d'habitation du bourg de Communay, permettant le développement urbain en cohérence avec l'existant et sans créer de coupure supplémentaire dans les continuités écologiques fonctionnelles.

2.2.4.2. Le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne Rhône-Alpes a été **approuvé par arrêté préfectoral le 10 avril 2020**. Ce schéma "donne les grandes mutations à venir sur les territoires auvergnats et rhônalpins à l'horizon 2030".

Ce nouveau document cadre intègre l'ensemble des exigences environnementales et urbanistiques présentes sur le territoire régional pour se substituer aux schémas préexistants tels que le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), le Schéma Régional de l'Intermodalité, et le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets, et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

D'après la cartographie du SRADDET, **des enjeux de corridors écologiques sont localisés au Nord du secteur des Savouges (entre Ternay et Sérézin-du-Rhône)**, comme établis initialement par le SRCE. En effet, un corridor écologique à restaurer est identifié sur cette partie du territoire.



Au niveau des déplacements, la RD 150, desservie par les transports en commun (Réseau Cars du Rhône Sytral notamment) est notée comme point d'accès routier aux transports collectifs d'intérêt régional.

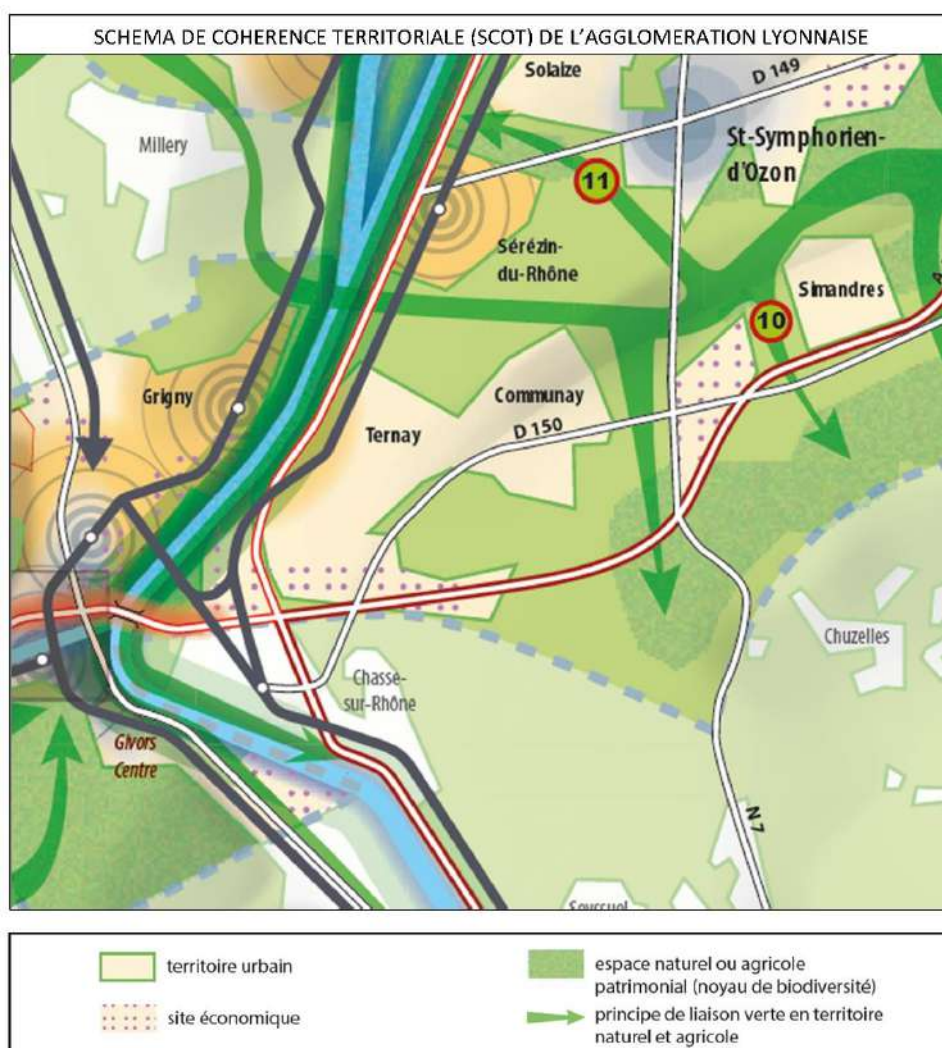
2.2.4.3. Les corridors du SCOT de l'Agglomération Lyonnaise

La commune est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération lyonnaise approuvé le 16 décembre 2010.

Celui-ci concerne 74 communes réparties en une collectivité, la Métropole de Lyon, et 2 intercommunalités, Communauté de Communes de l'Est Lyonnais et la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) précise les objectifs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il en reprend la logique générale, à savoir une organisation urbaine multipolaire, où chaque polarité urbaine, chaque bassin de vie, participe à sa mesure à la construction d'une agglomération dynamique, équilibrée, solidaire. Dans la continuité du PADD, le DOG inscrit ses orientations dans le cadre élargi de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Il traduit les choix du PADD en orientations concernant le développement économique, le développement résidentiel et l'environnement, puis du réseau maillé des espaces agricoles et naturels, du réseau bleu des fleuves et du réseau métropolitain de transport public. Ces orientations sont reprises sur la carte de synthèse intitulée « Carte de cohérence territoriale » dont l'extrait concernant la commune de Communay est intégré ci-après.



D'une manière générale, au sein du territoire urbain du SCOT, le développement de l'habitat et de l'économie est soumis à une double exigence d'utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces urbanisés et de consommation plus raisonnée des espaces non bâtis.

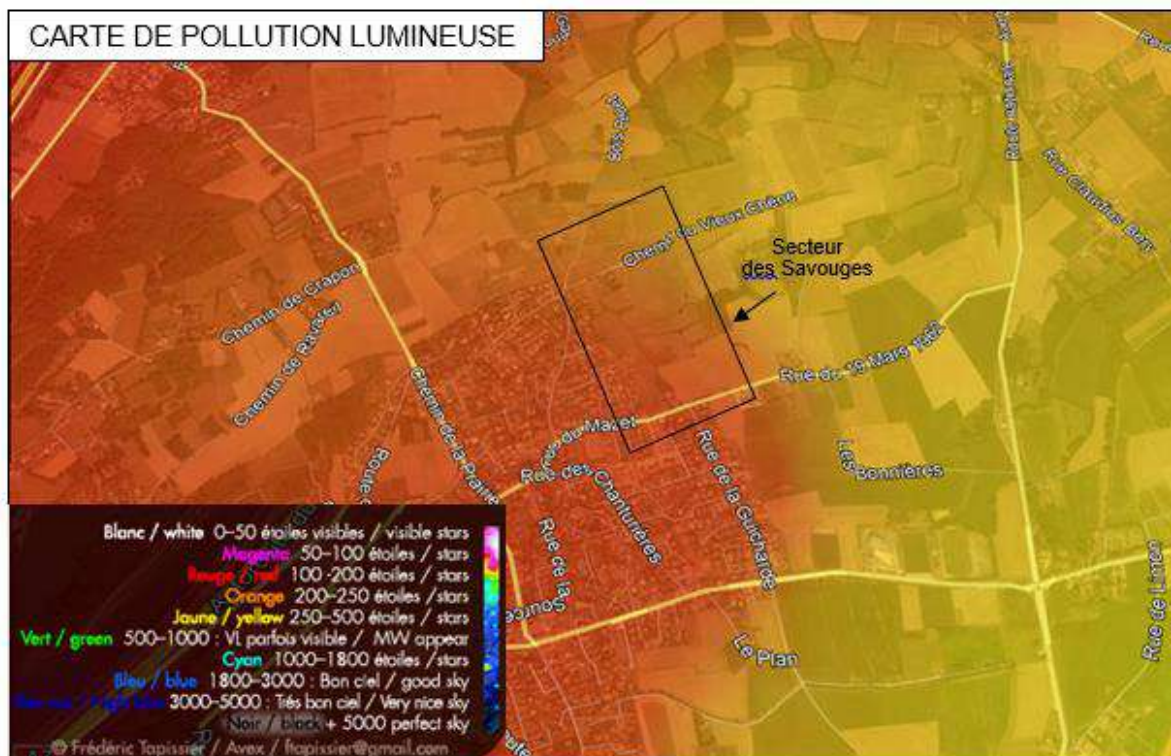
Le secteur des Savouges est localisé **en limite de territoire urbain et d'espace naturel ou agricole patrimonial, au Sud-Ouest d'un principe de liaison verte entre Sérézin-du-Rhône et la partie Sud du territoire de Communay**. Il reste à l'écart des liaisons vertes en territoire naturel et agricole.

2.2.4.4. La trame noire

La notion de "trame noire" est un concept récent qui s'ajoute à celle de trame verte et bleue dans le but de limiter la dégradation et la fragmentation des habitats dues aux éclairages artificiels. En effet, la problématique de "la pollution lumineuse" s'est particulièrement intensifiée dans les territoires sur cette dernière décennie pour être, à présent, davantage intégrés au sein des collectivités.

Dans cette optique, l'Astronomie du Vexin (AVEX) a édité en 2016 plusieurs cartes de pollution lumineuse sur l'hexagone. Ces données, commandées par la Commission Européenne représentent l'intensité de diffusion lumineuse à partir des données relatives à l'artificialisation des sols : plus un sol est artificialisé, plus la concentration humaine est grande et donc plus forte est la lumière.

La carte de diffusion lumineuse indique **une pollution lumineuse modérée aux abords du site des Savouges** (200 à 250 étoiles perceptibles la nuit).



La commune de Communay s'est d'ailleurs engagée dans la **gestion quotidienne de son éclairage public par le changement des mâts et lanternes de plusieurs allées, l'utilisation de la technologie LED, optimisation de la programmation de l'allumage et de l'extinction de l'éclairage...**

2.2.4.5. Positionnement du site au regard des fonctionnalités biologiques (trames verte et bleue et corridors)

Comme expliqué dans les chapitres précédents, les parcelles concernées par la déclaration de projet ne sont pas couvertes par un corridor d'importance régionale ou par un des réservoirs de biodiversité identifiés au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

De plus, le secteur des Savouges **n'est pas inclus dans les espaces couverts par les liaisons vertes** identifiées à la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise et au SCOT de l'agglomération lyonnaise qui s'expriment plus largement à l'Est entre Communay, Simandres et Sérézin-du-Rhône.

Le site de la déclaration de projet se localise dans un **contexte péri-urbain en limite de la zone urbanisée de Communay** sur des terrains agricoles et à proximité de corridors locaux constitués d'un réseau bocager composé de prairies, de pâtures, de terres cultivées et de haies champêtres.

Le site intègre **plusieurs linéaires de haies participant aux axes de déplacements de la faune locale**. Les haies constituent également des zones de reproduction pour l'avifaune et de refuge pour les mammifères et les reptiles.



Urbanisation en limite de site



Haie bocagère séparant deux pâtures

Les milieux ouverts du site constitués principalement de prairies et pâtures sont également attractifs pour certaines espèces d'oiseaux.

Ainsi, les enjeux en termes de fonctionnalités restent toutefois plutôt modérés et essentiellement liés aux échanges locaux.

En effet, comme il est possible de le constater sur la carte ci-après le site se localise en frange des étendues bâties et s'insère dans l'épaisseur de l'enveloppe urbaine existante de Communay. Ainsi, les fonctionnalités biologiques territoriales s'expriment à l'Est du site au travers des étendues agro-naturelles préservées.

On notera cependant la présence d'une parcelle entourée d'une clôture à l'Est, le long du chemin du Genevrey, qui constitue un obstacle ponctuel pour la faune terrestre à l'Est du site.



On notera enfin que le site, positionné au contact direct de secteurs d'habitats pavillonnaire, celui-ci est fortement fréquenté par les animaux domestiques, notamment les chats qui ont un impact non négligeable sur la diminution de l'utilisation du site pour la petite faune sauvage (oiseaux et lézards notamment).

Principaux enjeux concernant les corridors et les espaces fonctionnels	Niveau d'enjeu ou de contrainte
Secteur des Savouges non concerné par les corridors biologiques et les coupures vertes identifiées au SRADDET, à la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise et au SCOT de l'Agglomération lyonnaise.	
Présence d'un réseau bocager au sein des parcelles du site de la déclaration de projet participant aux fonctionnalités locales et constituant un support de biodiversité.	

	Favorable		Faible		Modéré		Fort
--	-----------	--	--------	--	--------	--	------

2.3. LE MILIEU HUMAIN

2.3.1. Le réseau d'infrastructures

Positionnée à proximité des grands axes de communication du Sud de l'agglomération lyonnaise (échangeur autoroutier présent à l'Ouest du territoire communal entre l'autoroute A 7, l'autoroute A 46 et l'autoroute A 47), Communay bénéficie d'une desserte efficace depuis ces infrastructures grâce à l'accès autoroutier depuis Sérézin-du-Rhône (A 7), la sortie autoroutière (A 46) sur son territoire et également depuis la RD 307. Cette dernière qui longe la limite Est du territoire communal, constitue l'axe routier Nord / Sud structurant entre les agglomérations de Lyon et de Vienne.

Les infrastructures secondaires telles que la RD 150, la RD 150E assurent les échanges routiers au sein du territoire communal et permettent ainsi de rejoindre le bourg de Communay.

Le secteur des Savouges est quant à lui accessible à partir du réseau de voiries locales :

- Sur sa partie Sud, par la rue du Mazet, la rue du 19 mars 1962 et la rue de la Guicharde,
- Sur sa partie centrale par la rue des Savouges,
- Sur sa partie Nord, par la rue du Château d'eau et le chemin du Vieux Chêne.



Rue de Mazet



Chemin du Vieux Chêne

Sur sa partie centrale, la rue des Savouges, en impasse, qui dessert les habitations en limite Ouest du site propose une amorce au maillage viaire.



*Extrémité de la rue des Savouges
vue depuis le site*



*Amorce de la rue des Savouges
en direction du site*

Ces voiries assurent un maillage pour la desserte de la partie Nord-Est de l'urbanisation de Communay.

Un chemin rural, le chemin de Cussinette, traverse également le site du Nord au Sud et relie le chemin du Château d'eau et la rue du Mazet.



Chemin rural de Cussinette

Des cédez-le-passage organisent les échanges sur le chemin de Cussinette et la rue du 19 mars 1962 avec la rue du Mazet.

Le secteur des Savouges se positionne à environ 800 mètres du centre bourg de Communay via la rue du Mazet et la rue Centrale. Il s'inscrit à environ 1 kilomètre du groupe scolaire des Bonnières (école maternelle et future école primaire).

2.3.2. Les données de trafics

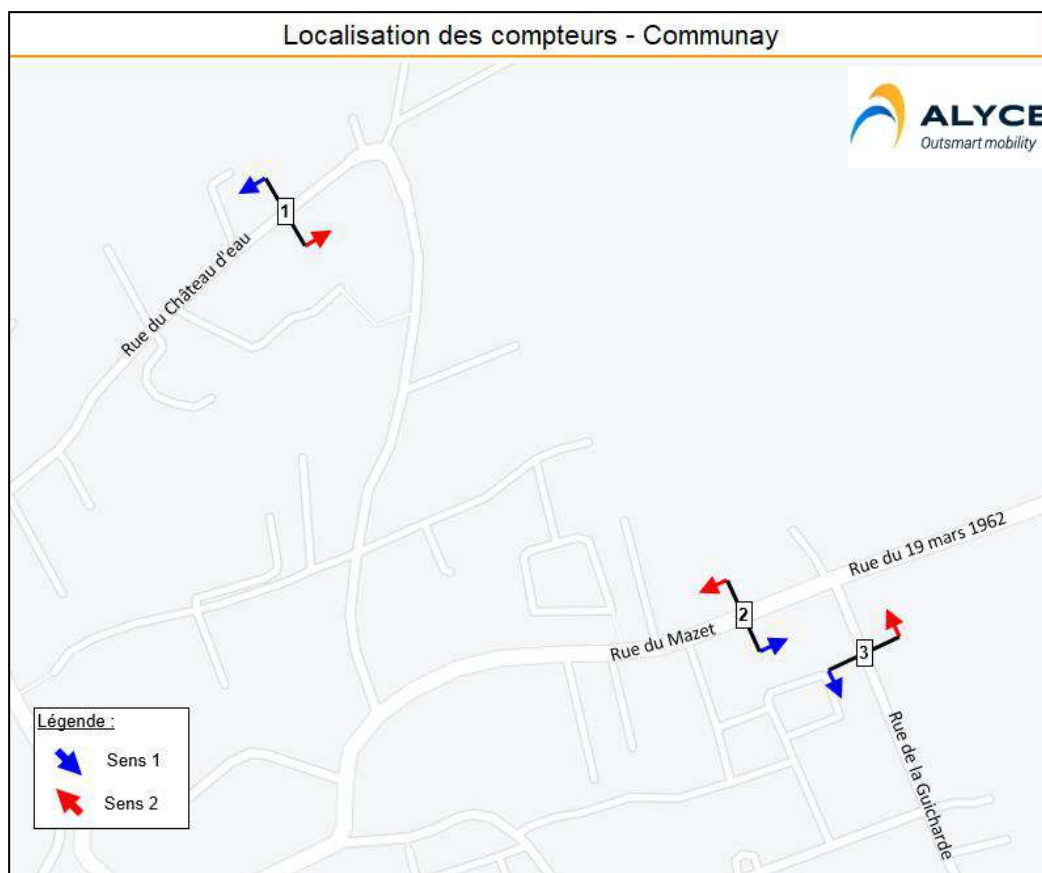
D'après la carte des trafics éditée par le département du Rhône, la RD 307 enregistre en 2017, un trafic de l'ordre de 7 240 véhicules par jour avec 2 % de poids lourds, à l'Est du bourg de Communay.



RD 307 à l'Est du site des Savouges

La route de Marennes (RD 150) transitant au Sud du bourg est empruntée en moyenne par 3 365 véhicules par jour en 2013, tandis que la RD 150E reliée à l'échangeur de l'A46 et à la RD 307, enregistre des trafics de 4 066 véhicules par jour.

Des comptages routiers ont été réalisés du 4 au 11 décembre 2020 sur les voiries du secteur des Savouges par le bureau ALYCE :



	Sens 1		Sens 2		2 sens
	Débit total (poids lourds)	Moyenne journalière (% poids lourds)	Débit total (poids lourds)	Moyenne journalière (% poids lourds)	Moyenne/jour
Rue du Château d'eau	1386 (4)	198 (0,3 %)	1000 (8)	143 (0,8 %)	341
Rue du Mazet	2351 (12)	336 (0,5 %)	2588 (4)	369 (0,8 %)	705
Rue de la Guicharde	1562 (3)	223 (0,2 %)	1822 (3)	260 (0,2 %)	483
Déduction rue du 19 mars 1962					222

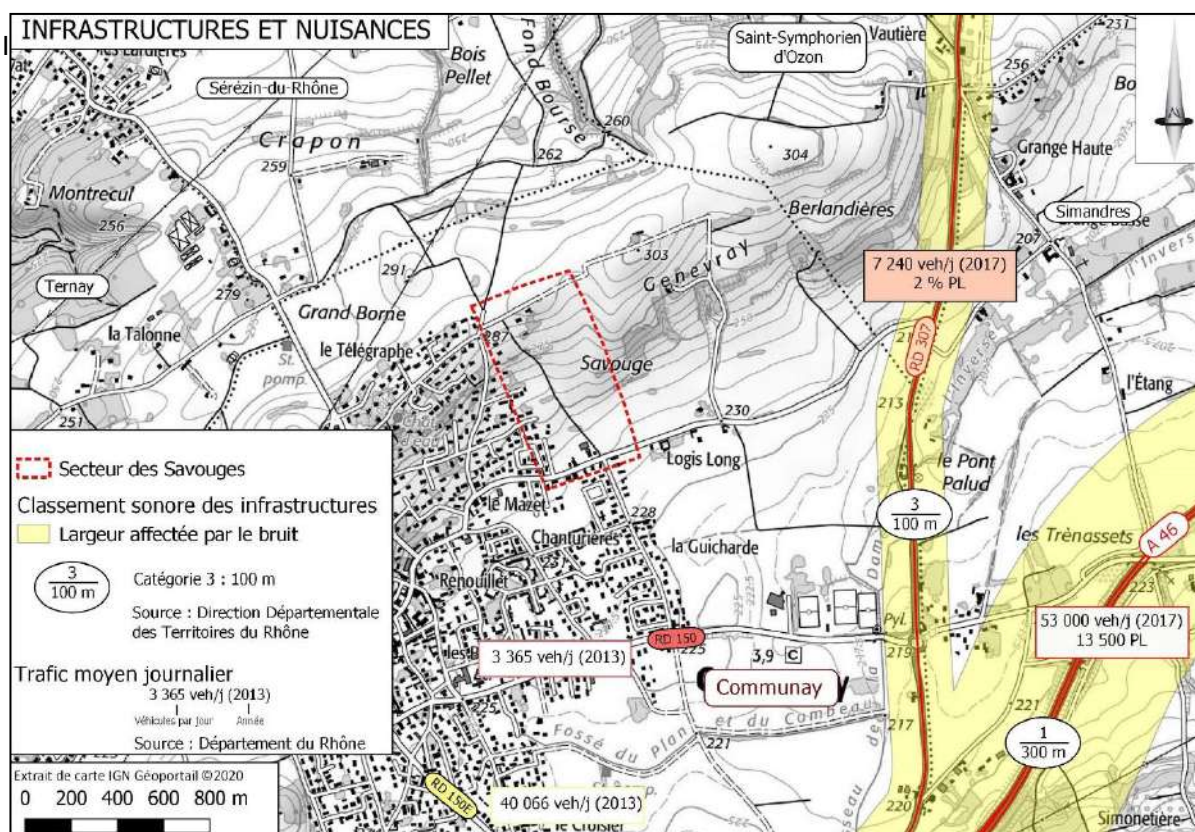
Les trafics enregistrés correspondent à des trafics de desserte locale.

2.3.3. Le classement des infrastructures sonores

Conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les différentes infrastructures de transport ont été classées en fonction de leurs émergences sonores.

Sur le territoire communal, **l'autoroute A 46 est classée en catégorie 1 et la RD 307 est classée en catégorie 3** pour les nuisances sonores. Pour ces niveaux de catégories, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de l'infrastructure est respectivement de 300 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de celle-ci. Ce classement des infrastructures de transport, lorsqu'il est pris, impose des dispositions vis-à-vis de l'isolement des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le secteur des Savouges n'est pas affecté par les nuisances sonores issues de ces infrastructures, puisque ce dernier est situé à plus de 800 mètres à l'Ouest du secteur soumis au bruit de la RD 307 et à plus de 1,5 kilomètre au Nord du secteur soumis au bruit de l'autoroute A46.

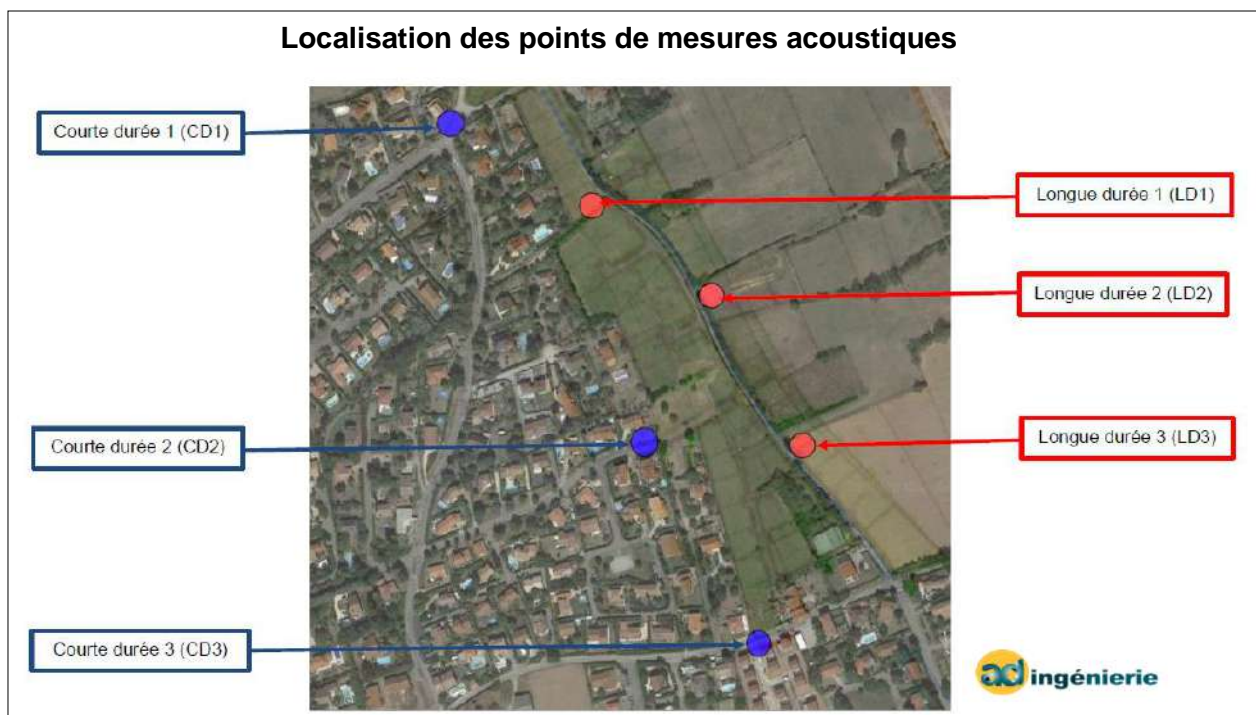


On notera que la commune est couverte par le **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'Etat 2015-2018 dans la Métropole de Lyon et le Département du Rhône** approuvé par arrêté préfectoral 3 novembre 2015. Sur le territoire de Communay, il concerne l'autoroute A46 Sud qui reste à l'écart du secteur des Savouges.

2.3.4. Ambiance acoustique

AD ingénierie a réalisé une étude acoustique au droit du site afin d'évaluer l'impact acoustique de l'implantation de nouveaux axes routiers sur la commune. Elle s'est attachée dans un premier temps à définir l'ambiance acoustique du site.

Les 29 et 30 septembre 2020, 3 points de mesures longue durée (24 h) ont été réalisés le long du chemin de Cussinette et 3 points de courtes durées (1h par point et par période de mesure) ont été effectués dans les rues existantes aux abords du secteur des Savouges.



Les niveaux de bruits enregistrés à ces points sont les suivants :

Période diurne

Point	Indicateur retenu	Bruit résiduel mesuré en dBA	Objectifs de niveau des zones d'ambiances modérées dBA	Zone d'ambiance	Contributions maximales admissibles en dBA
LD1	LAeq	45,5	65	Préexistante modérée	57
LD2	LAeq	42	65	Préexistante modérée	57
LD3	LAeq	44	65	Préexistante modérée	57
CD1	LAeq	54,5	65	Préexistante modérée	(*)
CD2	LAeq	43	65	Préexistante modérée	
CD3	LAeq	53,5	65	Préexistante modérée	

Période nocturne

Point	Indicateur retenu	Bruit résiduel mesuré en dBA	Objectifs de niveau des zones d'ambiances modérées dBA	Zone d'ambiance	Contributions maximales admissibles en dBA
LD1	LAeq	36,5	60	Préexistante modérée	52
LD2	LAeq	35,5	60	Préexistante modérée	52
LD3	LAeq	36	60	Préexistante modérée	52
CD1	LAeq	40	60	Préexistante modérée	(*)
CD2	LAeq	32	60	Préexistante modérée	
CD3	LAeq	33	60	Préexistante modérée	

(*) : Les points de mesure en courte durée ayant été réalisé dans les rues en avant des façades des bâtiments, pour pouvoir déterminer la zone d'ambiance actuelle, il est impossible de conclure quant aux contributions maximales en ces points.

Les niveaux de bruits résiduels montrent que l'ensemble de la zone d'étude se situe en zone d'ambiance préexistante modérée (niveau de bruit ambiant existant à 2 mètres des façades des bâtiments tels que le LAeq (6h-22h) est inférieur à 65 dB(A) et le LAeq (22h-6h) est inférieur à 60 dB(A)).

2.3.5. Les transports collectifs

La commune de Communay est desservie par deux lignes régulières des **Cars du Rhône Sytral** :

- **La ligne 111 Vénissieux/Vienne** qui emprunte la RD150 et marque plusieurs arrêts notamment Collège Hector Berlioz, Les Brosses, Les Bonnières, La Guicharde, Trenassets, Le Limon, Cornavan, Les Pins,
- **La ligne 113 Parilly/Givors** qui emprunte la RD 150 et marque plusieurs arrêts au droit de la commune, notamment Le collège Hector Berlioz, Les Brosses, Les Bonnières, La Guicharde.

Le réseau TER est disponible à la gare de Sérézin-du-Rhône pour des trajets en direction de Lyon Perrache, Lyon Jean Macé et de Vienne (**ligne n°5**). Une navette permet de relier Sérézin à Communay et marque les arrêts Le Stade - La Guicharde- Les Brosses - Les Bonnières, aux heures de pointes du matin et du soir.

La Communauté de Communes du Pays de l'Ozon met à disposition une **plateforme de covoiturage en ligne** : www.covoituragepaysozon.com. Elle met également à disposition deux aires intercommunales prévues à cet effet : parking du cimetière et parking du stade.

2.3.6. Les déplacements doux et les usages

Aucun aménagement cyclable n'est recensé sur les voiries menant au site des Savouges (rue du Château d'eau, rue du Mazet, rue du 19 mars 1962, rue de la Guicharde...). Plus au Sud, la RD 150 est équipée de pistes et bandes cyclables.

La pratique du vélo de loisirs a été observée régulièrement sur le site et à ces abords immédiats, principalement pour la promenade et l'activité physique.

En termes de déplacements piétonniers, des itinéraires départementaux de promenades et de randonnées sont recensés à proximité du secteur des Savouges. Ils transitent par la montée du Télégraphe et la rue du Mazet en direction ou en provenance du centre-ville.



Panneau indiquant les PDIPR sur Communay

En outre, le site est régulièrement fréquenté par des promeneurs et des joggeurs qui parcourent les espaces agricoles de ce secteur de Communay.



Joggeur sur le chemin du Vieux Chêne



Promeneurs - rue de la Guicharde

En termes d'aménagements piétonniers, des trottoirs sont présents le long de la rue de la Guicharde. La rue du Mazet est équipée d'un trottoir d'un seul côté de la voirie, tandis que la rue du 19 mars 1962 en est dépourvue. Un plateau piétonnier et une zone 30 ont été aménagés au droit de l'intersection de ces trois voiries et du chemin de Cussinette.



*Raccordement Sud du site
depuis le chemin de Cussinette*



Rue du 19 mars 1962

Au Nord, le chemin du Vieux Chêne est aménagé sur sa partie Ouest jusqu'aux dernières habitations, au-delà desquelles il continue sous la forme d'un chemin de terre. Il rejoint à l'Est la rue du Château d'eau, encadrée de trottoirs de chaque côté de la voirie, et la montée du Télégraphe qui est accompagnée d'un seul trottoir. Des îlots centraux permettent de matérialiser les échanges au sol entre ces trois voiries.

En termes d'usages, quelques enfants à pieds ont été notés sur le chemin des établissements scolaires (école maternelle, primaire et collège) le long de la montée du Télégraphe puis de la rue du Mazet.



Sur le chemin de l'école – rue du Mazet

2.3.7. Equipements scolaires et autres pôles d'intérêts

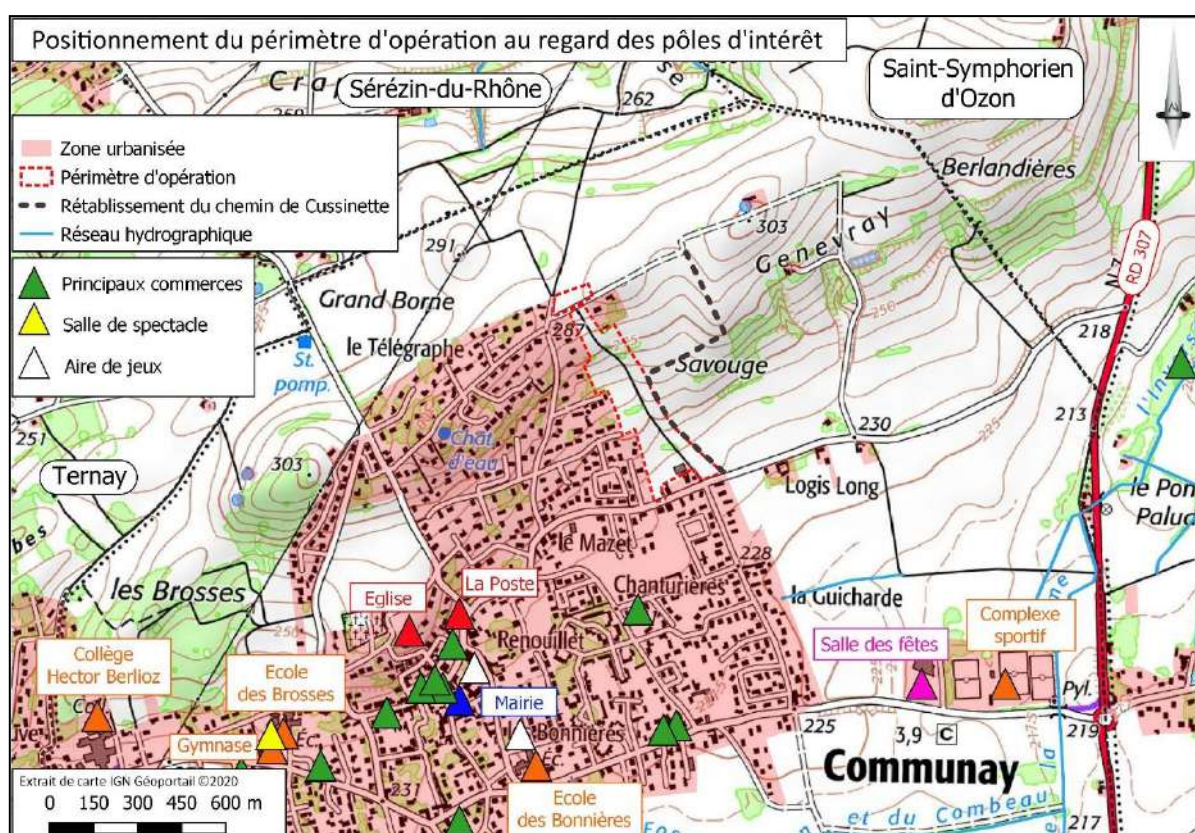
La commune de Communay est équipée :

- **De l'école élémentaire des Brosses**, accueillant 12 classes, localisée route de Ternay, à environ 1,2 km du secteur des Savouges.
- **De l'école maternelle des Bonnières**, accueillant 5 classes, située route de Marennes. Elle se trouve à environ 1 km du secteur des Savouges.

Une nouvelle école élémentaire est en cours de construction aux Bonnières.

Communay dispose également du **collège Hector Berlioz** sur la route de Ternay, localisé à 1,6 km du secteur des Savouges.

Le centre bourg se localise à environ 800 m du secteur des Savouges et accueille des pôles d'intérêts générateurs de déplacement, entre autres la mairie, la poste et des commerces de proximité.



2.3.8. Sites et sols pollués

D'après la base de données BASOL, le territoire communal de Communay enregistre **un site et sol pollué ou potentiellement pollué**. Il s'agit de la **station-service Total** située sur l'autoroute A46 qui reste à l'écart du secteur des Savouges.

D'après la base de données BASIAS, **14 sites industriels et activités de service sont présents sur le territoire communal**. Aucun n'est localisé à proximité du secteur des Savouges.

2.3.9. La gestion des déchets

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.

2.3.10. Ligne électrique

Une ligne électrique traverse le site de déclaration de projet du Nord-Ouest au Sud-Ouest.



2.3.11. Le bâti riverain et les activités riveraines

Le site de déclaration de projet se localise en limite de la frange Nord-Est de l'enveloppe urbaine de Communay.

Il se positionne ainsi au contact d'un secteur résidentiel composé d'un ensemble de maisons individuelles implantées à l'Est de la montée du Télégraphe et des habitations présentes le long de la rue du Mazet.

Une habitation est également présente le long du chemin du Vieux Chêne.

On note enfin, sur la partie basse du site, la présence d'un hangar agricole.



Bâti ancien - rue du Mazet



Ensemble immobilier récent - rue du Mazet



Habitation individuelle sur le haut du site



Habitation de l'extrémité Sud du site



Maisons individuelles de la frange Ouest du site (partie Sud)



Maisons individuelles de la frange Ouest du site
(partie centrale)



Maisons individuelles de la frange Ouest du site
(partie haute)



Urbanisation le long de la rue du Mazet

Principaux enjeux concernant le milieu humain	Niveau d'enjeu ou de contrainte
Le site bénéficie d'une très bonne desserte depuis le réseau autoroutier structurant (A 46, A7, A47) tout en restant à l'écart des zones couvertes par les nuisances sonores de ces autoroutes (classée en catégorie 1) et de la RD 307 (classée en catégorie 3).	
Trafics de l'ordre de 7240 véhicules / jour sur la RD 307 en 2017. D'après les comptages réalisés sur site en décembre 2020, trafics de l'ordre de 700 véhicules / jour sur la rue du Mazet, 480 véhicules / jour sur la rue de la Guicharde, 340 véhicules / jour sur la rue du Château d'eau.	
Desserte de la commune par les transports en commun (Cars du Rhône, navette jusqu'à la gare TER de Sérézin-du-Rhône), accessibles à pied depuis le secteur des Savouges.	
Le site est particulièrement bien fréquenté par les piétons et les vélos. Aucun cheminement balisé ou aménagement spécifique ne traverse directement le site.	
Aucune pollution de sols n'est connue sur ces parcelles exploitées en culture jusqu'alors, ne figurant pas aux inventaires BASIAS et BASOL.	
Le site de déclaration de projet se localise à proximité des équipements scolaires de la commune : entre 1 à 1,6 km des écoles maternelle et primaire et du collège.	
Le site de déclaration de projet se localise en limite de la frange Nord-Est de l'enveloppe urbaine de Communay, au contact d'un ensemble de maisons individuelles et d'un hangar agricole.	

	Favorable		Faible		Modéré		Fort
--	-----------	--	--------	--	--------	--	------

2.4. LE CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

2.4.1. Patrimoine historique et archéologique

Aucun monument inscrit ou classé au titre des monuments historiques, ni Sites Patrimoniaux Remarquables, n'est présent à proximité du secteur des Savouges.

D'après le courrier de réponse en date du 20 octobre 2020, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) – Service Régional d'Archéologie mentionne **plusieurs sites archéologiques aux abords du site de déclaration de projet** et des sites archéologiques non encore connus à ce jour sont susceptibles d'exister dans cette zone.

Le secteur des Savouges n'est pas compris dans une zone présumée faire l'objet de prescription archéologique (article L. 522-5 du code du Patrimoine).

Cependant, au regard de la sensibilité archéologique des terrains situés à proximité (inhumations gallo-romaines et médiévales, mobiliers archéologiques...), **la DRAC se saisira du dossier d'aménagement**. Une demande anticipée de prescription est possible.

2.4.2. Insertion et perceptions du site

Localisé en frange Nord-Est du bourg de Communay, le site de déclaration de projet s'inscrit dans le prolongement des espaces urbanisés du quartier des Savouges. Il s'insère également dans un paysage de qualité constitué d'espaces de prairies et de pâtures associés à un ensemble bocager valorisant.

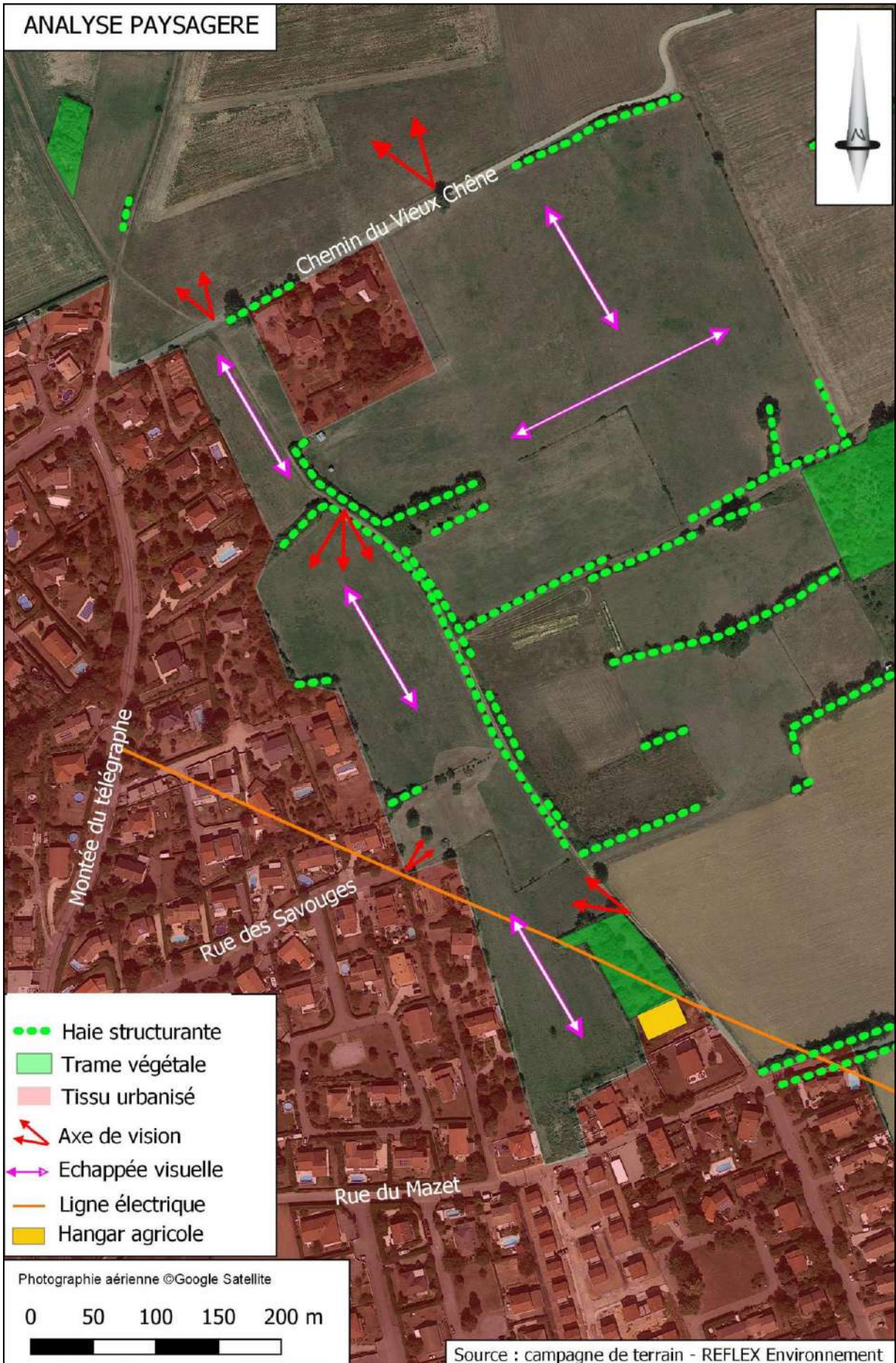
La topographie très marquée du site est un des principaux éléments structurants du site et constitue à la fois un atout et une contrainte pour l'insertion du projet dans son environnement.

Un atout, puisque la topographie marquée permet des vues lointaines remarquables depuis la partie haute du site en direction de l'agglomération lyonnaise vers le Nord et du bourg de Communay et balmes viennoises vers le Sud. L'autoroute A46 est également visible depuis la partie haute du site.

Une contrainte en termes d'intégration paysagère puisque le site, positionné en hauteur est visible de relativement loin. En effet, les espaces de prairies et de pâtures à la végétation herbacées permettent des perceptions lointaines en direction des espaces alentours : espaces agro-naturels, zones d'urbanisation, infrastructures routières...

On note toutefois, la présence de haies bocagères de taille notable qui permettent de limiter les perceptions directes sur le site à la faveur de la végétation arborée. On note en particulier la haie perpendiculaire à la déclivité qui marque la rupture de pente en partie centrale du site. De même, les haies qui bordent le chemin de Cussinette isolent visuellement le site de déclaration de projet des vastes étendues agricoles qui s'étendent plus à l'Est.

ANALYSE PAYSAGERE





Belle haie arborée perpendiculaire à la pente masquant les perceptions en direction du Sud



Haie champêtre masquant les perceptions en direction de l'Est

Ainsi, la trame arborée et arbustive du site et l'ensemble bocager présent à l'Est du site masquent les perceptions du site, notamment depuis le relief de Genevray et le long du chemin du Vieux Chêne. Elle structure également le paysage du secteur et offre un cadre paysager avantageux à cet espace.

En revanche, le site se positionne à proximité immédiate des habitations des Savouges, qui disposent de perceptions directes et proches sur le site, notamment sur sa partie basse. Quelques habitations de la partie haute du site bénéficient de haies persistantes les isolant visuellement du site. Cette contrainte forte est à prendre en considération afin d'assurer une insertion optimale du projet aux abords des habitations existantes (lotissement des "Allées de Monsieur Pierre", quartier des Epis d'Or notamment).

On note la présence marquante du château d'eau dominant le site et constituant un élément repère aux abords du site.



Le château d'eau dominant le site et constituant un élément repère

De plus, la ligne électrique qui traverse le site constitue un élément technique peu esthétique au sein des espaces agro-naturels.



Ligne électrique traversant le site

De même le hangar agricole n'est pas très valorisant pour le paysage du site, sa grande charpente marquant le bas du site.



Charpente métallique du hangar agricole caractérisant le bas du site.

Principaux enjeux concernant le paysage	Niveau d'enjeu ou de contrainte
Site se tenant à l'écart de tout patrimoine historique (Sites Patrimoniaux Remarquables, monuments historiques).	
Sensibilité archéologique à proximité du site : la DRAC se saisira du dossier.	
Positionnement du site de déclaration de projet dans un secteur à la topographie marquée offrant de belles perspectives lointaines en direction du Nord et du Sud. Présence d'un réseau bocager constituant des masques visuels aux différentes perceptions, en particulier depuis l'Est. Proximité immédiate des habitations du quartier des Savouges, avec des perceptions directes et proches sur le site, nécessitant une intégration optimale du projet.	

	Favorable		Faible		Modéré		Fort
--	-----------	--	--------	--	--------	--	------



Belle perspective sur les reliefs des Balmes Viennoises depuis le chemin du Vieux Chêne



Panorama remarquable en direction de l'agglomération lyonnaise et des Monts d'Or depuis le chemin du Vieux Chêne en direction du Nord



Haie persistante permettant d'isoler visuellement les habitations du site



Prairie de fauche permettant un dégagement visuel sur les espaces urbanisés de Communay



Proximité immédiate des habitations existantes disposant d'ouvertures directement sur le site



Ensemble bocager masquant les perceptions vers l'Est



Absence de perceptions en direction du relief de Genevray à la faveur du réseau bocager

2.5. CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le diagnostic environnemental a permis d'identifier les principales contraintes environnementales s'exprimant sur le site de la déclaration de projet et de transcrire les principales informations sur une carte de synthèse.

Cette carte a servi de support à l'analyse des incidences potentielles de la mise en compatibilité liée à la présente déclaration de projet.



3. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET ET PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES

L'organisation de l'évaluation des incidences de la déclaration de projet sur le PLU n'a pas été organisée volontairement totalement "en miroir" par rapport à l'état initial de l'environnement en raison de la transversalité des différentes thématiques qui sont prises en considération simultanément dans le cadre de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.

En effet, dans un premier temps il apparaît opportun de présenter les perspectives d'évolution du PLU et de l'environnement qui découleront de l'application du nouveau document d'urbanisme en lien avec les modalités de mises en œuvre de la déclaration de projet.

Une fois les perspectives d'évolution du territoire posées en terme environnemental, cette évaluation présente effectivement les thématiques spécifiques relevant des autres enjeux identifiés sur le site dans le cadre du diagnostic préalable.

3.1. INCIDENCES DU PROJET SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU

3.1.1. Evolution de l'environnement sans mise en œuvre de la déclaration de projet

Le site de déclaration de projet d'opération d'ensemble et de logements « Les Savouges » se positionne en continuité des zones urbanisées figurant actuellement au PLU de Communay et inscrits depuis de nombreuses années aux documents d'urbanisme (POS notamment).

Ainsi, les parcelles couvertes par la déclaration de projet constituent le prolongement de l'enveloppe urbaine et sont actuellement classée en zone AU (zone à urbaniser) au PLU.

En appui du chemin de Cussinette, le PLU a réservé un emplacement (ER 5) qui prolonge la rue de la Guicharde pour améliorer le maillage viaire à l'Est du bourg de Communay (5 386 m²).

En absence de la présente déclaration de projet, cet espace en continuité des espaces urbanisés de Communay est constitué de terres non imperméabilisées pouvant être exploitées par la profession agricole mais ne présentant pas d'enjeu majeur au regard des milieux naturels en raison de leur positionnement en limite d'urbanisation.

Ainsi, la déclaration de projet permet de mobiliser des espaces agro-naturels déjà fortement influencés par la proximité urbaine, ce qui est cohérent avec le contexte local et le développement urbain programmé depuis plusieurs années par la commune de Communay sur son territoire.

3.1.2. Evolution de la superficie des zones

La mise en compatibilité du PLU de Communay par déclaration de projet concerne le classement de 6,3 hectares de la zone AU en zone AUE-AUE_{OA} ouverte à l'urbanisation et permettant l'aménagement de l'opération d'ensemble et de logements « Les Savouges ».

3.1.3. Incidences de la déclaration de projet en matière de consommation d'espaces

3.1.3.1. Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement de la déclaration de projet

Le projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges » s'inscrit en cohérence avec l'enveloppe urbaine actuelle et future figurant au PLU de Communay.

Il se traduit par une consommation de 5,5 hectares de terrain agro-naturel représentant 0,52 % de la superficie communale de Communay.

La présente déclaration de projet permet de mobiliser des espaces au contact direct de l'urbanisation existante et de ne pas consommer des espaces naturels à fort enjeu de conservation localisés à l'écart des enveloppes urbaines de la commune de Communay.

3.1.3.2. Incidences du projet sur l'économie du PLU (évolution des surfaces des zones)

La présente déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Communay permettra de disposer de l'espace nécessaire au projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges ».

Au regard du PLU opposable, le projet occasionne la création localisée d'une zone d'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUe-AUe_{OA} de 6,3 hectares) au dépend de la zone AU (- 6,3 hectares).

Cette modification du zonage reste modérée à l'échelle de la commune de Communay qui couvre une superficie totale de 1 054 hectares, et dont la zone AU représente 29,8 hectares (23,5 hectares après évolution du PLU).

En effet, cette incidence représente une diminution de - 21,1 % des superficies des zones AU au profit d'une zone AUe-AUe_{OA} délimitée sur le territoire de Communay dans le cadre du PLU actuel. Cette mise en compatibilité s'accompagne du règlement de la zone AUe-AUe_{OA} avec un nouveau chapitre, mais sans modification du règlement de la zone AU figurant au PLU opposable.

Le secteur AUe_{OA} correspond à l'« orientation d'aménagement et de programmation » (OAP Les Savouges) ».

Ainsi, la présente déclaration de projet n'est donc pas de nature à occasionner une incidence sensible sur l'économie générale du document d'urbanisme.

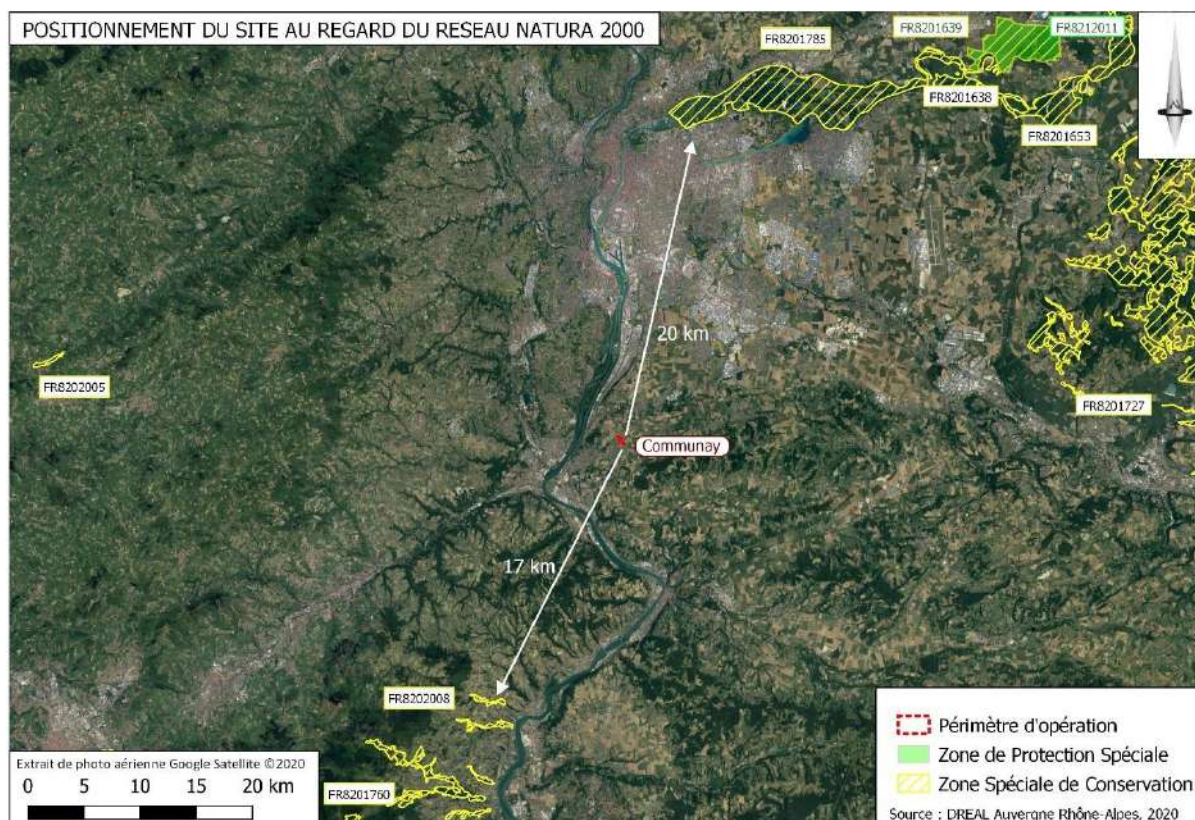
3.2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (PRESERVATION ET MISE EN VALEUR)

3.2.1. Effets potentiels des orientations de la déclaration de projet vis-à-vis des sites d'importance communautaire (Natura 2000)

Le territoire de Communay n'est pas concerné par une 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 17 km au Sud-Ouest du site de la déclaration de projet**, 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 une vingtaine de kilomètres au Nord-Est du site des Savouges.



Les parcelles mobilisées dans le cadre de la présente déclaration de projet (parcelles agri-naturelles) **n'entretiennent aucune fonctionnalité biologique avec ces délimitations Natura 2000.**

En outre, son positionnement au contact direct de l'urbanisation du quartier des Savouges font que le site de déclaration de projet ne constitue pas **un espace fonctionnel stratégique vis-à-vis des milieux naturels** à enjeu du territoire (vallée du Rhône, marais de l'Ozon...).

En outre, malgré l'extension de l'urbanisation du quartier des Savouges engendrée par le présent projet en direction de ces espaces agro-naturels, il est possible d'affirmer que cet aménagement n'occasionnera pas d'incidence sensible en direction des sites Natura 2000 en raison du positionnement du site et de l'occupation actuelle des terrains.

3.2.2. Positionnement du site au regard des milieux naturels stratégiques (périmètres d'inventaires, zones humides,...)

Le site projeté se localise en limite des espaces urbanisés du quartier des Savouges sur un espace libre de construction sur des espaces agro-naturels.

Comme expliqué précédemment, **le projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements n'intéresse aucun habitat naturel à enjeu caractérisé ou présentant une sensibilité spécifique, ni aucun espace naturel remarquable** recensé au titre des ZNIEFF, des Arrêtés Préfectoraux de Protections de Biotopes (APPB), des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du département du Rhône,..., des inventaires de zones humides du département du Rhône.

En effet, le projet se tient à l'écart des milieux naturels fonctionnels qui se développent plus à l'Ouest, le long de la vallée du Rhône (notamment ZNIEFF de type I et de type II, APPB, ENS et zones humides), au Nord-Est (ZNIEFF de type I et ENS au droit du marais de l'Ozon) et au Sud-Est (ENS des Balmes boisées de Simandres).

Au droit du secteur des Savouges, une étude Faune-Flore-Habitats naturels a été menée par le bureau d'études Evinerude (Février 2020). Selon l'inventaire des habitats naturels, **aucun habitat n'est susceptible d'être associé à des zones humides** sur les parcelles couvertes par la déclaration de projet. Une campagne de sondages pédologiques a été réalisée par NOX sur le site et **n'a pas non plus permis d'observer de marquage associé à un sol humide**.

De plus, lors des passages sur site par REFLEX Environnement en mai et en septembre 2020, aucun cortège de flore de zones humides n'a été relevé au sein des parcelles couvertes par la déclaration de projet.

On rappellera que le site n'abrite **aucun cours d'eau, écoulement superficiel, mare ou point d'eau**.

En ce qui concerne le peuplement floristique relevé sur le site projeté (Evinerude –2020), **parmi les espèces inventoriées, aucune ne présente un enjeu de conservation ou un statut de protection**.

En revanche **la présence de l'ambroisie** (plante indésirable car invasive et allergène) sur le site nécessitera une attention spécifique en période de travaux et lors de l'entretien qui sera mis en place dans le cadre du projet. En effet, il sera nécessaire d'éviter la colonisation et/ou la prolifération des surfaces mises à nues durant la phase de chantier par cette plante indésirable. Une vigilance accrue devra également être portée afin de ne pas introduire sur le site de renouée asiatique, déjà présente çà et là sur le territoire de Communay, fréquemment dans des secteurs ayants connus par le passé des aménagements ou des dépôts de déchets verts.

De plus, le projet entrainera la **destruction directe des habitats et des espèces végétales** au sein de l'emprise. Le projet intègre la préservation de haies champêtres (dans le cadre des mesures d'évitement) et la création de dépendances vertes entretenues qui pourront accueillir une diversité fonction de la nature des milieux recréés (pelouses, prairies, plantations d'arbres et arbustes) et de l'entretien appliqué. Les cortèges seront néanmoins sensiblement différents des cortèges initiaux.

Vis-à-vis de la faune, l'étude menée par Evinerude montre qu'il n'y a pas d'enjeu particulier vis-à-vis des mammifères ; pour les chauves-souris, les enjeux peuvent être considérés comme modérés au regard du caractère bocager de la zone.

Les inventaires notent plusieurs espèces d'oiseaux protégées appartenant au cortège commun de faune locale constituant un enjeu modéré. Le site présente **un enjeu fort au regard du bruant proyer**, oiseau « en danger » en Rhône-Alpes qui fréquente les milieux ouverts dont les cultures et potentiellement nicheur sur le site. Il présente un enjeu modéré au regard de la **pie-grièche écorcheur**, affectionnant les haies épineuses des milieux bocagers du site et du **tarier des prés**, espèce classée « vulnérable » en France et dans la région.

En revanche, **aucun enjeu particulier au regard des reptiles avérés ou potentiels** sur le site n'est mentionné. **Aucun habitat favorable vis-à-vis des amphibiens** n'est recensé sur le site.

Aucune espèce d'invertébré remarquable n'a été mise en évidence sur les parcelles couvertes par la déclaration de projet.

Ainsi, **l'impact du projet sur la faune résulte principalement de la destruction d'habitats d'espèces** (haies, arbres, pâtures...). Ainsi, le projet va engendrer la destruction de 0,35 hectare soit 850 ml de haies champêtres, 4,23 hectares de milieux ouverts (pâtures mésophiles, pâtures méso-xérophiles, friches herbacées post-culturelles), 0,62 hectare de cultures annuelles et 0,24 hectare de verger (verger et verger abandonné).

De plus, **le dérangement de la faune et/ou la destruction d'individus** constituent un impact en phase de travaux (bruit, vibrations, fréquentation, circulations, écrasements...) et lors de la phase de fonctionnement (fréquentation humaine, circulations de voitures..).

Le projet peut également modifier les axes de déplacements de la faune par l'artificialisation des emprises, la création de linéaires routiers, la destruction de haies, l'installation de clôtures et de murets...

Evinerude estime les impacts bruts du projet sont faibles pour les mammifères, hormis les chauves-souris pour lequel l'impact est jugé modéré au regard de la destruction des haies et des milieux ouverts utilisés pour les déplacements et/ou la chasse, à la modification des axes de déplacements et au dérangement.

Au regard des oiseaux, l'impact brut est jugé fort pour le bruant proyer et le tarier des prés lié principalement à la destruction de leur habitat (milieux ouverts) et modéré pour la pie-grièche écorcheur.

Pour les reptiles, l'impact brut est jugé faible au regard des faibles surfaces de haies impactées et de la possibilité de trouver des habitats de substitution à proximité.

L'impact brut du projet au regard des amphibiens est considéré comme nul.

Pour les invertébrés, compte tenu de la faible attractivité des milieux pour ce groupe, des surfaces impactées, et des espèces très communes, l'impact brut du projet est jugé négligeable pour ces taxons.

Toutefois ces impacts bruts peuvent être limités par la mise en place de mesures répondant à la doctrine Eviter-Réduire-Compenser-Suivre (voir chapitre « Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la déclaration de projet sur l'environnement » ci-après), afin que les incidences résiduelles pour les espèces faunistiques soient acceptables au regard du projet et du contexte territorial.

3.2.3. Incidences sur l'activité agricole

En l'absence de périmètres PENAP (Politique départementale de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbaines), le projet n'aura pas d'incidences sur ces délimitations.

En revanche, le projet se traduit par une consommation de 5,5 hectares de terrain agro-naturel représentant 1,01 % de la superficie agricole utilisée en 2010 sur Communay (542 hectares d'après le Recensement Général Agricole).

3.2.4. Positionnement du site au regard des fonctionnalités biologiques (trames verte et bleue et corridors)

Les parcelles concernées par la déclaration de projet, ne sont pas couvertes par les corridors biologiques et les coupures vertes identifiées au SRADDET et au SCOT de l'Agglomération Lyonnaise.

En revanche, le réseau bocager au sein des parcelles du site des Savouges participe aux fonctionnalités locales et constitue un support de biodiversité. Ainsi, **l'artificialisation des emprises, la création de voiries, la destruction des haies, l'installation de clôtures/murets, pourront limiter, modifier voire empêcher les déplacements locaux de la faune.**

Cependant, le projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements n'occasionnera **pas un effet de coupure supplémentaire** dans ce secteur, de par son positionnement dans le prolongement de l'urbanisation existante de Communay et surtout dans l'épaisseur des enveloppes urbaines existantes. En effet, **les grandes fonctionnalités Nord/Sud de cette partie du territoire ne seront pas impactées, car elles s'expriment plus à l'Est du quartier des Savouges.**

3.2.5. Gestion des eaux, protection de la ressource et assainissement

Les parcelles faisant l'objet de la déclaration de projet n'intéressent **aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable** et restent largement à l'écart du captage le plus proche (captage de Ternay situé à plus de 3 km en aval hydraulique du secteur de Savouges).

En outre, les terrains se trouvant en continuité immédiate des zones urbanisées de Communay, ils sont desservis par les réseaux de distribution d'eau et d'assainissement.

Aussi, toutes les dispositions seront prises dans le cadre des aménagements afin de garantir **l'absence de tout rejet polluant en direction du sous-sol** conformément aux orientations du SDAGE.

Aucun cours d'eau n'est présent sur le site ou à proximité, ce qui permet au projet de ne pas avoir d'impact sur le réseau hydrographique du territoire.

Au regard de la gestion des eaux pluviales, la mise en place d'un dispositif de rétention adapté permettra de respecter les **prescriptions de la zone blanche du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Pays de l'Ozon.**

3.2.6. Prise en compte des risques naturels et technologiques

La commune de Communay n'accueille pas d'établissement présentant des risques industriels de type "SEVESO" sur son territoire (source : DREAL Auvergne Rhône-Alpes).

De plus, les parcelles concernées par la présente déclaration de projet **ne sont pas localisées dans un secteur susceptible d'avoir été pollué par une activité passée**, d'après les bases de données BASOL et BASIAS. En effet, les parcelles couvertes par la déclaration de projet font l'objet d'une exploitation agricole (grande culture de production, prairies...).

En revanche, les parcelles concernées par la présente déclaration de projet figurent en zone blanche au Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Pays de l'Ozon impliquant le **respect des prescriptions du PPRI** dans le cadre des aménagements permettant d'assurer et de garantir une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement sur le site et à ses abords et de ne pas aggraver les risques en aval.

Le site de déclaration de projet est implanté en **zone de sismicité 3 "modérée" et est soumis à un aléa faible de retrait gonflement des argiles**, ce qui implique le respect des règles de construction.

3.2.7. Incidences par rapport à la desserte et à la sécurité

Le site bénéficie d'une très bonne desserte depuis le réseau autoroutier structurant (A 46, A 7, A 47) tout en restant à l'écart des zones couvertes par les nuisances sonores de ces autoroutes (classée en catégorie 1) et de la RD 307 (classée en catégorie 3). Les infrastructures secondaires telles que la RD 150, la RD 150E assurent les échanges routiers au sein du territoire communal et permettent ainsi de rejoindre le bourg de Communay.

Le site de projet est quant à lui accessible :

- Sur sa partie Sud, par la rue du Mazet, la rue du 19 mars 1962 ou la rue de la Guicharde,
- Sur sa partie centrale par la connexion avec la rue des Savouges,
- Sur sa partie Nord, par la rue du Château d'eau et le chemin du Vieux Chêne.

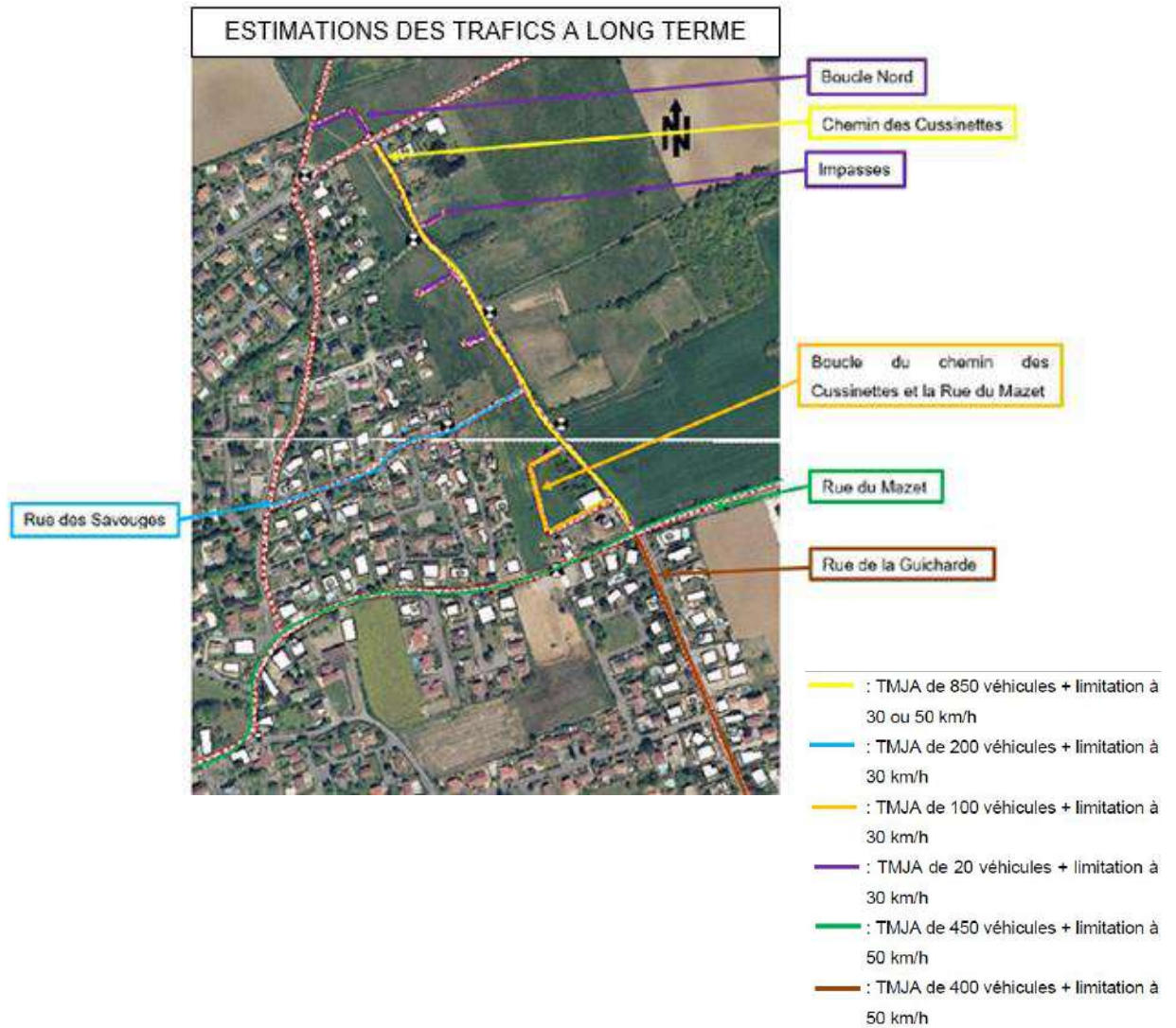
Cette bonne desserte par le réseau viaire permettra de raccorder facilement la voirie principale de desserte du projet aux voiries communales existantes : voir schéma ci-après.

Ainsi, la voirie principale de l'aménagement sera le nouveau chemin de Cussinette orientée Nord/Sud, les trafics estimés sur cet axe sont de 850 véhicules par jour. La vitesse sera limitée à 30 km/h. Cet axe permettra de rejoindre le chemin du Vieux Chêne puis la rue du Château d'eau pour les déplacements en direction du Nord et de l'Ouest. Il permettra également de recorder au Sud la rue du Mazet, la rue de la Guicharde et la rue du 19 mars 1962 pour des échanges en direction du centre bourg, du Sud (route de Marennes) et de l'Est (RD 307).

En complément de ces principaux axes de circulation pour la desserte du quartier des Savouges et les échanges externes à ce dernier, l'impasse des Savouges qui sera désormais maillée avec ce réseau viaire, pourra également servir de voie afin de rejoindre la montée du Télégraphe. Les trafics susceptibles d'emprunter cette voie à termes sont de l'ordre de 200 véhicules par jour, ce qui représentera à titre d'illustration sur une plage horaire de 12 h en journée un trafic horaire de l'ordre de 16 véhicules. A titre de comparaison, la rue du Mazet enregistrait en 2020 un trafic moyen journalier de 705 véhicules par jour.

En outre, des aménagements de mise en sécurité et de pacification des circulations seront réalisés sur la rue des Savouges (zone 30, trottoirs, plateau piétonnier en entrée Est au niveau du chemin de Cussinette afin de ralentir les vitesses, ...).

Des boucles internes et impasses permettront la desserte fine du projet d'aménagement.



Le raccordement des voiries du site aux voiries existantes devra s'accompagner d'une signalisation adaptée afin de sécuriser les échanges.

3.2.8. Incidences par rapport aux modes actifs et aux transports collectifs

Le site satisfait les enjeux de développement durable du village avec la limitation de l'usage de la voiture de par son positionnement proche du centre village (0,8 kilomètre soit 10 minutes à pied), des établissements scolaires (Ecole des Bonnières à 1 kilomètre soit 14 minutes à pied) et de la desserte de la commune par les transports collectifs (Cars du Rhône, navette jusqu'à la gare TER de Sérézindu-Rhône), accessibles à pied depuis le site des Savouges.

Le projet entraine cependant la suppression du chemin de Cussinette qui sera rétabli dans le cadre du projet afin de garantir le maintien des cheminements notamment au regard des modes actifs.

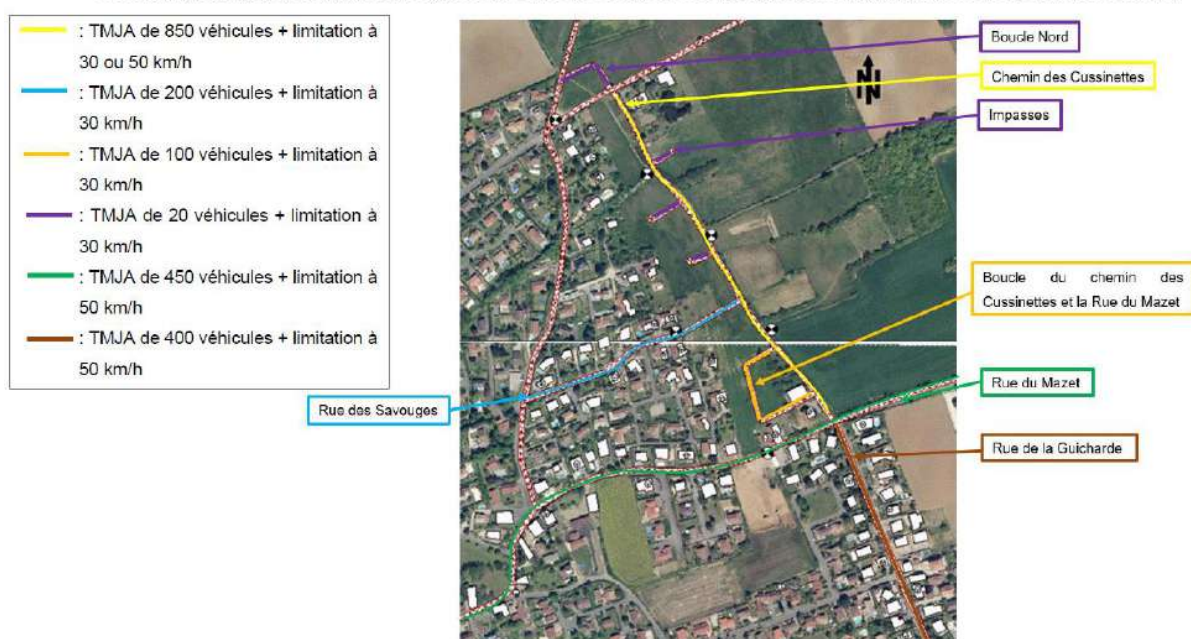
3.2.9. Incidences sur les nuisances sonores

Conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement, **l'autoroute A 46 est classée en catégorie 1 et la RD 307 est classée en catégorie 3** pour les nuisances sonores. Le site couvert par la déclaration de projet n'est pas affecté par les nuisances sonores issues de ces infrastructures.

L'étude acoustique réalisée par AD ingénierie en septembre 2020 au droit du site des Savouges montre que **l'ensemble de la zone d'étude se situe en zone d'ambiance préexistante modérée** (niveau de bruit ambiant existant à 2 mètres des façades des bâtiments tels que le LAeq (6h-22h) est inférieur à 65 dB(A) et le LAeq (22h-6h) est inférieur à 60 dB(A)).

La modélisation acoustique a été réalisée par AD Ingénierie à l'aide des hypothèses suivantes :

Les TMJA (Trafic Moyen Journalier Annuel) présentés ici sont ceux prévus à long terme après l'implantation des nouveaux axes routiers :



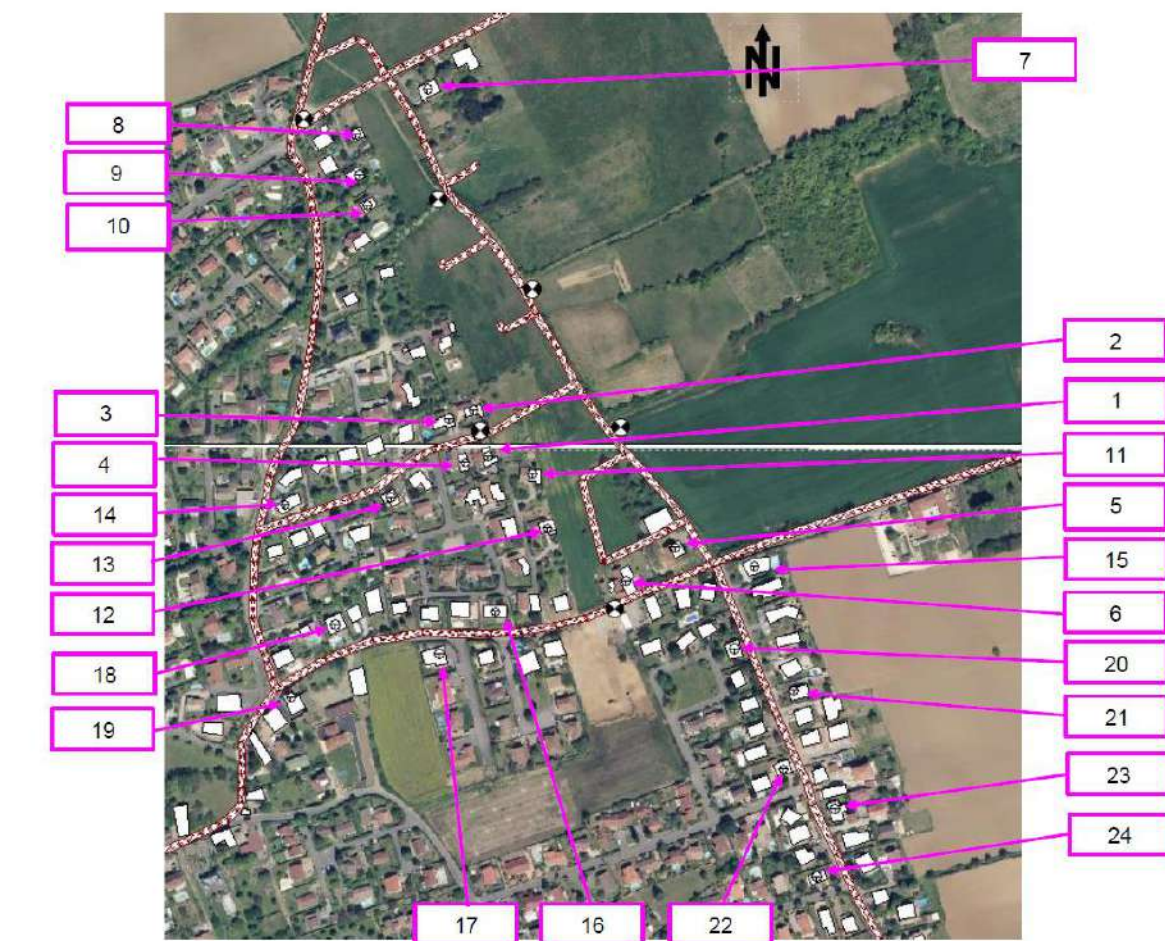
- Pourcentage de poids lourds dans le TMJA de 0%
- Répartition diurne/nocturne du trafic de 92%/8%,

La modélisation du site, pour une limitation de vitesse à 30 km/h sur le chemin de Cussinette, montre les éléments suivants :

Point	Contribution simulée dBA		Contributions limites dBA		Respect des contraintes réglementaires	
	Jour	Nuit	Jour	Nuit	Jour	Nuit
LD1	48.5	41.5	57	52	OUI	OUI
LD2	51	44	57	52	OUI	OUI
LD3	49.5	42	57	52	OUI	OUI
CD1	33.5	27	(*)			
CD2	49.5	42.5				
CD3	57.5	50				

(*) : Ces points de mesure n'étant pas situés en façade des logements, les résultats pour les points en courtes durées sont donnés à titre indicatif.

Les résultats obtenus au niveau des façades des bâtiments existants sont les suivants, pour une limitation de la vitesse à 30 km/h sur le chemin de Cussinette :

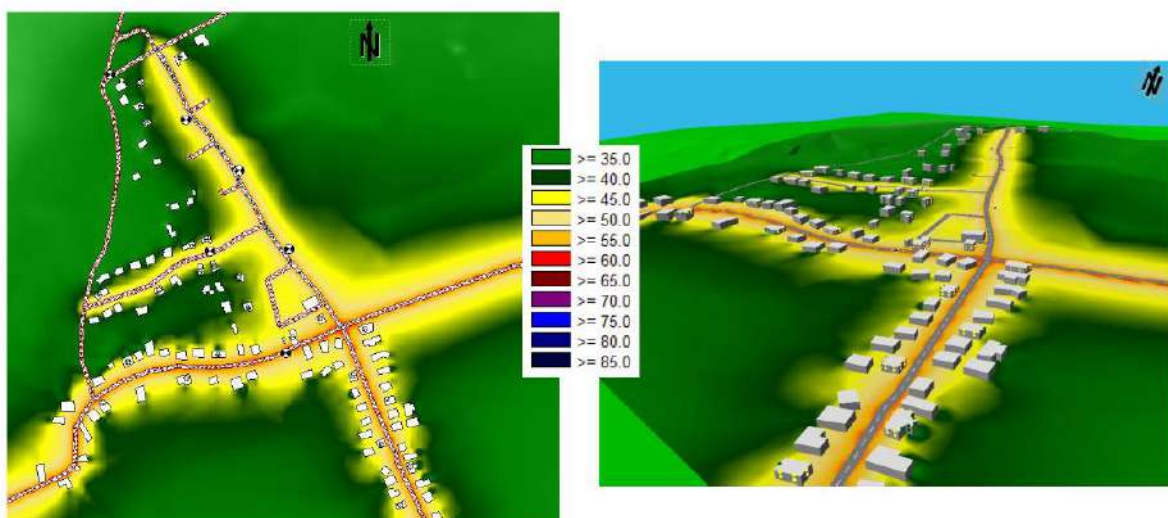


Point	Adresse	Contribution maximum simulée au niveau de la façade		Contributions limites		Respect des contraintes réglementaires
		Jour	Nuit	Jour	Nuit	
1	20 Rue des Savouges	44,5	37	60	55	OUI
2	15 Rue des Savouges	44	37			
3	13 Rue des Savouges	43,5	36,5			
4	18 Rue des Savouges	44,5	37,5			
5	53 Rue Mazet	51	43,5			
6	49 Rue Mazet	57,5	50			
7	4 Chemin du Vieux Chêne	47,5	40			
8	2 Chemin du Vieux Chêne	42	34,5			
9	26 Montée du Télégraphe	40	33			
10	24 Montée du Télégraphe	40	32,5			
11	45 bis Rue Mazet	42	34,5			
12	45 Rue Mazet	42,5	35,5			
13	14 Rue des Savouges	45,5	38			
14	1 Rue des Savouges	45,5	38			
15	39 rue du 19 mars	53	45,5			
16	11 Allée des épis d'or	51	43,5			
17	1 Clos du Mazet	51,5	44			
18	30 Rue du Mazet	52,5	45			
19	33 Rue du Mazet	48,5	41			
20	14 Allée des Amandines	44,5	37			
21	46 Rue de la Guicharde	44	37			
22	23 Rue des Erables	43,5	36,5			
23	32 Rue de la Guicharde	44,5	37,5			
24	13 Rue des fruitiers	50	43			

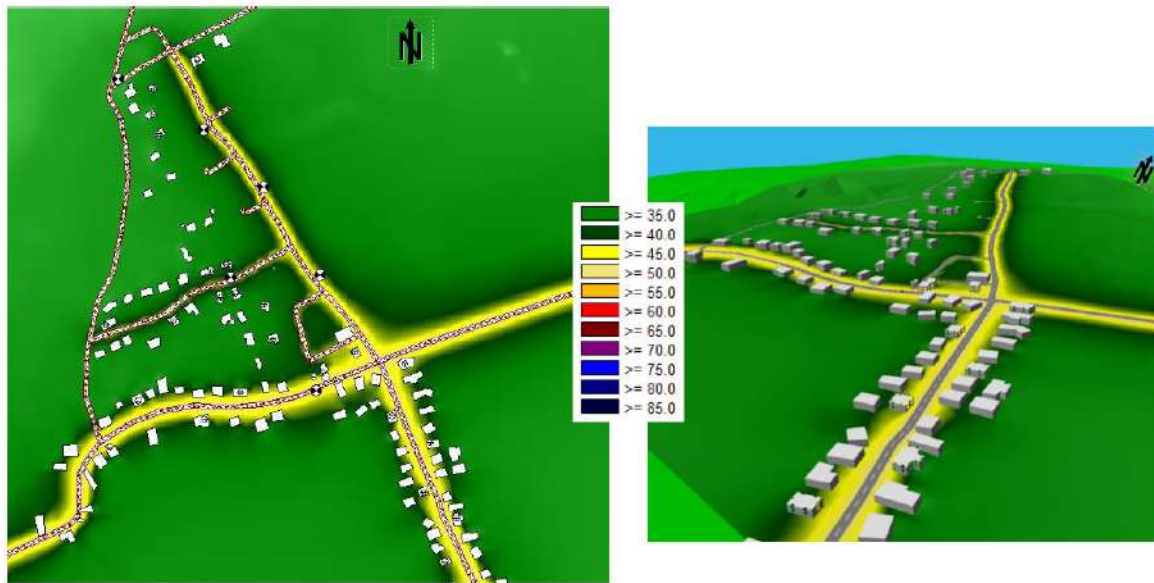
Les maisons existantes modélisées les plus proches ne seront pas impactées au-delà des contraintes réglementaires. Il est cependant important de noter que les façades de futures habitations ne devront pas être construites trop près des futures routes (pas à moins de 10 m du centre de la rue).

Les cartographies du site, pour une limitation à 30 km/h de la vitesse sur le chemin de Cussinette, sont les suivantes :

✓ **Cartographie de jour :**



✓ **Cartographie de nuit :**



L'étude d'impact réalisée dans ce cadre-là a permis de quantifier le bruit qui sera produit par les futures infrastructures routières et de montrer que, pour les hypothèses retenues, le bruit ambiant lié au projet de d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements **ne produira pas de dépassement des objectifs réglementaires.**

Il est toutefois à noter que ces ambiances sonores restent globalement assez peu élevées car majoritairement inférieures à 55 dB (A) et même à 45 dB (A) en ce qui concerne la rue des Savouges ce qui correspond à une ambiance sonore qualifiée de calme.

3.2.10. Incidences sur les consommations d'énergie et valorisation des énergies renouvelables

✓ **Gestion de l'énergie**

Le projet devra favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique, ...),
- de recourir aux énergies renouvelables et énergies propres (géothermie, éolien, solaire, ...).

✓ Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans le projet avec pour objectifs de :

- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les Gaz à Effet de Serre-GES (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, ...),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri...),
- valoriser les déchets organiques,
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

3.2.11. Incidences sur le paysage et le patrimoine

Le projet ne concerne **aucun périmètre de protection de monument historique ou sites patrimoniaux remarquables**, il n'aura donc aucune incidence sur le patrimoine historique.

Plusieurs sites archéologiques aux abords du site des Savouges et des sites archéologiques non encore connus à ce jour sont susceptibles d'exister dans cette zone. Ainsi, au regard de la sensibilité archéologique des terrains situés à proximité, **la DRAC se saisira du dossier d'aménagement**. Une demande anticipée de prescription est possible.

Le site projeté s'insère en continuité de l'urbanisation de Communay existante. Ainsi, les principales modifications paysagères seront directement liées à la poursuite de la mutation engagée sur le site des Savouges. Aussi, le projet restera en cohérence avec les espaces alentours.

Toutefois, la proximité immédiate des habitations du quartier des Savouges, avec des perceptions directes et proches sur le site, ainsi que la topographie marquée offrant de belles perspectives lointaines, en direction du Nord et du Sud nécessite une intégration optimale du projet.

Pour autant, le maintien des haies structurantes et la plantation de haies en limite de lots et au droit du nouveau chemin de Cussinette constitueront des masques visuels aux différentes perceptions, en particulier depuis l'Est, favorables à l'insertion du projet dans son environnement.

3.2.12.Effets cumulés avec d'autres projets connus

Les effets cumulés correspondent aux effets conjugués et/ou combinés sur l'environnement, de plusieurs projets compris dans un même territoire.

Ces projets regroupent :

- Les projets qui ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R.214-6 du code de l'environnement et d'une enquête publique ;
- Les projets qui ont fait l'objet d'une étude d'impact au titre du code de l'environnement et pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière de l'environnement a été publié.

Les projets suivants ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale dans un rayon de 5 km ces cinq dernières années, d'après le site de la DREAL (05/03/2021)

Dénomination du projet	Commune	Date de l'avis	Avis
Demande d'autorisation d'exploitation des installations de traitement de surface par voie chimique- ZAC de Chassagne	Ternay-	01/02/2017	Avis tacite
ZAC des Platières	Chasse-sur-Rhône (38)	26/06/2017	Avis AE tacite
Exploitation d'une plateforme de maturation et valorisation de mâchefers et laitiers sidérurgiques d'acierie	Loire-sur-Rhône (69)	06/12/2017	Avis AE Prise en compte des enjeux environnementaux complète
Demande d'autorisation de création d'un parc logistique bimodal	Loire-sur-Rhône (69)	08/09/2017	Avis AE Demande de compléments impacts/mesures trafics routiers notamment Demande de dérogation instruite en parallèle
Autorisation temporaire projet de découpage de barges de transport fluvial non motorisées	Loire-sur-Rhône (69)	07/10/2017	Avis AE tacite réputé sans observation
Plateforme fluviale	Sérézin-du-Rhône (69)	11/12/2018	Absence d'avis AE
Parc photovoltaïque	Saint-Romain-en-Gal (69)	06/03/2019	Absence d'avis AE
Extension Sud de la ZAE des Platières	Beauvallon (69)	En cours	Projet d'arrêté préfectoral portant dérogation aux dispositions de l'article L.411-1 du code de l'environnement
Extension de la ZAC « Val de Charvas »	Communay (69)		Dossier de dérogation en cours de rédaction. Projet non soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas

Au regard du nombre de projets présents à proximité relative du site des Savouges, le territoire est fortement contraint par la pression de l'urbanisation engendrée notamment par l'influence de la métropole Lyonnaise. Les projets recensés sont principalement liés aux activités économiques et industrielles.

Les principaux effets de ces aménagements se traduiront essentiellement par des incidences vis-à-vis :

- des effets d'emprises sur les espaces agricoles et/ou milieux naturels, de la qualité et de l'organisation des espaces publics réaménagés (prise en considération des modes doux,...),
- des contraintes liées aux nouveaux flux de circulation (réaménagement des intersections notamment),
- des incidences en termes d'emprise sur les milieux naturels compensées par un traitement qualitatif des abords des espaces publics et des lots privés,
- des modifications des émergences sonores en bordure des infrastructures empruntées,
- des aspects réglementaires liés aux servitudes d'utilité publique,...

Les différentes étapes d'élaboration de ces différents projets se déroulent en concertation permanente avec les usagers du site afin de retenir les dispositions techniques les plus adaptées au regard du fonctionnement du site.

Les différents projets ont intégré la prise en compte des enjeux de milieux naturels, que ce soient au regard de la gestion des eaux, des milieux naturels, de la desserte, des nuisances riveraines, des cheminements doux, de l'intégration paysagère... en fonction de leurs natures et de leurs localisations.

Le respect des normes et de la réglementation en vigueur, associé à la méthodologie qui sera mise en œuvre dans le cadre de ces projets afin de prendre en compte les exigences environnementales et les principes de protections sanitaires tout au long de la conception de ces derniers permettront de garantir que les aménagements qui seront réalisés ne sont pas de nature à engendrer d'effets dommageables sur l'environnement et sur la santé humaine.

3.2.13.Compatibilité du projet avec les documents de rangs supérieurs

Les orientations intégrées au document d'urbanisme dans le cadre de la présente déclaration de projet respectent les dispositions édictées par :

- **La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise** où le secteur des Savouges figure en territoire périurbain à dominante rurale entre la couronne verte de l'agglomération lyonnaise et le cœur vert des Balmes Viennoises. Le projet répond aux objectifs de développement harmonieux évitant les mitages et intégrant les continuités fonctionnelles et écologiques.
- **Le SCOT de l'agglomération lyonnaise** : Communay ne fait pas partie des polarités urbaines constituant des secteurs prioritaires pour le développement urbain. Ainsi, sur le reste du territoire, le développement urbain est à structurer.
Le SCOT définit un objectif de production de logements par secteurs correspondant à 23 000 logements pour le secteur Sud dont Communay fait partie. Toutefois, il ne fixe pas de répartition par commune, le principe étant que chaque territoire y contribue à hauteur de ses potentialités en fonction des contraintes physiques, de la gestion des risques, des potentialités foncières, etc. Il est précisé (page 45 du DOO) que les PLH traduisent les objectifs de production et les déclinent dans le temps sachant que ces objectifs constituent des minima qui peuvent être dépassés.

Le SCOT précise que le développement résidentiel doit mobiliser en priorité les capacités en renouvellement, avant de solliciter les capacités en extension (p. 49 du DOO). Des objectifs « qualitatifs » sont définis pour le développement de l'habitat en particulier lorsqu'il s'agit d'extension, avec une utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces urbanisés et une consommation plus raisonnée des espaces non bâtis.

Sur les aspects qualitatifs attendus, le projet des Savouges prévoit les aménagements qui permettront en particulier :

- o une qualité urbaine écologique (pré-verdissement, traitement paysager des limites à l'intérieur de l'opération et au contact des espaces agricoles, maintien des haies bocagères existantes dans le futur tissu urbain, qualité architecturale) ;
- o une prise en compte du cycle de l'eau en limitant les possibilités d'imperméabilisation (exigences en matière de surfaces éco-aménageables et surfaces de pleine terre) ;
- o une prévention des risques par l'aménagement d'ouvrages adaptés pour gérer les eaux pluviales et maîtriser les effets de ruissellement ;
- o des déplacements alternatifs à la voiture par la mise en place d'une trame modes doux largement dimensionnée à l'intérieur de l'opération, distincte de la chaussée le long de la voie structurante Nord-Sud et de la voie secondaire qui rejoint la rue des Savouges, et le rétablissement du chemin rural de Cussinette, maillon essentiel des itinéraires de promenade à l'échelle communale. Le tout étant relié et se prolongeant vers les autres voies du quartier des Savouges.

De plus, la répartition des types de logements prévue par le projet permet de maîtriser l'enjeu de consommation de l'espace, en compatibilité avec les objectifs du SCOT qui visent un ratio moyen entre 15 et 20 logements à l'hectare à l'échelle de l'opération (page 57 du DOO). En effet, 41% des logements à créer par le projet relèvent de la forme intermédiaire avec des densités plus importantes : 25 logements / ha pour les maisons jumelées et 65 logements / ha pour l'habitat groupé (ou intermédiaire).

Enfin, en prévoyant 38 logements sociaux sur les 91 de l'ensemble de l'opération, le projet permettra d'abonder l'objectif de production de logements « solidaires » du SCOT, qui prévoit un objectif de 5000 à 7000 logements sociaux à réaliser entre 2010 et 2030 pour le secteur Sud.

- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon** : avec l'aménagement de 28 logements locatifs sociaux, le projet répond aux objectifs de production de logements fixés à 550 à l'échelle de la Communauté de Communes pour les 6 années du PLH, dont, la réalisation de 230 logements dont 108 logements locatifs sociaux, pour Communay sur la période 2015-2020. Le secteur AU des Savouges est d'ailleurs mentionné à ce document.
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée** :
 - pas d'incidence sur des zones humides inventoriées sur le territoire,
 - gestion de l'assainissement conforme à la protection qualitative et quantitative des eaux, gestion optimale des eaux pluviales et pas d'implantation en zone inondable,
 - pas d'incidences sur les périmètres de captage d'alimentation en eau potable.
- **Le Plan de Prévention des Risques du Pays de l'Ozon** : le projet prend en compte les prescriptions de ce document pour le dimensionnement de son dispositif de gestion des eaux pluviales et respecte les dimensionnements définis pour la zone blanche.

D'après le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), les enjeux de corridors écologiques se maintiennent à l'écart du secteur des Savouges et se localisent plus au Nord (entre Ternay et Sérézin-du-Rhône).

Le Schéma Régional Climat Air Energie de Rhône-Alpes : rien n'est prévu à l'échelle de la commune de Communay dans le SRCAE de Rhône-Alpes.

3.3. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION DE PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Afin d'apporter une information la plus complète possible sur les implications induites par la présente procédure, les chapitres suivants présentent successivement :

- **les mesures relevant plus spécifiquement de la procédure d'urbanisme** contribuant à s'assurer que l'évolution des règles d'urbanisme n'induit pas d'incidence négative sensible sur l'économie générale du PLU sur le territoire de Communay, et d'autre part vis-à-vis de l'emprise concernée ou des espaces riverains,
- **les mesures mises en œuvre dans le cadre du projet** afin d'assurer une intégration optimale de l'opération d'ensemble et de logements « Les Savouges » dans le respect des exigences environnementales et réglementaires.

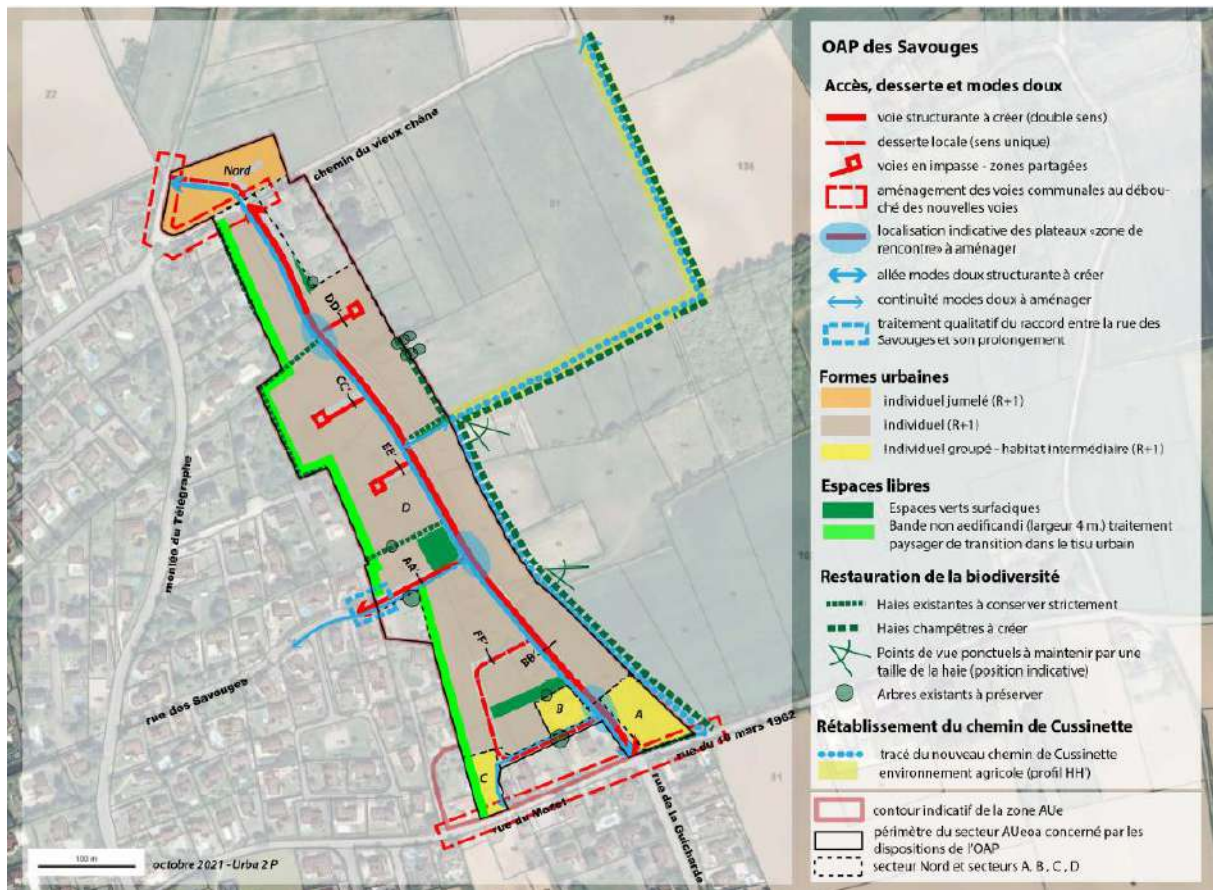
3.3.1. Mesures relevant de la mise en compatibilité

Les objectifs transcrits dans le PLU et dans le PADD de Communay visent à assurer un développement urbain respectueux des exigences environnementales et agro-naturelles sur le territoire communal, tout en répondant à l'objectif de production de logements en locatif social fixé par l'Etat pour Communay et au besoin d'accueil d'habitants sur le territoire communal tel que défini par le PLU et conformément aux orientations du SCOT de l'Agglomération Lyonnaise.

Les mesures relevant de la mise en compatibilité du PLU portent sur l'organisation générale du projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements (l'aménagement des voies de desserte et des cheminements doux, la disposition des constructions et les caractéristiques des clôtures, l'aménagement des espaces libres (aires de jeux et de loisirs), les caractéristiques des espaces végétalisés dont les éléments naturels remarquables du paysage et les espaces boisés classés et l'implantation des haies en limite des lots), la prise en compte des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales des parcelles concernées par la déclaration de projet,

En dehors des aspects liés à la vocation même du site, la mise en œuvre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme porte sur :

- La création d'une zone AUE-AUE_{OA} de 6,3 hectares et la définition de son règlement,
- L'ajustement de la zone AU (diminution de 6,3 hectares) sans modification de son règlement,
- La suppression de l'Emplacement Réservé N°5,
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP Les Savouges »,
- La création d'une servitude de mixité sociale,
- La création d'un emplacement réservé pour du logement social,
- Le maintien des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Le classement de haies en Eléments naturels remarquables du paysage.



3.3.2. Mesures relevant du projet

3.3.2.1. Mesures d'insertion vis-à-vis des enjeux de milieu physique

Le positionnement du projet à l'écart des ruisseaux du secteur, et sur des parcelles agricoles ne présentant aucun point d'eau permanent ou temporaire, ni aucune zone humide constitue une mesure d'évitement.

Concernant la ressource en eau, le site est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable de la commune. Les ressources sont suffisantes pour assurer les besoins du développement envisagé dans le cadre de la déclaration de projet. De plus, le principe de concentration urbaine à proximité des pôles existants et des équipements est réaffirmé au travers de cette procédure afin d'optimiser les aménagements existants (dessertes des réseaux de distribution et de collectes des eaux et des énergies).

En ce qui concerne les eaux pluviales, le projet intègre les mesures nécessaires afin de garantir une bonne gestion des eaux de ruissellement. Toutes les dispositions seront mises en œuvre dans le cadre du projet afin de répondre à la contrainte imposée par la zone blanche au PPRi de l'Ozon en termes de gestion des eaux pluviales.

Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera réalisée avec une **limitation du débit à 6 L/ha/s conformément aux prescriptions de la zone blanche du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Pays de l'Ozon**. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une **période de retour de 30 ans**.

Compte tenu de la forme allongée du projet et de la pente (environ 9%), plusieurs ouvrages de rétention implantés en série et positionnés en travers de la pente et répartis de façon homogène sur l'ensemble du tènement permettront de réguler les débits par sous-bassin versant. Ils prendront notamment la forme de noues enherbées avec tranchées drainantes en fond, mais aussi de canalisations réservoir sous voirie et de bassins paysagés compris dans les espaces verts collectifs.

En complément, chaque lot devra être équipé d'un ouvrage de régulation d'un volume de 3 m³ *a minima*, avec un débit de fuite calibré à 1 litre/s par lot, rejeté en direction du réseau collectif de l'ouvrage de chaque sous-bassin versant.

Les eaux pluviales de l'ensemble du projet seront rejetées au réseau pluvial de la rue du Mazet, avec un débit régulé de 29,4 l/s.

Le projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges » répondra et se conformera aux contraintes de construction adaptées au classement de la commune de Communay en zone de sismicité 3 (risque modéré).

3.3.2.2. Mesures d'insertion vis-à-vis des enjeux naturels

Le projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges » en limite des espaces urbanisés a été conçu pour s'intégrer au mieux à l'environnement et intègre des mesures environnementales (source : Evinerude).

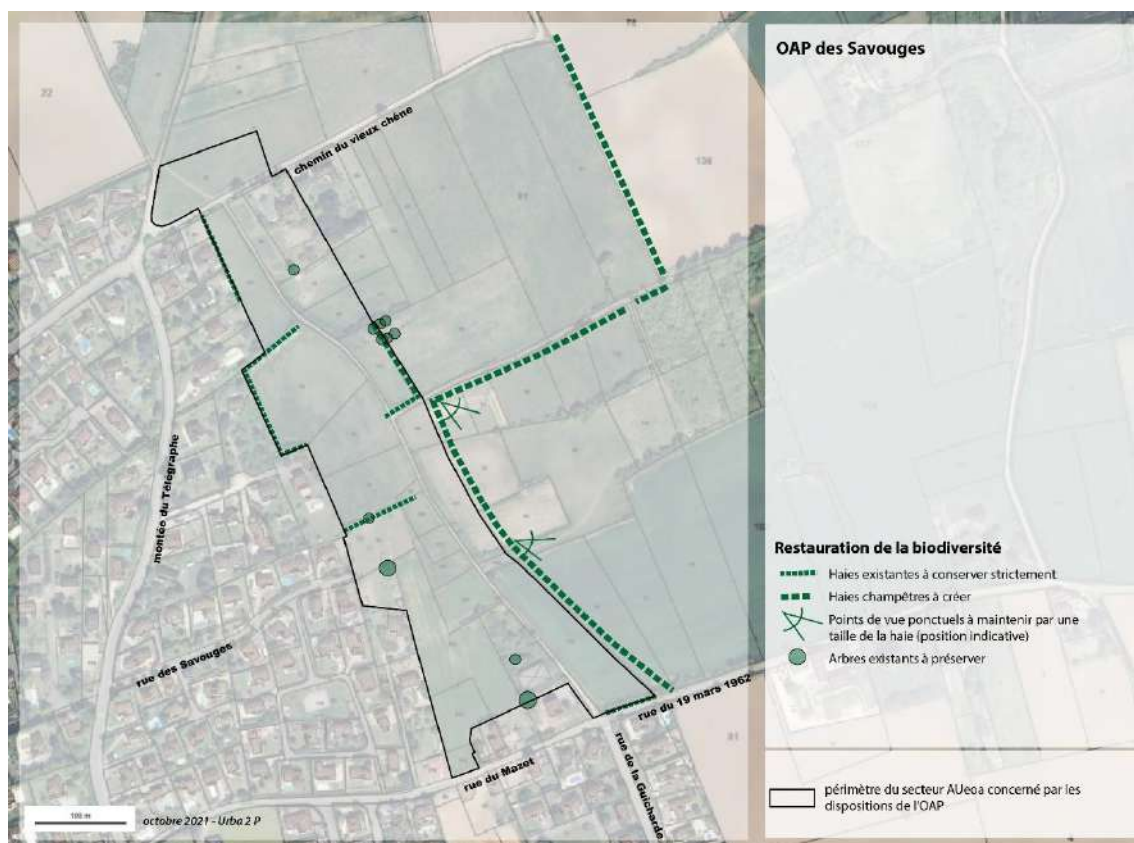
L'ensemble de ces mesures fait l'objet d'une instruction de demande de dérogations au titre des espèces protégées qui actera à l'issue de cette procédure ces engagements dans le cadre de l'arrêté d'autorisation, rendant obligatoire leur réalisation.

3.3.2.2.1. Mesures d'évitement

- ✓ **Le choix du site de projet constitue la première mesure d'évitement** au regard des milieux naturels. Le projet n'est pas implanté sur des habitats naturels d'importance communautaire et reste à distance des délimitations des sites du réseau Natura 2000. Il est également localisé en limite immédiate des espaces urbanisés et ne présente pas d'incidence au regard des milieux naturels remarquables (ZNIEFF, ENS, APPB, zones humides...).
- ✓ **La deuxième mesure consiste à éviter les habitats les plus sensibles** du site à savoir les linéaires de haies structurantes. Afin de matérialiser ces habitats préservés, un balisage et une mise en défens devront être réalisés pendant le chantier à l'aide de rubalise ou de grillages avertisseurs.

Des haies existantes à conserver strictement :

Les haies existantes portées au schéma ci-dessous seront conservées (soit 270 ml, représentant 32 %), dans leur localisation, leurs dimensions leur nature. Il devra en être tenu compte pour l'implantation des constructions, l'aménagement des abords et des éventuels terrassements, en prévoyant une mise à distance préservant le système racinaire.



La préservation des arbres existants :

Les arbres existants portés au schéma ci-avant seront préservés dans la mesure où leur nature et leur état sanitaire permettent de les conserver. Il en sera tenu compte pour l'implantation des constructions, l'aménagement des abords et des éventuels terrassements, en prévoyant une mise à distance supérieure à la dimension du houppier¹ à taille adulte.

3.3.2.2.2. Mesures de réduction des impacts

- ✓ **L'optimisation de la période d'intervention** permettra de réduire les effets du projet sur les espèces faunistiques fréquentant le site. En effet, la période de travaux de décapage et de déboisement sera calée en fonction des cycles biologiques des espèces fréquentant le site.

Pour les petits mammifères qui peuvent utiliser les habitats présents sur l'emprise comme habitat de reproduction et de repos, il est nécessaire d'éviter les travaux de décapage au printemps et en été pendant la période de reproduction.

Pour les chiroptères, afin de limiter le dérangement des individus en activité de chasse ou de transit sur le site, les travaux nocturnes seront proscrits.

Pour les oiseaux, la période la plus sensible correspond à la période de nidification. Les travaux sont en effet susceptibles de détruire des nichées situées au sol ou dans les haies/vergers. Cette période s'étend globalement du 1^{er} mars au 31 août.

Enfin, les travaux devront être réalisés hors de la période de reproduction et de ponte des reptiles qui a lieu de février à mi-septembre. Pendant la période d'hivernage, les individus en léthargie se retrouvent dans les micro-habitats (pierriers, bord de haies...). Ainsi, des travaux de décapage sont réalisables à cette période si ces habitats sont évités.

- ✓ Une autre mesure intègre **l'aménagement d'espaces verts sous forme d'espaces verts engazonnés, de plantations arbustives ou d'arbre en tige** au sein du projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements. Ces emprises représentent environ 3 074 m² et 1 480 ml.

Le choix des essences qui constitueront les haies du site tiendra compte du sol, du climat et des objectifs attendus (largeur et hauteur de haie). Ainsi les espèces exogènes et/ou hybrides devront être proscrites au bénéfice de plantes locales adaptées au sol et au climat de la petite région géographique : noisetier, érable plane, érable sycomore, frêne commun, charme, chêne pédonculé, viorne lantane, ...

¹ houppier : ensemble structuré des branches situées au sommet du tronc de l'arbre (des branches maitresses aux rameaux secondaires).

Le tableau suivant présente les principales espèces à planter dans le Rhône et les espèces complémentaires recommandées à adapter au contexte local (nature des sols notamment).



> Les espèces complémentaires recommandées

D'autres arbres et arbustes peuvent accompagner les espèces principales. Adaptée au contexte local, leur plantation contribuera à enrichir les haies et à diversifier les paysages. Ces espèces assureront également une diversité biologique plus importante. Cependant, leur sélection doit être effectuée avec précaution, en fonction notamment de la nature des sols.

arbres

> Amandier	.....	<i>Prunus dulcis</i> ¹
> Cerisier tardif	.....	<i>Prunus cerotina</i> ²
> Châtaignier	.....	<i>Castanea sativa</i> ³
> Érable sycomore	.....	<i>Acer pseudoplatanus</i> ²
> Érable plane	.....	<i>Acer platanoides</i>
> Poirier sauvage	.....	<i>Pyrus communis</i>
> Pommier sauvage	.....	<i>Malus communis</i> ¹
> Prunier sauvage	.....	<i>Prunus insititia</i>
> Noyer	.....	<i>Juglans regia</i>
> Saule blanc*	<i>Salix alba</i> ⁴
> Saule marsault	.....	<i>Salix caprea</i> ²

arbustes

> Bourdaine	.....	<i>Rhamnus frangula</i>
> Buis	.....	<i>Buxus sempervirens</i> ²
> Cerisier à grappes	.....	<i>Prunus padus</i> ¹
> Groseillier rouge	.....	<i>Ribes rubrum</i>
> Groseillier à maquereaux	.....	<i>Ribes uva-crispa</i>
> Houx	.....	<i>Ilex aquifolium</i> ³
> Nerprun purgatif	.....	<i>Rhamnus cathartica</i>
> Néflier	.....	<i>Mespilus germanica</i>
> Viorne lantane	.....	<i>Viburnum lantana</i> ²
> Griottier	.....	<i>Prunus sp.</i>

> Les principales espèces à planter dans le Rhône

arbres

> Aulne glutineux*	<i>Alnus glutinosa</i> ²
> Merisier	.....	<i>Prunus avium</i> ²
> Érable champêtre	.....	<i>Acer campestre</i>
> Frêne commun	.....	<i>Fraxinus excelsior</i>
> Chêne pédonculé	.....	<i>Quercus robur</i> ²
> Chêne pubescent	.....	<i>Quercus pubescens</i> ²
> Charme	.....	<i>Carpinus betulus</i> ³

arbustes

> Noisetier	.....	<i>Corylus avellana</i> ³
> Cornouiller sanguin	.....	<i>Cornus sanguinea</i> ²
> Églantier	.....	<i>Rosa canina</i>
> Troëne	.....	<i>Ligustrum vulgare</i>
> Sureau noir	.....	<i>Sambucus nigra</i>
> Fusain	.....	<i>Evonymus europaeus</i>
> Prunellier	.....	<i>Prunus spinosa</i>
> Groseillier	.....	<i>Ribes sp.</i>
> Alisier blanc	.....	<i>Sorbus aria</i>

1 : Espèce sensible au gel, 2 : Préférence sur sol calcaire, 3 : Préférence sur sol acide, 4 : Sol humide

Il est important d'associer les espèces pour constituer une haie composite ou plurispécifique : arbres de haut jet, arbres menés en taillis et en cépées, arbustes, espèces caduques et persistantes, espèces à baies, épineux... Les strates buissonnantes et herbacées sont essentielles. Ce type d'association satisfait aux conditions nécessaires à la réalisation du cycle de vie de nombreuses espèces.

En phase d'exploitation, l'entretien des haies devra être limité au strict minimum, réalisé hors période de reproduction de l'avifaune (mars à août).

Les dépendances et délaissés du projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements devront être traités le plus durablement possible, en bannissant au maximum les intrants et traitements phytosanitaires. Afin de maximiser l'intérêt de ces espaces pour la petite faune et notamment les insectes, une fauche annuelle sera réalisée en août pour laisser le temps aux cortèges floristiques locaux de s'implanter. Les résidus de fauche devront être exportés.

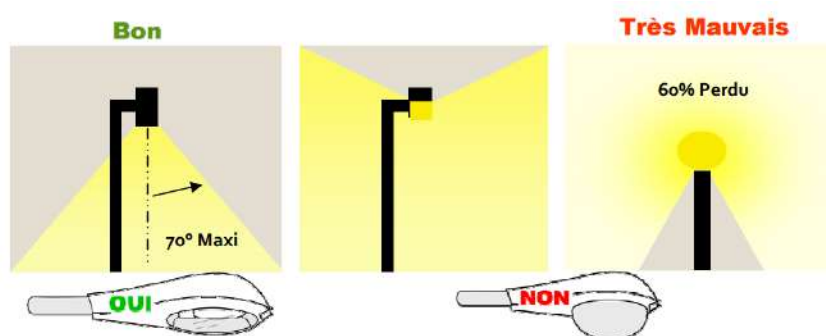
Le linéaire de plantation de haie prévu est essentiellement implanté en limite des lots.

- ✓ **L'optimisation de l'éclairage du site** permet d'assurer la sécurité des riverains, la visibilité sur le site tout en répondant aux objectifs de conservation de la biodiversité.

En effet, tout éclairage permanent est à proscrire, surtout s'il s'agit d'halogènes, sources puissantes et dont la nuisance sur l'entomofaune et donc sur les chiroptères lucifuges est plus accentuée. Une utilisation ponctuelle peut être tolérée, seulement si les conditions suivantes sont respectées :

- Minimiser les éclairages inutiles, notamment en lisière forestière,
- Mise en place d'un minuteur ou d'un système de déclenchement automatique,
- Éclairage au sodium à basse pression,
- Orientation des réflecteurs vers le sol.

L'abat-jour doit être total, le verre protecteur plat et non éblouissant (Fiche technique Biodiversité positive, 2008).



Adaptation de l'éclairage urbain en faveur des chiroptères

L'application durable de cette mesure garantira le maintien des espèces forestières. Cette mesure sera également favorable à l'ensemble de la faune du secteur. En effet, la pollution lumineuse entraîne une modification du rythme circadien de la faune (entomofaune, avifaune, mammifères).

- ✓ **La lutte contre les espèces invasives** est également une mesure de réduction des impacts du projet sur le site.

Avant toute intervention, les foyers d'espèces invasives devront être matérialisés (à la rubalise par exemple) et impérativement évités par les engins avant traitement (arrachage manuel lorsque cela est possible). La terre végétale impactée au droit de ces stations devra être exportée pour gestion en filière adaptée (exemple : séchage, incinération, criblage...).

Les annuelles (ambrosie à feuilles d'armoise, vergerette annuelle, vergerette du Canada et sénéçon du Cap) devront être fauchées avant floraison, en amont des travaux.

Pendant les travaux, les engins de chantier devront être nettoyés avant et après l'arrivée sur le site sur des bases de chantier identifiées et adaptées.

Si des volumes de terre sont importés sur le site, leur provenance et la garantie que les terres sont saines devront être indiquées.

Aucune zone de terre à nue ne devra être laissée après les travaux et une végétalisation adaptée devra être effectuée.

- ✓ Le projet va entraîner la destruction de haies en amont des travaux. Une mesure consiste à **créer des habitats favorables aux reptiles** en bordure Est du projet afin d'augmenter les capacités de refuge à l'échelle locale.

Les hibernacula devront être créés pour compenser l'altération des habitats terrestres lors des travaux. Ils seront implantés dans les secteurs favorables aux reptiles.

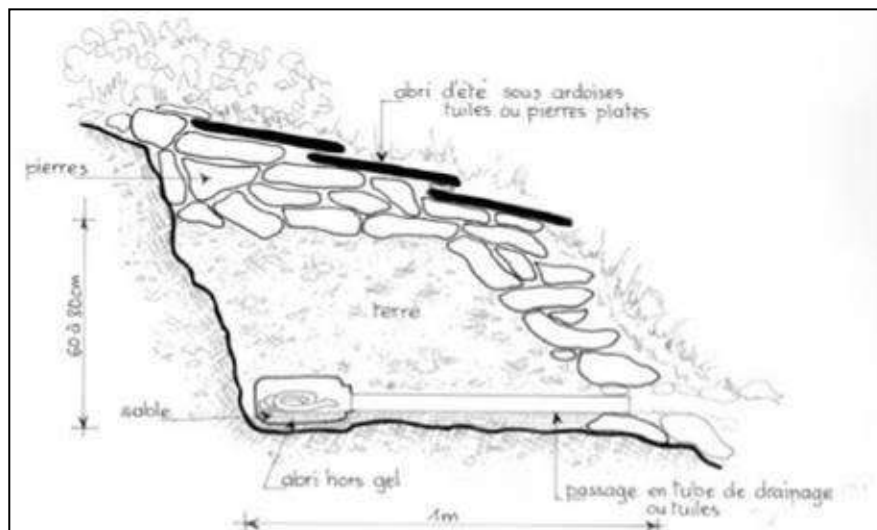
L'idéal est de les disposer à proximité des haies afin de permettre le déplacement des individus à couvert.

Ces aménagements devront être constitués en réutilisant les matériaux issus des travaux de coupes et/ou de décaissement. Des amas de cailloux, graviers, briques, parpaings, tuiles... sont placés sur le sol préalablement décompacté et légèrement surcreusé, le tout recouvert de végétation.



La couverture doit laisser des accès au cœur du dispositif. Le schéma qui suit permet d'illustrer le type de gîte à confectionner. Afin de limiter l'impact paysager, la forme « enterrée et minérale » sera privilégiée.

Schéma et illustration d'un hibernaculum minéral en long (©LPO)



- ✓ Une section de ligne à Haute-Tension survole le site dans sa partie basse. Le linéaire correspondant est d'environ 270 mètres. Le projet intègre **l'enfouissement de cette ligne haute tension** qui constitue un obstacle pour l'avifaune, groupe soumis à mortalité par collision avec ces lignes électriques.
- ✓ La mise en place d'une clôture autour des lots est nécessaire pour des raisons de sécurité. Néanmoins toute clôture empêche les déplacements de la faune, notamment de la petite faune qui ne présente pas de risques pour les riverains et qui pourrait venir nicher et se nourrir sur le site. Ainsi, les lots clôturés selon la volonté des futurs propriétaires respecteront le cahier de prescriptions qui précise la nécessité **de laisser un espace de libre entre le sol et le bas du grillage**. Celui-ci pourra prendre la forme d'encoches de 10-15 cm de hauteur tous les 10 mètres ou d'un retrait de la clôture par rapport au sol sur une hauteur de 10-15 cm de hauteur.
- ✓ La **gestion écologique des dépendances vertes** permettra de garantir l'expression de la biodiversité optimale en contexte urbain (gestion extensive des espaces verts, pas de produits phytosanitaires...).

Ces différentes mesures permettront de limiter les impacts du projet sur les habitats et la faune.

Ainsi, les impacts résiduels sont jugés :

- Faibles sur les habitats naturels,
- Faibles pour les mammifères dont les chiroptères,
- Modérées pour l'avifaune,
- Très faibles pour les reptiles.

3.3.2.2.3. Mesures de compensation

Afin de répondre au principe de compensation, des mesures compensatoires seront mises en place afin de retrouver des surfaces diversifiées et attractives pour les espèces impactées dans le secteur du projet et de garantir le maintien des continuités écologiques en présence.

Trois espèces présentent des enjeux parmi le cortège global des espèces visées par la demande :

- La pie-grièche écorcheur nécessite la présence de haies pour sa reproduction et d'espaces prairiaux pour son alimentation.
- Le bruant proyer affectionne les milieux prairiaux pour sa reproduction voire les cultures céréalières intensives en tant qu'habitat de substitution.
- Le tarier des prés affectionne les prairies exploitées de manière peu intensive.

En concertation avec les services instructeurs de la DREAL, les modalités de compensation générales des habitats en présence (haies champêtres et milieux ouverts) ont été définies avec le bureau Evinerude :

- Un ratio de 2 pour 1 minimum pour les haies champêtres en tant qu'habitat de reproduction pour l'avifaune arboricole et structure nécessaire à la Trame verte.
- Un ratio de 1 pour 1 minimum pour les milieux ouverts compte tenu de leur état de conservation actuel dégradé (friche herbacée notamment).
- Un ratio de 0,25 pour 1 minimum pour les cultures céréalières en tant qu'habitat de substitution pour le Bruant proyer.

La compensation se résume donc à la plantation d'au moins 1 160 ml de haies champêtres et la restauration d'au moins 4,39 ha de prairies.

Le projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges » s'accompagne ainsi de la plantation d'une haie champêtre de 3 m de large le long du nouveau chemin de Cussinette (linéaire de 1470 ml), de la conversion de terres arables en prairies naturelles (5,42 ha) et de parcelles assurant la pérennisation de bonnes pratiques agricoles (3,06 ha) à proximité immédiate du site (voir carte « Localisation des parcelles visées par les mesures compensatoires » ci-après).

La durée des suivis écologiques nécessaires doit être égale à la durée des mesures compensatoires, à savoir 30 ans. Les parcelles ex-situ déclarées visées par les compensations sont sous le régime de la propriété privée et actuellement en exploitation agricole.

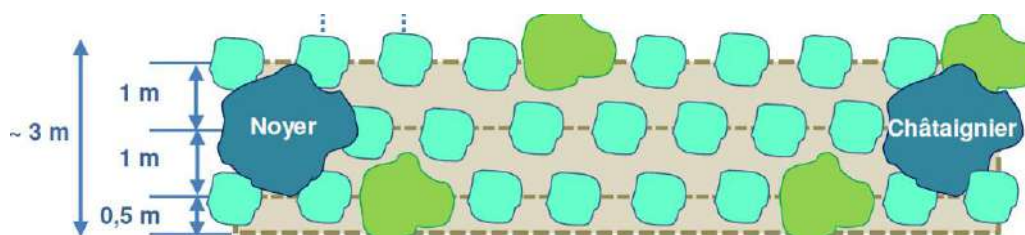
Un contrat d'Obligation Réelle Environnementale est mis en place entre le lotisseur et les propriétaires concernés sur une période de 30 ans.

✓ Renforcement de la Trame verte par plantation de haies champêtres

Le projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements induit la suppression d'environ 580 ml de haies champêtres essentielles aux déplacements des espèces de faune et constituant des habitats de repos et de reproduction pour les petits mammifères dont l'écureuil roux et 16 espèces d'oiseaux dont la pie-grièche écorcheur. Des compensations par plantation sont donc nécessaires afin de restaurer les continuités écologiques locales et compenser la perte d'habitats pour les populations impactées par le projet.

Le linéaire sera d'une longueur de 1 470 m environ (voir carte « mesures compensatoires ci-après »).

Les plantations seront réalisées sur 3 rangées espacées de 1 mètre maximum avec un espacement de 1 mètre maximum dans la ligne de plantation comme représenté sur le schéma de principe ci-contre. Ces modules sont multipliés autant que nécessaire.

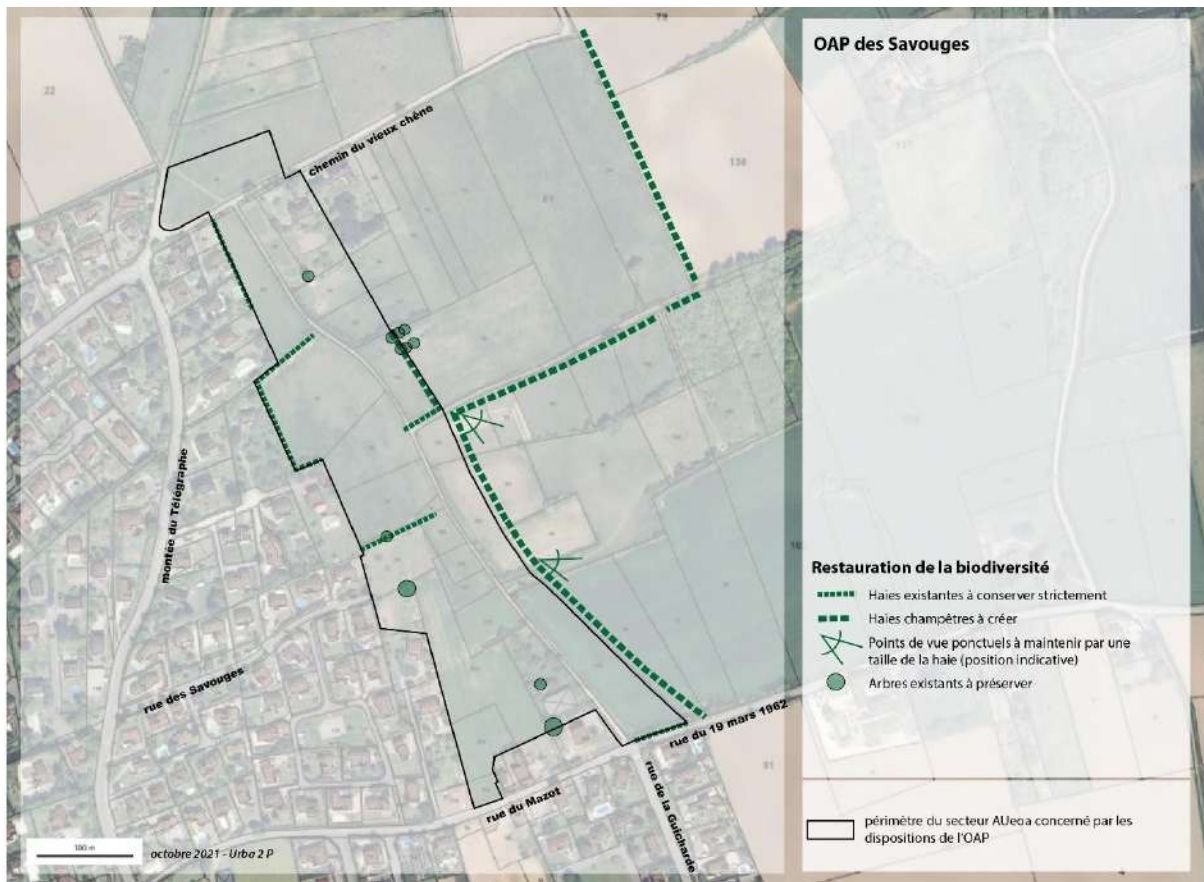


Exemple de module de plantation – Source : SETIS

Le séquençage ne doit pas être régulier afin d'éviter l'aspect artificiel de la haie. Les arbres de haut jet sont espacés d'une distance comprise entre 8 et 16 mètres. La plantation de gros sujets est privilégiée pour un gain de temps.

En cas de mise en place de toile de paillage, elle est végétale et biodégradable. Des protections anti-gibiers sont installées pour limiter l'abrouissement, entretenues et retirées dès que les plants sont suffisamment robustes (Source : Des haies pour le Rhône - Guide de plantation & d'entretien des haies champêtres – Rhône Le Département / FRAOBE Rhône / FDC Rhône).

Le long du nouveau chemin de Cussinette et ponctuellement, la hauteur de la haie pourra être contenue à 1,20 m pour ménager des points de vue vers le coteau agricole. Ces tailles se feront sur un linéaire limité au niveau des repères portés au plan schématique ci-dessous.



En lisière de haie, une bande enherbée de 1,5 mètre est conservée afin d'assurer les fonctions biologiques de toutes les espèces fréquentant la haie.

✓ Conversion de terres arables en prairies naturelles

L'opération d'aménagement d'ensemble et de logements induit la destruction de 4,23 ha de milieux ouverts favorables à la reproduction de plusieurs espèces protégées notamment oiseaux et mammifères. Le Groupe Foncier Agricole du Mazet est favorable à la conversion de terres arables en prairies naturelles sur plusieurs parcelles dont il a la propriété.

Les parcelles ZA 36, ZA 38, ZA 39, ZA 45, ZA 96, ZA 97 présentes au voisinage de l'opération seront converties en prairies naturelles (5,42 ha) : voir carte « Localisation des parcelles visées par les mesures compensatoires » ci-après.

Tous les groupes et plus particulièrement les oiseaux (dont le bruant proyer, le tarier des prés) et en particulier le hérisson d'Europe bénéficieront de cette mesure.

La Reconversion des Terres Arables (RTA) est une mesure agro-environnementale. L'objectif est d'obtenir rapidement une couverture végétale dense des espèces semées, qui empêche la levée d'espèces non prairiales.

Le cortège herbacé devra être dense et compétitif notamment pour traiter la problématique de l'ambrosie.

La conversion des cultures en prairies permettra :

- l'accueil des populations d'espèces protégées impactées,
- la réduction à l'échelle locale de l'utilisation d'intrants (donc amélioration des sols et de l'eau),
- la rétention d'eau et la limitation de l'érosion des sols en cas de fortes pluies,
- secondairement, l'amélioration de la qualité paysagère locale.

✓ **Pérennisation de bonnes pratiques agricoles**

La biodiversité pouvant s'exprimer au sein des prairies est strictement dépendante des modalités de gestion qui s'y appliquent. Plusieurs parcelles en bon état de conservation ont été identifiées.

Cette mesure consiste à garantir la pérennité de gestion favorable à l'expression de la biodiversité sur 2 parcelles de prairies naturelles localisées le long de la rue du 19 mars 1962 à l'Est du site de projet (voir carte « Localisation des parcelles visées par les mesures compensatoires » ci-après).

Tous les groupes et plus particulièrement oiseaux (dont le bruant proyer, le tarier des prés) et le hérisson d'Europe sont concernées par ce type de mesure, 4,23 ha de friches post-culturelles et 0,62 ha de cultures annuelles étant impactées par le projet.

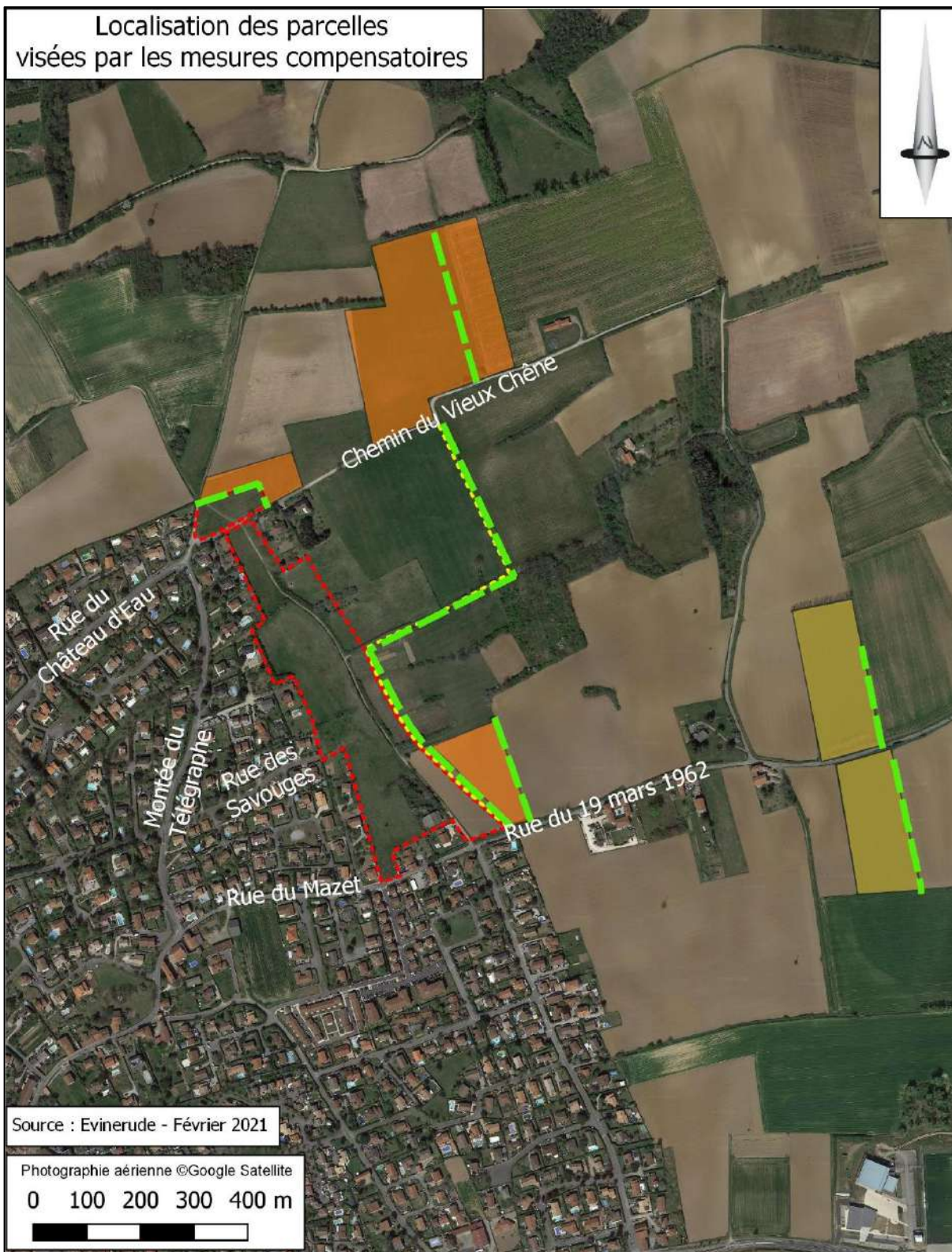
Cette mesure vise au conventionnement de gestion sur 2 parcelles de prairies (3,06 ha) actuellement en exploitation (pâturage extensif). Cette gestion consiste à appliquer les pratiques suivantes : faible chargement pastoral, fauche tardive, bonnes pratiques agricoles, absence de retournement des prairies, poses de drains, comblements de dépressions..., maintien et entretien des éléments paysagers (haies, arbres isolés, mares, pierriers...), désherbage chimique et amendements proscrits, utilisation de clôtures perméables à la faune...

Cette gestion sera complétée par la densification du réseau de haies bocagères par plantation.

Les parcelles sont actuellement gérées en pâturage extensif. La plus-value écologique se justifie par la pérennisation de ces pratiques favorables à la biodiversité sur le long terme (le secteur étant soumis à une pression d'urbanisation importante) par la mise en place de contrat ORE (Obligations Réelles Environnementales).

Enfin, les populations impactées profiteront directement de ces mesures étant donnée la proximité immédiate entre les parcelles impactées et celles compensées.






Localisation des parcelles visées par les mesures compensatoires



Source : Evinerude - Février 2021

Photographie aérienne ©Google Satellite

0 100 200 300 400 m

-  Renforcement de la trame verte par plantation de haies champêtres
-  Pérennisation de bonnes pratiques agricoles
-  Conversion de terres arables en prairies naturelles
-  Périmètre d'aménagement
-  Rétablissement du chemin de Cussinettes

3.3.2.2.1.1.1.Mesure d'accompagnement

Le chemin de Cussinette traversant du Nord au Sud le site de projet est actuellement utilisé par les riverains pour la promenade. Dans le cadre du projet, cette activité sera maintenue par le rétablissement du chemin à l'Est du site.

Le rétablissement d'un sentier piéton est susceptible d'attirer les riverains recherchant le cadre champêtre pour leurs activités de promenade et la recherche de contact avec la nature. Il est donc préconisé le rétablissement d'un sentier pédagogique accompagné de la mise en place de deux panneaux sur le site.

Les panneaux pédagogiques seront conçus comme suit :

- Le premier, abordant la thématique « l'écologie dans les projets » au Nord du sentier, à proximité des parcelles reconverties en prairies et des haies replantées, évoquant la prise en compte des enjeux écologiques dans le cadre de ce projet.
- Le second au Sud sur la thématique de « la biodiversité des bocages » traitant de la thématique de l'importance des haies et de leurs nombreux services rendus en contexte agricole notamment.

Cela permettra de sensibiliser les usagers locaux aux problématiques environnementales au travers de leurs activités de loisirs.

Ce chemin présentera une longueur d'environ 750 m sur 3 m de largeur maximum, non revêtu, pour permettre la circulation des promeneurs et des cyclistes. Il connectera quelques chemins existants sur un axe Nord-Sud. Quelques terrassements et débroussaillages légers (environ 200 m²) seront nécessaires ponctuellement, réalisés en parallèle de la viabilisation du lotissement (période automne-hiver).

3.3.2.2.4. Mesures de suivi et de contrôle

✓ **Suivi de chantier**

Cette mesure s'étend sur toute la durée et toutes les phases des travaux qu'il s'agisse :

- Des travaux de sécurisation (défrichage, dégagement des emprises),
- Des travaux d'aménagements paysagers (plantations des haies,...).

A l'amont de chacune des principales phases de travaux (dégagement des emprises, aménagements paysagers), une formation de sensibilisation des équipes intervenantes sera réalisée.

Durant toute la durée du chantier, un écologue visitera de manière régulière le site (visite mensuelle) afin de contrôler l'efficacité et le respect des balisages posés, des prescriptions nécessaires à la mise en place du plan de circulation, du bon contrôle des espèces végétales exotiques envahissantes présentes sur site.

✓ **Suivis écologiques du site**

La mesure consistera à mettre en place un suivi régulier de la faune et des habitats naturels recréés afin de garantir l'efficacité des mesures proposées sur une durée de 30 ans (source : Evinerude - 2021).

- **Habitats naturels** : 1 passage en juin-juillet pour évaluer l'évolution de la végétation suite aux différentes mesures (dont les mesures compensatoires) aux années n+1, n+2, n+3, n+4, n+5, n+10, n+20 et n+30.
- **Oiseaux** : suivi de l'avifaune nicheuse avec à minima 2 passages pendant la période de reproduction (mai à juillet) sur in situ et au niveau des mesures compensatoire aux années n+1, n+2, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20, n+25 et n+30.
- **Autres groupes (Mammifères, Reptiles)** : les autres groupes faunistiques présentant moins d'enjeux à l'échelle du site, un suivi général sera réalisé avec 2 passages par an aux années n+1, n+2, n+3, n+5. Concernant les reptiles, les inventaires se porteront notamment sur l'utilisation des hibernacula et refuges créés.

Chaque année de suivi, un rapport présentant et analysant les résultats sera rédigé par le prestataire spécialisé en écologie. Ce dernier devra :

- Conclure sur l'efficacité des mesures d'évitement, de compensation et d'accompagnement mises en place,
- Faire état des facteurs pouvant expliquer un éventuel manque d'efficacité des mesures,
- Si besoin, proposer des adaptations qui permettront de réorienter les actions ou l'entretien si les résultats attendus ne sont pas atteints.

3.3.2.2.5. Conclusion vis-à-vis des mesures vis-à-vis des enjeux naturels

La présentation synthétique des mesures vis-à-vis des enjeux de milieux naturels est issue du dossier de demande de dérogation à l'Article L411-1 du Code de l'Environnement réalisé par Evinerude en février 2021.

Divers enjeux relatifs à la faune protégée et aux plantes invasives ont été identifiés par Evinerude suite à leur inventaire faune et flore réalisé en 2019 et 2020.

L'adaptation du projet au regard des enjeux de milieux naturels identifiés a permis **d'éviter partiellement les impacts sur le réseau bocager** et de réduire les impacts sur les habitats semi-ouverts et arborés.

L'ensemble des mesures d'évitement et de réduction permet en outre de limiter les impacts sur la plupart des taxons faunistiques hormis en termes de destruction d'habitat d'espèces (perte de 580 ml de haies champêtres et de 4,23 ha de milieux ouverts), et d'altération des continuités écologiques locales. En effet, les haies, prairies et friches en présence constituent des habitats essentiels pour 20 espèces d'oiseaux, ainsi que pour l'écureuil roux et le hérisson d'Europe, reproducteurs probables sur le site.

Ainsi, trois mesures de compensation du projet (plantation de haies, restauration et gestion de prairies naturelles) seront mises en place pour compenser la perte d'habitats naturels occasionnée.

Les habitats des parcelles compensatoires sont dégradés et bénéficient d'une réelle plus-value écologique et permettront de garantir l'absence de perte nette de biodiversité.

L'aménageur s'engage sur le suivi et la gestion de ces parcelles pour une durée de 30 ans.

3.3.2.2.6. Mesures d'insertion vis-à-vis des enjeux humains

✓ Aménagement des voiries

Les nouveaux accès créés respecteront les exigences d'aménagement et d'exploitation imposées pour le réseau routier en zone agglomérée et s'accompagneront d'une signalisation adaptée.

La vitesse sur l'ensemble de l'opération d'aménagement sera limitée à 30 km/h afin de pacifier les échanges entre les différents usagers : automobilistes, piétons, vélos...

Les voiries internes s'organiseront dans le prolongement des rues existantes au périmètre immédiat de l'opération, par la création et l'aménagement des voies suivantes :

- une nouvelle rue orientée Nord-Sud entre la rue du Mazet jusqu'au prolongement de la montée du Télégraphe (voir profil en travers BB') ; son débouché sur la rue du Mazet se situe dans le prolongement de la rue de la Guicharde. Par son implantation, elle organise la desserte de l'opération, secteur Nord et secteur central. L'aménagement de 3 plateaux piétonniers permettra de séquencer le linéaire et de faciliter la traversée de la voie par les piétons.
- le prolongement de la rue des Savouges jusqu'à la nouvelle rue (voir profil en travers AA') ; cela nécessitera de traiter avec soin la jonction entre le profil en travers actuel de la rue et celui de son prolongement.
- une boucle à sens unique organise la distribution des lots dans la partie la plus large de l'opération (voir profil en travers FF'), doublée d'un trottoir.
- des petites voies en impasse, traitées en zone partagée pour faciliter le partage de l'espace public (voir profils en travers CC', DD' et EE').

La voie principale de desserte orientée Nord-Sud sera composée d'une chaussée à double sens de 4,80 mètres de large bordée de chaque côté par un alignement d'arbres de haute tige. En alternance avec les plantations, des stationnements seront implantés en bord de voirie coté Est. Pour faciliter et sécuriser la pratique des modes doux, une allée en site propre (voir profil en travers BB') longe la nouvelle rue principale sur l'ensemble de son linéaire. Elle s'inscrit dans un maillage de trottoirs et d'allées qui organise plusieurs débouchés avec la voirie limitrophe pour cheminer le long de la rue des Savouges ou rejoindre la rue du Mazet.



Deux débouchés à l'Est permettent de rejoindre le nouveau chemin de Cussinette et d'améliorer les liaisons Est-Ouest à l'échelle du quartier.

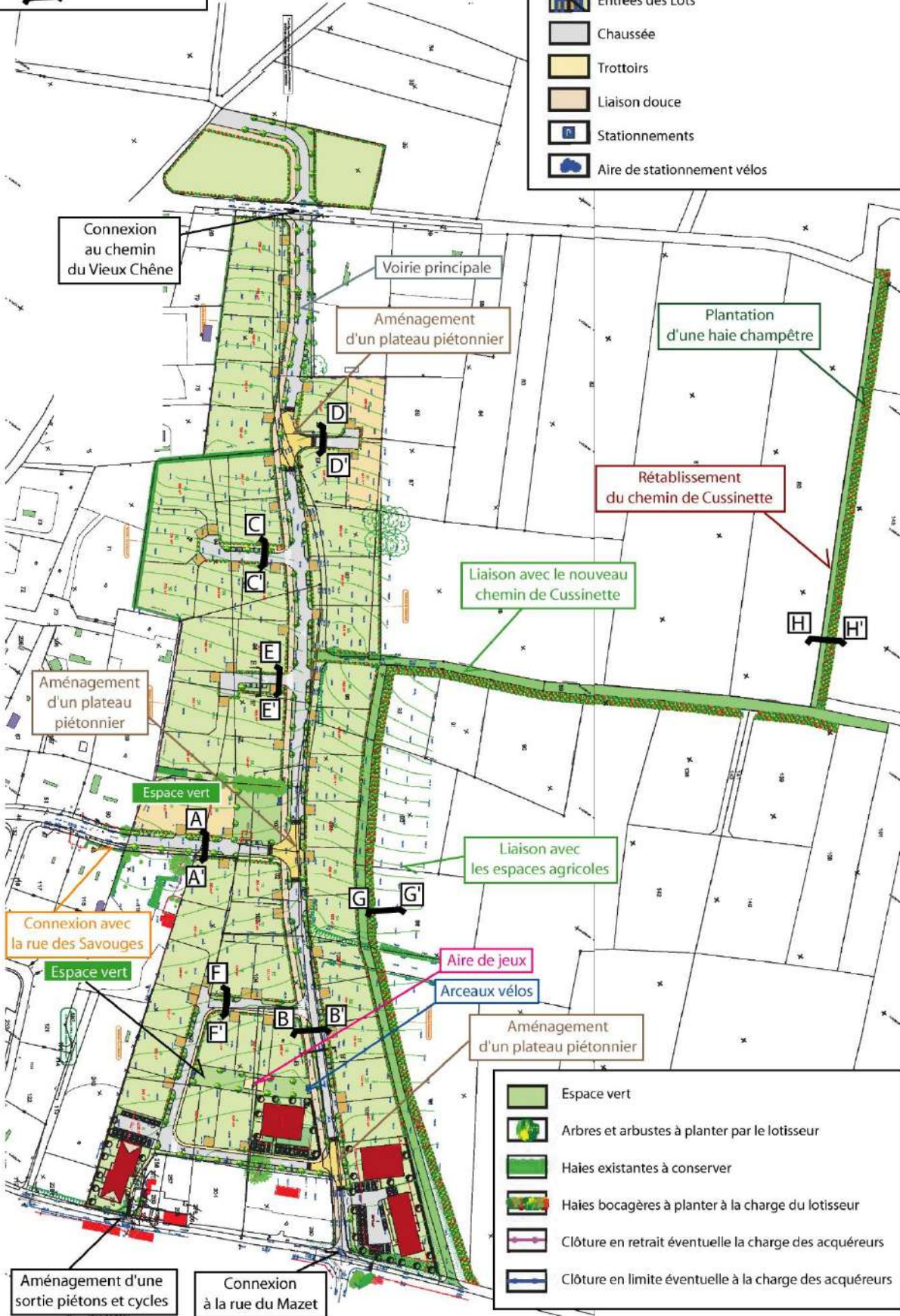
L'ensemble contribue à l'amélioration des itinéraires piétonniers vers le centre-bourg et les équipements scolaires.







PROJET D'OPERATION D'ENSEMBLE ET DE LOGEMENTS "LES SAVOUGES"

LOCALISATION DES PROFILS EN TRAVERS DES VOIRIES

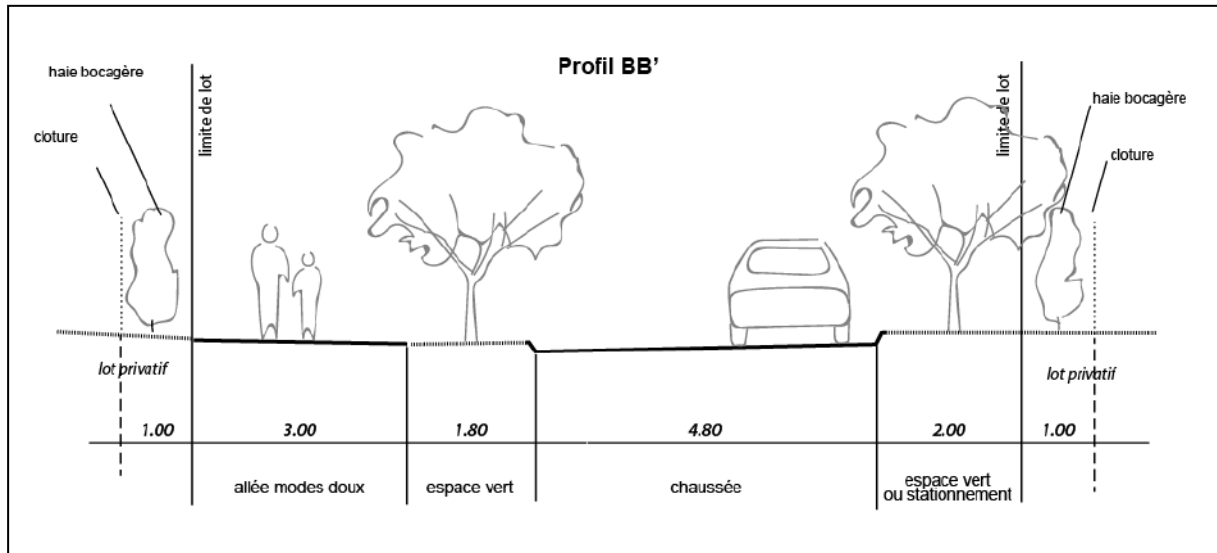
 Profil en travers

-  Lots à bâtir
-  Parcelle hors lotissement rattaché au lot contigu
-  Entrées des Lots
-  Chaussée
-  Trottoirs
-  Liaison douce
-  Stationnements
-  Aire de stationnement vélos

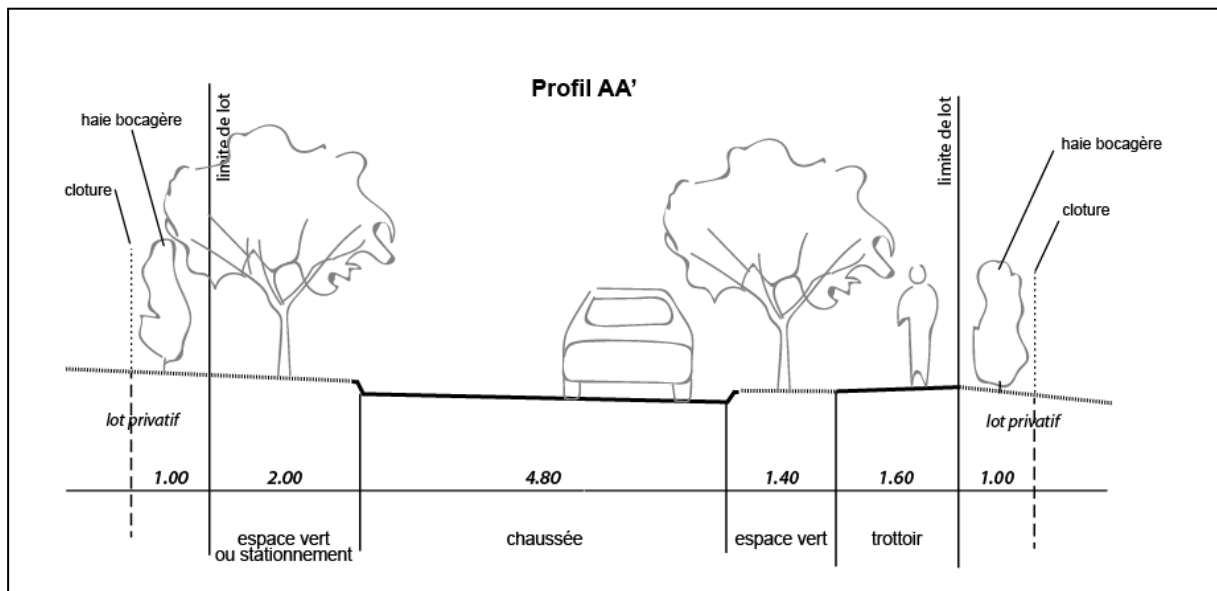


-  Espace vert
-  Arbres et arbustes à planter par le lotisseur
-  Haies existantes à conserver
-  Haies bocagères à planter à la charge du lotisseur
-  Clôture en retrait éventuelle la charge des acquéreurs
-  Clôture en limite éventuelle à la charge des acquéreurs

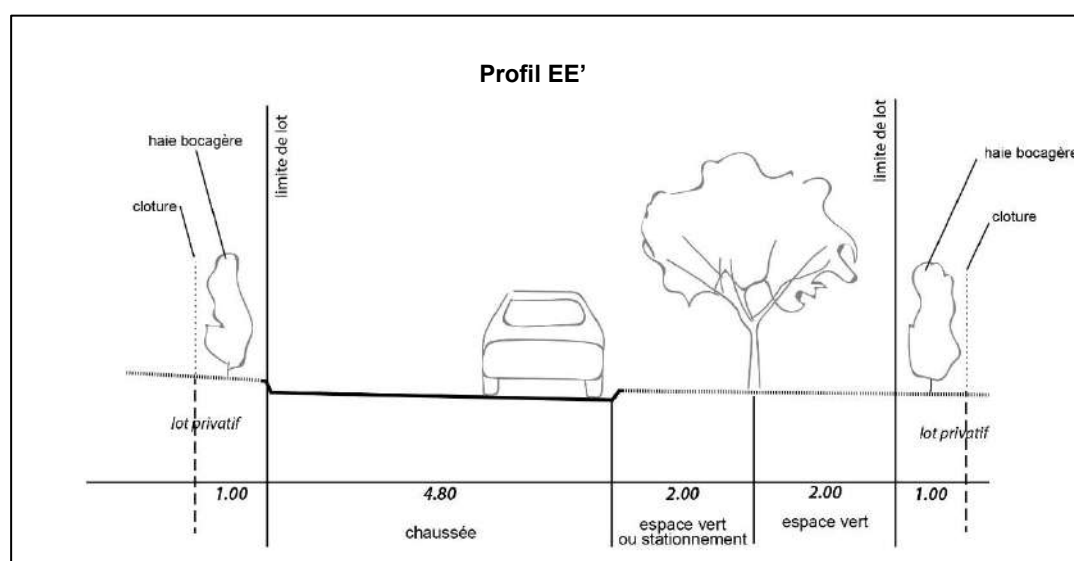
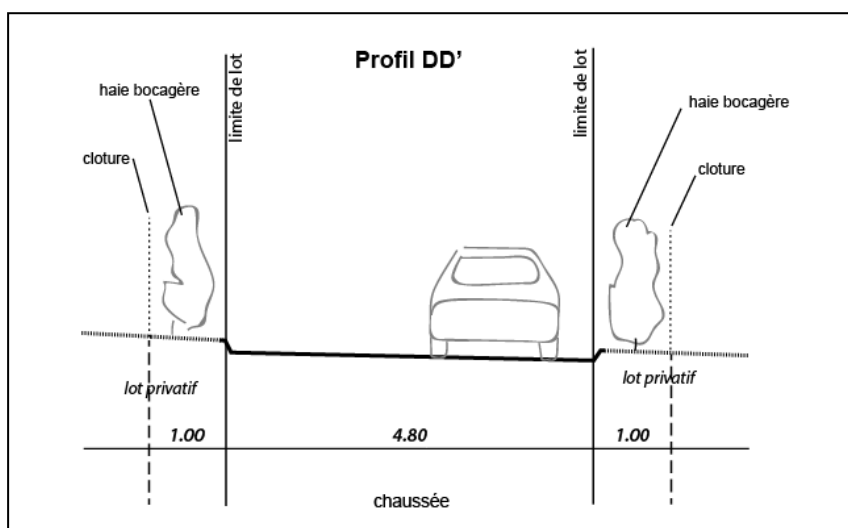
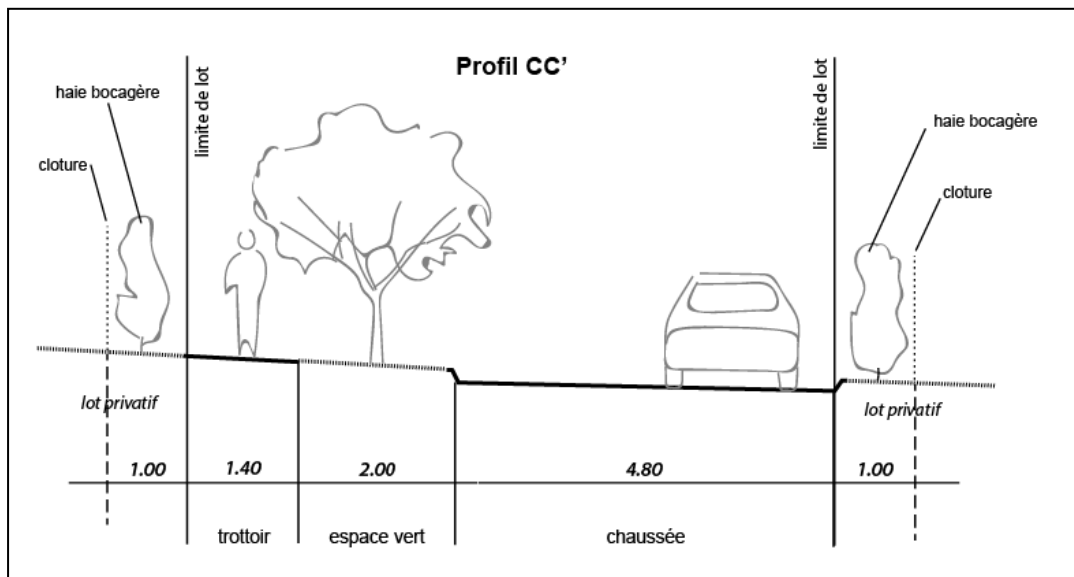
La voie principale orientée Nord-Sud aura le profil-type suivant, composé d'une liaison douce (3 mètres de large) et agrémentée de plantations de haute tige en bordure de la voirie à double sens d'une largeur de 4,80 mètres (profil type A-A'). De l'autre côté de la voirie, les stationnements alternent avec un rang de plantations de haute tige accompagné d'une haie bocagère.



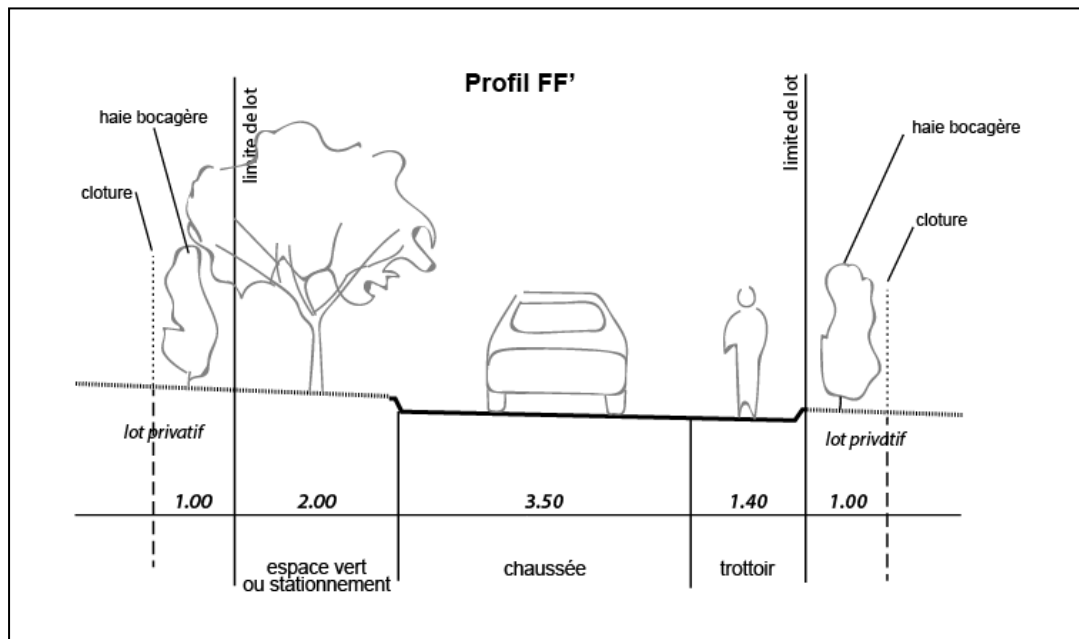
La rue des Savouges sera prolongée de façon à raccorder le nouvel ensemble de logements. Elle sera composée d'un trottoir de largeur confortable (1,60 mètre) et agrémentée de plantations de haute tige en bordure de la voirie à double sens d'une largeur de 4,80 mètres (profil type A-A').



Les voiries de desserte internes en impasse auront des profils en travers plus réduit : chaussée de 4,80 m accompagnée ou non (voirie partagée) d'un trottoir, de plantations d'arbres et de stationnement le long de la voirie ou non (profils type C-C', D-D', E-E', F-F').



La boucle en sens unique aura une chaussée de largeur moindre (3,50 mètres) et un trottoir de 1,40 mètre. un alignement d'arbres sera planté de l'autre côté de la voirie.



✓ Rétablissement du chemin de Cussinette

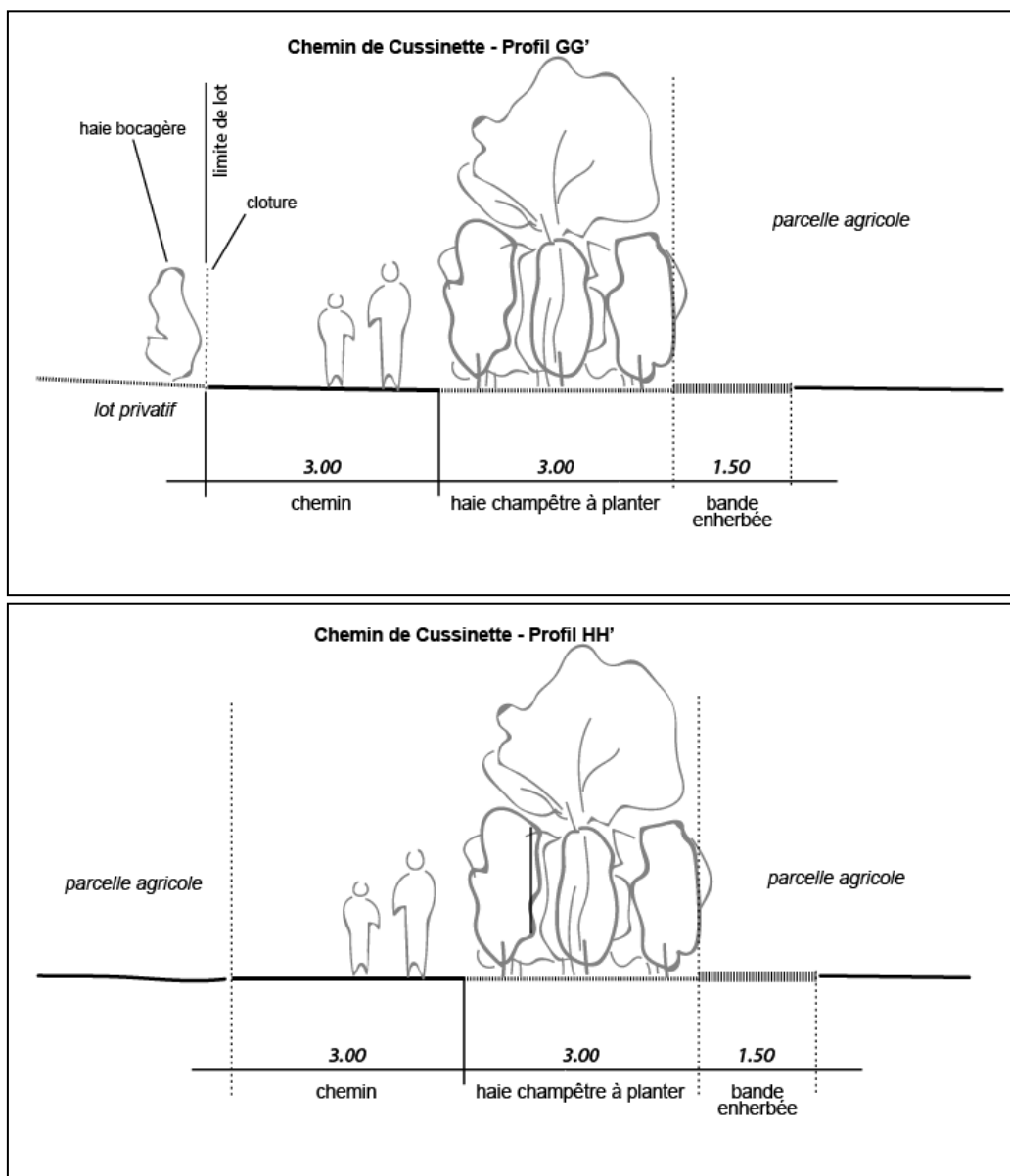
Le chemin de Cussinette sera rétabli à l'Est de l'opération d'aménagement d'ensemble et de logements afin de restituer l'itinéraire de promenade pour les piétons et les vélos. Il permettra de relier la rue du Mazet au chemin du Vieux Chêne en parcourant les espaces agricoles à l'Est du site d'aménagement. Il s'agira d'un cheminement de 3 mètres de large bordé d'une haie d'1 mètre de large en limite du lotissement et d'une haie champêtre de 3 mètres de large sur tout son linéaire du côté des espaces agricoles. Des rabattements ponctuels de la végétation à 1,20 mètre permettront des vues sur les espaces agricoles.

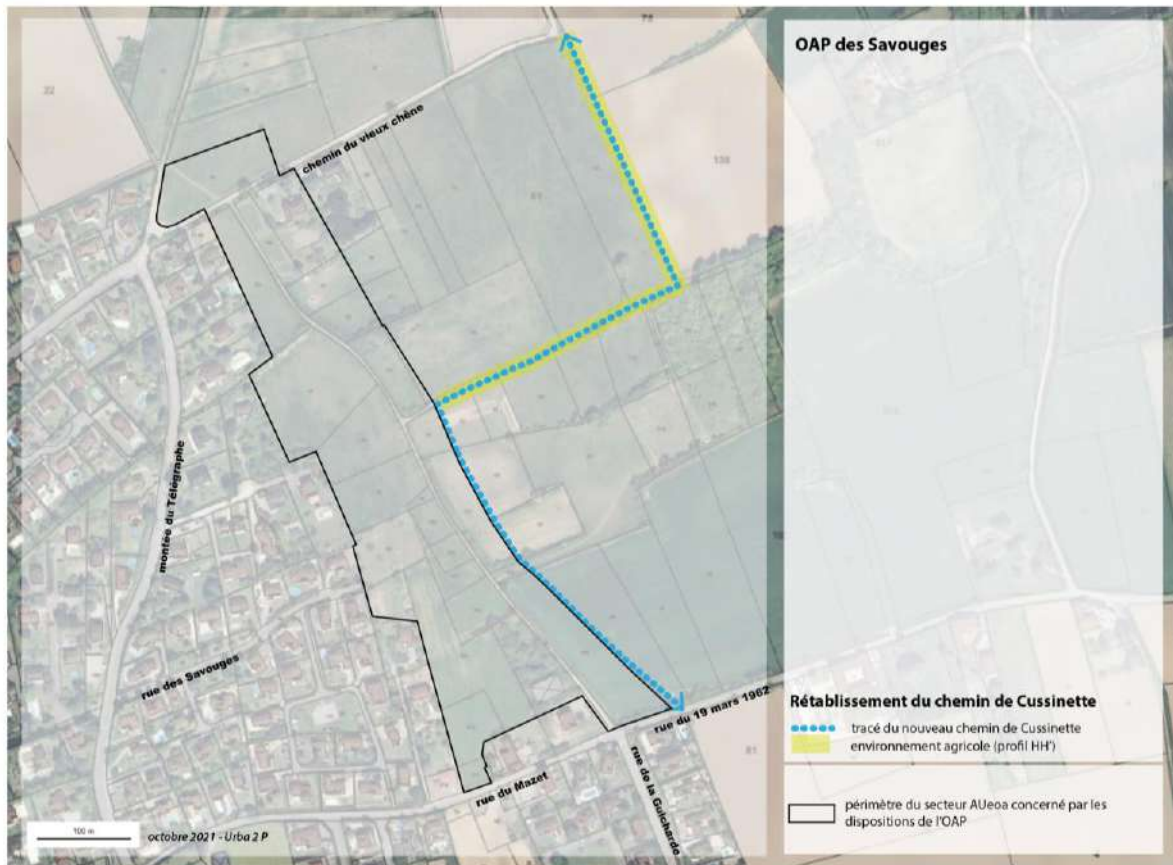
Il prendra appui sur les limites parcellaires et les chemins d'exploitation existants, puis longera la limite Est de l'opération. A chaque situation, correspond un profil en travers :

- le chemin le long du lotissement (voir profil en travers GG'),
- le chemin dans les espaces agricoles (voir profil en travers HH').

Son débouché sur la rue du Mazet sera positionné et aménagé pour rejoindre en toute sécurité les trottoirs existants ou à aménager le long de la rue.

Deux liaisons Est / Ouest permettront de rejoindre le quartier des Savouges depuis le chemin de Cussinette.





✓ Stationnements

Le projet prévoit de l'ordre de 134 places de stationnements privatisées et environ 38 places ouvertes au public positionnées le long des voiries à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble et de logements.

Des stationnements pour les vélos (4 arceaux) sont également disposés au niveau de l'aire de jeux.

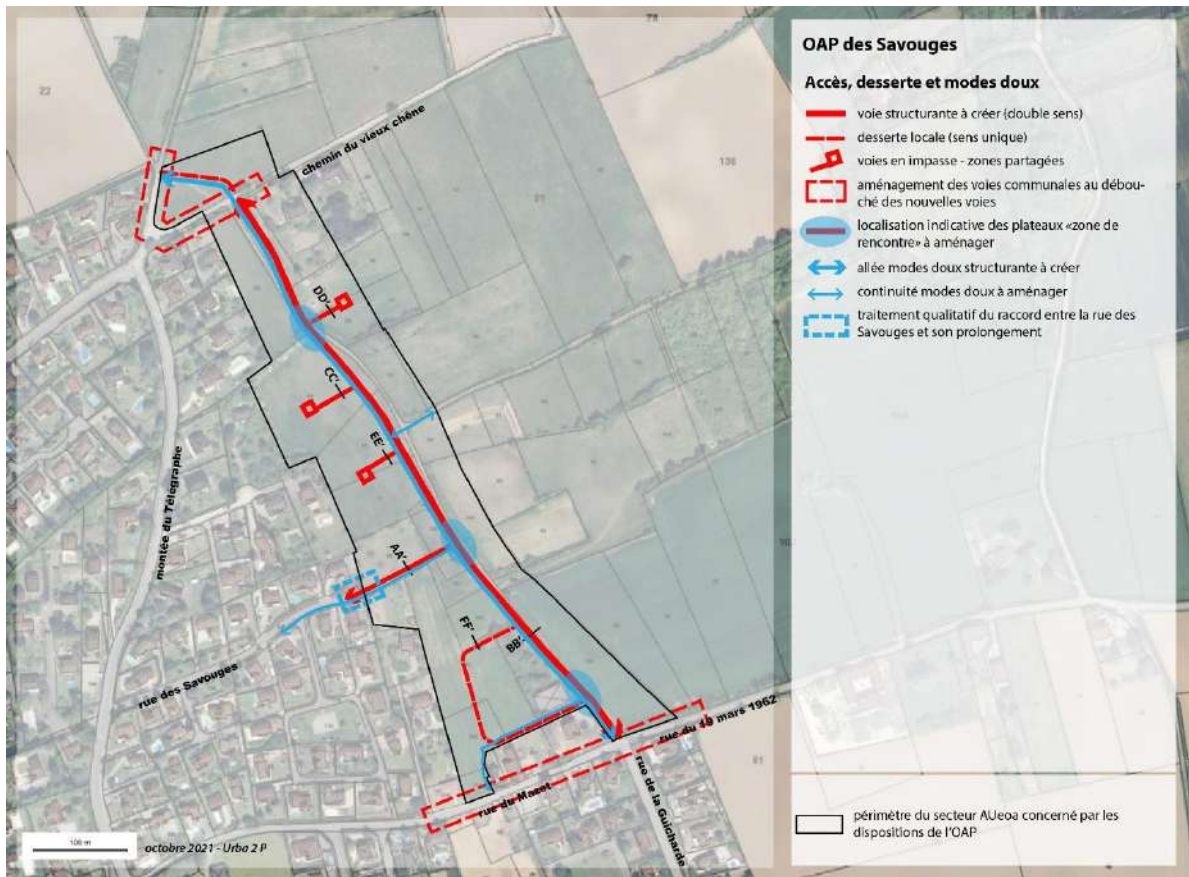
✓ Cheminements piétons et cycles

Pour faciliter et sécuriser la pratique des modes doux, une allée en site propre de 3 mètres de large longe la nouvelle rue principale de l'opération d'aménagement sur l'ensemble de son linéaire. Elle s'inscrit dans un maillage de trottoirs et d'allées qui organise plusieurs débouchés avec la voirie limitrophe pour cheminer le long de la rue des Savouges ou rejoindre la rue du Mazet. L'aménagement de 3 plateaux piétonniers permettra de séquencer le linéaire et de faciliter la traversée de la voie par les piétons.

Un accès piétons sera aménagé depuis la rue du Mazet jusqu'à la voie en boucle desservant l'opération d'aménagement.

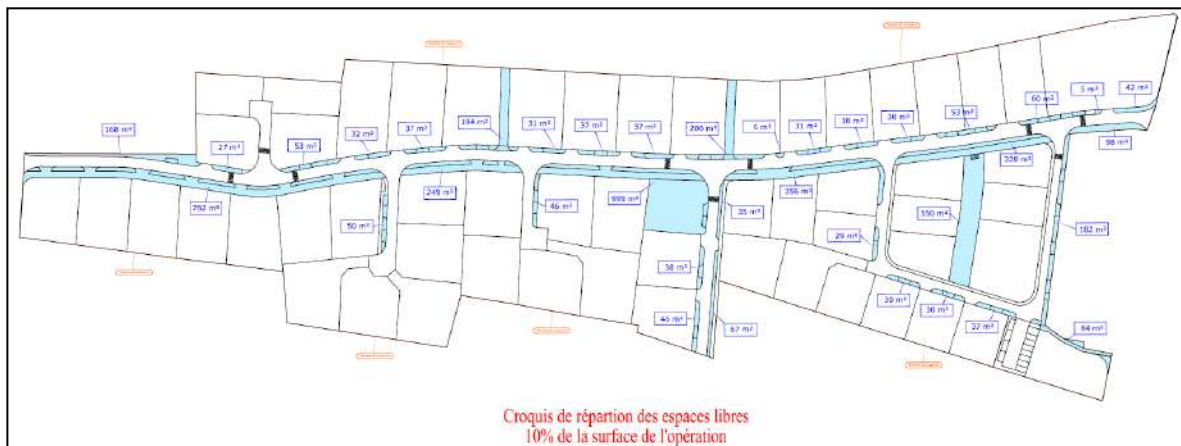
Depuis la voirie principale du lotissement, deux accès permettant de desservir les parcelles agricoles permettront de rejoindre le nouveau chemin de Cussinette.

Le chemin de Cussinette est rétabli à l'Est de l'opération d'aménagement d'ensemble et de logements (voir paragraphe ci-avant).



✓ **Espaces libres diversifiés pour créer une ambiance de « quartier jardin »**

Les espaces partagés (hors voiries) représenteront 10 % de la surface de l'aménagement, soit environ 5 114 m². Ils se composent d'une aire de jeux entourée d'un espace vert (550 m²), d'un espace vert central (999 m²), des alignements d'arbres et cheminements doux accompagnant les voiries et des deux accès aux parcelles agricoles.

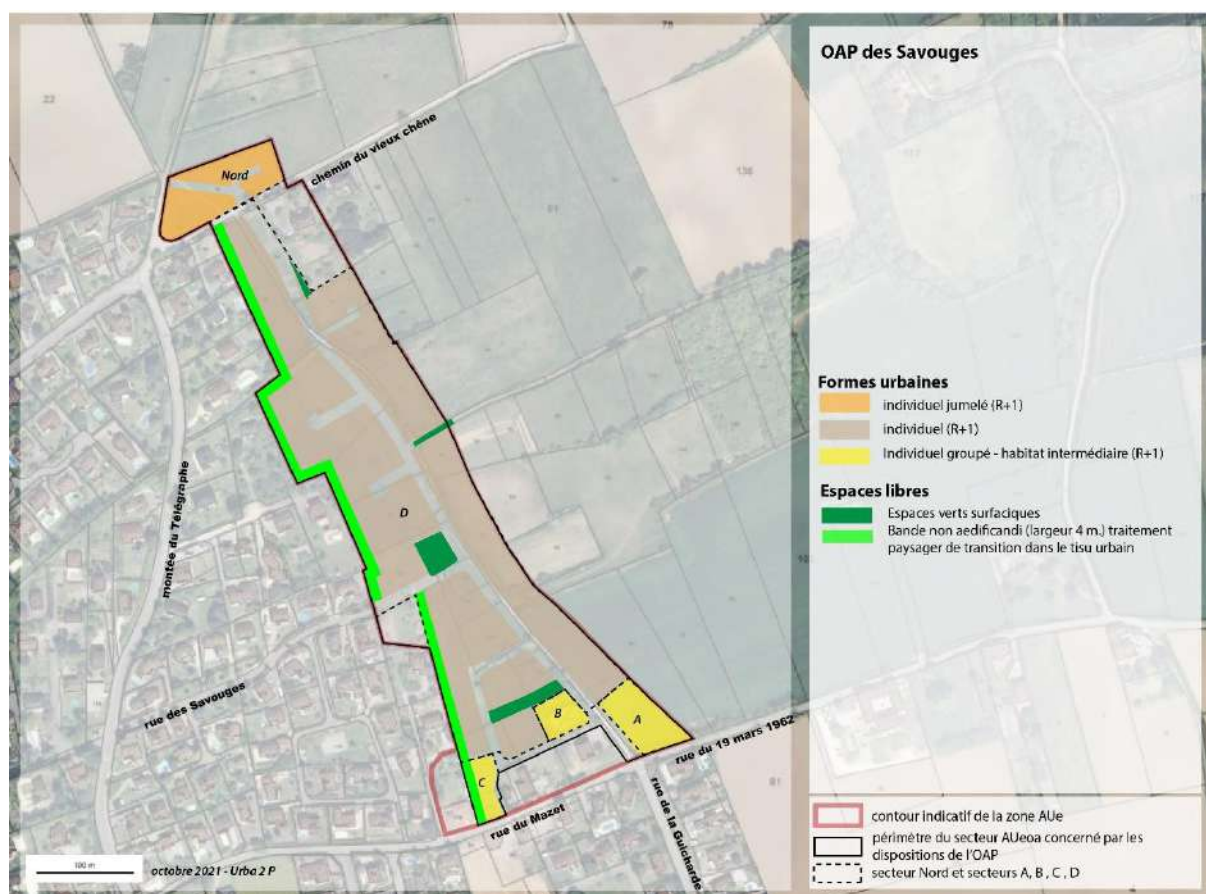


L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum. L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Ces espaces libres diversifiés permettront de créer une ambiance de « quartier jardin »

Pour les tènements constructibles, plusieurs dispositifs complémentaires contribuent à l'ambiance de « quartier jardin », tout en favorisant la biodiversité, avec :

- la plantation de haies bocagères en limite de lot (largeur 1 mètre, hauteur maximale limitée à 1,80 mètre) pour traiter les interfaces entre les jardins et la rue (voir les profils en travers), tout en offrant un refuge pour la petite faune ;
- une haie bocagère plantée à l'intérieur des lots pour un traitement paysager de transition avec les espaces agricoles voisins et le nouveau tracé du chemin de Cussinette. La haie continue constituera un élément végétal à préserver durablement ;
- une bande non aedificandi (telle que localisée au schéma ci-devant et d'une largeur de 4 mètres) pour un traitement paysager de transition avec le tissu bâti existant permettant de conserver des coupures vertes au sein de l'urbanisation à terme. Le sol de la bande non aedificandi sera végétalisé, en pleine terre ; aucune construction principale ou annexe ne sera possible. Les haies existantes identifiées au document graphique du règlement ainsi que sur le schéma ci-devant sont obligatoirement conservées ;
- l'aménagement sur chaque tènement d'espaces verts perméables, par la mise en œuvre des taux tels que précisés dans le tableau ci-après. Le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface éco-aménageable (végétalisée ou perméable). En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les taux s'appliquent à chaque lot.



✓ Volet sanitaire

Les choix retenus dans le cadre de la conception du projet ont notamment été guidés par le respect des exigences environnementales et l'affirmation des principes de précaution vis-à-vis de l'environnement, et par voie de conséquence, vis-à-vis de la santé humaine.

• Cadre de vie

La diversité des formes urbaines proposée permet la constitution d'un quartier résidentiel qui s'insère dans son environnement urbain, tout en proposant des logements pour différents types de ménage :

- De l'habitat individuel sur les lots libres en cœur d'opération (secteur central) :
 - maisons individuelles en rez-de-chaussée + 1 étage ;
 - plusieurs possibilités d'implantation en retrait ou en limite séparative.

- Des formes intermédiaires aux extrémités Nord et Sud de l'opération :
 - maisons groupées ou habitat intermédiaire en rez-de-chaussée + 1 étage, regroupant 6 à 8 logements ;
 - maisons jumelées en rez-de-chaussée + 1 étage ;
 - chaque logement disposera d'un prolongement extérieur : jardin pour les maisons et les logements en rez-de-chaussée et balcon/terrasse pour les logements à l'étage.

• Qualité de vie, ambiance sonore et qualité de l'air

Le choix du site d'implantation du projet s'est porté sur un secteur à l'écart des grands axes routiers, ce qui permet de proposer un environnement préservé des principales émissions polluantes dues aux trafics automobiles (NO₂ et PM₁₀) et une ambiance acoustique calme.

Le projet s'insère sur un site de proximité urbaine positionné à l'écart des secteurs de nuisances des infrastructures classées au titre des infrastructures de transport bruyantes du territoire et n'aura pas de conséquence sur la zone d'ambiance sonore modérée préexistante.

D'après les mesures de bruit réalisées par AD Ingénierie, les niveaux de bruit résiduel mesurés montrent que l'ensemble de la zone d'étude se situe dans une zone d'ambiance préexistante modérée. L'étude d'impact réalisée par la suite a permis de quantifier le bruit produit par les futures infrastructures routières et de montrer que, pour les hypothèses retenues, le bruit ambiant généré par le projet ne produira pas de dépassement des objectifs réglementaires. Cependant, afin que les futures maisons de l'aménagement ne soient pas impactées par le trafic routier, il est recommandé de positionner les futurs logements éloignés des routes (pas à moins de 10 mètres du centre de la rue).

Le programme propose une qualité d'habiter exemplaire quant aux espaces privatifs extérieurs proposés en continuité de chaque logement, à l'intimité des logements et à la convivialité des espaces collectifs.

L'aménagement d'espaces verts participera à la qualité de vie du site et le réaménagement d'un nouveau chemin réservé aux piétons et cyclistes vise à favoriser l'utilisation des modes actifs, permettant de répondre à des objectifs de développement durable.

- **Consommation énergétique des bâtiments**

Le projet d'opération d'ensemble et de logements « Les Savouges » permet d'envisager des constructions optimisant les performances environnementales des bâtiments.

Le programme intégrera les exigences requises en matière de consommation énergétique des bâtiments dans le respect de la réglementation thermique applicable, participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de Communay.

Les implantations bâties et les dispositifs architecturaux faciliteront les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation) : bâtiments compacts possibles, éviter les ombres portées, favoriser les orientations Nord-Sud, exposition au Sud pour les pièces de jour, bâtiments économes en énergie, utilisation d'énergies renouvelables et d'énergies propres...

Chaque garage disposera par exemple d'une prise de courant qui servira au rechargement des véhicules électriques afin de favoriser ce type de véhicules non polluants et silencieux.

L'ombre générée en été par les arbres tiges ou cépées plantées au droit des aires de stationnement permettra également de réduire l'utilisation de la climatisation et la surconsommation de carburant.

- **Gestion des déchets**

La gestion des déchets sera réalisée conformément à l'existant sur l'ensemble du territoire communal.

Les acquéreurs devront obligatoirement déposer leurs ordures ménagères à l'intérieur de containers individuels (à la charge des acquéreurs), dont le modèle sera conforme aux exigences du service gestionnaire.

Ces containers seront déposés sur le passage du camion de collecte, la veille au soir du jour du ramassage, puis rapportés à l'intérieur de chaque lot au plus tard le soir de la collecte des ordures ménagères. Pour certains lots en retrait de la voirie principale, les acquéreurs déposeront leurs containers sur l'aire de regroupement à l'entrée des antennes de voirie.

- **Qualité des eaux**

En ce qui concerne les eaux pluviales, le projet intègre les mesures nécessaires afin de garantir une bonne gestion des eaux de ruissellement, en particulier la limitation du débit de fuite des ouvrages de rétention à 6 L/ha/s conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Pays de l'Ozon (voir paragraphe « Mesures d'insertion vis-à-vis des enjeux de milieu physique »).

- **Ambroisie**

Vis-à-vis de l'ambroisie, plante invasive et allergène, toutes les mesures seront prises en phase de chantier afin de ne pas disséminer les plantes invasives et/ou indésirables lors de l'aménagement : balisage et arrachage avant toute intervention, nettoyage des roues des engins de chantier... (voir paragraphe « Mesures d'insertion vis-à-vis des enjeux de milieu naturel »).

- **Phase de travaux**

Les travaux représentent une phase sensible vis-à-vis des risques de pollutions susceptibles d'être occasionnés sur le site et des nuisances riveraines. Aussi, toutes les mesures nécessaires afin de supprimer ou de limiter les impacts des travaux vis-à-vis de la santé humaine, et, de réduire au mieux la gêne occasionnée aux riverains seront prises en compte dans l'organisation des différentes phases de chantiers (protections des sites d'intervention vis-à-vis des risques de pollution accidentelle, réductions des nuisances sonores par l'utilisation de matériel de chantier insonorisé, réduction des vibrations, limitation de l'envol des poussières,...).

Ainsi, le respect des normes et des seuils réglementaires, associé à la méthodologie mise en œuvre dans le cadre du projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges » afin de prendre en compte les exigences environnementales et les principes de protections sanitaires tout au long de la conception du projet permettent de garantir que les aménagements qui seront réalisés ne sont pas de nature à engendrer d'effets dommageables sur la santé humaine.

- ✓ **Mesures d'insertion vis-à-vis du patrimoine et du paysage**

En amont des travaux, le Service Régional d'Archéologie sera contacté afin de définir la nécessité éventuelle de prescriptions archéologiques. Le maître d'ouvrage et les entreprises chargées d'effectuer les travaux devront se conformer à la législation en matière d'archéologie préventive. En outre, lors des travaux le risque de découverte fortuite de vestiges archéologiques n'est pas exclu et devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune transmise au service régional d'archéologie afin que leurs abords soient préservés.

La déclaration de projet permet la poursuite de l'urbanisation du quartier des Savouges en continuité et en cohérence avec les équipements déjà présents (forme, volume, toiture, habillage de façade...) et vise à un aménagement qualitatif du site au regard du contexte local.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1 afin de s'adapter à la topographie naturelle et à l'urbanisation existante.

De plus, des haies champêtres stratifiées seront implantées afin de garantir une intégration optimale (bordures Est et Sud de l'aménagement) et les principales haies transversales seront maintenues.

En effet, en bordure Est du lotissement, une haie de 1 mètre de large sera plantée en fond de lots afin de garantir la tranquillité des habitants.

De plus, une haie champêtre arborée de 3 mètres de large participera à l'intégration de l'aménagement depuis les espaces agricoles. Quelques trouées permises par les rabattements des formations végétales à 1,20 m permettront aux usagers du nouveau chemin de Cussinette, des perceptions en directions des espaces agricoles.

3.4. BILAN SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION DE PROJET

Les orientations inscrites au document d'urbanisme dans le cadre de la présente déclaration de projet répondent favorablement aux objectifs de développement durable, à savoir :

- l'utilisation économe de l'espace par le positionnement du site en continuité du quartier des Savouges et la conception d'un projet compact permettant ainsi de limiter l'étalement urbain sur ce secteur périphérique où les enjeux agricoles et naturels sont limités.
- la préservation des ressources en affirmant dès à présent les thématiques liées aux économies d'énergie et à la performance environnementale du projet d'aménagement d'ensemble comme un enjeu incontournable des orientations d'aménagement spécifiques du projet.
- la maîtrise des déplacements en assurant le développement de cette opération d'aménagement d'ensemble et de logements à proximité des équipements de Communay (scolaires, mairie...) et en favorisant sensiblement les liaisons douces aux abords de ce site (rétablissement de la liaison Nord/Sud avec une allée en site propre, aménagement d'un accès piétonnier sur la rue du Mazet, débouchés piétonniers sur le nouveau chemin de Cussinette rétabli à l'Est de l'opération d'aménagement).
- la réduction de la production de gaz à effet de serre portant à la fois sur la thématique de maîtrise des déplacements mais également en intégrant dès à présent les thématiques liées aux économies d'énergie et à la performance environnementale des bâtiments.
- la préservation de la qualité environnementale du quartier par la mise en œuvre d'un programme de qualité intégrant des plantations et des espaces paysagers.
- la prise en compte de la biodiversité par la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation (plantations de haies bocagères, pérennisation de conversion de terres arables en prairies naturelles et parcelles assurant la pérennisation de bonnes pratiques agricoles à proximité immédiate du site...).
- la prise en compte des risques naturels prévisibles en respectant les préconisations liées au risque d'inondation mentionné par le PPRI du pays de l'Ozon.

Par conséquent, la présente déclaration de projet, qui vise au développement urbain de la commune de Communay pour répondre aux objectifs du SCOT de l'Agglomération Lyonnaise sans occasionner pour autant une consommation excessive de terrain supplémentaire vis-à-vis des espaces agro-naturels adjacents et en recherchant à assurer le développement urbain dans un cadre de qualité architecturale, paysagère, fonctionnelle et environnementale respecte les objectifs de développement durable.



Extension de la ZAC Val de Charvas

ZAC CHARVAS II



MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE COMMUNAY

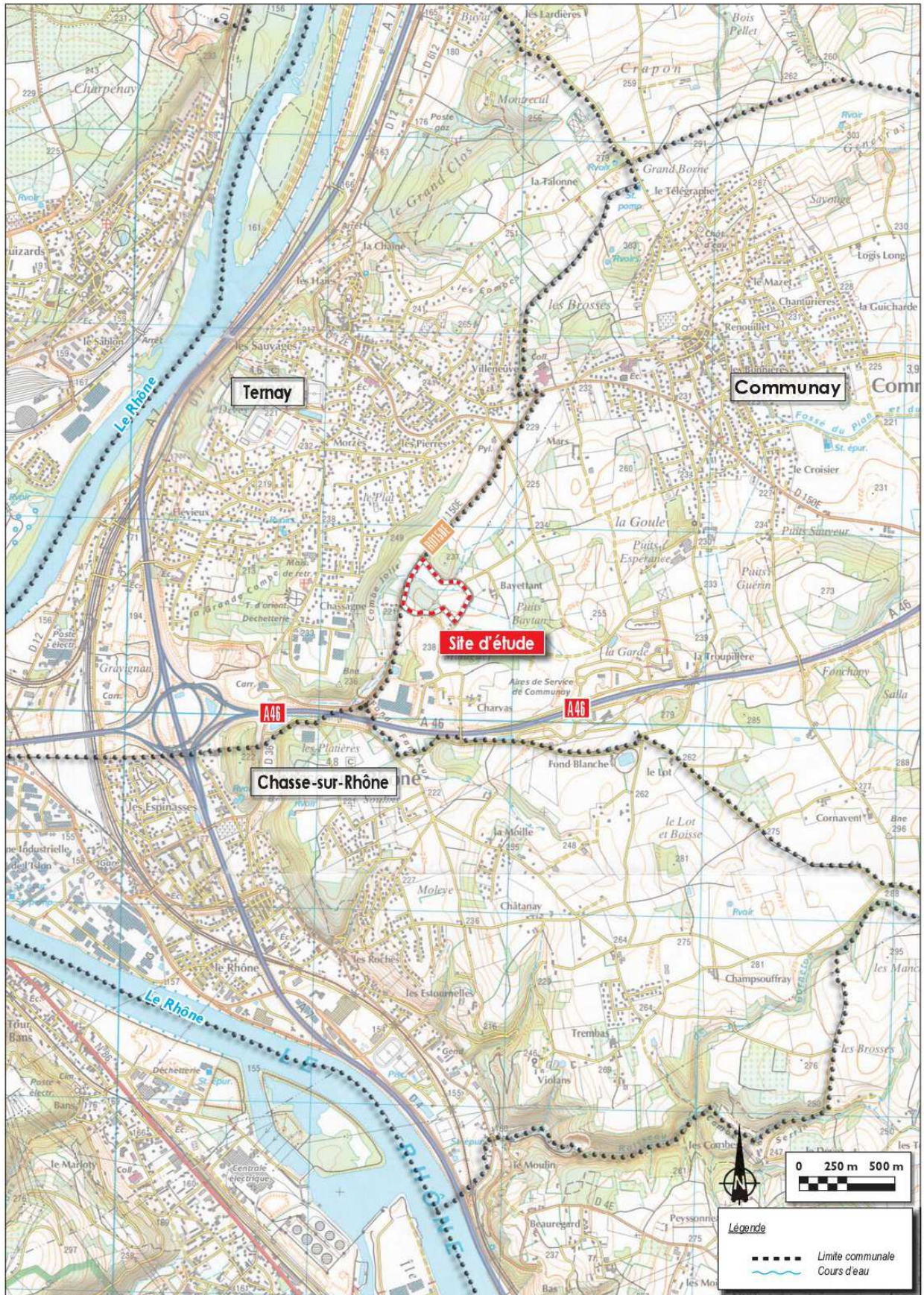


SOMMAIRE

1. Plan général des travaux.....	3
2. Notice de présentation	5
2.1. Objet de l'opération et contexte de l'étude	5
2.2. Présentation du projet.....	10
2.3. Cadre juridique	12
2.4. Prise en compte de la préservation de l'environnement dans le projet de modification.....	13
3. Mise en compatibilité	14
3.1. Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable	14
3.2. Plan Local d'Urbanisme mis en compatibilité.....	20
4. Annexes.....	24

1. Plan général des travaux

Plan de situation



PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

Commune de Ternay

Commune de Communay

RD150

Voie communale n°40

Chemin de Charvas

Périmètre de la DUP

Légende :

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | tracés voiries projetées | | trottoirs en enrobé |
| | emprises parcelles et surfaces projetées | | rampants et accès aux lots |
| | emprises assiettes et surfaces projetées | | courbes de niveaux, talus et cotes altimétriques |
| | noue paysagère | | Arbres et cépées projetées |
| | espaces verts de raccordement existant ou à reconstituer en compensation | | zone humide et surface élargie |
| | fossé existant | | zone humide et surface élargie |



2. Notice de présentation

2.1. Objet de l'opération et contexte de l'étude

2.1.1. Cadre général

Le maître d'ouvrage de l'opération est la Communauté de Communes du Pays d'Ozon (CCPO). Le projet soumis à l'enquête s'inscrit sur le territoire de la commune de Communay, dans le département du Rhône.

Le projet consiste à étendre la zone d'activités de Val de Charvas Charvas, sur une surface de l'ordre de 6,7 ha sous forme d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

2.1.2. Contexte de l'opération

Communay est située au sud de l'agglomération lyonnaise. Le village est délimité au nord par la commune de Sérézin du Rhône, au sud par les Balmes viennoises et les communes de Chasse-sur-Rhône et Chuzelles, à l'est par la route départementale 307, la nationale 7 et la commune de Simandres et, à l'ouest par la commune de Ternay.

Il s'agit d'une commune très bien desservie par de grandes infrastructures de transport et notamment l'A46, la RN7, la RD307, la RD150 et RD150E et par la RD307B (déviation de Communay qui a été mise en service en 2016).

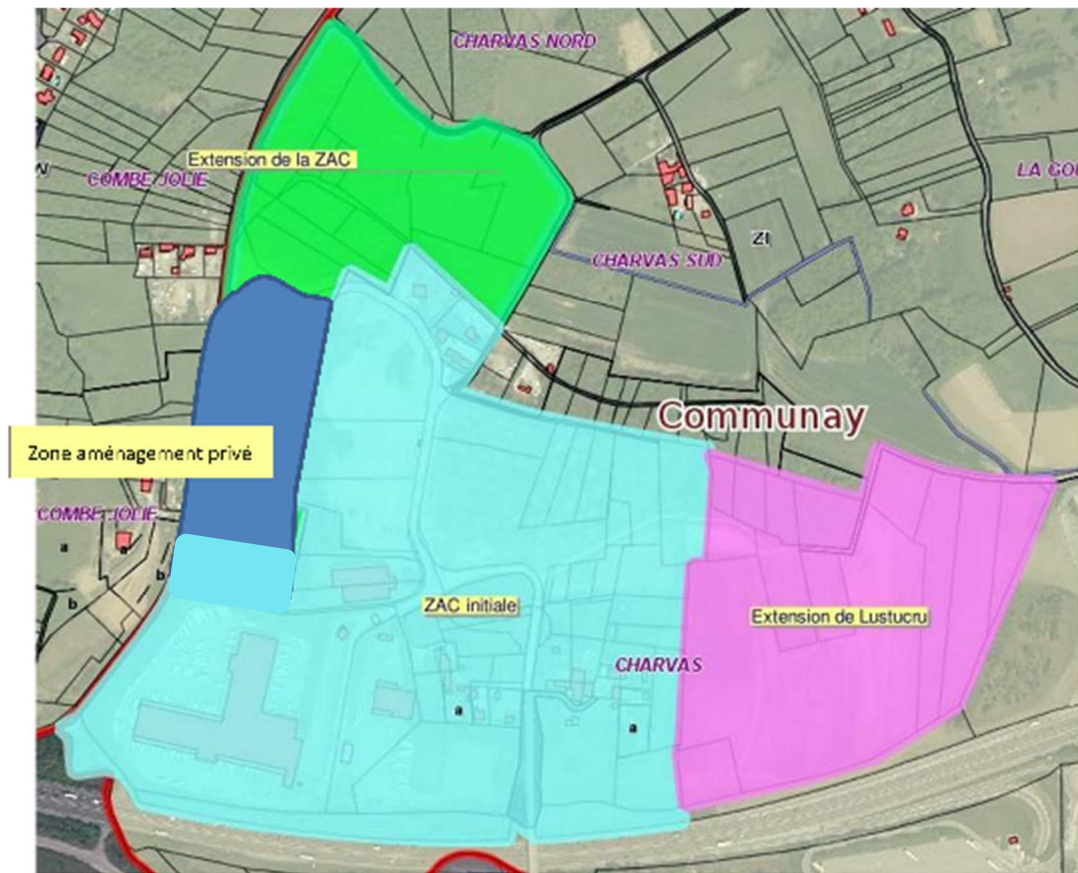
Communay est une commune périurbaine dynamique avec une croissance démographique soutenue. La majorité de la population active de la commune travaille sur l'agglomération lyonnaise. Sa superficie est de 1 054 ha. Elle compte plus de 4 200 habitants (1 248 habitants en 1968).



La commune est un bassin d'emploi intégré au pôle urbain de l'agglomération lyonnaise et comportait 866 emplois au dernier recensement 2011 pour 1 854 actifs.

Le projet porte sur l'extension de la ZAC Val de Charvas entre la RD150 et l'actuelle ZAC Val de Charvas, au nord de la voirie permettant d'accéder à la zone d'activités actuelle. Le projet sera desservi par la RD150, par la ZAC existante ainsi que par la RD307B depuis l'autoroute A46. Le projet global porte sur environ 6,7 ha. Au sud de ce secteur, un aménageur privé va développer un projet à vocation économique sur 2,6 ha.

Carte des projets dédiés à l'activité économique – secteur de Charvas



Historique des aménagements réalisés sur le secteur :

La Commune de Communay a engagé l'aménagement du parc d'activité par la réalisation, au début des années 1990, de la ZAC dite « Val de Charvas » sur une superficie de 20 ha environ. L'aménagement et la commercialisation de cette zone avaient été alors confiés, par voie de convention, à une société d'aménagement qui n'a réalisé que partiellement l'opération (dépôt de bilan de cette société en 1995). Sur les 20 ha, environ une dizaine a été commercialisée et le programme des équipements publics n'a pas pu être terminé. L'état du bâti était correct mais le traitement paysager absent. La voirie était inachevée et avait fait l'objet, en 2003, de travaux de réparation. À cette époque, les entreprises installées sur la ZAC généraient plus de 250 emplois dont la majorité était issue de l'entreprise GLF.

En 2000, la CCPO a repris, dans le cadre de sa compétence développement économique, le rôle d'aménageur et a donc maîtrisé la quasi-totalité des assiettes foncières sur cette ZAC.

Parallèlement, la CCPO a mené une réflexion globale dans le domaine de l'activité économique sur l'ensemble de son territoire. Celle-ci a conduit la commune à inscrire au PLU des extensions à l'ouest et à l'est de l'actuelle ZAC en 2005 (zones AUi).

Afin de répondre aux besoins exprimés, il a été convenu de relancer la commercialisation des hectares disponibles sur la ZAC Val de Charvas rendue notamment possible par la maîtrise foncière de la CCPO et par le projet de raccordement de la ZAC à l'A46. La CCPO a signé un contrat de concession avec la SERL en juillet 2007 et lui a ainsi confié l'aménagement de cette ZAC.

La SERL a viabilisé 4 terrains sur la ZAC a commercialisé deux d'entre eux :

- Ilot A : société Lustucru Frais ;
- Ilot B : sociétés Berthouly Construction, LMP GIL et Universal Stock Metal.

En janvier 2015, la CCPO a signé un protocole de liquidation avec la SERL afin que cette dernière finalise :

- La commercialisation de la ZAC (un terrain de 10 417 m² situé en partie nord de l'îlot B et un terrain d'environ 12 916 m² correspondant à l'îlot C) ;
- Le suivi des travaux de finalisation de la HTA par ERDF et de la levée des réserves dans le cadre de la visite préalable à la remise des ouvrages ;
- La procédure actuelle de remise des ouvrages et de rétrocession du foncier à la collectivité.

Au 1^{er} janvier 2017, le contrat de concession avec la SERL a pris fin et la CCPO a finalisé la commercialisation du dernier lot (ilot C, lot sous compromis de vente).

En parallèle de l'aménagement de la ZAC, la société Lustucru Frais a acheté à la CCPO des terrains d'une surface d'environ 10 ha, situés à l'Est de l'actuelle ZAC. La Commune a approuvé la modification n°3 de son PLU en septembre 2015 afin d'ouvrir à la construction ce secteur et permettre à la société la réalisation de son projet d'extension.

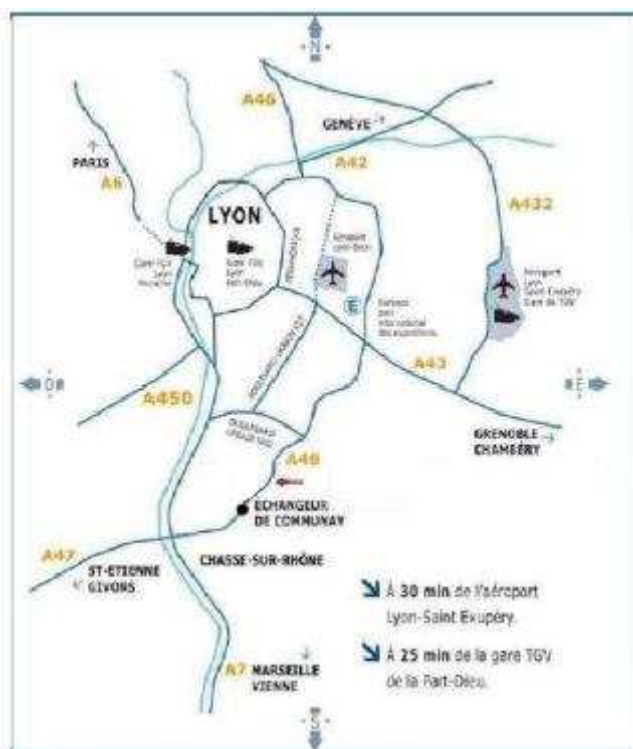
De plus, en 2017, le PLU a fait l'objet d'une modification pour permettre l'aménagement du secteur Charvas II et le secteur sud. Le PLU modifié a été approuvé le 12 septembre 2017.

2.1.3. Objectifs et justification de l'opération

Le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'activités Charvas II se situe sur la commune de Communay dans le Rhône.

Le périmètre à l'étude pour l'implantation de ce parc d'activités est localisé aux abords de l'A46 Sud et de la RD150, à l'intérieur du territoire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon. Il couvre une surface de 6,7 ha et correspond à un besoin. En effet, la Communauté de Commune du Pays de l'Ozon doit répondre à de fortes demandes d'entreprises qui souhaitent s'installer sur son territoire.

Localisation du futur parc d'activités Charvas II



En effet, La CCPO a également un projet de création de Parc d'Activité, à vocation logistique et industrielle, sur le secteur des Trénassets à Simandres d'une superficie de 39 ha dont 29 ha à la commercialisation. Elle a approuvé le dossier de création de la ZAC lors du conseil communautaire du 7 septembre 2015.

De plus, suite à l'étude de gisement foncier, trois sites existants bâtis et sous maîtrise foncière privée ont été sélectionnés pour faire l'objet de conventions opérationnelles avec l'EPORA afin de favoriser la remise sur le marché la vente de ces propriétés.

Actuellement, sept zones d'activités sont implantées sur le périmètre de la CCPO. Au sein des zones d'activités existantes, peu de foncier reste disponible à ce jour, comme l'indique le tableau suivant :

Foncier disponible au niveau des ZAC existantes sur le territoire de la CCPO

ZONES D'ACTIVITES	SUPERFICIES en ha	COMMUNES	FONCIER DISPONIBLE	PROPRIETAIRE PARCELLES DISPONIBLES
Parc d'activités du Pontet	29	Saint Symphorien d'Ozon	Plus de foncier disponible: le dernier lot a été vendu	X
Parc d'activités de Chassagne	12,5	Ternay	Dernier lot est en construction	Privé
Parc d'activités de Val Cité	7,5		1 lot à commercialiser de 15.837 m ² (possibilité de le diviser en 3 lots)	Privé
ZAC du Val de Charvas	25	Communay	Plus de foncier disponible : le dernier lot est sous compromis	X
Parc d'activités du Chapotin	100	Chaponnay	Plus de foncier disponible : tous les lots sont commercialisés ou sous compromis	X
Parc d'activités de la Donnière	15	Marennnes	Plus de foncier disponible : tous les lots sont construits	X
Parc d'activités Pierre Devaux	5,5	Sérézin du Rhône	Plus de foncier disponible : tous les lots sont construits	X

Comme, depuis janvier 2017, 20 demandes d'implantation, pour des activités variées, ont été remises à la CCPO. La création d'un nouveau parc d'activités permettra en partie de répondre aux demandes des entreprises souhaitant s'installer sur son périmètre. L'étude de gisements fonciers économiques sur le territoire de la CCPO réalisé par Elan Développement pour l'EPOA, le 9 octobre 2017 donne les conclusions suivantes :

- A court terme (3 ans) une estimation du besoin immobilier pour les activités ciblées (locaux artisanaux, industriels) correspond à 80 000 à 100 000 m² de SDP nécessitant une première mise à disposition d'une offre pour de nouveaux espaces.

L'extension de la ZAC Charvas II constitue un gisement identifié pour répondre en partie à court terme au besoin identifié.

2.2. Présentation du projet

Les premières études de faisabilités sur le secteur du Val de Charvas ont été menées en 2005 et concernaient précisément :

- La ZAC du Val de Charvas actuelle d'environ 25 ha ;
- La zone d'environ 10 ha située à l'est de l'actuelle ZAC dont les terrains ont été revendus à la société LUSTUCRU FRAIS ;
- La zone d'environ 10 ha située au nord-ouest de l'actuelle ZAC :
 - 6,7 ha de la ZAC Charvas II,
 - 2,6 ha qui feront l'objet d'un aménagement privé à vocation économique.

L'extension pressentie présente plusieurs caractéristiques la rendant propice à l'accueil d'un parc d'activités :

→ **Une extension d'un Parc d'Activités déjà existant**

Le foncier disponible pouvant être consacré à l'accueil d'activités économiques est rare sur la Communauté de Communes. Cette extension permet d'augmenter la surface du parc d'environ 6,7 ha. A terme, le parc d'activité du Val de Charvas aura une surface de 45 ha en comptant l'aménagement privé d'environ 2,6 ha. L'extension de la zone sera desservie par des infrastructures déjà existantes, accès identique à la ZAC Val de Charvas.

→ **Une bonne accessibilité** grâce à la création de la sortie 17 depuis l'autoroute A46 et la RD307, accès direct depuis l'A46

Situé au croisement des autoroutes A7 et A46, le parc d'activité est desservi par l'autoroute A46 (une sortie a été créée dans le sens Sud/Nord) et la départementale RD150. La route RD307b, assurant la liaison avec la RN7 au niveau de l'échangeur 16 de l'A46, a été mise en service à l'été 2016. Les camions ne transitent ainsi plus par le centre-ville de la commune.

→ **Un rayonnement d'agglomération**

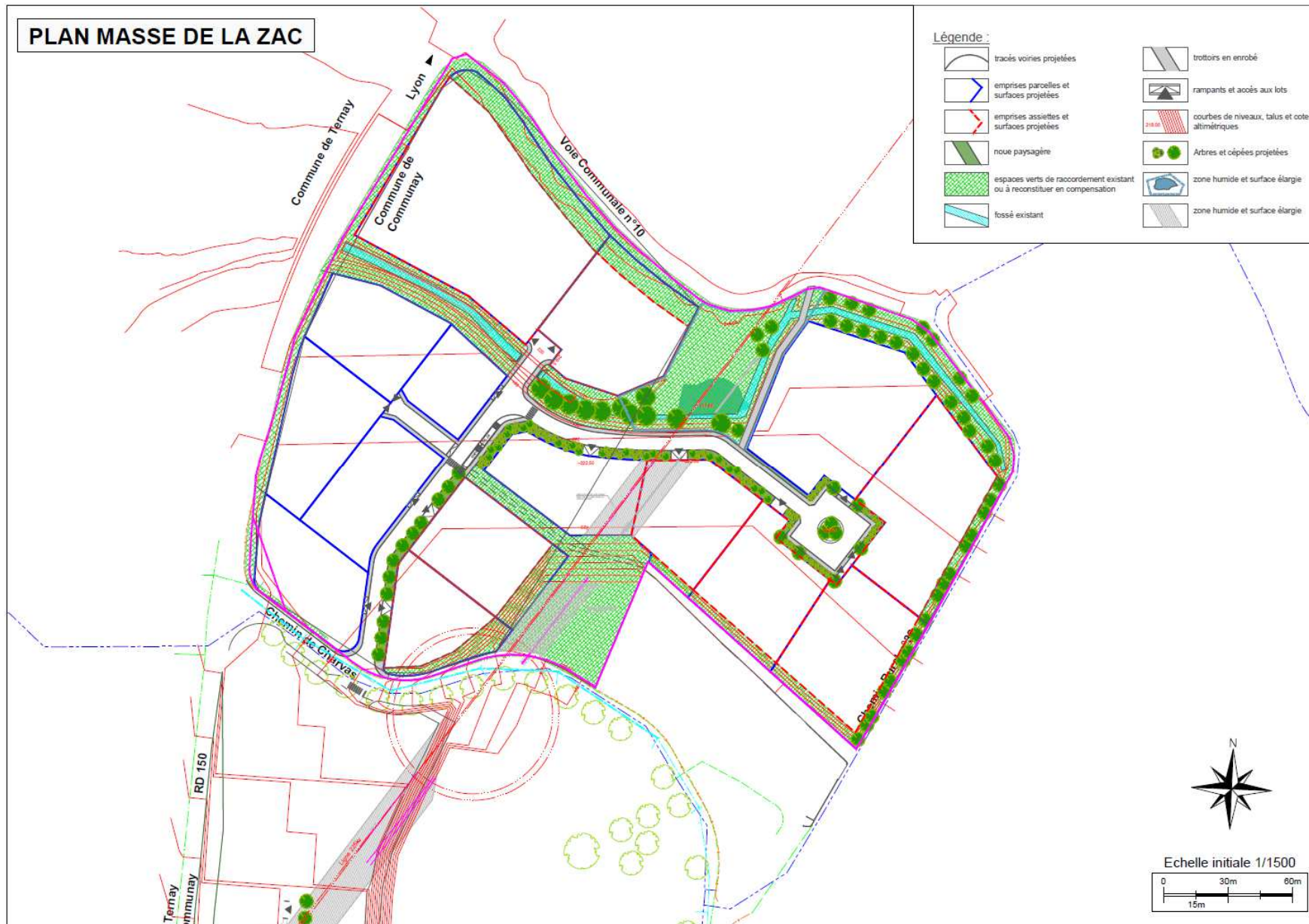
La dimension de cette zone devra lui permettre une visibilité à l'échelle de l'agglomération lyonnaise.

→ **Des documents de planification qui vont dans le sens du projet**, en effet le projet s'inscrit au document d'urbanisme communal en zone AUia2, correspondant à un projet d'aménagement d'ensemble à vocation économique.

La surface de plancher globale sera de 20 763 m² permettant la construction de bâtiments PME tertiaire, artisanat, conformément au PLU zone AUia2.



Le plan masse du projet de parc d'activités de la ZAC Charvas II est présenté ci-après.



2.3. Cadre juridique

L'article L.110-1 du Code de l'expropriation indique que lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par ce dit Code.

Ainsi, en l'espèce, l'enquête publique sera réalisée en application du Code de l'environnement.

Suite à cette enquête publique, une déclaration d'utilité publique sera prise pour permettre l'expropriation des parcelles concernées.

Toutefois, conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

En l'espèce, le projet n'est pas compatible avec le document d'urbanisme de la commune de Communay. Ainsi, l'enquête publique portera sur l'utilité publique du projet et la mise en compatibilité des différents plans qui en est la conséquence.

Le présent dossier est donc présenté comme un dossier de mise en compatibilité de la commune de Communay : il est soumis à enquête publique conjointement au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour le projet d'extension de la zone d'activités Charvas II.

Une demande de cas par cas pour évaluation environnementale liée à la mise en compatibilité du projet a été effectuée auprès de la DREAL, qui a conclu en date du 1^{er} février 2019, l'absence de nécessité de réaliser cette étude (cf avis en annexe 1).

2.4. Prise en compte de la préservation de l'environnement dans le projet de modification

Le site étant en zone non urbanisée, en partie boisée, la CCPO a lancé des inventaires faune/flore sur un cycle biologique complet sur le secteur afin d'identifier les enjeux. Une zone humide a d'ailleurs été recensée sur cette zone, elle a été prise en compte dans le plan masse (conservation de la zone humide).

Il est prévu une prise en compte des enjeux environnementaux et biodiversité. Ainsi des mesures sont envisagées telles que :

- Adaptation du planning des travaux aux périodes de sensibilité des espèces
- Lutte contre les plantes invasives
- Maintien du fossé existant et de la zone identifiée zone humide
- Maintien des corridors écologiques boisés de la Combe Jolie
- Plantation d'essences locales conformément aux prescriptions de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO).

De plus, en termes de gestion des eaux pluviales, il est prévu de rétablir les écoulements naturels des bassins versants transitant par la zone et de collecter les eaux pluviales de la ZAC Charvas II et de les rejeter à débit limité vers l'exutoire actuel sous la RD150 en direction de la Combe Jolie.

3. Mise en compatibilité

Le projet d'extension de la ZAC Val de Charvas (ou ZAC Charvas II) classée en zone AUia₂ inclut des surfaces classées en EBC et en espace boisé à protéger non compatible avec le plan d'aménagement. Les surfaces concernées par cette mise en compatibilité du PLU sont un EBC de 10.900 m² et un espace boisé à protéger de 3.100 m².

L'ensemble de ces surfaces boisées classées supprimées seront compensées par reclassement d'autres boisements à proximité à surfaces égales dans un second temps (cf. délibération de la commune de Communay s'engageant sur cette compensation, délibération en annexe 2).

3.1. Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable

La commune de Communay est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 septembre 2005 dont la dernière modification date du 12 septembre 2017 qui concerne l'aménagement de l'extension de la ZAC Charvas II.

3.1.1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation a été rédigé en décembre 2004 et a fait de plusieurs additifs en 2012 et 2015 et 2017.

Le document initial de 2004 présente l'ensemble du territoire communal et fait également mention des espaces boisés communaux dans le chapitre Aspects paysagers et environnement. Il est précisé la présence d'espaces boisés classés sur le plateau de Charvas sans précision de surface et de localisation.

Une cartographie mentionne qu'une partie du site est en espaces boisés.

Les additifs présentent les modifications apportées dans les autres pièces du PLU.

3.1.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Communay a été approuvé le 6 septembre 2005 et révisé le 29 février 2012, mais cette dernière n'a pas été menée à son terme.

Le PADD de Communay s'organise autour de 6 orientations générales :

- conforter une identité de village
- améliorer le cadre de vie et permettre le développement d'équipements structurants
- promouvoir une offre de logements diversifiée en cohérence avec un accueil raisonne de population nouvelle
- renforcer et sécuriser le réseau de voirie et de déplacements « alternatifs »
- promouvoir le développement économique et l'emploi
- préserver autant que faire se peut les espaces agricoles à forte valeur ajoutée et limiter l'érosion

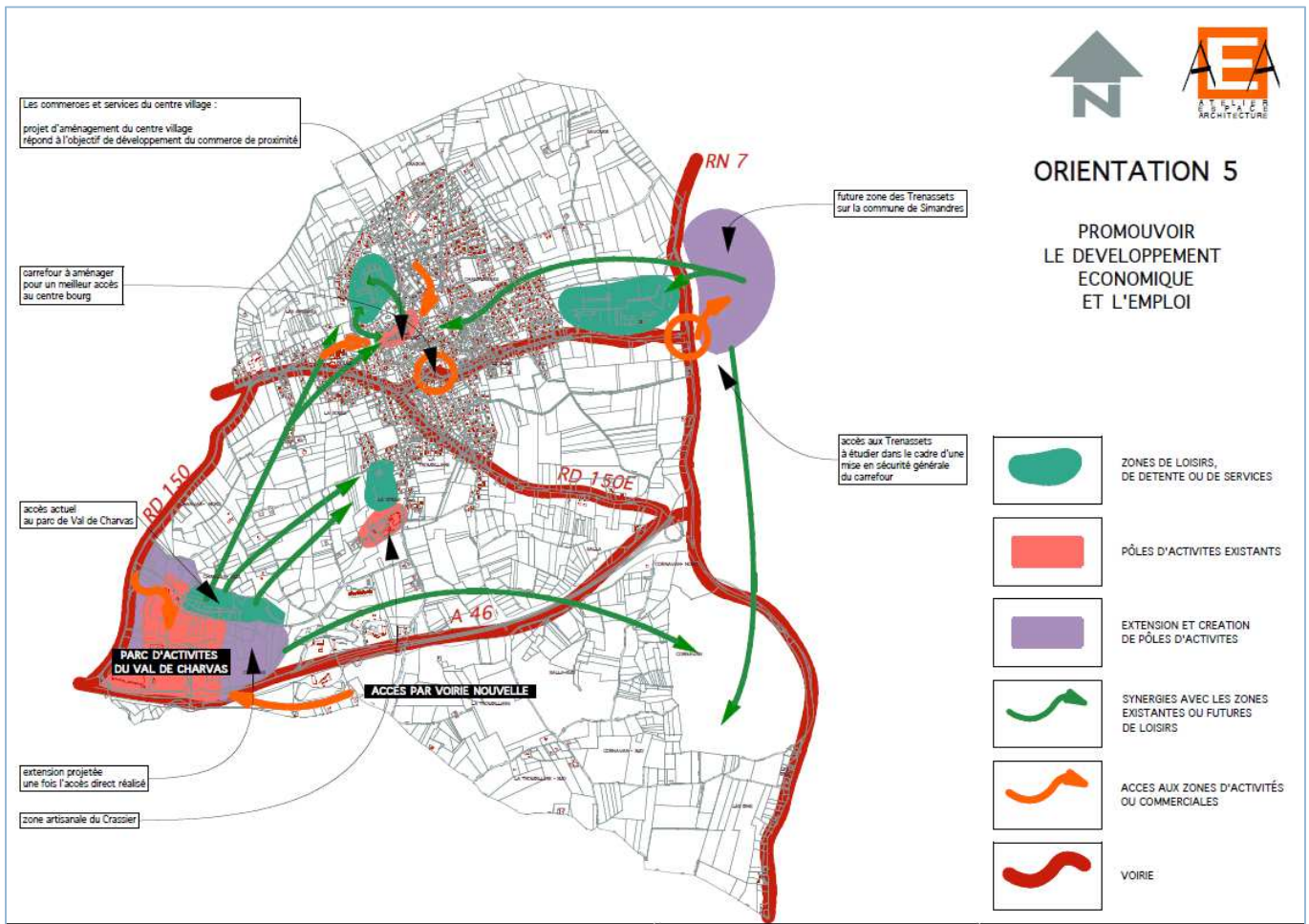
Le site n'est pas inclus dans la couronne verte autour de la partie urbanisée, et il est situé sur une zone vouée à l'extension et à la création de pôles d'activités.

Seule l'orientation n°5 : promouvoir le développement économique et l'emploi concerne le projet. Cette orientation se décline en plusieurs objectifs :

- permettre l'accueil d'activités économiques sur la commune dans le cadre d'une réflexion issue de la communauté de communes
- permettre le développement d'activités artisanales proche du cœur du village
- soutenir les commerces et services du centre-ville
- accompagner l'activité agricole.

Le projet d'aménagement de la ZAC Charvas II correspond à un des sous objectifs soit permettre l'accueil d'activités économiques.

Extrait du PADD



Source : PADD du PLU de Communay, 2012

Sur la carte, la zone d'étude est mentionnée en « extension et création de pôles d'activités », correspondant à la vocation souhaitée par l'aménagement.

L'ensemble de son contenu est compatible avec le projet d'extension de la zone d'activités Charvas II.

3.1.3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été créée sur le secteur de Charvas II, il inclut la zone au Sud hors périmètre de la ZAC Charvas II. Cette OAP s'étend sur une surface de 9,7 ha, découpé en deux sous-secteurs a et b.

Il est précisé les orientations suivantes :

- **Mettre en valeur l'environnement et le paysage**

- Création d'une zone tampon paysagère : Un espace paysager planté devra être créé sur la limite Nord du secteur à aménager, le long du chemin rural. Des recommandations en termes d'essence sont mentionnées.

➤ *Le projet est compatible avec cet objectif : aménagement d'une bande enherbée le long du chemin.*

- Préservation le cadre paysager et de la fonction écologique du site : l'aménagement du site veillera à préserver une continuité verte Nord/Sud et l'aménagement du site veillera à préserver les espaces identifiés comme secteur sensibles (zone humide, espaces boisés).

➤ *Le projet est incompatible avec cet objectif : le plan masse ne préservera pas les espaces boisés.*

- Mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales : rétention ou infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site. Enfin, à l'échelle de chaque lot une gestion alternative des eaux pluviales doit également être mis en œuvre (toiture végétalisées, noues, stationnements végétalisés...). Le débit de fuite maximal autorisé à l'échelle de la totalité de la zone est de 6 litres/seconde/hectare. La gestion des eaux pluviales doit prendre en compte une pluviométrie d'occurrence centennale.

➤ *Le projet est compatible avec cet objectif : les eaux pluviales seront collectées dans des noues à ciel ouvert paysager et transiteront dans un bassin de rétention avant rejet à débit limité dans l'exutoire naturel existant. Le bassin est dimensionné pour une période d'occurrence centennale et le débit de fuite autorisé est de 6L/s/ha.*

- **Intégrer le nouveau site économique**

- En prolongement d'un site économique existant : le nouveau site devra s'articuler avec le secteur d'activité adjacent déjà existant.
- Traitement des façades : Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée. Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

➤ *Le projet est compatible avec ces objectifs, il est en lien avec la zone existante.*

- **Encadrer le développement de la commune** par l'organisation d'un aménagement cohérent de la zone doit passer par une opération d'aménagement d'ensemble de l'ensemble ou des zones A et B.

➤ *Le projet est compatible avec cet objectif, puisque la zone A fait l'objet d'un périmètre de ZAC.*

- **Organiser les circulations**

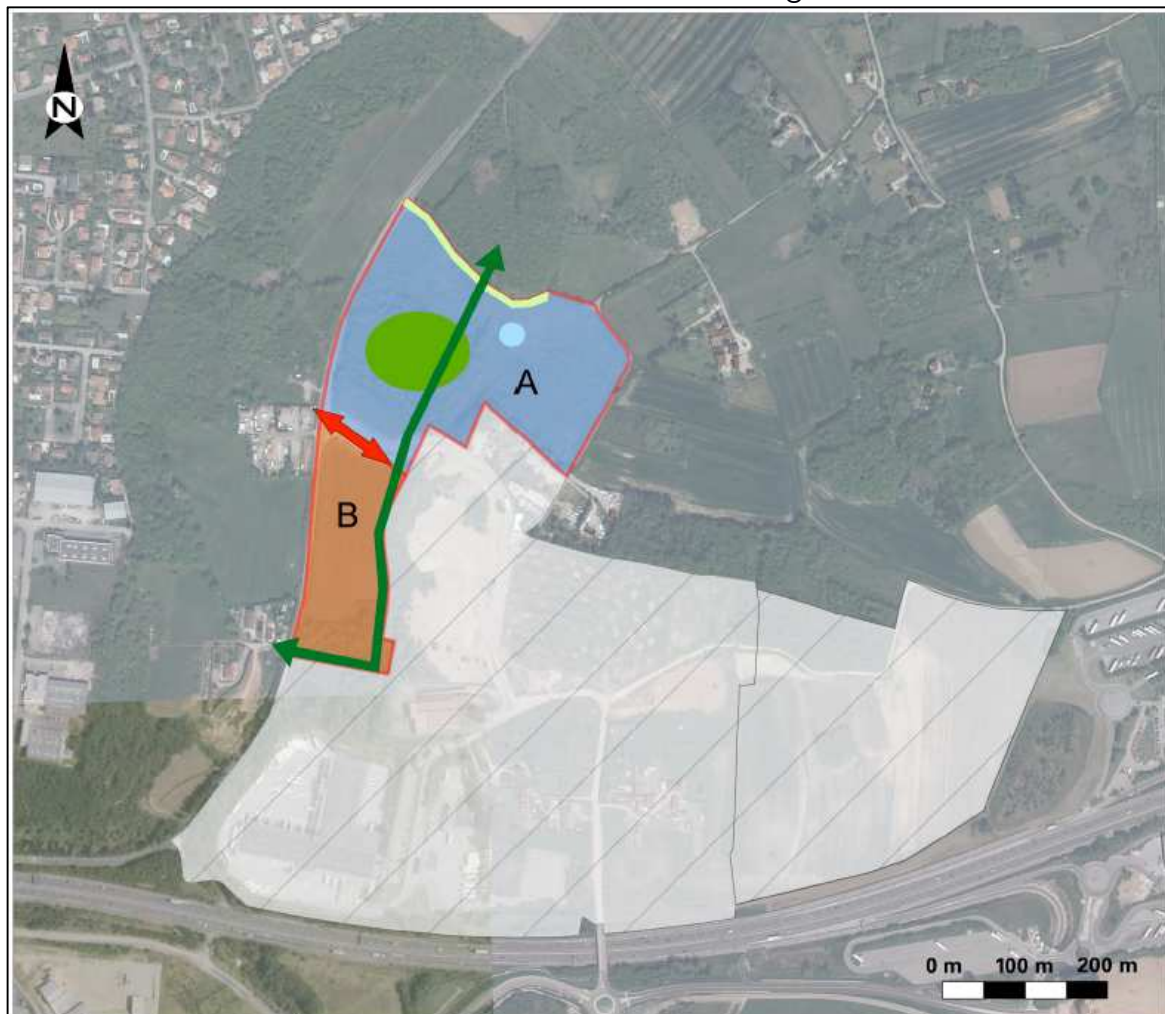
- L'accès au site se fera par l'accès existant sur la RD150 à l'Ouest du secteur ou par la RD307B via la zone d'activité existante.
- Les accès desservant les lots internes à l'opération doivent avoir une largeur de 6,50 m minimum.

➤ *Le projet est compatible avec cet objectif, puisque l'accès se fera par les RD.*








Cette OAP permet de garantir un aménagement cohérent sur la zone.

Le projet est incompatible avec une partie des prescriptions énoncées dans l'OAP lié à la préservation des boisements.

Plan d'orientation et d'aménagement actuel



Légende

-  Secteurs d'implantation d'activités économiques
-  Secteur d'activité existant auquel le projet doit être rattaché
-  Espace boisé classé
-  Zone tampon paysagère à préserver le long du chemin rural
-  Corridor paysager Nord/Sud à créer
-  Secteur à préserver en raison de la présence d'une zone humide
-  Accès à la zone existant à maintenir

3.1.4. Zonage et règlement

Ainsi, le projet d'extension se situe en zone AUia₂, qui correspond à une zone d'extension à urbaniser destinée à l'accueil d'activités économiques, située au nord de la zone d'activités existante.

Le règlement de cette zone autorise les opérations d'aménagement (dont les ZAC) sous réserve de ne pas compromettre les réalisations ultérieures.

Les constructions autorisées sont les constructions à usage artisanal ou industriel, de bureaux et de services, d'entrepôt et d'entrepôt commercial, hôtelier, d'habitation (si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la surveillance, la gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone), les commerces (s'ils sont liés à une activité industrielle, de commerce de gros ou artisanale de production sur le site, et si la surface de plancher à usage commerciale est inférieure à 500 m²).

De plus, les installations et travaux divers suivants sont autorisés :

- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

Le règlement de cette zone impose également :

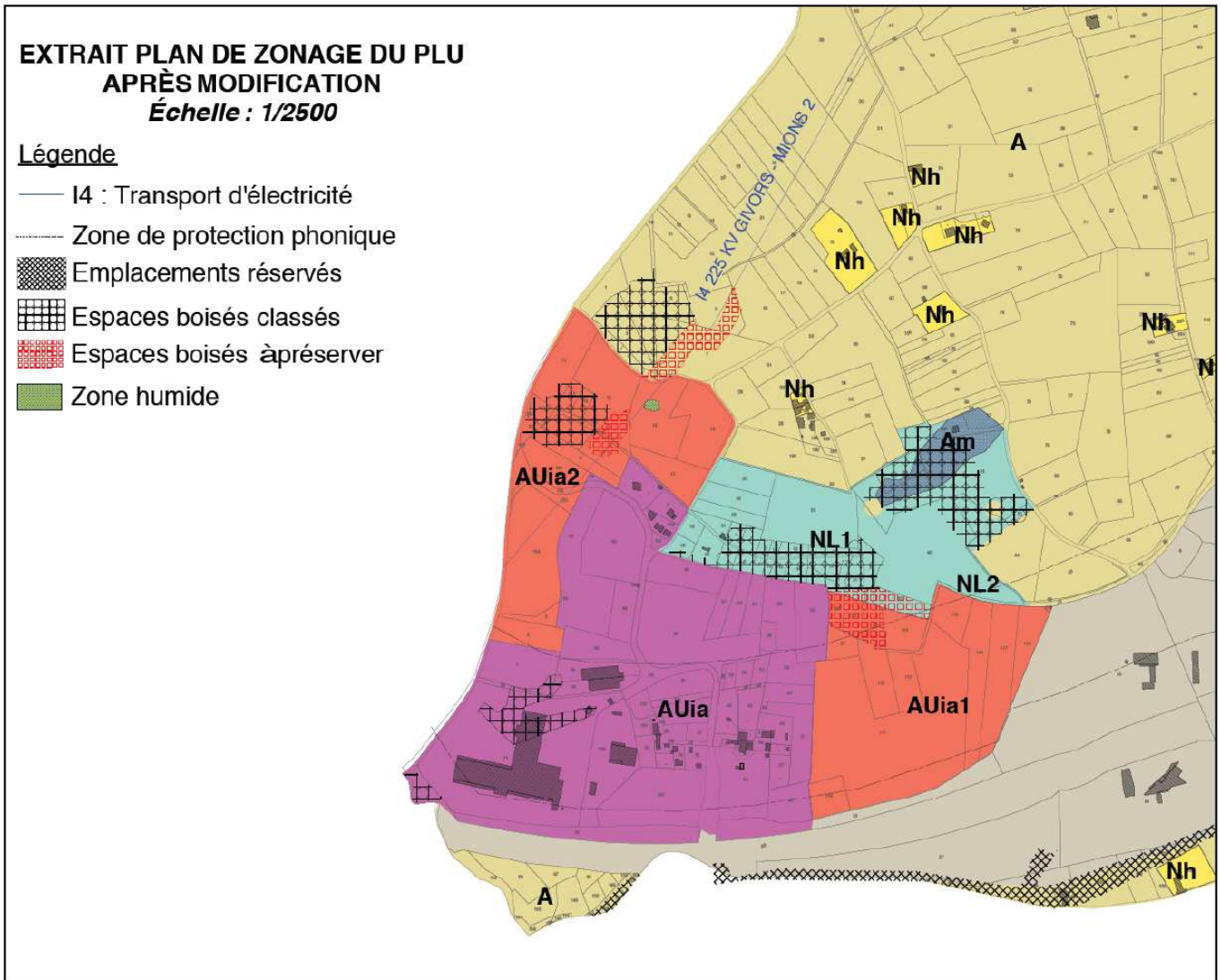
- que les accès desservant les lots internes à l'opération doivent avoir une largeur de 6,50 m minimum ;
- la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle de chaque lot (toitures végétalisées, noues, stationnements végétalisés, ...) avec un débit de fuite maximal autorisé par lot de 6L/s/ha ou 3L/s si le lot est inférieur à 5.000 m². Enfin, la gestion des eaux pluviales doit prendre en compte une pluviométrie d'occurrence centennale.

Sur le plan de zonage, des espaces boisés classés (EBC) et des espaces boisés à préserver sont mentionnés au droit de cette zone.

Or, le zonage EBC induit que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui prescrit notamment que « *[ce] classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* »

Le projet d'extension de la ZAC Val de Charvas n'est donc actuellement pas compatible avec le plan de zonage du PLU de Communay.

Extrait du plan zonage du PLU en vigueur



Source : Extrait plan zonage PLU en vigueur

3.2. Plan Local d'Urbanisme mis en compatibilité

La mise en compatibilité du PLU de Communay consiste à prendre en compte, dans l'ensemble des pièces du document d'urbanisme, l'incidence de l'opération d'aménagement de la zone d'activités Charvas II.

Ainsi, le présent document consiste à modifier le plan de zonage en déclassant des Espaces Boisés Classés (EBC), et à modifier l'OAP relative à la zone AUia₂.

3.2.1. Le rapport de présentation

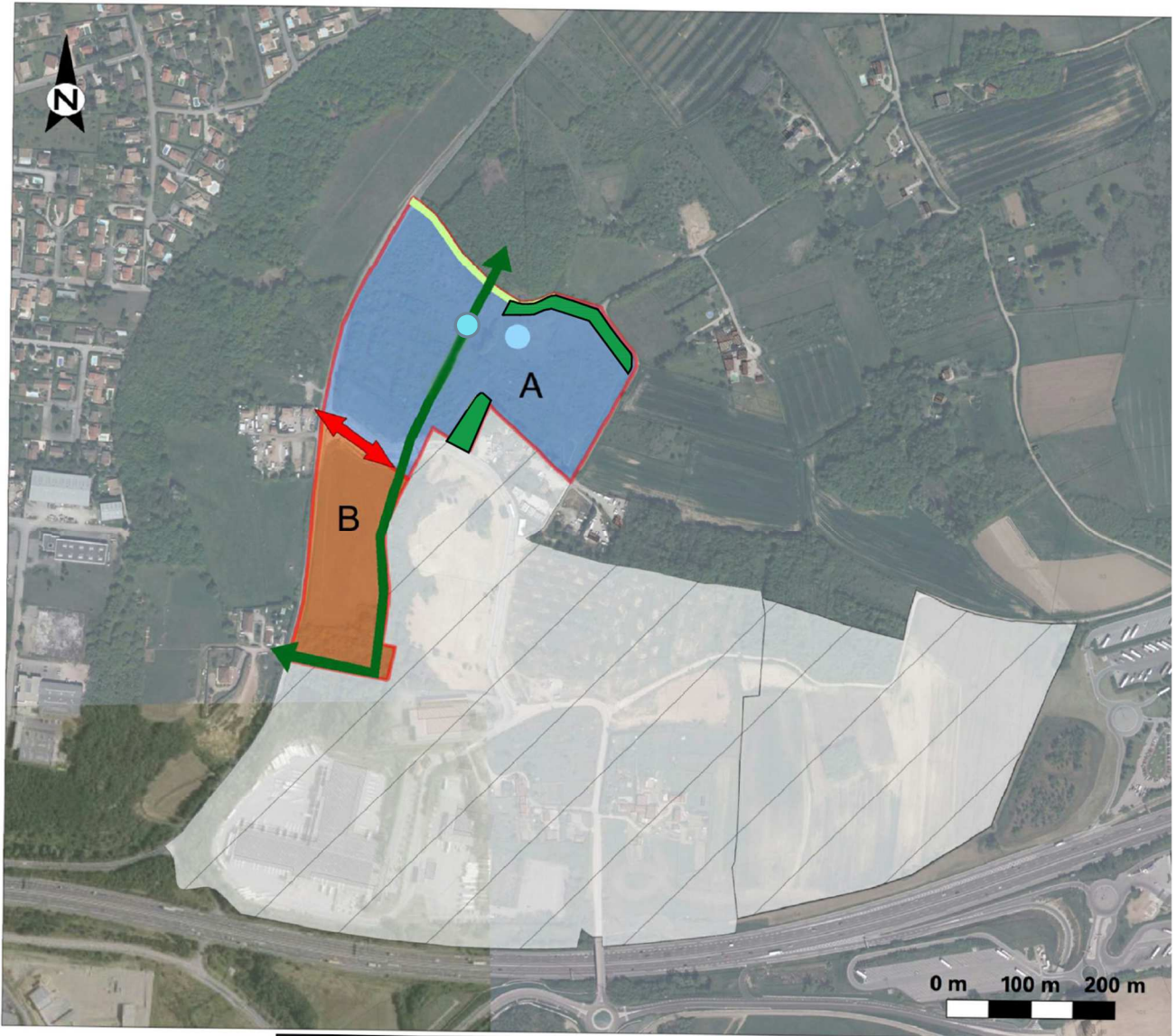
Une annexe est ajoutée au rapport de présentation comprenant la présente notice.

3.2.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation








Afin que le PLU de Communay soit compatible avec le projet d'extension de la zone d'activités Charvas II, le plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant la zone AUia₂ doit être modifié afin de déplacer les EBC. De plus, dans les orientations, doit être modifié que l'aménagement du site veillera à préserver les espaces identifiés comme secteur sensible (zone humide, espaces boisés).

Il est proposé de modifier l'orientation comme suite : « l'aménagement du site veillera à préserver les zones humides et à aménager des espaces verts de qualité ».

Plan de l'OAP modifié



Légende

-  Secteurs d'implantation d'activités économiques
-  Secteur d'activité existant auquel le projet doit être rattaché
-  Espace boisé classé
-  Zone tampon paysagère à préserver le long du chemin rural
-  Corridor paysager Nord/Sud à créer
-  Secteur à préserver en raison de la présence d'une zone humide
-  Accès à la zone existant à maintenir

3.2.2. Le plan de zonage

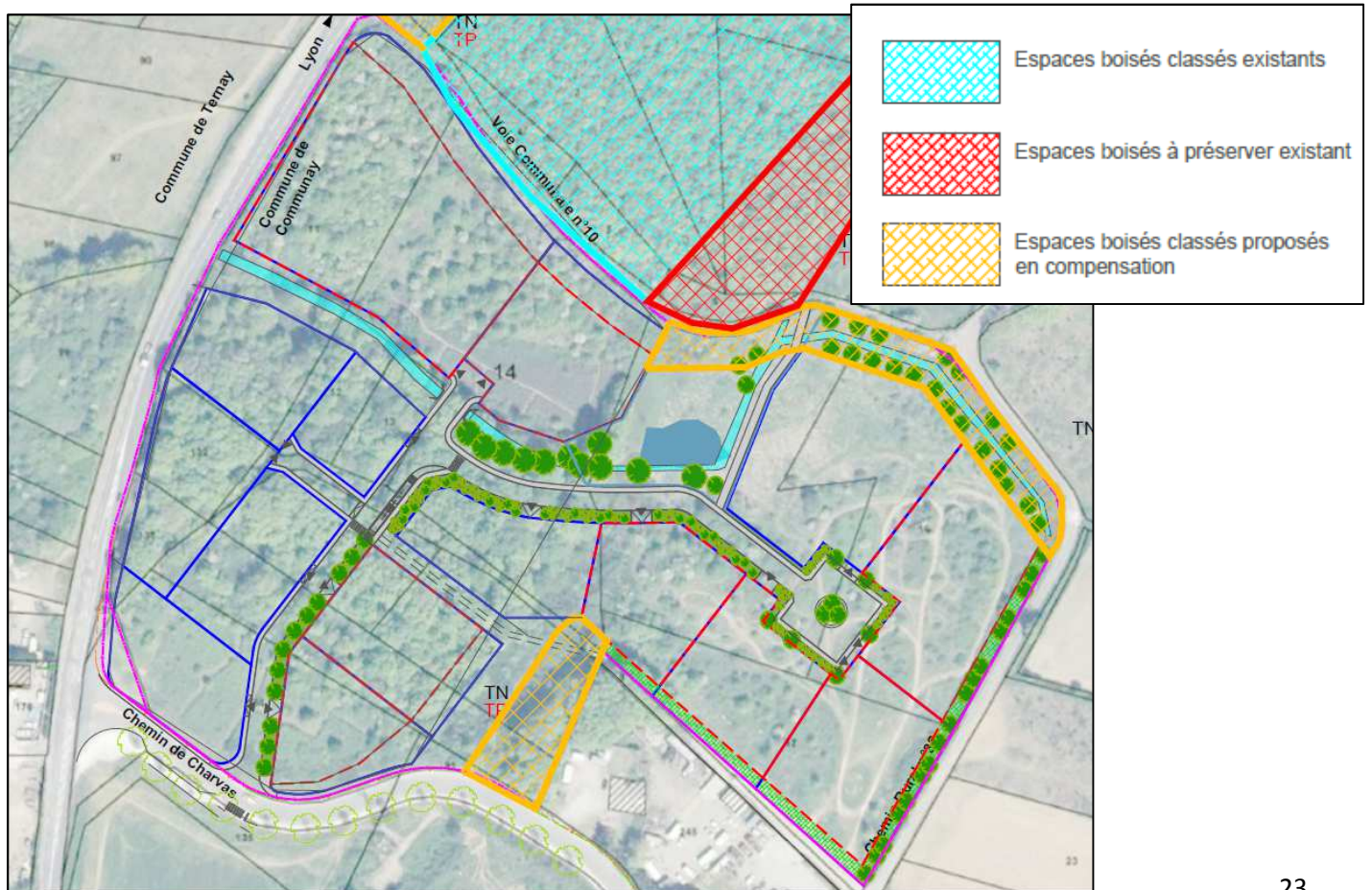
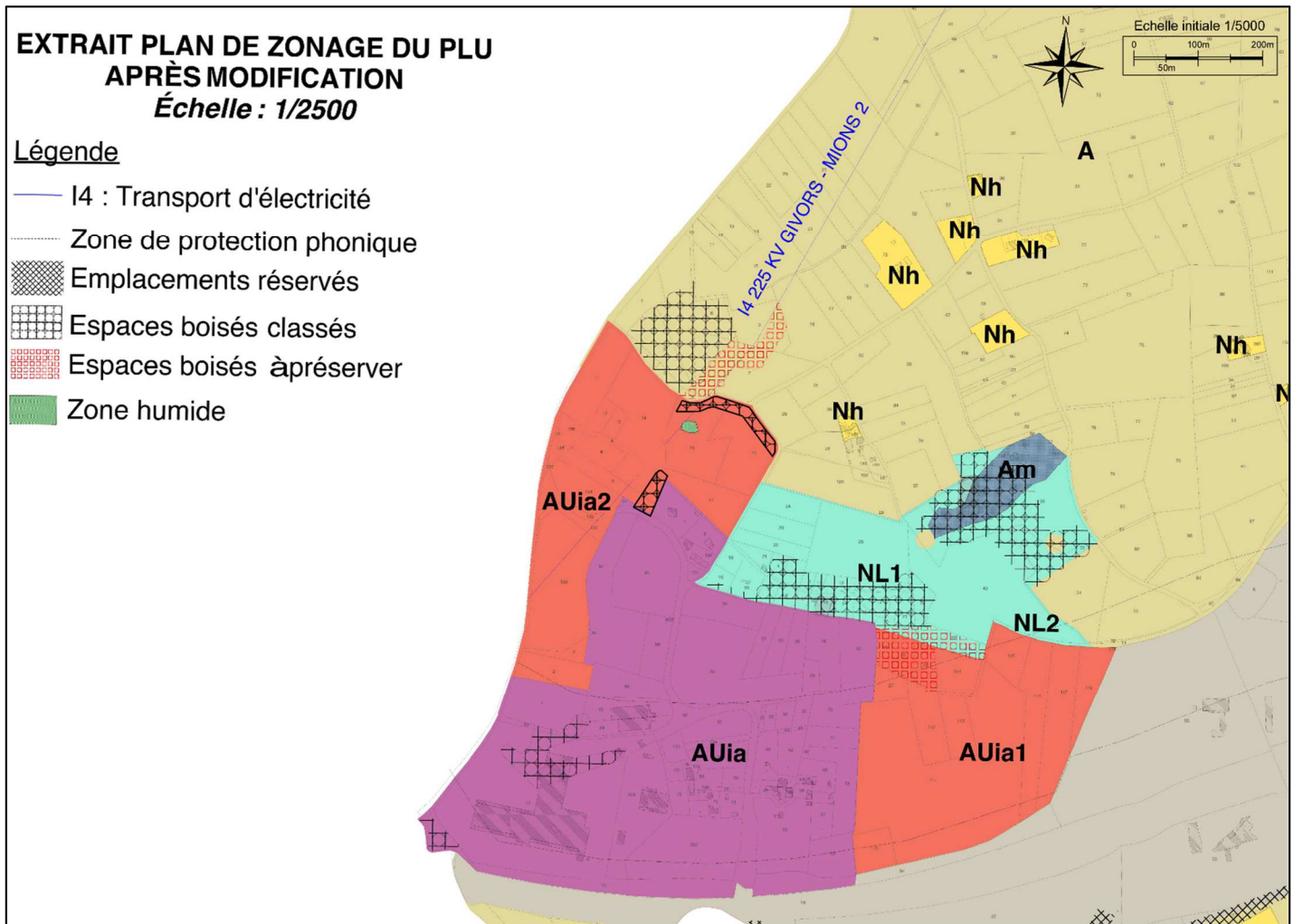
Le plan de zonage est modifié, ainsi les Espaces Boisés Classés et les Espaces Végétalisés à préserver sont supprimés de la zone d'extension de zone d'activités et d'autres sont mentionnés aux abords en compensation.

Le tableau ci-dessous récapitule les surfaces des espaces boisés classés et des espaces boisés à protéger mentionnés sur le plan de zonage actuel et dans le plan de zonage modifié :

Protections existantes au droit de Val Charvas II	Surface concernée (m ²)	Protection à reclasser aux alentours de Val Charvas	Surface concernée (m ²)
Espace boisé classé	10 900	Espace boisé classé	1 608
			2 840
Espace boisé à préserver	3 100		
Total	14 000	Total	4.448

La surface totale des EBC et des espaces boisés à protéger sera conservée sur le territoire communal de Communay, conformément à la délibération de la commune de décembre 2018 en annexe 2. En effet, cette dernière s'engage à classer lors d'une prochaine évolution de son document d'urbanisme 9.552 m² de bois sur son territoire communal, cf. plan en annexe 3.

Dans le cadre du présent dossier de mise en compatibilité du PLU, il est proposé de compenser 4.448 m² dans le périmètre de la ZAC.



4. Annexes

Annexe 1 : Avis de la MRAE de la DREAL indiquant absence étude d'impact pour mise en compatibilité du PLU de Communay



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas
relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la
commune de Communay (69)
dans le cadre d'une déclaration de projet**

Décision n°2018-ARA-DUPP-01184

Décision du 1^{er} février 2019
après examen au cas par cas
en application des articles R. 104-28 et suivants du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision prise par la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes dans sa réunion du 2 mai 2018 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 sus-cité ;

Vu la demande enregistrée sous le n°2018-ARA-DUPP-01184, déposée par Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de l'Ozon (CCPO) le 4 décembre 2018, relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Communay (Rhône) dans le cadre d'une déclaration de projet ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires en date du 10 janvier 2019 ;

L'agence régionale de santé ayant été consultée en date du 12 décembre 2018 ;

Considérant que le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Communay a fait l'objet de la décision du 22 juin 2018 n°2018-ARA-DUPP-00831 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes ;

Considérant que le nouveau projet vise à porter une partie de la compensation de la suppression des espaces boisés (classés et à préserver) à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Val de Charvas ; que la commune de Communay s'est engagée par délibération en date du 18 décembre 2018 à porter l'autre partie (9 552 m² d'espaces boisés) hors du périmètre de la ZAC, dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU à venir ;

Considérant que la suppression de l'espace boisé classé et de l'espace boisé à préserver sera compensée en totalité ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet relatif à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Communay (Rhône), dans le cadre d'une déclaration de projet, 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 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet relatif à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Communay (Rhône), dans le cadre d'une déclaration de projet, objet de la demande n°2018-ARA-DUPP-01184, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

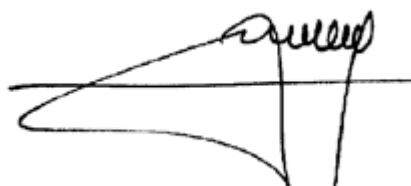
Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes et par délégation,
son membre permanent,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'François Duval', written over a horizontal line.

François DUVAL

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes - siège de Clermont-Ferrand
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

- Recours contentieux

Monsieur le Président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand
6 cours Sablon
CS 90129
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

Annexe 2 : Délibération de la commune de Communay



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers

- en exercice :	27
- présents :	20
- pouvoirs :	3
- abstention :	1
- votants :	23
- pour :	22
- contre :	0

Le **mardi dix huit décembre deux mil dix-huit à vingt heures**, le Conseil Municipal de la Commune de COMMUNAY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Jean-Philippe CHONÉ, Maire.**

Date de convocation du Conseil Municipal : 27 novembre 2018

Date d'affichage de la délibération :

Date de transmission en Préfecture du Rhône : 19 décembre 2018

N° 2018/12/147

OBJET :

Développement

économique :

**Mesures de compensation à
la suppression d'espaces
boisés**

PRESENTS : M^{mes} et MM. Jean-Philippe CHONÉ, Patrice BERTRAND, Sylvie ALBANI, Roland DEMARS, Isabelle JANIN, Christian GAMET, Marie-Laure PHILIPPE, , Jacques ORSET, Dominique BARJON, Franck COUGOULAT, Laurence ECHAVIDRE, Loïc CHAVANNE, Magalie CHOMER, Annie-Marie MARTIN, Hervé JANIN, France REBOUILLAT, Gérard SIBOURD, , Gilles GARNAUDIER, , Christine DIARD. M^{me} Marie-Christine FANET

POUVOIRS : de M^{me} Eliane FERRER à M. Dominique BARJON
de M^{me} Nadine CHANTÔME. à M^{me} Marie-laure PHILIPPE
de M Laurent VERDONE. à M^{me} Marie-Christine FANET

ABSENT : M. Sébastien DROGUE, M^{me} Martine JAMES, M. Bertrand MERLET, M.G. BONON

SECRETAIRE DE SEANCE : M^{me} Sylvie ALBANI

En vertu de l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales, le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée qu'au terme de la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme approuvée par délibération n° 2017/09/093 en date du 12 septembre 2017, la zone d'activités à vocation artisanale dite « Charvas II » a été ouverte à la construction.

A cette suite, la Communauté de communes compétente pour le développement économique du territoire, a engagé les procédures visant à créer une zone d'aménagement concerté sur le secteur et à ce que le projet de zone d'activité bénéficie d'une déclaration d'utilité publique.

Monsieur le Maire expose alors à l'assemblée que dans ce contexte et pour la réalisation de cette opération d'aménagement, il s'impose de procéder au déclassement de 10 900 m² d'espaces boisés classés et de 3 100 m² d'espaces boisés à préserver au sens de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme situés dans le périmètre de la zone et classés par le plan local d'urbanisme de la Commune.

Monsieur le Maire souligne que ce déclassement implique pour la Collectivité de définir des mesures de compensation à hauteur de la surface équivalente à celle à déclasser, soit 14 000 m².

Monsieur le Maire ajoute que le projet assurera une compensation au sein du périmètre de la zone pour 4 448 m², compensation qui sera actée par la déclaration d'utilité publique du projet, laquelle emportera mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune.

En conséquence, les 9 552 m² restant à compenser, puisque ne pouvant l'être au sein du périmètre de la zone, sauf à compromettre l'ensemble du projet, le seront hors de ce périmètre et dans le cadre d'une procédure future d'évolution du plan local d'urbanisme de la Commune.

Il est dès lors proposé au Conseil municipal de DÉCIDER :

Après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.113-1 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de Communay, tel qu'approuvé par délibération en date du 6 septembre 2005 ;

Vu la délibération n° 2017/09/093 en date du 12 septembre 2017 portant approbation de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme et portant ouverture à la construction de la zone à vocation artisanale dite « Charvas II » ;

Vu l'arrêté préfectoral n°69-2017-12-01-006 du 01 décembre 2017 relatif aux statuts et compétences de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon ;

Vu la délibération n°2018-20-2.1.4 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon du 26/02/2018 approuvant la création de la ZAC Charvas II à Communay ;

Vu la délibération n°2018-21-2.1.4 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon du 26/02/2018 engageant la poursuite des études et démarches pour la préparation du dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et du dossier d'enquête parcellaire de la ZAC Charvas II à Communay,

Considérant que la Commune de Communay est compétente en matière de documents d'urbanisme ;

Considérant que dans le cadre de l'opération d'aménagement de la zone d'activités « Charvas II », il est nécessaire de déclasser 10 900 m² d'Espaces Boisés Classés et 3 100 m² d'Espaces Boisés à Préserver afin de permettre le projet d'aménagement conformément au dossier de création ;

Considérant qu'il est nécessaire de compenser les surfaces d'espaces boisés classés et espaces boisés à préserver déclassées en surface totale équivalente en espaces boisés classés soit 14 000 m²,

Considérant que 4 448 m² d'espaces boisés classés seront compensés dans le périmètre de la ZAC Charvas II via la procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Communay, actuellement en cours ;

Considérant qu'il reste toutefois à compenser 9 552 m² hors du périmètre de la ZAC Charvas II ;

- d'INDIQUER que cette compensation s'effectuera hors du périmètre de la ZAC Charvas II lors d'une procédure d'évolution du plan local d'urbanisme de la Commune postérieure à l'actuelle procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal APPROUVE cette proposition par 22 voix :

Jean-Philippe CHONÉ, Patrice BERTRAND, Sylvie ALBANI, Roland DEMARS, Isabelle JANIN, Christian GAMET, Marie-Laure PHILIPPE, Jacques ORSET, Dominique BARJON, Nadine CHANTÔME, Franck COUGOULAT, Laurence ECHAVIDRE, Loïc CHAVANNE, Annie-Marie MARTIN, Hervé JANIN, France REBOUILLAT, Gérard SIBOURD, Eliane FERRER, Laurent VERDONE, Marie-Christine FANET, Gilles GARNAUDIER, Christine DIARD.

1 membre de l'assemblée s'est ABSTENU:

M^{mes} Magalie CHOMER

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Copie certifiée conforme et transmise à Monsieur le Préfet du Rhône.

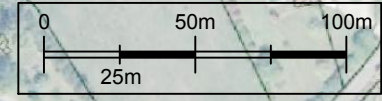
Jean-Philippe CHONÉ
Maire de COMMUNAY (Rhône)






Annexe 3 : plan de localisation des futurs EBC sur le territoire communal de Communay

**DOCUMENT DE TRAVAIL
RECHERCHE COMPENSATION EBC
EXISTANT/PROJETE**

Echelle initiale 1/2500



-  Espaces boisés classés existants
-  Espaces boisés à préserver existant
-  Espaces boisés classés proposés en compensation

7 000 m²

16 466 m²

10 900 m²

6 762 m²

2 840 m²

27 447 m²

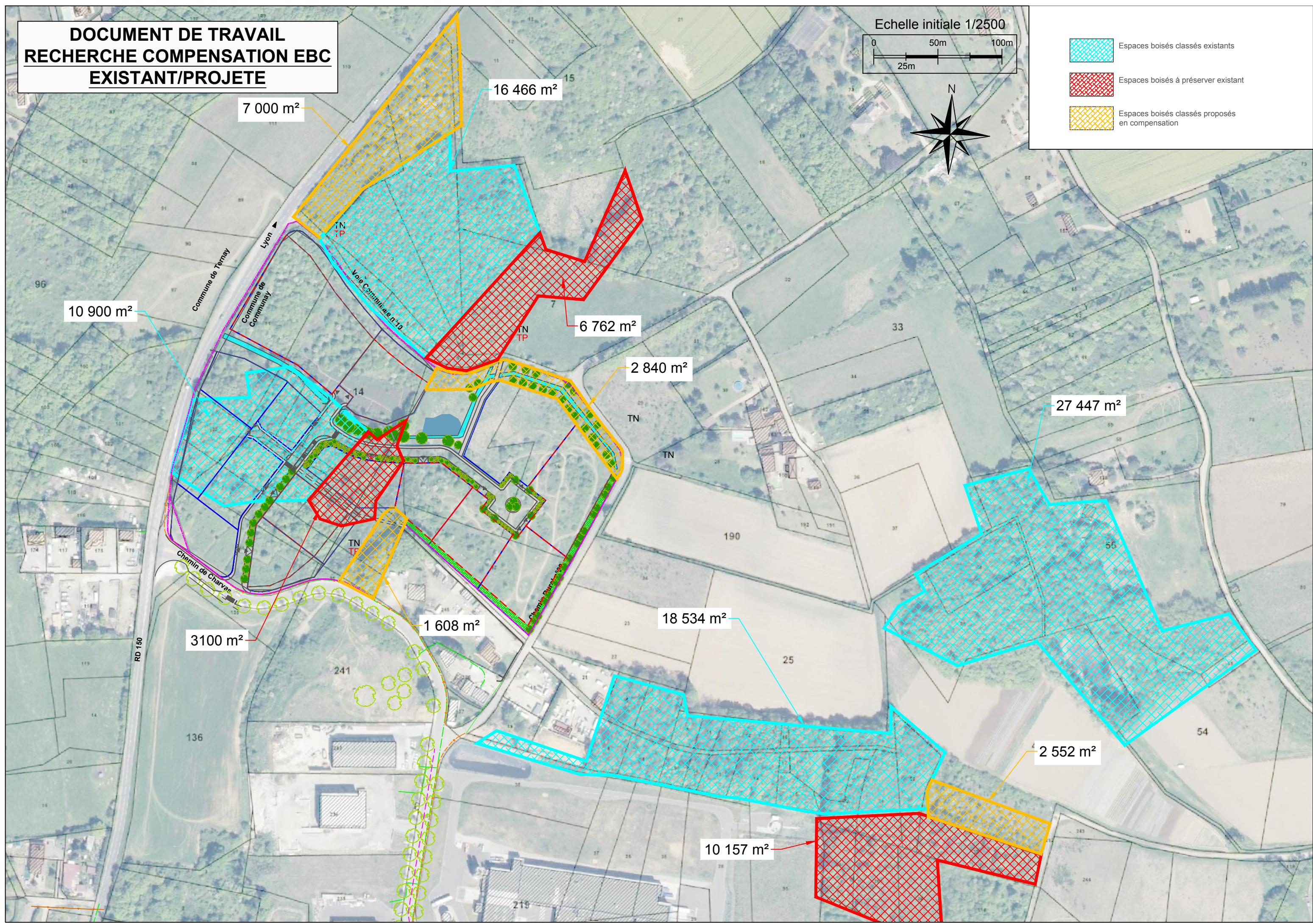
3 100 m²

1 608 m²

18 534 m²

2 552 m²

10 157 m²



Commune de COMMUNAY

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme



1 - Additif au rapport de présentation APPROBATION

PLU approuvé le 6 septembre 2005

Révision simplifiée approuvée le 29 février 2012

Révision simplifiée approuvée le 15 décembre 2015

Modification n°3 approuvée le 8 septembre 2015

Modification n°4 approuvée le 23 juin 2015

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour,
Le Maire,

Modification approuvée le



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. - R. BENOIT Architecte d.p.l.g. - D. GOUIN Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. Atelier du Triangle

Espace Entreprise Mâcon-Loché - 128, rue Pouilly Vinzelles - 71000 MACON - Tél : 03 85 38 46 46 - Fax 03 85 38 78 20 - Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE	4
OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AU	9
CONCLUSION	22

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **COMMUNAY** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa **modification**, conformément aux dispositions de l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, conformément aux disposition de **l'article L153-41** du Code de l'urbanisme :

*« Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La situation

La commune de **COMMUNAY** se situe au Sud du département du Rhône, au sein de la Plaine du Bas Dauphiné.

Localisé à proximité de grands axes de communication, notamment les autoroutes A46 et A7, la commune se trouve à une vingtaine de kilomètres au Sud de Lyon.

Plan de situation



COMMUNAY est une commune de 4128 habitants (Source : INSEE 2013) appartenant à la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon.

La commune connaît un développement démographique stable depuis 2006 avec une croissance annuelle de 0,6%.

La Communauté de communes du Pays de l'Ozon est confrontée à une demande importante en terme de foncier destiné au développement économique du secteur et notamment à vocation artisanal.

Ce constat amène la commune de **COMMUNAY** à faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre à l'actuelle zone d'activité de Charvas de s'étendre dans sa partie Nord et ainsi de répondre aux besoins identifiés sur le territoire.

Source : www.geoportail.fr

Historique du document d'urbanisme de la commune

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil municipal le 6 septembre 2005 (objet d'une révision simplifiée approuvée le 29 février 2012, de deux modifications approuvées les 23 juin et le 8 septembre 2015 et d'une révision simplifiée approuvée le 15 décembre 2015).

Par ailleurs, par délibération en date du 30 janvier 2013, la commune a décidé de mettre en œuvre la révision générale de ce Plan Local d'Urbanisme afin de redéfinir les objectifs en matière de développement de la commune en cohérence avec les évolutions observées durant les dix années d'application du PLU.

Enfin, par arrêté en date du 27 mai 2014, elle a décidé de modifier son Plan Local d'Urbanisme, afin d'ouvrir la zone d'activité de Charvas à l'urbanisation. Cette modification doit être approuvée rapidement, afin de permettre à l'aménagement de la zone de débuter dans un temps court.

Les raisons de la modification

La commune de **COMMUNAY** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Septembre 2005, sur lequel elle souhaite procéder à des évolutions :

- Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUi pour permettre l'extension de la zone d'activités de Charvas.
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour s'assurer de l'intégration urbaine et paysagère du projet.
- Ajustement du règlement.

3. La procédure de modification

De ce fait, il est possible de prévoir ces corrections dans le cadre d'une **modification complète du PLU avec enquête publique telle quelle est prévue au titre des articles L153-36, L153-38 et L153-41 du code de l'urbanisme.**

Une procédure de modification

Selon les dispositions de l'article L153-36, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon les dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, une procédure de révision s'impose lorsque la commune décide de :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et

forestière ;

3° Soit de 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 ;

4° Soit d'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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La commune ainsi que la CCPO ayant opérées des acquisitions foncières significatives durant les neuf dernières années, l'ouverture de cette zone à urbaniser est donc possible par le biais d'une procédure de modification.

Précédée d'une délibération motivée

Dans la mesure où le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone **AUi**, urbanisable à long terme en zone 1AU, s'applique l'article L153-38 du code de l'urbanisme :

*« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, **une délibération motivée** de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

Soumise à enquête publique

Par ailleurs, conformément aux dispositions de **l'article L153-41** du Code de l'urbanisme :

*« Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

4. Le déroulement de la procédure

Par arrêté en date du 27 mai 2014, la commune a décidé de modifier son Plan Local d'Urbanisme afin d'ouvrir la zone d'activité de Charvas à l'urbanisation.

Le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) comme prévu à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

A l'issue de la notification aux PPA et de la mise à l'enquête publique du 12 juin 2017 au 11 juillet 2017, la commune a reçu 1 courrier de Personne Publique Associée, 1 observation transmise par courriel a été insérée dans le registre mis à disposition du public et 3 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur.

Remarques des Personnes Publiques Associées

La commune a reçu le courrier suivant :

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

La CMA formule un avis favorable assorti des prescriptions suivantes :

1 /La Chambre des Métiers et de l'Artisanat aurait souhaité être associée en amont du projet sur la demande des entreprises existantes et des créateurs d'entreprises.

2/ La possibilité de permettre des constructions à destination « d'entrepôt commercial » ou de commerce jusqu'à 1000 m² de surface de vente dénature la vocation première de la zone. Il faut selon la CMA des contraintes formelles plus importantes que de lier ces surfaces à d'autres destinations.

Remarques faites dans le cadre de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée

Le 20 juin 2017, une personne a fait part de ses observations au commissaire enquêteur par oral :

L'observation N°1 porte sur le coût du foncier pour le développement des activités sur la commune. Cette personne souhaite que la zone de Charvas offre des opportunités foncières à des prix convenables.

D'autre part, elle souhaite que le PLU permette à l'agriculture de se développer à Communay.

Le 10 juillet 2017, une personne a fait part de ses observations par courriel, celui-ci a été ajouté au registre d'enquête publique:

L'observation N°2 porte sur une demande d'assouplissement des destinations des constructions et installations autorisées dans le secteur.

Cette personne demande également à ce que l'article 12 du PLU concernant la création d'espaces de stationnement soit modifié de la manière suivante :

« Pour le nombre d'emplacements par construction : 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher minimum pour les constructions à usage tertiaire et de service et 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher minimum pour les constructions à usage industriel ou artisanal. »

Le 11 juillet 2017, deux personnes on fait part de leurs observations au commissaire enquêteur par oral :

L'observation N°3 porte sur les questions financières qui se poseront entre les propriétaires des terrains qui deviendront constructibles et les acheteurs ainsi que sur les indemnisations prévues pour les agriculteurs qui exploitent les terrains concernés.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Dans sa conclusion en date du 03 août 2017, le commissaire enquêteur demande à ce que soit ajoutée au zonage, la zone humide repérée sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Bilan de la mise à disposition et modifications apportées

En résumé, le projet de modification N°2 a fait l'objet d'avis favorables avec des observations. Sur trois points, des modifications sont intégrées au présent dossier.

Encadrement plus stricte des constructions à destination commerciale :

Les constructions à destination de commerce de type showroom seront limitées à 500 m² de surface de plancher au lieu de 1000 m², à la condition d'être liés à une activité industrielle, de commerce de gros ou artisanale de production sur le site.

Réécriture de la règle concernant les stationnements :

L'article 12 du règlement de la zone concernant la création de stationnement est réécrit afin d'insister sur le fait que dans la zone d'activités de Charvas , secteur AUia₂ du PLU, le nombre de stationnement proposé doit répondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies et emprises publics.

Il n'y aura pas de nombre de stationnement minimum imposé dans le secteur AUia₂.

Mise en cohérence du zonage et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

La zone humide repérée sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est ajoutée au plan de zonage du PLU.

Toutes ces corrections permettent de rester dans le champ de la modification.

1° Les raisons de l'ouverture à l'urbanisation

Un projet de développement économique répondant à une stratégie intercommunale

Le PLU en vigueur prévoit le classement en zone AUia₂ d'un secteur situé au Nord de la zone AUia actuelle correspondant au périmètre de la zone d'activité de Charvas.

Une étude de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO), compétente en matière de développement économique, a permis de mettre en exergue les besoins en foncier économique et notamment artisanal sur le territoire pour répondre à une demande réelle et importante.

Les 7 parcs existants de la CCPO présentent chacun des spécificités en termes de typologie des entreprises accueillies, de surface et de situation avec un point commun, l'absence de foncier disponible.

Le tissu d'entreprises est mixte avec des entreprises à la fois jeunes (41% de moins de 3 ans) et matures (34% de plus de 10 ans) ; ceci traduit la pérennité d'installation des entreprises dans le secteur.

Sur le territoire de la CCPO de nombreux artisans travaillent directement chez eux. L'offre de locaux ou de terrains dédiés à leurs activités est actuellement insuffisante.

A ce titre, la CCPO reçoit régulièrement des demandes d'entreprises souhaitant connaître les possibilités d'installation sur le territoire. L'ensemble de ces demandes a été recensé depuis juin 2013.

Les demandes des entreprises concernent généralement l'acquisition d'un terrain entre 1 000 m² et 9 000 m² ou la location d'un atelier accompagné de bureaux entre 100 m² et 1 500 m². Le marché de l'artisanat est demandeur de bâtiments modulables.

Ces informations sont confirmées par l'expérience récente de commercialisation sur le territoire de la CCPO.

L'extension de Charvas : un projet attractif

Le projet d'extension du parc d'activité de Charvas est attractif à plusieurs titres :

→ Une localisation avantageuse

Communay est située au Sud de l'agglomération lyonnaise. Le parc d'activité est très bien desservi par de grandes infrastructures de transport et notamment l'A 46, la RD 150 et par la RD 307 B (déviation de Communay). Le futur site profitera donc pleinement des infrastructures existantes.

Le parc d'activité dans son périmètre actuel est connu et identifié à l'échelle de la CCPO avec un rayonnement dynamique.

→ Une offre intéressante pour les artisans

L'extension a pour vocation d'accueillir des activités artisanales.

Cette offre adaptée permettra de dynamiser l'artisanat local en permettant l'installation d'artisans résidents sur la communauté de communes.

→ **Une politique d'acquisition foncière dynamique**

La CCPO est actuellement propriétaire de 13 690 m². La commune de Communay est elle-même propriétaire de 10 692 m².

2° Le respect du cadre urbain et paysager

Dans la moitié Nord de la zone AUi₂ sont identifiés un espace boisé à préserver ainsi qu'un Espace Boisé Classé. Le règlement du PLU en vigueur précise :

*« Dans les **espaces boisés classés*** figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. »*

« Dans les espaces boisés à préserver localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. »*

Dans le cadre du projet, les boisements seront préservés.

Par ailleurs, l'aménagement du site attachera une attention particulière à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement et des paysages en prévoyant notamment que :

- l'aspect extérieur des constructions soit qualitatif et s'intègre dans leur environnement (cf.règlement du PLU)
- la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% de la surface non bâtie (cf.règlement du PLU)
- les aires de stationnement comportent des plantations et notamment pour les aires de stationnement en surface, qu'il soit prévu à minima la plantation d'un arbre pour quatre places de stationnements (cf.règlement du PLU)
- les garages ou les parkings à l'air libre, visibles des voies soient masqués par des retraits plantés et bordés de haies vives persistantes d'au moins 1 mètre de hauteur et d'environ 60 cm d'épaisseur (cf.règlement du PLU)
- le projet s'assure de la création d'une zone tampon boisée en limite Nord du tènement offrant un espace de transition entre la zone urbanisée et la zone agricole. (cf. orientation d'aménagement et de programmation)
- le projet veille à préserver une continuité verte. (cf. orientation d'aménagement et de programmation)
- le projet veille à prendre en compte un secteur humide sensible (cf. orientation d'aménagement et de programmation)

3° Inscription dans le cadre supra-communal

En plus de répondre à un besoin réel, cette modification respecte un cadre supra communal précis.

La Communauté de Communes du Pays d'Ozon (CCPO), compétente en matière d'activité économique

La CCPO possède la compétence développement économique. En vue de l'extension de la zone d'activité de Charvas, des acquisitions foncières sont actuellement en cours (1,4 ha environ) . La commune participe également à cette dynamique et possède environ 1 ha de foncier sur le site du projet. Ce portage foncier marque la volonté forte de la CCPO et de la commune de voir aboutir ce projet.

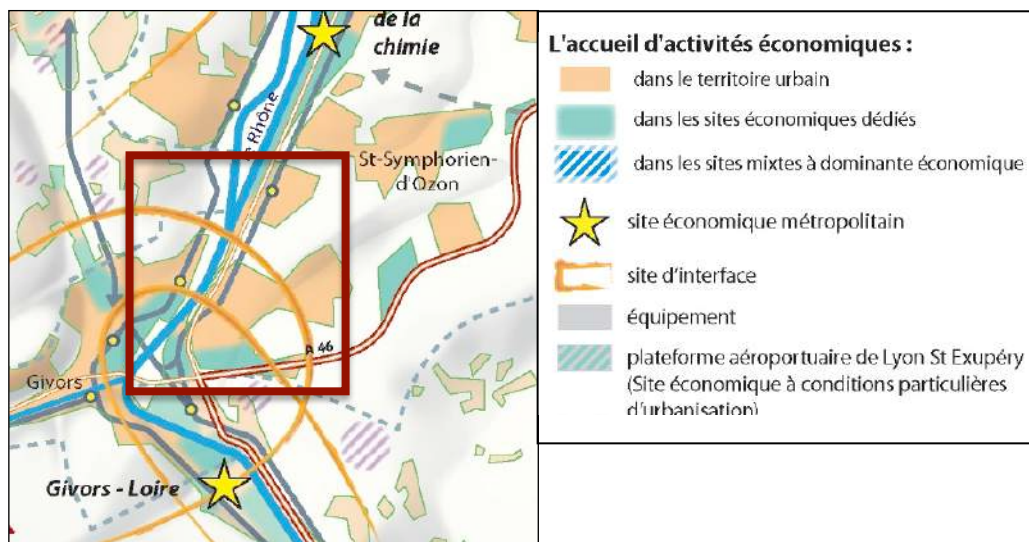
Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Agglomération Lyonnaise

En termes d'activité, le SCoT identifie des sites économiques « dédiés », comme la zone de Charvas (ZAC et extension), où sont recommandées des politiques de renforcement, de requalification ou d'extension de l'activité.

Orientations du SCoT :

- Une vocation économique à conforter dans ces sites
- Prévoir la possibilité d'accueil de services et d'équipements de nature à renforcer leur attractivité et leur fonctionnalité
- Préconiser un effort dans l'aménagement des zones d'activités sur la qualité des bâtiments d'activités (sobriété énergétique, végétalisation, place des énergies renouvelables) et le traitement de leur parcelle (densité, gestion de l'eau pluviale, réduction des surfaces de stationnement).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUi pour l'extension de la zone Charvas s'inscrit donc dans les orientations portées par le SCoT.



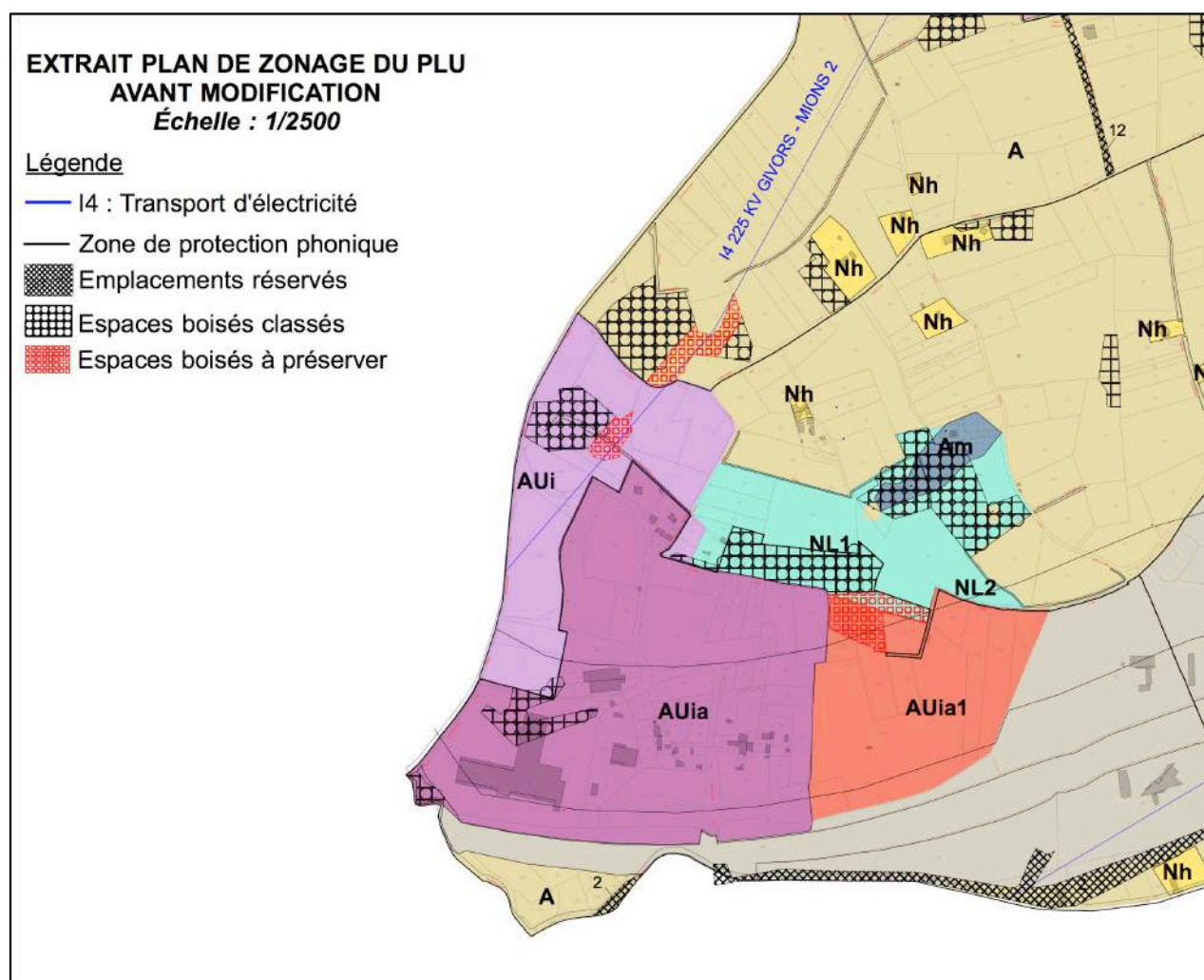
Carte « L'enveloppe foncière du développement économique » - Extrait du Scot de l'agglomération lyonnaise

4° Modification du zonage

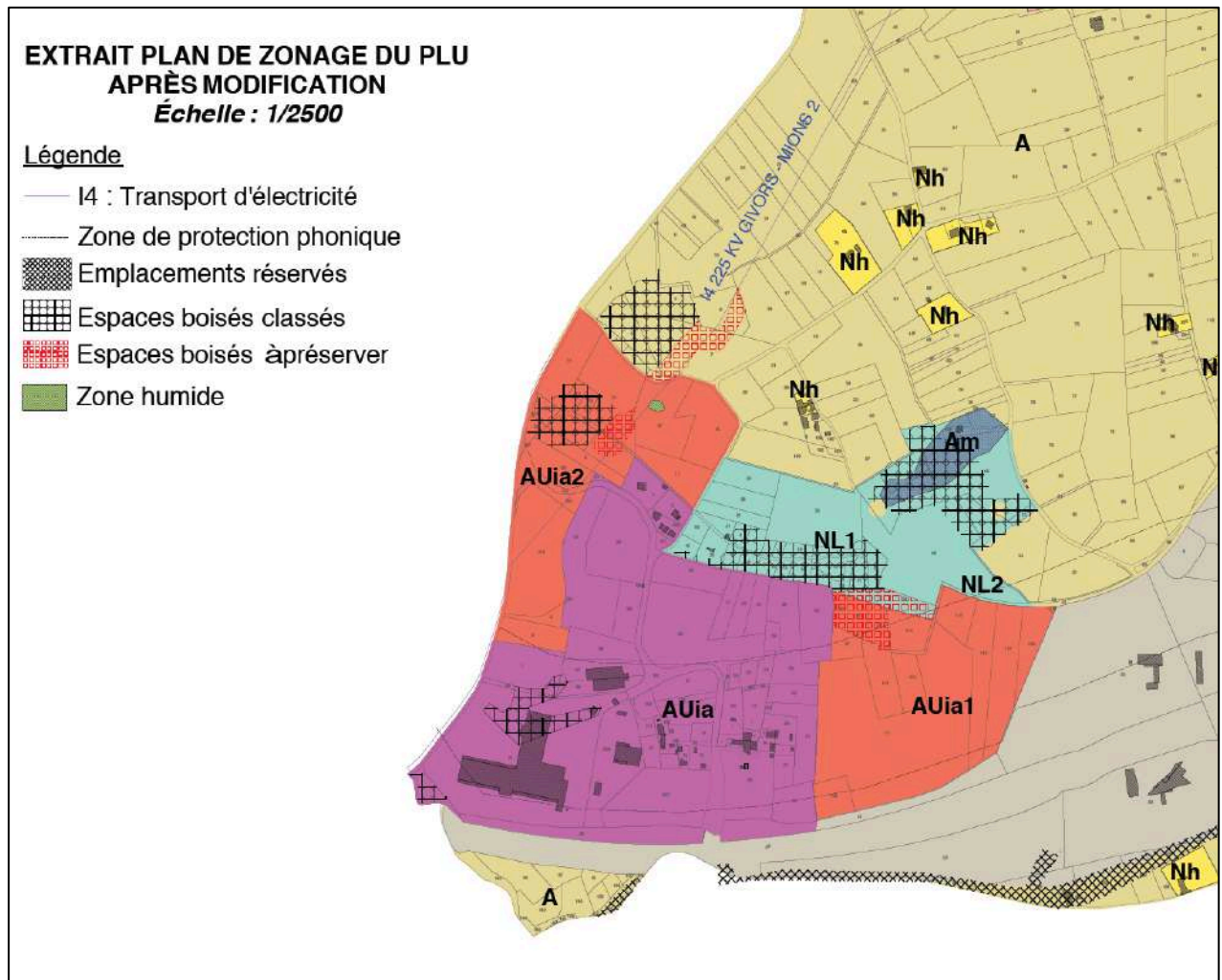
D'une part, le zonage sera modifié en classant la partie de la zone AUi concernée par le projet en zone AUia₂.

D'autre part, la partie Sud de la zone actuellement classée en AUi est reclassée en zone AUia. En effet, ce secteur est déjà urbanisé, il est occupé par le bassin de rétention de l'entreprise GLF (Groupement Logistic du Froid).

Zonage avant modification :



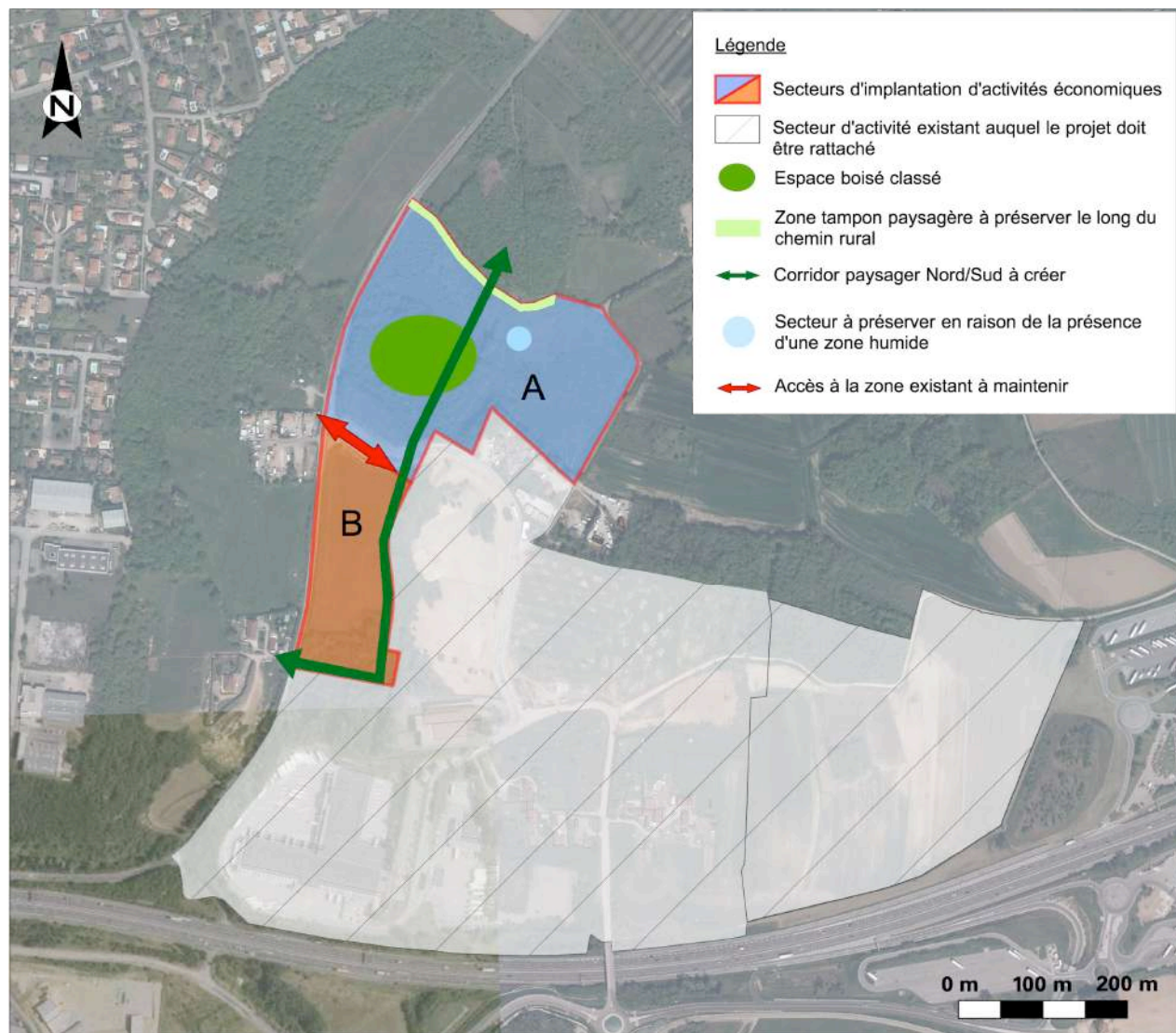
Zonage après modification :



5° Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente modification, il convient de créer une OAP afin de garantir un aménagement cohérent de la zone. En effet, cette OAP définit un principe d'aménagement pour l'intégralité de la zone AUia₂ avec un phasage possible dans le temps entre le secteur A et le secteur B.

OAP proposée :



Ce schéma d'orientation s'accompagne d'une notice explicative qui développe les objectifs suivants :

- Mettre en valeur l'environnement et le paysage (Création d'une zone tampon paysagère, préservation du cadre paysager et de la fonction écologique du site, mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales) ;
- Intégrer le nouveau site économique en prolongement du site existant et en assurant un traitement qualitatif des façades ;
- Assurer le développement de la commune en organisant un aménagement cohérent de la zone ;
- Organiser les circulations (desserte et accès).

6° Modification du règlement de la zone AUia

La modification du PLU permet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUi au Nord de la zone AUia concernant la ZAC du Val de Charvas et sa transformation en zone AUia et plus précisément en un secteur AUia₂. Ce secteur doit permettre la réalisation du projet d'extension du parc d'activité de Charvas, détaillé dans les chapitres précédents. C'est pourquoi seront ajoutés les éléments suivants dans le règlement du PLU.

1° Modification de l'introduction du « TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER »

Au niveau des dispositions générales du titre III s'appliquant aux zones AU, il convient d'indiquer la création du secteur AUia₂.

Proposition de modification :

~~Des zones à vocation d'activités :~~

Une zone à vocation d'activités AUia urbanisable à court terme **correspondant au parc d'activité de Charvas**, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Val de Charvas dans les conditions prévues par la ZAC gérée par la Communauté de Communes, comprenant un secteur AUia₁ qui concerne la zone d'extension Est de cette zone d'activités **et un secteur AUia₂ qui concerne la zone d'extension Nord de cette même zone.**

- ~~• AUi urbanisable à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme ou d'une création de ZAC (zone dite « fermée »).~~

2° Modification du « Chapitre 3.3 – ZONE AUia »

2-1 « CARACTERE DE LA ZONE »

Au niveau du caractère de la zone AUia, il convient d'indiquer la création du secteur AUia₂.

Proposition de modification :

La zone AUia correspond à une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services) compatible avec l'environnement bâti existant. ~~Ce secteur correspond au périmètre de la ZAC du Val de Charvas.~~

La zone comprend :

- un secteur AUia₁ identifiant la zone d'extension de cette zone d'activités à l'Est du site.
- **un secteur AUia₂ identifiant la zone d'extension de cette zone d'activité au Nord du site.**

2-2 « ARTICLE AUia 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE »

Cet article peut être modifié afin de permettre l'accueil de commerces liés à une activité industrielle ou artisanale de production sur le site.

Proposition de modification :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre AUia 1 ci-dessus et sous réserve :

- de **s'insérer dans une opération d'aménagement** (permis de construire groupé, lotissement*, association foncière urbaine, zone d'aménagement concerté) sous la forme d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et sous réserve de ne pas compromettre des réalisations ultérieures

- pour le secteur AUia₁ de correspondre à l'extension d'un site d'activités déjà existant dans la zone AUia

sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :

- artisanal ou industriel,
- de bureaux et de services,
- d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
- hôtelier,

- d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone. Ces bâtiments d'habitation devront être intégrés ou accolés aux bâtiments existants ou autorisés dans la zone,

- par ailleurs dans le secteur AUia₂, les commerces (de type showroom) ne sont autorisés que s'ils sont liés à une activité industrielle, de commerce de gros ou artisanale de production sur le site, et si la surface de plancher à usage commercial est inférieure à 500 m².

- Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les aires de jeux et de sports* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
- les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

Hors opérations d'aménagement d'ensemble, sont admis nonobstant les dispositions de l'article AUia 1 ci-dessus, les travaux concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage économique autre qu'agricoles,
- la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

2-3 « ARTICLE AUia 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC »

Cet article doit être modifié afin d'être plus prescriptif au sujet des accès aux lots.

Proposition de modification :

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions ne peuvent avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

- Par ailleurs dans le secteur AUia₂, les accès desservant les lots internes à l'opération doivent avoir une largeur de 6,50 m minimum.

2-4 « ARTICLE AUia 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS »

Cet article doit être modifié afin d'être plus prescriptif sur la gestion des eaux pluviales.

Proposition de modification :

Eaux de toiture

Les eaux de toiture doivent être en priorité infiltrées à la parcelle, notamment par le biais de bassin d'infiltration avant leur rejet dans le réseau public, ou réutilisées notamment pour l'arrosage des espaces extérieurs.

Dans le secteur AUia₂, une gestion alternative des eaux pluviales doit être mis en œuvre à l'échelle de chaque lot (toiture végétalisées, noues, stationnements végétalisés...).

Le débit de fuite maximal autorisé à l'échelle de l'ensemble de la zone est de 6 litres/seconde/hectare.

La gestion des eaux pluviales doit prendre en compte une pluviométrie d'occurrence centennale.

2-5 « ARTICLE AUia 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cet article doit être modifié afin de permettre une meilleure adaptation des projets à la morphologie du site, ainsi qu'une utilisation plus rationnelle des terrains pour une moindre consommation d'espace.

Proposition de modification :

Règles générales :

- Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisés :

La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m. Entre la limite de recul, la hauteur de tout point de la construction doit être conforme aux pentes de toiture définies à l'article 11,

La reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait de 8 m par rapport à la limite de propriété des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'exécution du P.L.U.

Dans le secteur AUia₂, l'implantation des constructions n'est pas règlementée.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

2-6 « ARTICLE AUia 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article doit être modifié afin de permettre une meilleur adaptation des projets à la morphologie du site, ainsi qu'une utilisation plus rationnelle des terrains pour une moindre consommation d'espace.

Proposition de modification :

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Dans le secteur AUia₂, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

2-7 « ARTICLE AUia 9 • EMPRISE AU SOL

Cet article doit être modifié afin de permettre une meilleur adaptation des projets au site, ainsi qu'une utilisation plus rationnelle des terrains pour une moindre consommation d'espace.

Proposition de modification :

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

Dans le secteur AUia₂, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

2-8 « ARTICLE 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS»

Cet article doit être modifié afin de permettre une meilleur adaptation des projets au site.

En effet, afin de garantir une utilisation rationnelle du sol et peu consommatrice d'espace et en raison de la topographie irrégulière et de l'ampleur des bâtiments projetés, il semble opportun de ne pas règlementer la hauteur des déblai et des remblai ainsi que la pente des talus.

Proposition de modification :

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

En outre pour cette zone :

La zone AUia, accueillant les activités industrielles et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage. Elles devront présenter une stabilité dans le temps. A ce titre, la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.

Il est admis dans cette zone des clôtures composées :

- d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- d'un grillage à condition qu'il soit accompagné d'une composition paysagère d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Dans le secteur AUia₂ par ailleurs, un espace libre de 15 cm doit être maintenu en bas de clôture afin de permettre le passage de la petite faune.

1-PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

1.3 Mouvements de sol et talus

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus :

- la hauteur du déblais ou du remblai ne soit en aucun cas excéder 1 mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La pente de talus ne doit pas excéder 40%.

Dans le secteur AUia₂, la pente de talus ainsi que la hauteur du déblai ou du remblai ne sont pas règlementées.

- Les talus doivent être plantés.

Dans le secteur AUia₂ par ailleurs, les talus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager réfléchis et de qualité.

4-PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS AGRICOLES, ARTISANAUX ET INDUSTRIELS

4.2 Toiture

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 60 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

- La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume excepté dans les zones Ui et Auia, Aui, Us.

- Dans les zones UI, AUI, **AUia** et Us, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments industriels et d'activités. Dans le cas des toitures à faible pente (bac sec par exemple), les acrotères sont fortement conseillés.

2-9 « ARTICLE 12 • STATIONNEMENT »

Proposition de modification :

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

~~Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :~~

Dans l'ensemble de la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

De plus, en dehors du secteur AUia₂ pour lequel le nombre minimum de stationnement n'est pas règlementé, le nombre de stationnement minimum à réaliser est le suivant :

1- Pour les constructions à usage de logement de gardiennage :

—1,5 **2** emplacements par logement.

2- Pour les constructions à usage tertiaire et de service :

- 1 emplacement pour 50 m² hors œuvre nette **de surface de plancher.**

3- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 emplacement pour 50 m² ~~hors œuvre nette~~ **de surface de plancher** s'il s'agit de locaux de production,
- 1 emplacement pour 100 m² ~~hors œuvre nette~~ **de surface de plancher** s'il s'agit d'entrepôt ou de locaux assimilés.

4- Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

CONCLUSION

Cette modification va nécessiter une modification des pièces suivantes

- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le plan de zonage
- Le règlement

Après sa notification aux personnes publiques associées, le présent projet de modification sera mis à l'enquête publique, en mairie, pendant un mois et comprendra les pièces suivantes :

- L'additif au rapport de présentation
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AUia₂
- Des extraits du plan de zonage avant et après Modification
- Un extrait du règlement de la zone AUia avant et après Modification

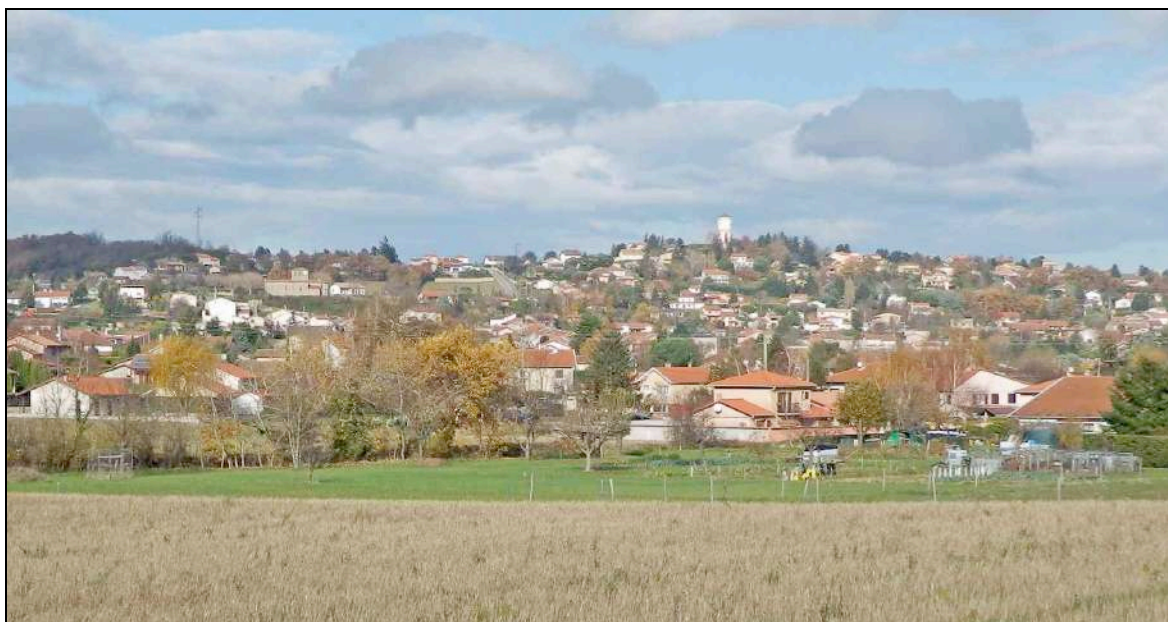
A la suite de cette enquête publique, le conseil municipal décidera de l'approbation de ce dossier. Le dossier d'approbation comportera, outre le présent additif, l'ensemble des pièces modifiées du PLU précédemment citées, tenant compte des évolutions liées à la procédure.

Commune de COMMUNAY

DEPARTEMENT DU RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT n°2



Pièce n°1 – Additif au Rapport au Présentation

29 Juin 2015

PLU approuvé le 6 Septembre 2005

Révision avec examen conjoint n°2 prescrite le 7 Avril 2015

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour,
Le Maire,

Révision avec examen conjoint
approuvée le



SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE	2
REDUCTION DE LA ZONE A	5
CONCLUSION	10

Présentation générale

1. La situation de la commune



Source : www.geoportail.fr

Communay, connaît un positionnement géographique attractif, localisée à proximité de l'agglomération de Lyon, mais également des polarités de Vienne et Givors.

La commune est très bien desservie par de grandes infrastructures de transports et notamment l'A 46, la RN 7, la RD 150 et la RD 150 E.

En 2002, il est estimé un trafic de 40 000 à 50 000 véhicules/jour sur l'A46, 8 000 véhicules/jour sur la RN7 et près de 6 000 véhicules/jour sur la RD 150E.

Historique du document d'urbanisme de la commune de COMMUNAY

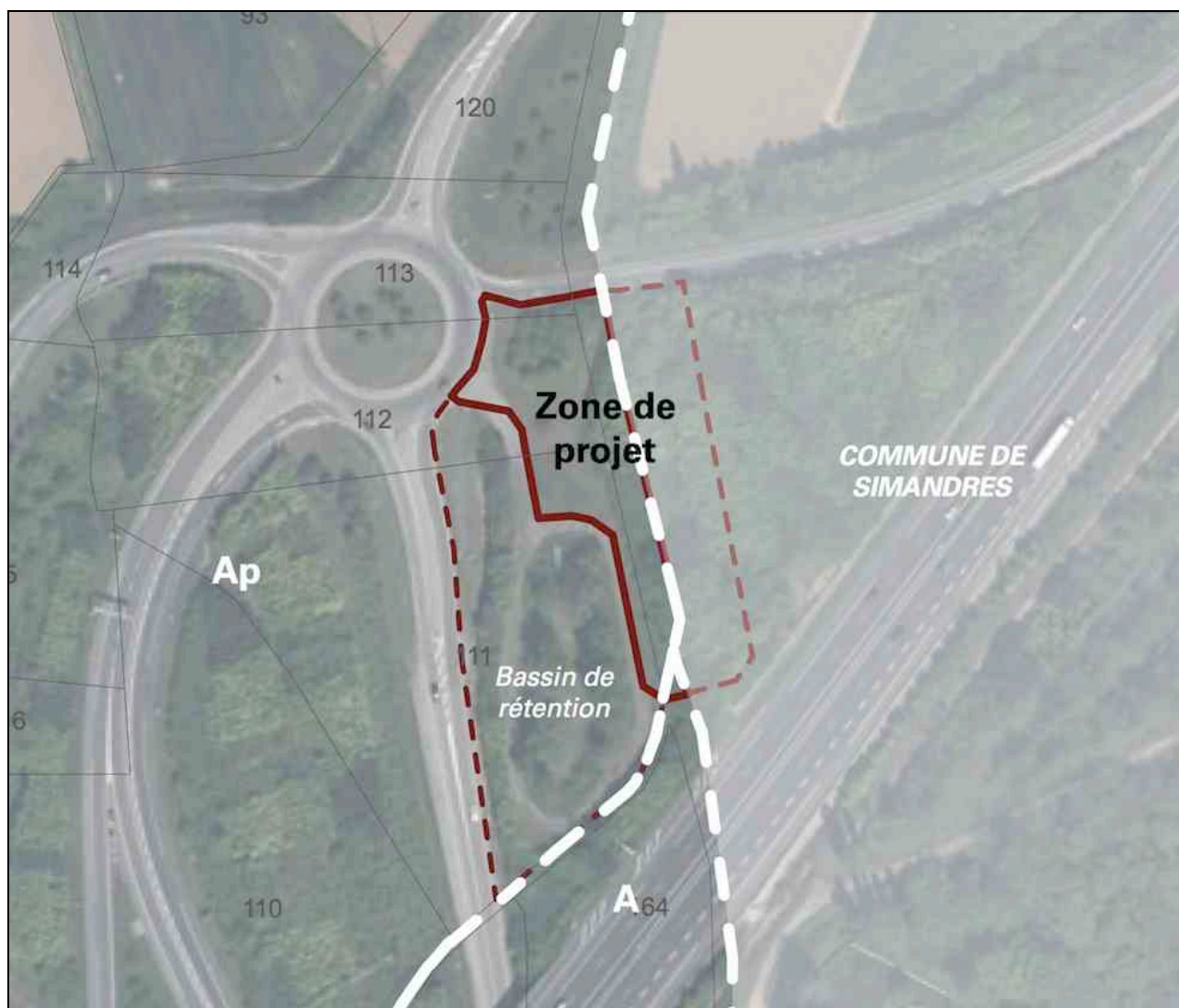
La commune de Communay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Septembre 2005. Ce PLU a depuis fait l'objet de plusieurs procédures dont la plus récente concerne la modification n°4 approuvée le 23 Juin 2015. De plus, ce PLU est en cours de révision générale, cette révision a été prescrite le 23 Janvier 2013 par délibération.

2. Les raisons de la modification

La commune de **COMMUNAY** dispose d'un projet de création d'un parking de covoiturage porté avec la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO), le nouveau Rhône et ASF, localisé à proximité de l'entrée/sortie de l'A46.

Ce parking sera créé sur la base de 58 places de stationnement, et situé précisément entre la bretelle de sortie et l'autoroute. Ainsi, le terrain de projet est compris dans l'emprise de la concession autoroutière et se situe essentiellement sur la commune de Simandres. Pour autant, une partie et notamment l'accès à ce parking, est situé sur Communay.

Le PLU en vigueur sur Communay classe ce terrain en zone Ap inconstructible. Or il ne présente plus aujourd'hui de vocation agricole. Aussi, la commune souhaite permettre la construction de ce parking, ce qui suppose de réduire la zone A pour créer une zone US identifiant la zone d'emprise autoroutière.



Dans la mesure où ces évolutions ne remettent pas en cause le PADD, pour permettre l'ajustement du PLU, la commune peut mener une procédure de révision avec examen conjoint.

3. La procédure de révision avec examen conjoint

Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'article L123-13 du code de l'urbanisme puisqu'il entraînera la réduction d'une zone agricole sans modification du PADD :

« I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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 ;

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

III. — Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement. »

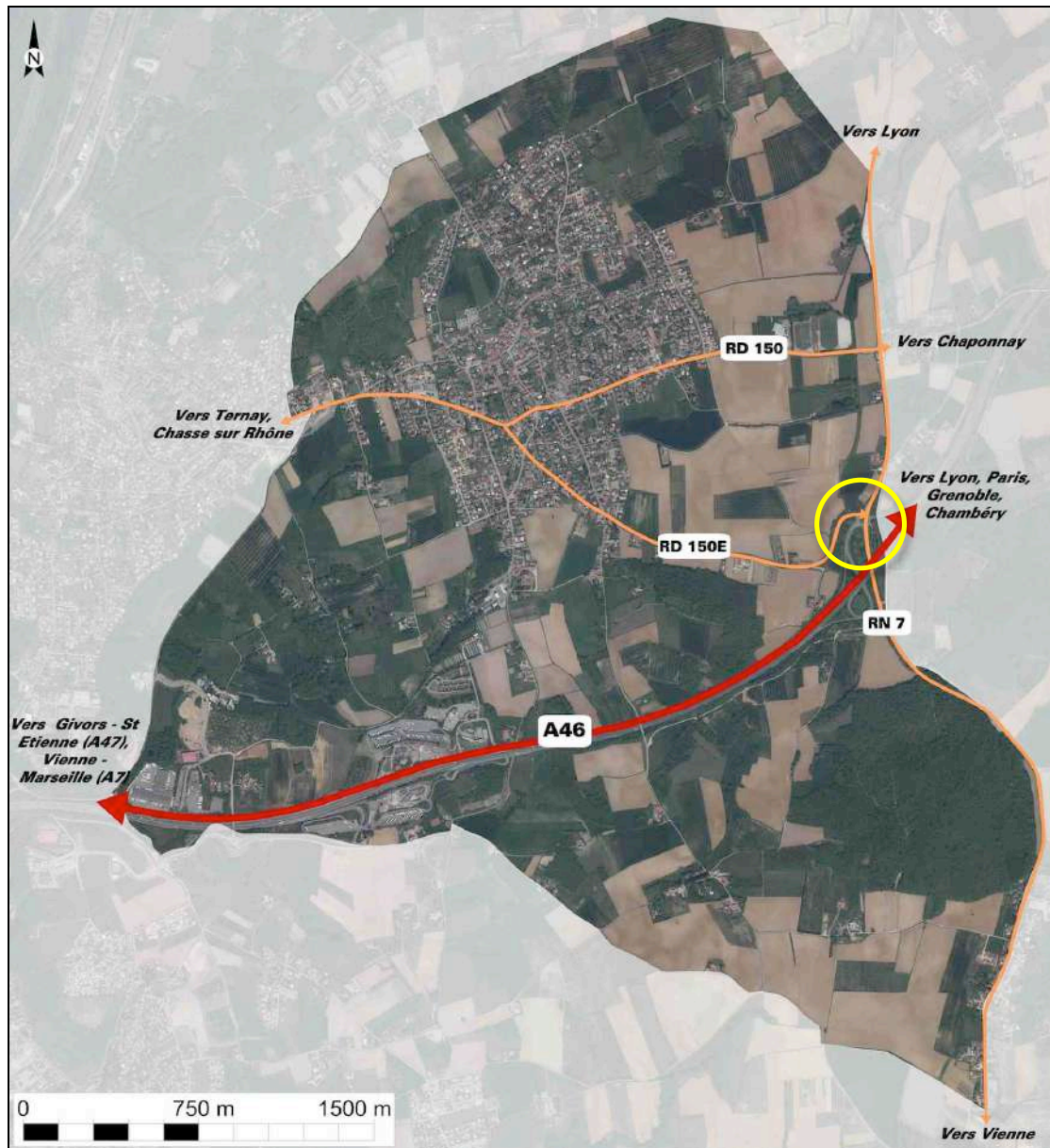
Réduction de la zone A

1° Les raisons de l'évolution du zonage permettant la création du projet

Un projet de parking de covoiturage répondant à un besoin et permettant de résoudre des problèmes de sécurité

Depuis le giratoire existant sur Communay il est possible de prendre l'A 46 qui permet de rejoindre rapidement l'agglomération de Lyon (environ 30 min) mais également les autoroutes A47 en direction de Saint-Etienne et A7 en direction du Sud vers Vienne. C'est donc un axe de flux important. En 2002, il est par ailleurs estimé un trafic de 40 000 à 50 000 véhicules/jour sur l'A46 et de près de 6 000 véhicules/jour sur la RD 150E permettant de rejoindre ce giratoire.

Réseau autoroutier sur la commune

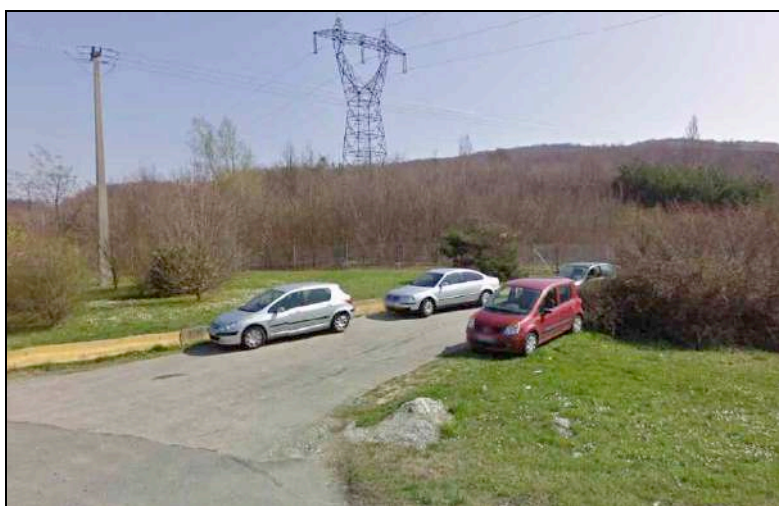


Dans ce contexte, des stationnements sauvages sont aujourd'hui récurrents dans ce secteur de la commune, et entraînent des problématiques de sécurité. C'est donc pour résoudre ces problématiques et répondre aux besoins, qu'a été définie avec la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO) et ASF un projet de parking de covoiturage prévoyant notamment :

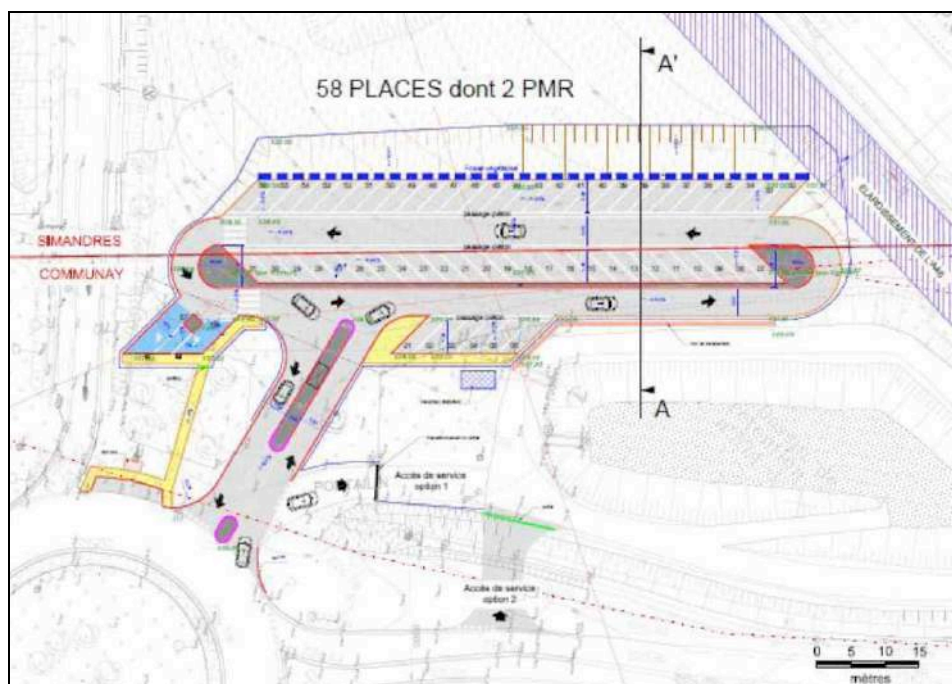
- un objectif de création de places de stationnement d'environ 58 emplacements (dont des places PMR)
- la création de cheminement piétonnier et abri piéton
- des contrôles d'accès en entrée et sortie (barrière, interphone, clôture périphérique, vidéosurveillance...)

Ce projet est situé sur les communes de Simandres et Communay, mais c'est sur Communay que se fera l'accès au parking à partir du giratoire. Il est à noter qu'un accès est déjà existant sur la commune pour rejoindre le bassin de rétention, qui sera par ailleurs conservé dans le cadre du projet.

Accès existant depuis le giratoire



Plan de masse du projet projeté



Source : ASF

2° Le respect du cadre environnemental

Le site projeté du projet concerne sur Communay une surface occupée par des arbustes épars et une pelouse. Ce secteur est encadré au Sud par l'A46, au Nord par la bretelle de sortie de l'autoroute, à l'Ouest par le giratoire et à l'Est par un talus boisé présentant un important dénivelé jusqu'à l'emprise de la voie autoroutière.

Ainsi, ce site ne présente pas de milieux naturels à enjeux environnementaux. De plus le site est traversé par le passage de lignes électriques à moyenne tension, avec deux poteaux ERDF.

Occupation du sol du site



Par ailleurs ce site s'inscrit dans l'emprise de la concession autoroutière et n'est pas exploité aujourd'hui par l'agriculture.

Zone de culture déclarée par les exploitants agricoles (RPG 2012)



Source : Géoportail

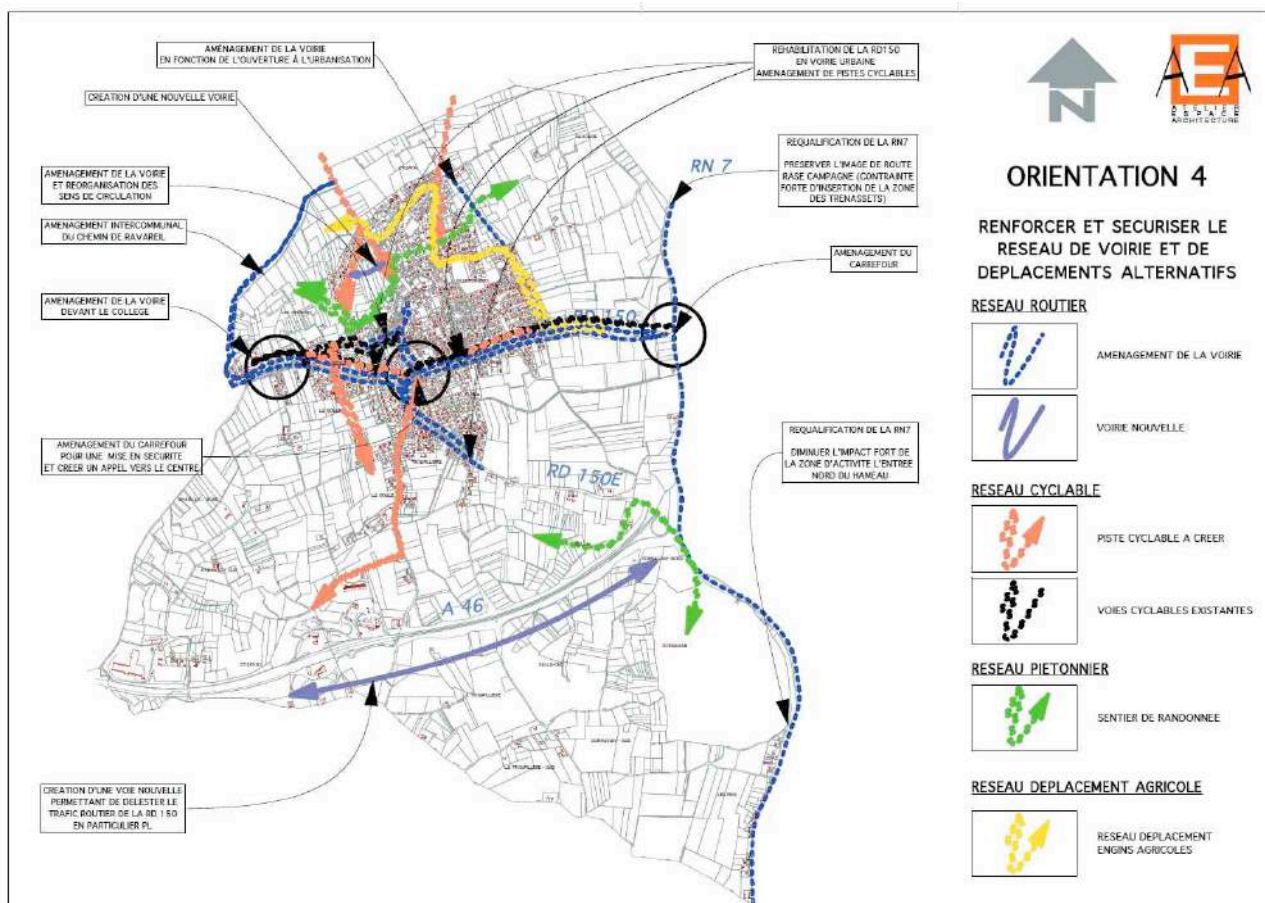
3° Compatibilité avec les orientations du PADD

Le PADD du PLU de la commune de Communay prévoit entre autre de :

- Renforcer et sécuriser le réseau de voirie et de déplacements « alternatifs »
- Traiter les problèmes de sécurité ponctuels
- Réorganiser les flux en gérant les déplacements.

Ainsi, ce projet de parking de covoiturage s'inscrit parfaitement dans l'orientation générale du projet de PLU.

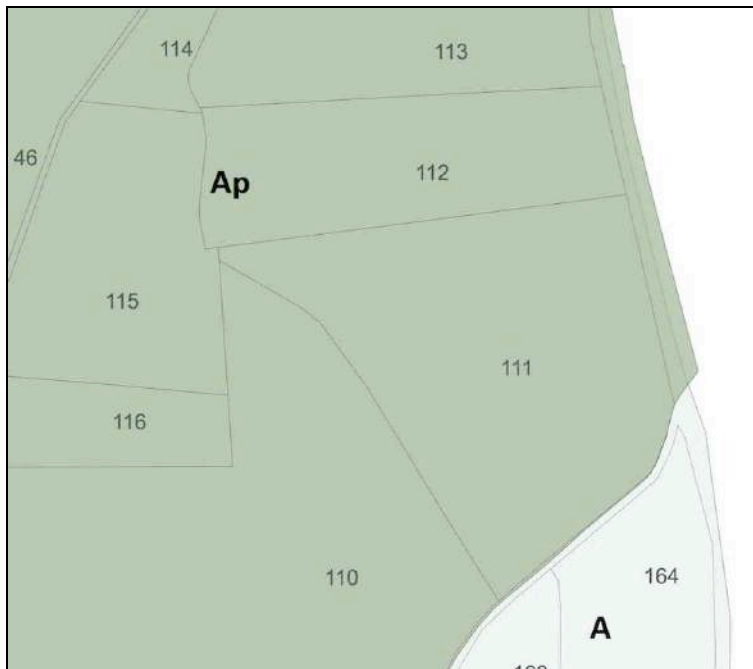
Extrait du PADD



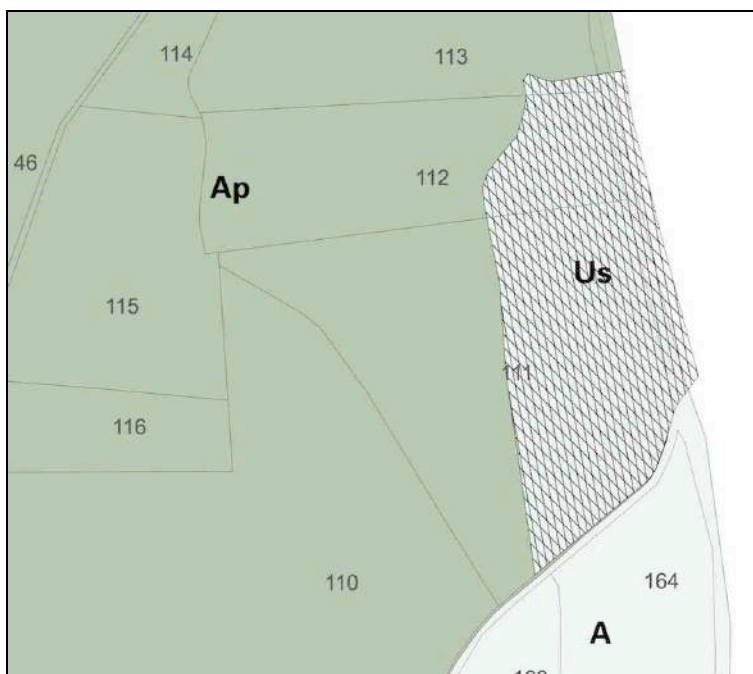
4° Evolution du plan de zonage

Finalement, afin de permettre le projet présenté ci-avant, le zonage sera modifié en classant le secteur de projet, initialement en Ap, en zone Us identifiant l'emprise autoroutière.

Zonage opposable



Zonage Révisé



La révision consiste donc à classer une partie des parcelles n°111,112 et 113 (section ZC), représentant environ 7 367 m² en zone Us, dont environ 4680 m² concernent l'emprise du bassin de rétention.

CONCLUSION

La révision proposée, conformément à l'article L.123-13 et suivant vise seulement à faire évoluer le zonage.

Les pièces du présent dossier pour la révision avec examen conjoint du PLU de Communay sont :

- **1°/ Additif au rapport de présentation**, présentant les raisons de la procédure et l'évolution du zonage du PLU.

- **2°/ Extrait du plan de zonage** avant et après la révision d'examen conjoint

Après la transmission du dossier à la DREAL, dans le cadre de l'étude au cas par cas, le présent projet de révision avec examen conjoint fera l'objet d'un arrêt-projet par le conseil municipal.

Le projet sera ensuite présenté en réunion avec examen conjoint aux personnes publiques associées puis mis à l'enquête publique, en mairie, pendant un mois.

A la suite de cette enquête publique, le conseil municipal décidera de l'approbation de ce dossier.

Commune de COMMUNAY

DEPARTEMENT DU RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3



Pièce n°1 – Additif au rapport de présentation

Septembre 2015

PLU approuvé le 6 Septembre 2005

Modification N°3 décidée par Arrêté du Maire en date du 7 Novembre 2014

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour,

Le Maire,

Modification approuvée le



SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE	3
1. La situation de la commune.....	3
2. Les raisons de la modification	4
3. La procédure de modification.....	4
OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AU.....	6
1° Les raisons de l'ouverture à l'urbanisation	6
2° Le respect du cadre urbain et paysager	8
3° Inscription dans le cadre supra-communal.....	9
4° Modification du zonage	11
5° Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	13
6° Modification du règlement de la zone AUia.....	14
CONCLUSION	18

PRESENTATION GENERALE

1. La situation de la commune



Source : www.geoportail.fr

Communay, connaît un positionnement géographique attractif, localisé à proximité de l'agglomération de Lyon, mais également des polarités de Vienne et Givors.

Ainsi, la commune ne cesse de voir sa population augmenter depuis 1968 où l'on comptait une population que de 1247 habitants, pour 4 192 habitants aujourd'hui (recensement au 1^{er} Janvier 2015). La commune propose également un petit bassin d'emploi intégré au pôle urbain de l'agglomération lyonnaise et composé de 866 emplois au dernier recensement 2011 pour 1854 actifs.

La commune appartient au périmètre de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon qui dispose de la compétence développement économique. De plus, Communay est intégrée au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'agglomération lyonnaise.

Historique du document d'urbanisme de la commune de COMMUNAY

La commune de Communay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Septembre 2005. Ce PLU a depuis fait l'objet de plusieurs procédures :

- Modification n°1 approuvée le 1^{er} Février 2012 puis retirée le 27 Février 2013
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 29 Février 2012

En parallèle de la présente modification, Communay a engagé une autre procédure de Modification pour ouvrir à l'urbanisation une zone AU à vocation d'habitat, permettant la réalisation d'un projet pour l'accueil de logements sociaux.

2. Les raisons de la modification

La commune de **COMMUNAY** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Septembre 2005, sur lequel elle souhaite procéder à des évolutions :

- Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUi pour permettre le projet d'extension de l'entreprise Lustucru implantée dans la zone d'activités de Charvas
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour s'assurer de l'intégration urbaine et paysagère du projet
- Ajustement du règlement.

3. La procédure de modification

De ce fait, il est possible de prévoir ces corrections dans le cadre d'une **modification** du PLU telle qu'elle est prévue par l'article L123.13.1 puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :

- « de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou 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. »

Article L123-13-1 du code l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de [l'article L. 123-13](#), le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de [l'article L. 121-4](#) avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de [l'article L. 123-13-3](#), avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

Article L123-13-2 du code l'urbanisme

« Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal. »

En effet, la procédure aura pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AUi non ouverte aujourd'hui dans le cadre du PLU ; il y a donc besoin de procéder à **une modification complète avec enquête publique au titre des articles L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme.**

OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AU

1° Les raisons de l'ouverture à l'urbanisation

Un projet de développement économique ...

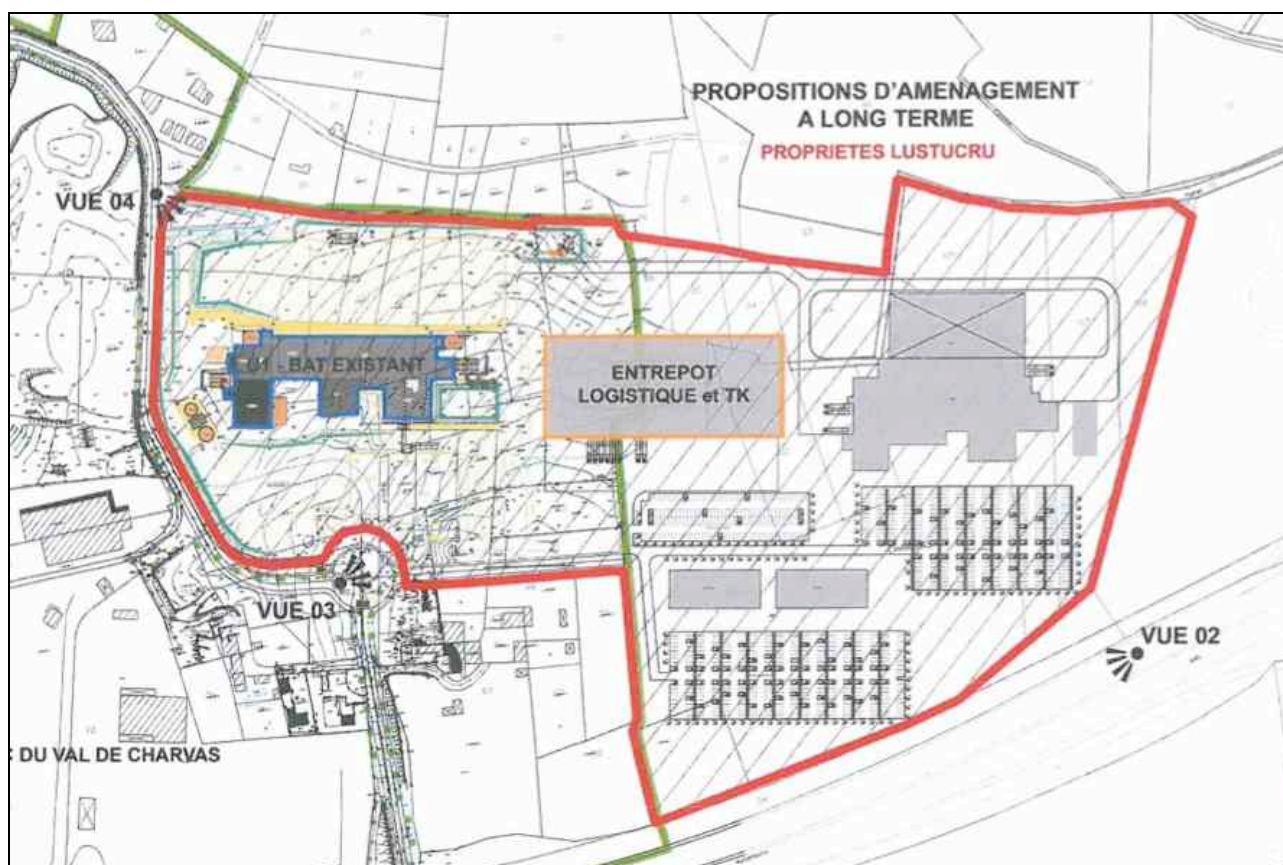
Le PLU en vigueur prévoit le classement en zone AUi d'un secteur situé à proximité de la zone AUia correspondant au périmètre de la ZAC de Charvas, et dans laquelle a été implantée l'entreprise Lustucru actuelle en 2014.

Aujourd'hui, l'entreprise LUSTUCRU est propriétaire de terrains dont :

- une partie intégrée à la ZAC de Charvas (environ 6 ha) où est implantée l'usine,
- une partie correspondant à la zone AUi du PLU (environ 11 ha) où l'entreprise souhaite étendre son activité avec notamment l'implantation d'un entrepôt logistique, dont les travaux devraient débuter en Mars 2016.

Ainsi, l'entreprise est propriétaire d'environ 17 hectares, achetés d'une part à la SERL pour la partie intégrée dans la ZAC, et d'autre part à la CCPO (Communauté de Communes du Pays de l'Ozon) pour le secteur hors ZAC.

Ce projet global envisage la création de plus d'une centaine d'emplois, dont près d'un quart serait lié au projet à court terme d'entrepôt logistique.



Plan d'étude envisagé pour la réalisation du projet

... Répondant à une stratégie intercommunale favorisant la création d'emplois

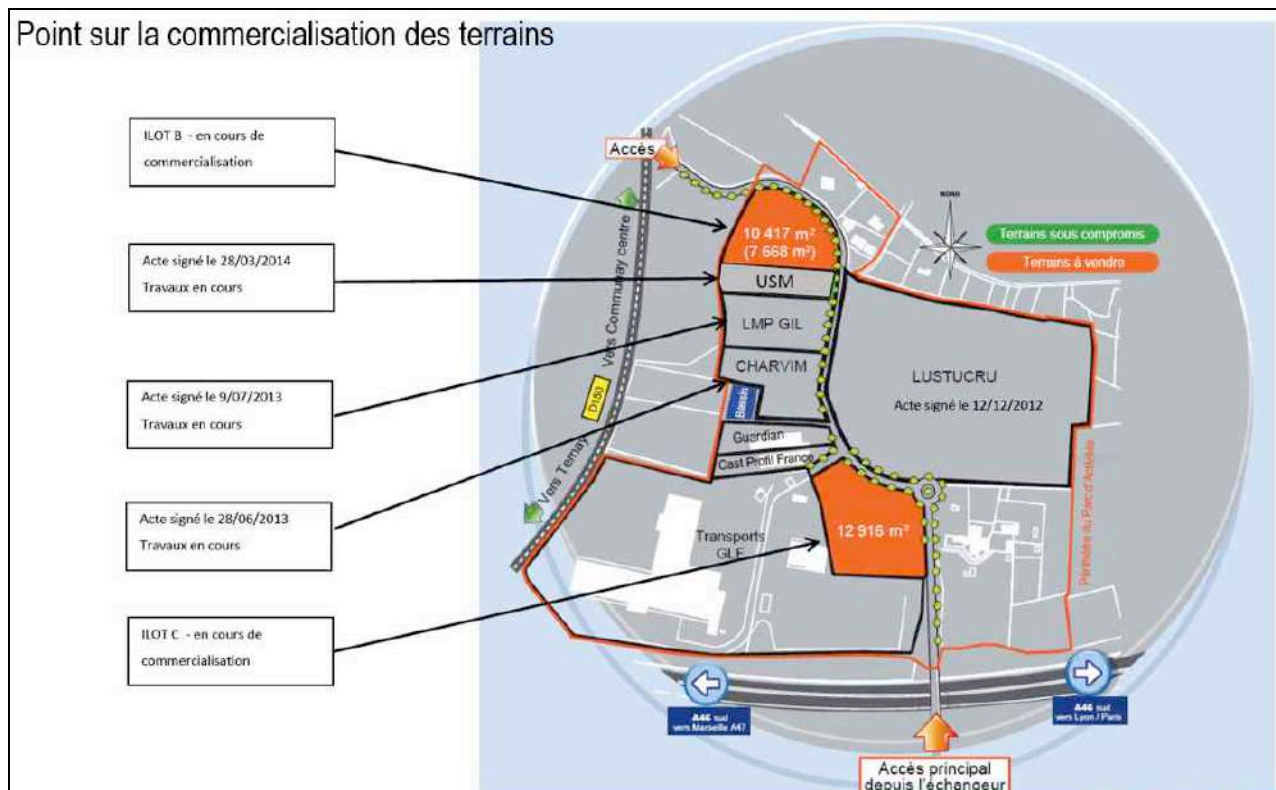
La zone AUi du PLU de la commune était réservée pour l'extension future de la ZAC. A ce titre elle a été incluse dans l'étude de faisabilité associée, réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la CCPO en Septembre 2005.

Extrait « Etude de faisabilité – Septembre 2005 » : Plan de composition urbaine



On rappelle que la majorité des terrains de la ZAC du Val de Charvas ont été commercialisés depuis, comme indiqué sur la carte suivante. L'entreprise Lustucru ne disposant donc pas d'autres terrains urbanisables à court terme, le seul secteur possible pour permettre son extension concerne la zone AUi adjacente.

Point sur la commercialisation des terrains



Source : CCPO, Janvier 2014

2° Le respect du cadre urbain et paysager

En Octobre 2010, la commune de Communay a réalisé une étude urbaine et paysagère aux abords de l'A46 Sud dans le cadre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. Cette étude préconise notamment :

- « - Les espaces vides situés entre les futurs bâtiments et l'autoroute A46 seront végétalisés par des essences variées afin de créer un espace tampon
- Les limites séparatives devront être plantées de haies arbustives créant une bande paysagée qui opère une bonne transition entre espace public et espace privé
- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, végétalisation...)
- Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée.
- Pour les façades urbaines donnant sur l'A46 ou la RD150, il est proposé des prescriptions plus précises sur les bâtiments et leurs abords afin de constituer une façade homogène et paysagée »

Au Nord de la zone AUi est identifié un espace boisé à préserver, qui prolonge l'Espace Boisé Classé localisé en limite Nord de la zone AUia. Le règlement du PLU en vigueur précise :

« Dans les espaces boisés à préserver localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. »*

Dans le cadre du projet, la majorité de ce boisement sera préservé, afin de conserver le cadre paysager de la zone dans sa partie Nord. De plus, l'aménagement du site attachera une attention particulière à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement et des paysages en prévoyant notamment que :

- l'emprise au sol des constructions n'excède pas 60 % de la surface du tènement (cf.règlement du PLU)
- l'aspect extérieur des constructions soit qualitatif et s'intègre dans leur environnement (cf.règlement du PLU)
- la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% de la surface non bâtie (cf.règlement du PLU)
- les aires de stationnement comportent des plantations et notamment pour les aires de stationnement en surface, qu'il soit prévu à minima la plantation d'un arbre pour quatre places de stationnements (cf.règlement du PLU)
- les garages ou les parkings à l'air libre, visibles des voies soient masqués par des retraits plantés et bordés de haies vives persistantes d'au moins 1 mètre de hauteur et d'environ 60 cm d'épaisseur (cf.règlement du PLU)
- le projet s'assure de la création d'une zone tampon boisée en limite Sud et Est du tènement qui participe à former des rideaux de végétation pour les vues lointaines, ou depuis l'A46 sur le projet (cf. orientation d'aménagement et de programmation)

3° Inscription dans le cadre supra-communal

En plus de répondre à un projet précis, cette modification respecte un cadre supra communal précis.

La Communauté de Communes du Pays d'Ozon (CCPO), compétente en matière d'activité économique

La CCPO possède la compétence économique. En vue de l'extension de Lustucru, elle a acquis l'ensemble des terrains concernés auprès des propriétaires privés, puis a rétrocédé l'ensemble de ces terrains au groupe Panzani - Lustucru. Ce portage foncier marque la forte volonté de la CCPO de voir aboutir ce projet.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Agglomération Lyonnaise

En termes d'activité, le SCoT identifie des sites économiques « dédiés », comme la zone de Charvas (ZAC et extension), où sont recommandées des politiques de renforcement, de requalification ou d'extension de l'activité.

Orientations du SCoT :




- Une vocation économique à conforter dans ces sites
- Prévoir la possibilité d'accueil de services et d'équipements de nature à renforcer leur attractivité et leur fonctionnalité
- Préconiser un effort dans l'aménagement des zones d'activités sur la qualité des bâtiments d'activités (sobriété énergétique, végétalisation, place des énergies renouvelables) et le traitement de leur parcelle (densité, gestion de l'eau pluviale, réduction des surfaces de stationnement).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUi pour l'extension de l'entreprise existante de Lustucru s'inscrit donc dans les orientations portées par le SCoT.



Extrait du Scot

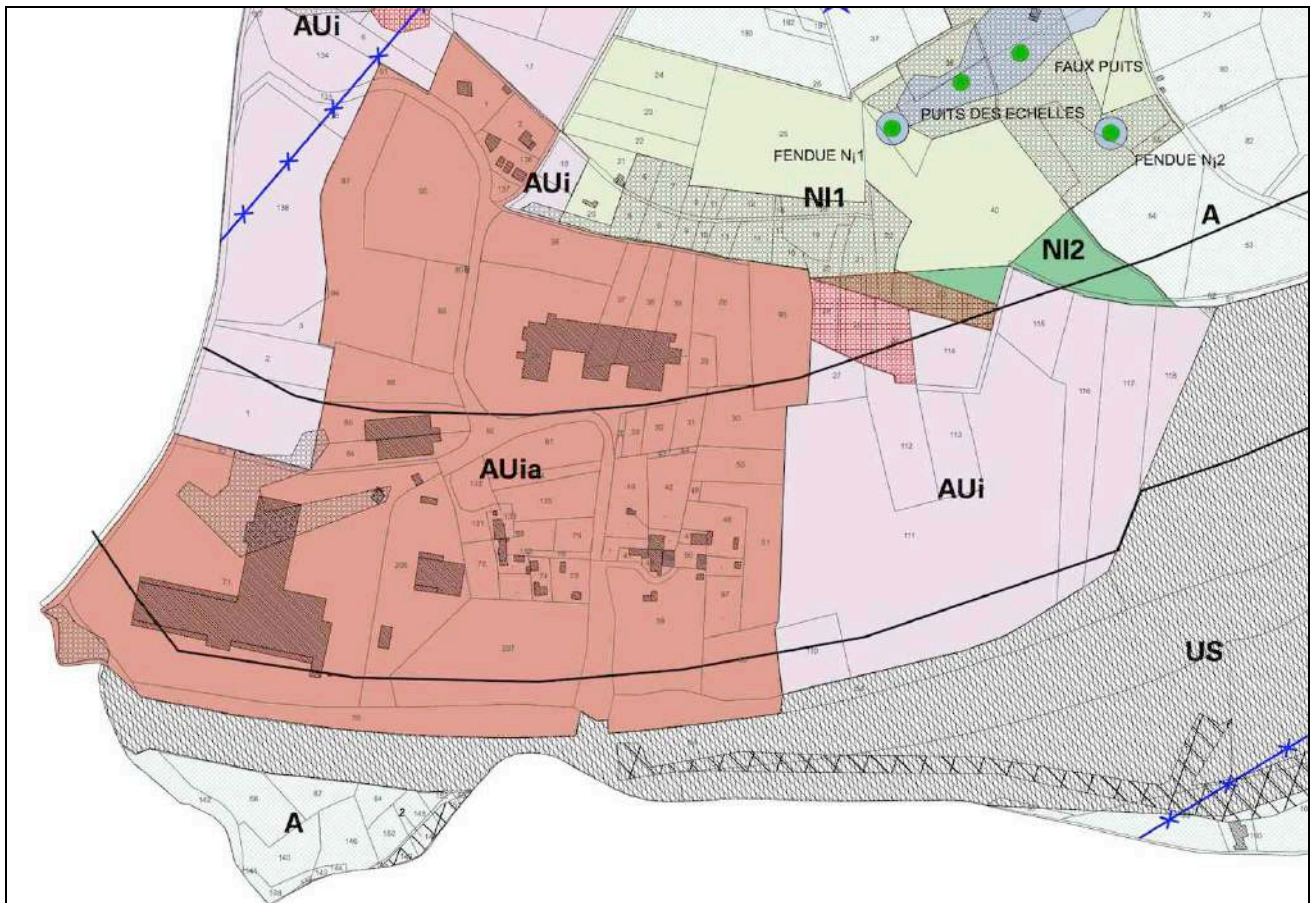
L'accueil d'activités économiques :

-  dans le territoire urbain
-  dans les sites économiques dédiés
-  dans les sites mixtes à dominante économique
-  site économique métropolitain
-  site d'interface
-  équipement
-  plateforme aéroportuaire de Lyon St Exupéry (Site économique à conditions particulières d'urbanisation)






4° Modification du zonage

Finalement, afin de permettre le projet présenté ci-avant, le zonage sera modifié en classant la partie de la zone AU_i concerné par le projet en zone AU_{ia}₁.

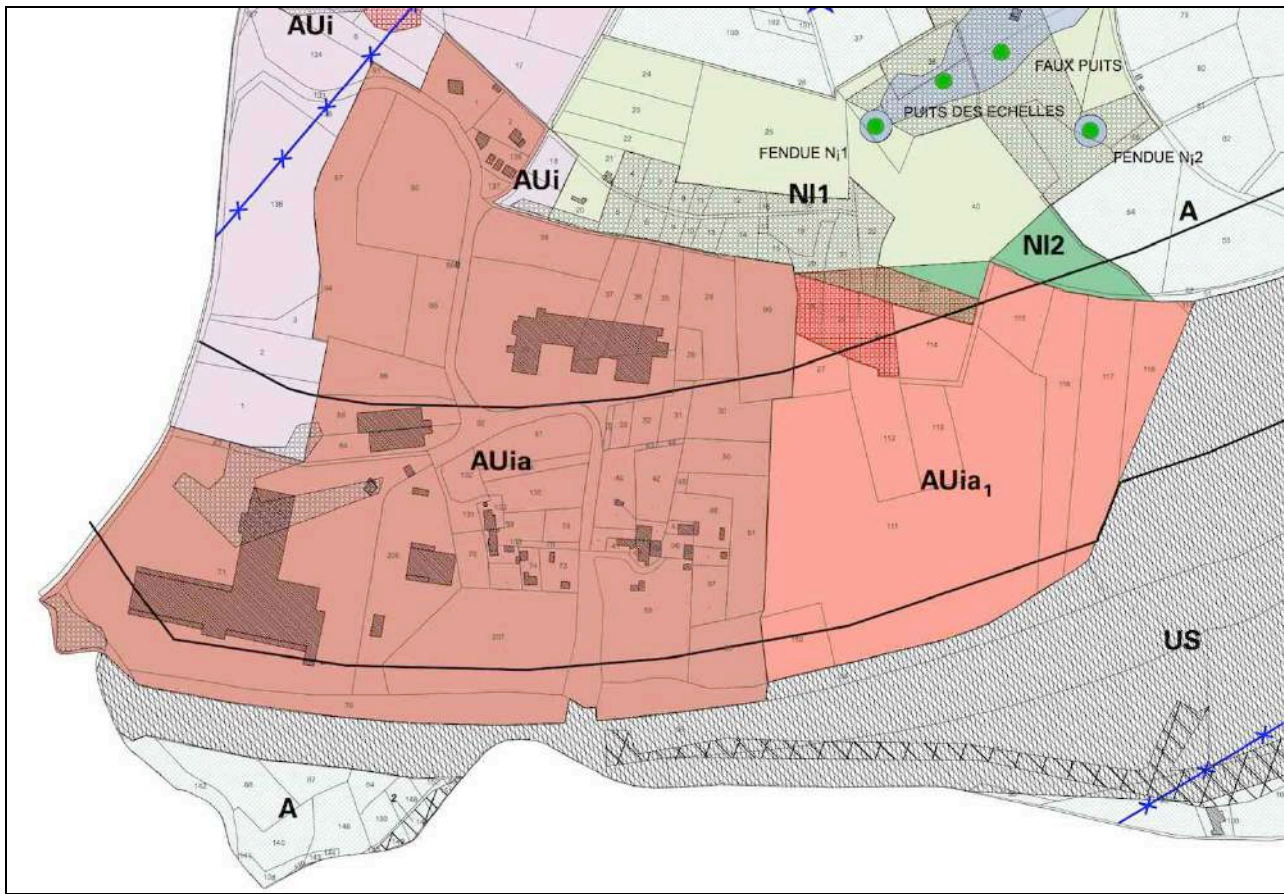
Zonage avant modification :









Légende

-  I4 : Transport d'électricité
-  Zone de protection phonique
-  Espace boisé à préserver
-  Espace boisé classé
-  Emplacements réservés
-  Zone influencée par les travaux miniers

Zonage après modification :



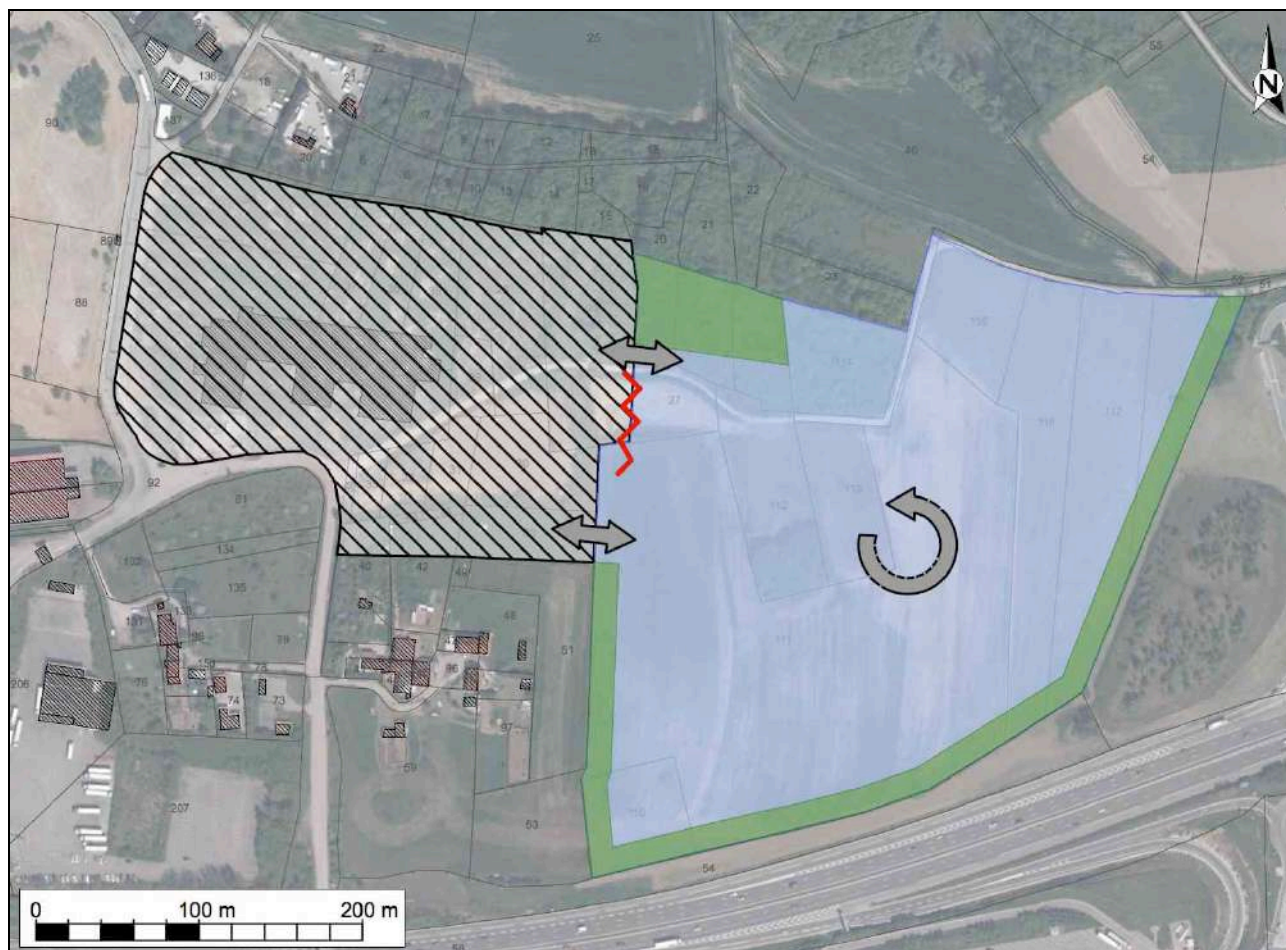
Légende








-  I4 : Transport d'électricité
-  Zone de protection phonique
-  Espace boisé à préserver
-  Espace boisé classé
-  Emplacements réservés
-  Zone influencée par les travaux miniers

5° Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente Modification, il convient de créer une OAP afin de garantir un aménagement cohérent de la zone. En effet, cette OAP définit un principe d'aménagement pour l'intégralité de la zone AUia₁.

OAP proposée :



	Secteur d'implantation d'activités économiques
	Secteur d'activité existant auquel le projet doit être rattaché
	Espace boisé à préserver
	Zone tampon paysagère à créer
	Alignement ou prolongement possible de constructions implantées sur le site d'activité adjacent
	Prévoir des retournements en interne suffisamment calibré pour les poids lourds
	Accès à la zone (largeur d'empreinte minimum de 10 mètres)

Ce schéma d'orientation s'accompagne d'une notice explicative.

6° Modification du règlement de la zone AUia

La modification du PLU permet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUi à l'Est de la zone AUia concernant la ZAC du Val de Charvas et sa transformation en zone AUia et plus précisément en un secteur AUia₁. Ce secteur doit permettre la réalisation du projet d'extension du site d'activité de l'entreprise Lustucru, détaillé dans les chapitres précédents. C'est pourquoi seront ajoutés les éléments suivants dans le règlement du PLU.

1° Modification de l'introduction du « TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER »

Au niveau des dispositions générales du titre III s'appliquant aux zones AU, il convient d'indiquer la création du secteur AUia₁.

Proposition de modification :

Des zones à vocation d'activités :

- AUia urbanisable à court terme correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (**ZAC**) du Val de Charvas dans les conditions prévues par la ZAC gérée par la Communauté de Communes, **et comprenant un secteur AUia₁ qui concerne la zone d'extension Est de cette zone d'activités**
- AUi urbanisable à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme ou d'une création de ZAC (zone dite « fermée »).

2° Modification du « Chapitre 3.3 – ZONE AUia »

2-1 « CARACTERE DE LA ZONE »

Au niveau du caractère de la zone AUia, il convient d'indiquer la création du secteur AUia₁.

Proposition de modification :

La zone AUia correspond à une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services) compatible avec l'environnement bâti existant. Ce secteur correspond au périmètre de la ZAC du Val de Charvas.

La zone comprend un secteur AUia₁ identifiant la zone d'extension de cette zone d'activités à l'Est du site.

2-2 « ARTICLE AUia 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE »

Cet article peut être modifié afin de permettre l'extension de l'entreprise Lustucru, sans que ce projet ne s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble

Proposition de modification :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre AUia 1 ci-dessus, ~~sont~~ admis **et** sous réserve :

- de **s'insérer dans une opération d'aménagement** (permis de construire groupé, lotissement*, association foncière urbaine, zone d'aménagement concerté) sous la forme d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et sous réserve de ne pas compromettre des réalisations ultérieures

- **pour le secteur AUia, de correspondre à l'extension d'un site d'activités déjà existant dans la zone AUia**

sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - artisanal ou industriel,
 - de bureaux et de services,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
 - hôtelier,
 - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone. Ces bâtiments d'habitation devront être intégrés ou accolés aux bâtiments existants ou autorisés dans la zone,
- Les installations et travaux divers* suivants :
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les aires de jeux et de sports* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
 - les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

Hors opérations d'aménagement d'ensemble, sont admis nonobstant les dispositions de l'article AUia 1 **ci-dessus**, les travaux concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage économique autre qu'agricoles,
- la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

2-3 « ARTICLE AUia 5 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS »

Cet article doit être modifié afin d'être moins prescriptif sur la gestion des eaux de toitures et s'adapter au cadre industriel.

Proposition de modification :

Eaux de toiture

Les eaux de toiture doivent **être en priorité infiltrées à la parcelle, notamment par le biais de bassin d'infiltration avant leur rejet dans le réseau public** *obligatoirement rejetées dans le milieu naturel par la création de puits perdus et dans le respect de la protection de la nappe phréatique,* ou réutilisées notamment pour l'arrosage des espaces extérieurs.

2-4 « ARTICLE AUia 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS »

Cet article peut être modifié afin de permettre la création d'un entrepôt logistique et d'un Transtockeur d'une hauteur de 35 mètres, comme présenté dans les simulations graphiques suivantes :



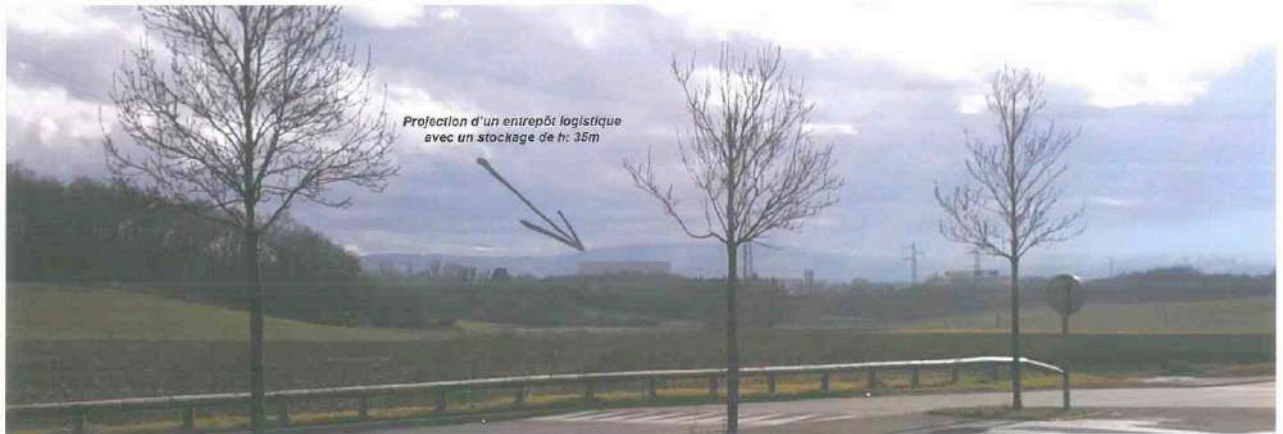
Vue 02 - Depuis la rocade Est
Avec construction d'un entrepôt logistique et d'un Transtockeur de h: 36m.



Vue 03 - Depuis le rond point de la ZAC du Val de Charvas
Avec construction d'un entrepôt logistique de h: 35m.



*Vue 04 - Depuis l'angle Nord-ouest du terrain (ZAC du Val de Charvas)
Avec construction d'un entrepôt logistique de h: 35m.*



*Vue 05 - Depuis le parking du Collège Hector BERLIOZ (à environ 1,5 km de la ZAC du Val de Charvas)
Avec construction d'un entrepôt logistique de h: 35m.*

Proposition de modification :

La hauteur* maximale est fixée à 12 m, à l'exception des constructions destinées aux activités comportant des contraintes spécifiques et pour lesquelles la hauteur* maximale peut être portée à 17 m, **et 35 m dans le secteur AUia1**, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

CONCLUSION

Cette modification va nécessiter une modification des pièces suivantes

- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le plan de zonage
- Le règlement

Après sa notification aux personnes publiques associées, le présent projet de modification sera mis à l'enquête publique, en mairie, pendant un mois et comprendra les pièces suivantes :

- L'additif au rapport de présentation
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AUia₁
- Des extraits du plan de zonage avant et après Modification
- Un extrait du règlement de la zone AUia avant et après Modification

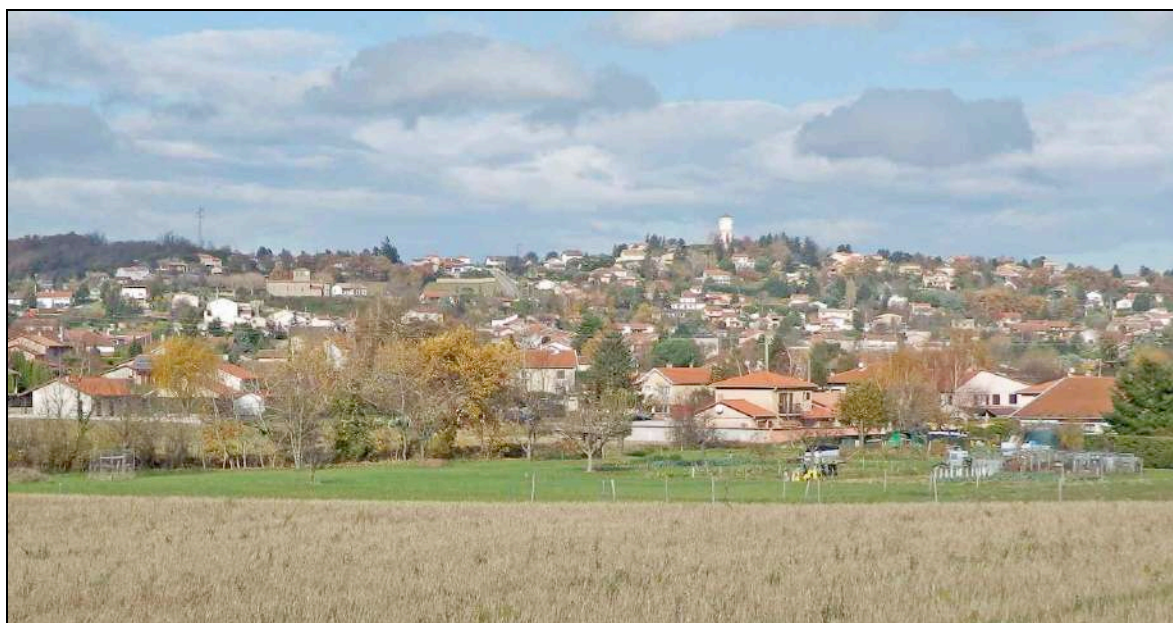
A la suite de cette enquête publique, le conseil municipal décidera de l'approbation de ce dossier. Le dossier d'approbation comportera, outre le présent additif, l'ensemble des pièces modifiées du PLU précédemment citées, tenant compte des évolutions liées à la procédure.

Commune de COMMUNAY

DEPARTEMENT DU RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4



Pièce n°1 – Additif au rapport de présentation

PLU approuvé le 6 Septembre 2005

Modification N°4 décidée par Arrêté du Maire en date du 12 Mars 2015

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour,

Le Maire,

Modification approuvée le

SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE	3
1. La situation de la commune.....	3
2. Les raisons de la modification	4
3. La procédure de modification.....	4
OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AU.....	6
1° Les raisons de l'ouverture à l'urbanisation	6
2° Inscription dans le cadre supra-communal.....	8
3° Modification du zonage	8
4° Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	9
5° Modification du Cahier des Emplacements réservés	11
6° Modification du règlement de la zone AUa.....	12
CONCLUSION	14

PRESENTATION GENERALE

1. La situation de la commune



Source : www.geoportail.fr

Communay, connaît un positionnement géographique attractif, localisée à proximité de l'agglomération de Lyon, mais également des polarités de Vienne et Givors.

Ainsi, la commune ne cesse de voir sa population augmenter depuis 1968 où l'on constatait une population composée de 1247 habitants, contre 4 192 habitants aujourd'hui (recensement au 1^{er} Janvier 2015).

La commune appartient au périmètre de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon et est donc concernée par son Programme Local d'Habitat (PLH). De plus, Communay est intégrée au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'agglomération lyonnaise.

Historique du document d'urbanisme de la commune de COMMUNAY

La commune de Communay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Septembre 2005. Ce PLU a depuis fait l'objet de plusieurs procédures :

- Modification n°1 approuvée le 1^{er} Février 2012 puis retirée le 27 Février 2013
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 29 Février 2012

En parallèle de la présente modification, Communay a engagé deux autres procédures de Modification pour l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AUi à dominante d'activités industrielles et artisanales.

2. Les raisons de la modification

La commune de **COMMUNAY** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Septembre 2005, sur lequel elle souhaite procéder à des évolutions :

- Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU pour permettre la réalisation d'un projet pour l'accueil de logements sociaux, porté par le groupe Arcade, bailleur social.
- Suppression de l'emplacement réservé n°17
- Modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation des Chanturières
- Ajustement du règlement.

3. La procédure de modification

De ce fait, il est possible de prévoir ces corrections dans le cadre d'une **modification** du PLU telle qu'elle est prévue par l'article L123.13.1 puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou 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.

Article L123-13-1 du code l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

Article L123-13-2 du code l'urbanisme

« Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal. »

En effet, la procédure aura pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU non ouverte aujourd'hui dans le cadre du PLU ; il y a donc besoin de procéder à **une modification complète avec enquête publique au titre des articles L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme.**

OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AU

1° Les raisons de l'ouverture à l'urbanisation

Un projet de construction ...

Le PLU de Communay prévoit le classement en zone AU d'un secteur situé aux Chanturières prolongeant une zone AUa. Ce secteur, ainsi qu'une partie de la zone AUa est concerné par un projet de construction porté par un bailleur social, le groupe Arcade, qui prévoit un aménagement en deux entités :

- la première concerne la zone déjà ouverte à l'urbanisation (AUa) dédiée en majorité à un Béguinage. Ainsi, sur cette zone, seront créées 25 maisons, adaptées à des personnes « séniors » valides, ainsi qu'un local commun, mais également un petit collectif destiné à l'accueil de 8 logements collectifs.
- la seconde concerne la zone restante en AU, sur laquelle est prévue la réalisation de :
 - 35 logements collectifs proposant un fort pourcentage de T2 et T3
 - 22 villas en PSLA (accession sociale à la propriété)



Schéma envisagé en cours d'étude

... Répondant à un objectif de production de logements sociaux

La commune souhaite rendre possible ce projet afin de **répondre à son objectif de production de logements sociaux**. En effet, la commune de Communay comptant plus de 3 500 habitants (4192 habitants au 1^{er} Janvier 2015), et étant située dans une agglomération de plus de 50 000 habitants elle doit tendre vers **un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025**.

Extrait article L302-5 du Code de la construction :

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. »

Au 1^{er} Janvier 2014, Communay compte 139 logements locatifs sociaux, qui représentent 8,82% des résidences principales de la commune, soit un déficit de 255 logements sociaux (courrier du préfet du 20 Février 2015).

La Communauté de Commune du Pays de l'Ozon (CCPO) a délibéré en octobre 2014, pour approuver la **mutualisation des objectifs** de rattrapage prévus pour les communes de Chaponnay, Communay, Saint-Symphorien-d'Ozon et Ternay à l'échelle globale de l'EPCI. **Ainsi, l'objectif retenu applicable à l'échelle de COMMUNAY sur la période 2015-2020 est de 108 logements sociaux.**

Enfin, le projet évoqué permettrait de créer près de 68 logements sociaux soit un peu plus de 60% des objectifs à l'horizon 2020.

2° Inscription dans le cadre supra-communal

En plus de répondre à des objectifs de production de logements sociaux, ce projet vient parfaitement s'inscrire dans le cadre supra-communal s'appliquant à l'échelle de la commune de Communay.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

En terme d'habitat, le SCoT recommande une densité moyenne d'au moins 30 à 35 logements à l'hectare pour les opérations en renouvellement urbain, comme l'occupation d'une dent creuse, avec des formes urbaines correspondant à de l'habitat intermédiaire ou du collectif. Or le projet prévoit la construction de 52% de formes intermédiaire (logements groupés, béguinage) et 48% de collectifs pour un total de 90 logements, sur 2,1 hectares, soit une densité de 43 logements/ha.

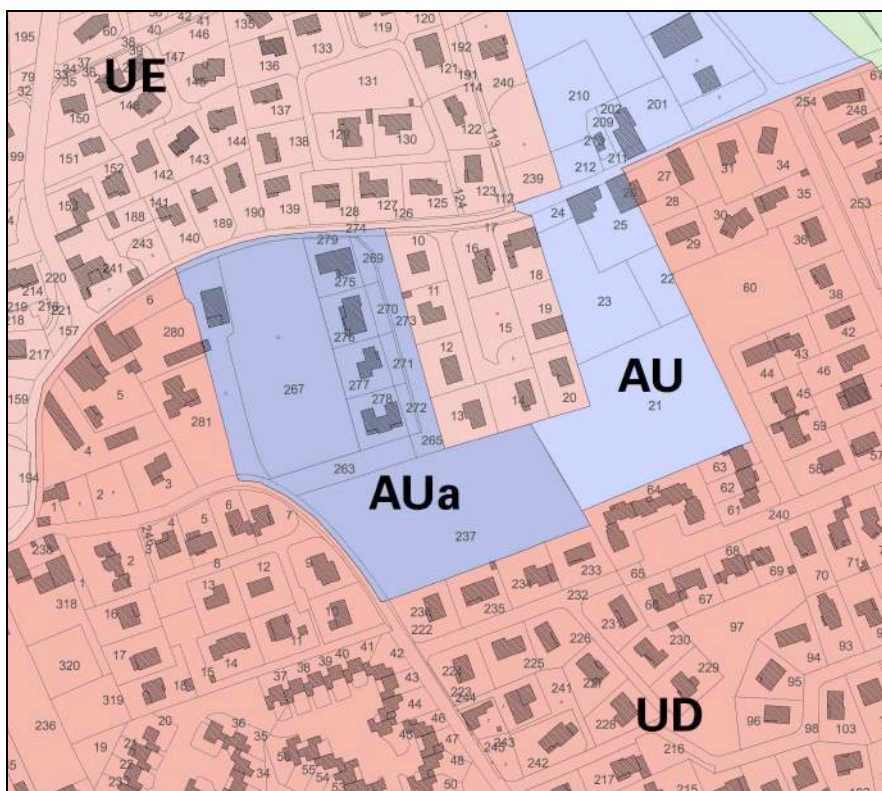
Le Programme Local d'Habitat (PLH)

L'objectif du PLH en cours sur la période 2015-2020 envisage un objectif de production de logement sur Communay de 230 logements dont 108 logements sociaux. Or le projet prévoit la construction de 68 logements sociaux.

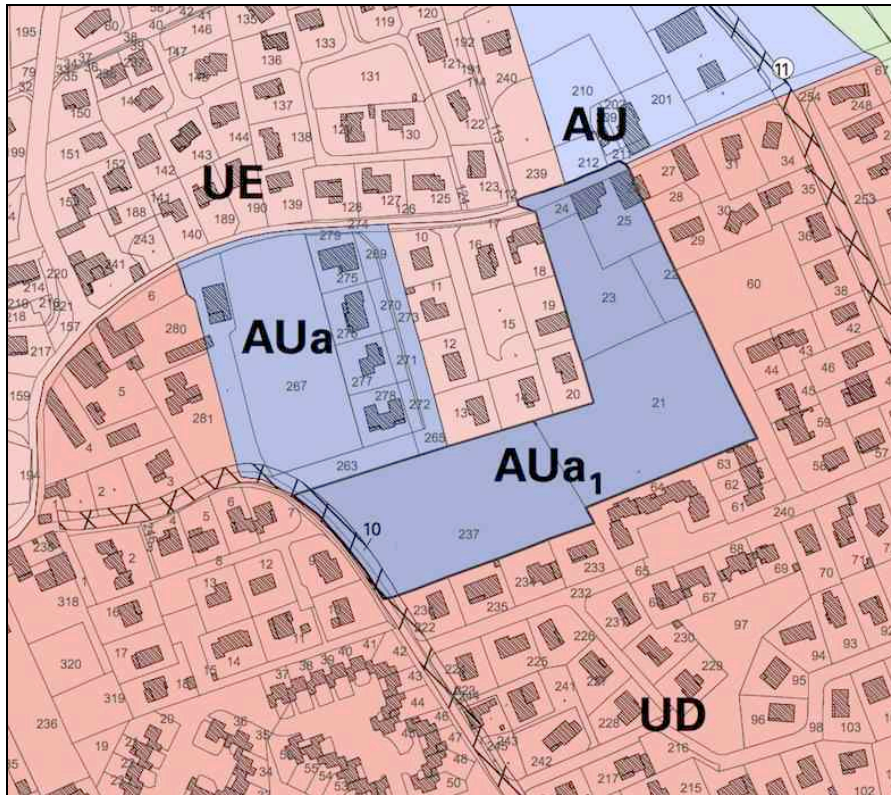
3° Modification du zonage

Finalement, afin de permettre le projet présenté ci-avant, le zonage sera modifié en classant la partie de la zone AU concerné par le projet en zone AUa.

Zonage avant modification :



Zonage après modification :



4° Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

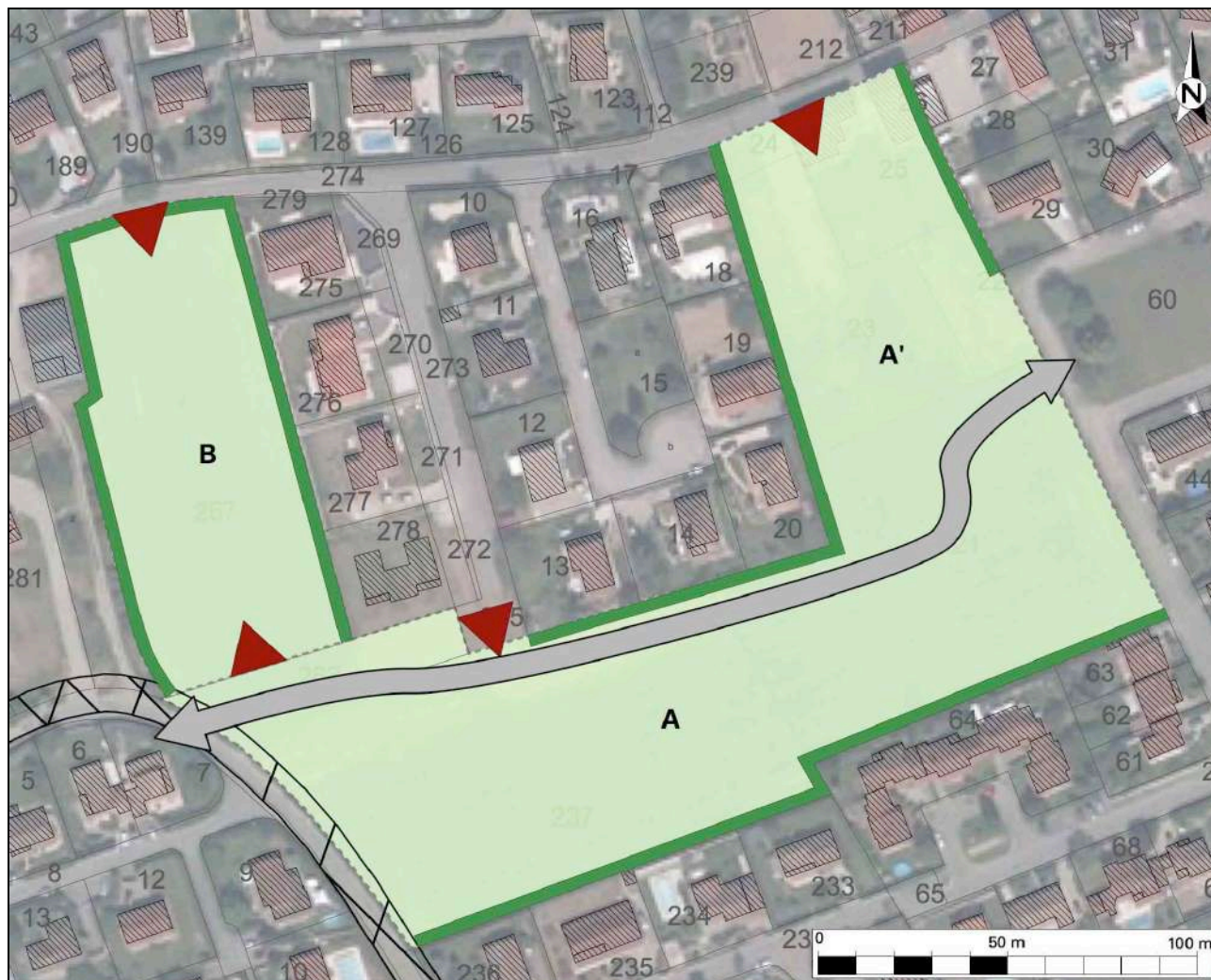
Dans le cadre de la présente Modification, il convient d'ajuster l'OAP existante des Chanturières afin de permettre la réalisation du projet détaillé ci-dessus. En effet, cette OAP définit un principe d'aménagement pour l'intégralité de la zone AUa intégrant donc le secteur destiné au Béguinage et prévoit également un emplacement réservé pour une voirie future sur la zone AU adjacente.






OAP avant modification :



Ainsi, il convient d'inclure dans l'OAP le secteur composant le projet de logements sociaux porté par le groupe Arcade, en distinguant ce secteur de projet de la zone AUa restante au Nord-Ouest afin de permettre un aménagement en deux opérations distinctes.

OAP après modification :



- A** Secteur d'aménagement distinct pouvant accueillir chacun une opération d'aménagement d'ensemble
-  Secteur d'implantation de logements
-  Linéaire paysager à créer comme zone tampon avec le bâti environnant
-  Accès à créer
-  Desserte interne à créer
-  Emplacement réservé

Ce schéma d'orientation s'accompagne d'une notice explicative.

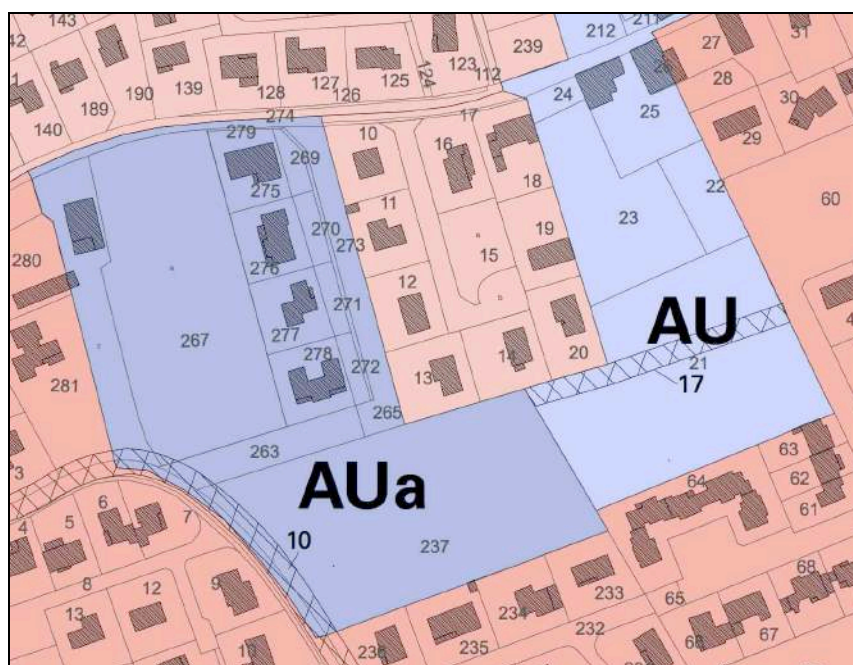
5° Modification du Cahier des Emplacements réservés

Suppression de l'emplacement réservé n°17

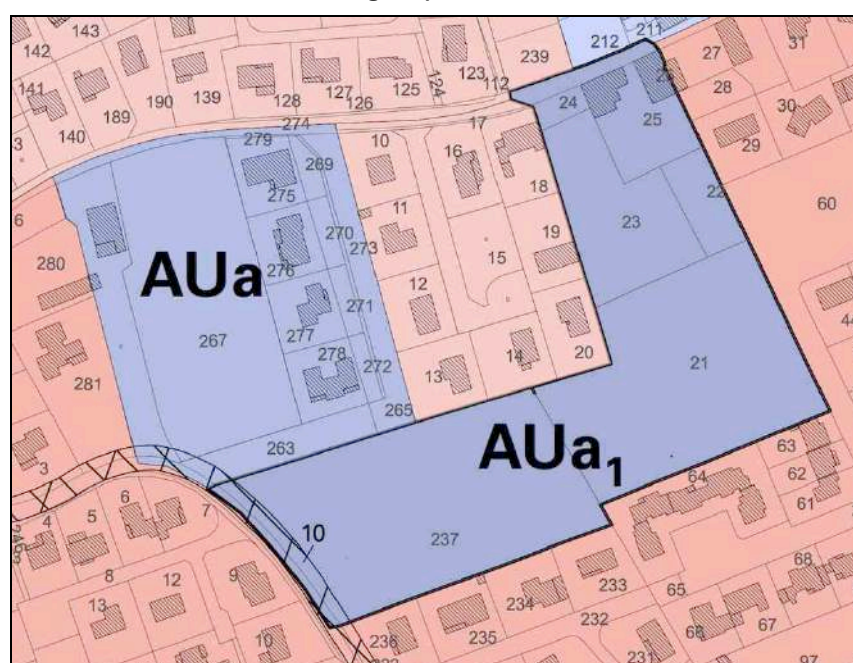
Dans le PLU il est prévu un emplacement réservé pour une liaison de la zone AUa à l'Allée des Amandines, afin de desservir l'équipement public futur prévu dans le cadre de l'OAP. Ainsi, dans le cadre de la réalisation du projet cet emplacement réservé n'apparaît plus nécessaire :

17	Les Chanturières	Liaison allée des Amandines/ Équipement public futur	Commune
----	------------------	--	---------

Plan de zonage avant Modification :



Plan de zonage après Modification :



6° Modification du règlement de la zone AUa

La modification du PLU permet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU au secteur Chanturières et sa transformation en zone AUa et plus précisément un secteur AUa₁. Ce secteur doit permettre la réalisation d'un projet porté par un bailleur social, le groupe Arcade, et détaillé dans les chapitres précédents. C'est pourquoi seront ajoutés les éléments suivants dans le règlement de la zone AUa.

Modification du caractère de la zone AUa

Au niveau du caractère de la zone AUa, il convient d'indiquer la création d'un secteur AUa₁.

Rédaction avant modification :

CARACTERE DE LA ZONE

Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat pavillonnaire, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions conformément au PADD et aux schémas de principe figurant dans les orientations particulières d'aménagement.

Le secteur de la Goule 3 situé dans une « cuvette » devra faire l'objet d'une attention particulière quant à la gestion des eaux de pluie. Le maître d'ouvrage devra prendre toutes les dispositions techniques nécessaires pour se prémunir contre tous dommages pouvant être occasionnés aux bâtiments du fait de l'action des eaux (mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écrêter les débits, bassin de rétention suffisamment dimensionné, infiltration des eaux sur la parcelle, récupération des eaux de toiture, limitation de l'imperméabilisation des sols...)

Rédaction après modification :

CARACTERE DE LA ZONE

Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat pavillonnaire, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions conformément au PADD et aux schémas de principe figurant dans les orientations particulières d'aménagement.

Elle comprend un secteur AUa₁ destiné à l'accueil d'un habitat dense, au sein du tissu urbain existant.

Le secteur de la Goule 3 situé dans une « cuvette » devra faire l'objet d'une attention particulière quant à la gestion des eaux de pluie. Le maître d'ouvrage devra prendre toutes les dispositions techniques nécessaires pour se prémunir contre tous dommages pouvant être occasionnés aux bâtiments du fait de l'action des eaux (mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écrêter les débits, bassin de rétention suffisamment dimensionné, infiltration des eaux sur la parcelle, récupération des eaux de toiture, limitation de l'imperméabilisation des sols...)

Modification de l'article 10 AUa

A l'article 10 traitant de la hauteur maximale des constructions, il convient d'admettre une hauteur maximale plus importante pour ce secteur destiné en grande partie à accueillir du logement collectif.

Rédaction avant modification :

ARTICLE AUa 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 9 m pour l'ensemble des constructions.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

Rédaction après modification :

ARTICLE AUa 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 9 m pour l'ensemble des constructions.

Pour le secteur AUa1 cette hauteur maximale est fixée à 10,5 m pour l'ensemble des constructions.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

CONCLUSION

Cette modification va nécessiter une modification des pièces suivantes

- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le plan de zonage
- Le cahier des emplacements réservés
- Le règlement

Le présent projet de modification sera mis à l'enquête publique, en mairie, pendant un mois et comprendra les pièces suivantes :

- L'additif au rapport de présentation
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AUa des Chanturières avant et après Modification
- Des extraits du plan de zonage avant et après Modification

A la suite de cette enquête publique, le conseil municipal décidera de l'approbation de ce dossier. Le dossier d'approbation comportera, outre le présent additif, l'ensemble des pièces modifiées du PLU, tenant compte des évolutions liées à la procédure.



COMMUNE DE COMMUNAY

DEPARTEMENT DU RHONE

REVISION SIMPLIFIEE N°1

RETRANSCRIPTION DE L'ETUDE « LOI BARNIER » - SECTEUR VAL DE CHARVAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2

NOTICE DE PRESENTATION

VALANT COMPLEMENT RAPPORT DE PRESENTATION

29 Février 2012

SOMMAIRE

INTRODUCTION	PAGE 3
RAPPEL DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME.....	PAGE 4
EXPOSE DES MOTIFS.....	PAGE 5
RETRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE LOI BARNIER	PAGE 8
CORRECTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT DE LA ZONE AUIA	PAGE 12
DOCUMENTS MODIFIES DU PLU	PAGE 14
DOCUMENT ANNEXE	PAGE 15

INTRODUCTION

Le présent document a pour objet d'expliquer les modifications réglementaires effectuées dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU de Communay. Il n'a pas pour objet de remplacer le rapport de présentation du PLU en vigueur approuvé en 2005.

Plusieurs motifs ont poussé la commune à engager cette révision simplifiée. D'une part, depuis 2005, la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon qui a compétence en matière de développement économique et le concessionnaire de la ZAC du Val de Charvas, ont engagé de nouvelles études et / ou projets sur ce site. Ces études doivent être intégrées au PLU (Etude relative à la « loi Barnier », étude environnementale...). D'autre part, il s'avère que certaines règles écrites en 2005 peuvent poser des problèmes d'interprétation qu'il convient de rectifier.

L'ensemble des remaniements réalisés par la présente révision simplifiée ne porte pas atteinte aux grandes lignes de développement et d'aménagement du territoire communaysard, ni à l'économie générale du PLU.

1 RAPPEL DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

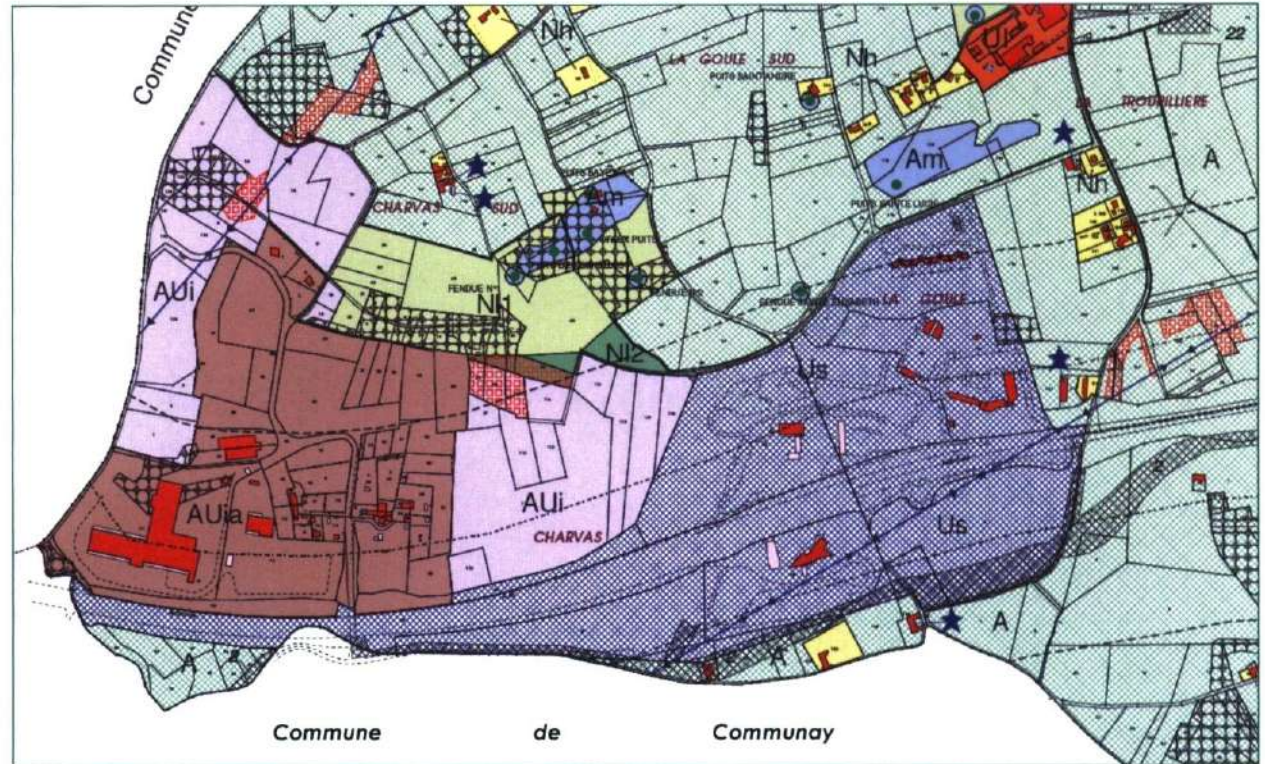
2 EXPOSE DES MOTIFS

HISTORIQUE DES PROCEDURES

La commune de Communay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 septembre 2005.

Le Parc d'activités du Val de Charvas est classé en zone AUia du PLU, correspondant à une zone urbanisable dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Une réflexion globale dans le domaine de l'activité économique sur le territoire de la CCPO, a conduit la commune de Communay à inscrire lors de la dernière révision du PLU, des extensions à l'Ouest et à l'Est du Parc d'activités. Ces secteurs, classés en zone AUi du PLU (zone à urbaniser « fermée » nécessitant une modification ou une révision du PLU avant de pouvoir être urbanisée), pourraient, à terme, entraîner la création d'une seconde ZAC.



HISTORIQUE DE LA ZAC DU VAL DE CHARVAS

Au début des années 90, la commune de Communay a engagé l'aménagement du parc d'activité du Val de Charvas par la réalisation de la ZAC dite « VAL DE CHARVAS » (zone AUia du PLU actuel), sur une superficie de 25 hectares environ.

L'aménagement et la commercialisation de cette zone avait alors été confié, par voie de convention, à une société d'aménagement qui n'a réalisé que partiellement l'opération.

Sur les 25 hectares de la zone, une dizaine environ a été commercialisée et le programme des équipements publics n'a pas été terminé.

L'état du bâti des entreprises installées (essentiellement GLF) est correct mais le traitement paysager est absent ; la voirie est inachevée.

Malgré tout, on dénombre plus de 250 emplois dont la majorité est issue de l'entreprise GLF.

La ZAC « VAL DE CHARVAS » est donc aujourd'hui que très partiellement remplie essentiellement du fait d'une accessibilité malaisée (le transit pour l'accès à la zone se faisant par le centre de Communay).

Sa commercialisation a été gelée dans l'attente de la réalisation d'un accès satisfaisant depuis l'autoroute A46.

Avec la mise en service en 2010 d'un quart d'échangeur sur l'autoroute A46 Sud depuis l'aire de service de Communay, qui permet désormais un accès direct au Parc d'activités du Val de Charvas par le pont de l'autoroute existant sans aggraver la circulation dans le village de Communay, la commercialisation de la ZAC est relancée par la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO), compétente en matière d'actions de développement économique.

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil communautaire respectivement le 14/09/2009 et le 26/04/2010.

APPLICATION DE LA LOI BARNIER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME :

Située le long de l'autoroute A46 Sud, une partie de la ZAC du Val de Charvas (zone AUia du PLU de COMMUNAY) et de son extension future (zone AUi), est comprise dans la bande inconstructible par **application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme**, issu de l'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite "Loi Barnier".

En effet, le site du Val de Charvas, présente des terrains vierges de toute construction, en dehors des espaces urbanisés de la commune. Le secteur est donc soumis à l'application de la « Loi Barnier » au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

RAPPEL DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

REALISATION DE L'ETUDE « LOI BARNIER » :

L'étude dite «loi Barnier» a été réalisée par les cabinets INTERSTICE urbanisme ET VIVACE paysagiste, et validée par la commune de Communay en juillet 2010.

L'étude complète et jointe en annexe du présent document. Elle comprend :

- l'analyse des spécificités du site
- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale
- la qualité de l'urbanisme et des paysages
- les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE :

La révision simplifiée a donc pour objet la retranscription réglementaire de l'étude « loi Barnier » dans le plan local d'urbanisme, ainsi que des corrections ponctuelles du règlement portant essentiellement sur la forme (précisions de la réglementation pour éviter tout problème d'interprétation, corrections d'erreurs ou de lourdeurs...)

3 RETRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE « LOI BARNIER »

Dans le règlement de la zone AUia du PLU en vigueur, les éléments suivants seront intégrés :

1- LES NUISANCES

La ZAC est située dans un secteur affecté par le bruit lié à la présence de l'A46.

Le règlement de la zone AUia autorise les constructions à vocation d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.

A ce titre, les constructions à vocation d'habitat situées à l'intérieur du périmètre de projet devront donc être équipées de dispositifs de protection acoustiques conformément à l'arrêté préfectoral n°99-766 relatif au « classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes ».

Par ailleurs, les espaces situés entre les futurs bâtiments et l'autoroute A46 seront végétalisés par des essences variées afin de créer un espace tampon.

2- LES ACCES ET LES VOIRIES

• L'accès à la zone du Val de Charvas :

L'accès principal à la zone du Val de Charvas est prévu depuis l'A46, d'une part en venant du Sud par le quart d'échangeur réalisé et ouvert depuis novembre 2010 ; d'autre part, dans les autres cas en prenant la sortie 16 de l'A46 et en suivant sur 2 km environ la route Départementale 307 B dite « déviation de la RD 150 à Communay et Chasse sur Rhône », actuellement en cours de réalisation par le département du Rhône. Cet équipement est financé pour 1/3 par le CG69, 1/3 le CG38, 2/9 la CCPO et 1/9 la CAPV.

Dans les deux cas, le franchissement de l'A46 est assuré par un pont qui a été dimensionné dès sa construction, pour recevoir un trafic poids lourds. Cet ouvrage permet un accès sécurisé depuis l'A46.

Par ailleurs, la zone est également connectée à la RD 150. Aucun nouvel accès à la zone n'est autorisé depuis cette départementale. Rappelons que cette voirie nouvelle est nécessaire afin d'éviter que les flux de camions ne traversent des zones habitées et dessert non seulement la zone d'activités du Val de Charvas mais aussi celle des Chassagnes sur Ternay et celle des Platières sur Chasse sur Rhône.

Enfin depuis l'A7 Nord, il est déjà possible pour les véhicules de passer par Chasse sur Rhône et d'emprunter l'accès principal sur l'A46 Sud. Cet itinéraire rallonge le parcours d'environ 3 km mais est plus rapide. Une sensibilisation des entreprises locales a été réalisée et continuera à l'être au fur et à mesure des nouvelles implantations.

• **Les voies de desserte interne :**

La voie structurante principale est calibrée pour supporter une densité forte de trafic routier pour une largeur totale après aménagement de 14m.

Les voies secondaires sont raccordées à l'axe principal par un aménagement sécurisé (giratoire central paysager). La largeur totale après aménagement des voies secondaires est de 11,50m.

3- LES REGLES D'IMPLANTATION DU BATI :

Les bâtiments devront être implantés à 45 mètres au moins de l'axe de l'A46 afin de garder une vue dégagée sur les arrière-plans et maintenir une bande paysagée entre l'autoroute et les bâtiments.

4- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

- Adaptation au terrain :

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...)

- Architecture :

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée. Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Pour les façades urbaines donnant sur l'A46 ou la RD150, les prescriptions sur les bâtiments et les abords ont pour objectif de constituer une façade paysagée.

Gris Silex 7032 (hainville)	
Sahara 1015 (RAL)	
Sable 1002 (RAL)	
Grège 113 (hainville)	
Beige 1019 (RAL)	
Vert tilleul 6021 (RAL)	
Vert réseca 6011 (RAL)	
Bronze 6003 (RAL)	
Terre d'Afrique 4847 (hainville)	
Bauxite 4838 (hainville)	
Rouge tuile 8012 (RAL)	
Sienna 8007 (RAL)	
Lauze 7006 (RAL)	
Brun 8014 (RAL)	

Les façades principales auront un acrotère plein et un retour d'acrotère sur au moins 5 mètres sur les deux cotés. Ces façades seront découpées verticalement par des choix de couleurs variées et contrastées, issues de la gamme ci-contre, afin de réduire l'effet de masse des volumes construits.

La gamme colorée proposée, est constituée de « tons naturels » qui auront les meilleures chances de se fondre dans le paysage.

Les toitures plates et végétalisées seront autorisées.

La publicité et les enseignes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les enseignes doivent être intégrées à la composition d'ensemble du bâtiment et ne doivent pas se surimposer. Les débords de façade sont interdits.
- Une seule enseigne par bâtiment sera autorisée.
- La dimension de l'enseigne sera limitée par rapport à la taille des bâtiments : la hauteur de l'enseigne inférieure au quart de la hauteur du bâtiment,
- Les enseignes peuvent être éclairées (éclairage projeté soit depuis le sol soit depuis le haut du bâtiment) mais non éclairantes (interdiction des néons, des enseignes clignotantes...)
- Les enseignes sur mats ou sur totem sont interdits.

POUR LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS :

- **L'espace résiduel entre l'A46 et les constructions** sera traité en **espace vert**. Aucun stockage ou stationnement ne sera autorisé sur cet espace résiduel. Il sera composé d'un simple enherbement avec plantations d'arbres entre les bâtiments. Les essences seront choisies parmi les suivants :
 - **Erable argenté** (Acer Weiri) : ombrage et coloration d'automne jaune doré
 - **Chêne pédonculé fastigié** (Quercus robur fastigiata) : déjà présents sur le site à l'état naturel et donc bien adaptés
 - **Eleagnus, Fusain du japon** (Euonymus japonicus) et **Cornouiller blanc** en hiver (Cornus alba sibirica) : essences persistantes possédant des qualités esthétiques (fleurissement, fructification, écorces colorées)
 - **Magnolia tulipe** (Magnolia soulangiana) et **Noisetier tortueux** (Corylus Avellana tortuosa) : essences spectaculaires pour leur floraison et port en cépée (plusieurs troncs à la base) leur permet de bien occuper l'espace et de créer à terme de formes remarquables
- **Les clôtures sur voie** seront constituées de panneaux rigides (treillis soudé revêtu) d'une hauteur de 1,40m, sur murette et couverture de 40 cm. La couleur est lauze 7006 (RAL). Elles seront doublées d'une bande paysagée d'essences variées avec une bande d'entretien de 1 m contre la clôture. Les essences sont essentiellement persistantes afin d'obtenir une certaine opacité, mais possèdent des qualités esthétiques (fleurissement, fructification, écorces colorées...) :
 - Escallonia
 - Eleagnus
 - Fusain du Japon
 - Cornouiller blanc en hiver
 - Cotonaster francheti
 - Laurier tin
 - Laurier du Portugal

4 CORRECTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT DE LA ZONE AU1A

Le règlement du PLU approuvé en 2005 comporte des imprécisions ou des erreurs qu'il convient de rectifier. Il s'agit notamment :

Articles 1 et 2 de la zone UA1a

L'article AU1a 1 interdit les constructions à usage d'entrepôt et entrepôt commercial alors que l'article 2 les autorise. Le règlement est modifié pour lever l'ambiguïté, en autorisant les entrepôts.

Dans l'article AU1a 2, la notion de « service » est supprimée des destinations autorisées car elle ne relève pas des destinations définies à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Enfin, la destination habitation doit être encadrée afin de restreindre l'habitation sur la zone de Charvas à la stricte nécessité de gardiennage. Il est donc intégré dans le règlement que la surface de plancher maximum à usage d'habitation ne doit pas dépasser 120 m². Le règlement de la zone en vigueur prévoit d'ailleurs que les locaux à usage d'habitation soient intégrés au bâtiment d'activité afin de rendre difficile la dissociation entre l'habitat et l'activité. La possibilité de créer des annexes à l'habitation est également supprimée afin de limiter toute occupation à usage d'habitation sur la zone.

Article 3 de la zone UA1a

L'article 3 du règlement en vigueur relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public a été complété pour tenir compte de la réalisation de la ZAC.

En effet, le PLU en vigueur prévoyait que « les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions ne pouvaient avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m ». Le dossier de réalisation de la ZAC permet de préciser que :

- La voie principale présente une largeur totale après aménagement de 14m.
- Les voies secondaires sont raccordées à l'axe principal par un aménagement sécurisé (giratoire central paysager). La largeur totale après aménagement des voies secondaires est de 11,50m.

Articles 6 et 7 de la zone UAia

L'article 6 du règlement en vigueur a été complété pour préciser la distance d'implantation des constructions le long de l'A46, suite à l'étude « Loi Barnier ». Les bâtiments devront être implantés à 45 mètres au moins de l'axe de l'A46 afin de conserver une vue dégagée sur les arrière-plans et maintenir une bande paysagée entre l'autoroute et les bâtiments.

L'article 7 du règlement en vigueur distinguait les reculs en fonction de l'occupation de la parcelle voisine, afin de ménager des reculs plus importants autour des habitations existantes. Si l'objectif de cette disposition est louable, il s'avère qu'elle est difficilement applicable. Le règlement modifié impose donc un recul des constructions par rapport aux limites séparatives égal à H/2 ou 4 m minimum.

Article 11 et article 13 de la zone UAia

La zone AUia fait partie intégralement d'une Zone d'Aménagement Concertée. A ce titre, les pétitionnaires doivent respecter le cahier des charges de cession de terrains ainsi qu'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, qui détaillent précisément quelques dispositions de l'article 11 du PLU. De manière générale, afin d'éviter les interprétations divergentes entre les dispositions générales du PLU et les dispositions de la zone AUia, le renvoi aux dispositions générales est supprimé dans l'article AUia11 et l'article 11 reprend les prescriptions de la ZAC.

Les prescriptions relatives aux clôtures figurant en article 13 sont à juste titre replacées dans l'article 11.

5 DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

La retranscription de l'étude « Loi Barnier » nécessite une révision simplifiée du PLU de Communay afin que le projet urbain soit clairement exprimé dans les différentes pièces du dossier de PLU :

- Rapport de présentation :

La présente notice de révision simplifiée vaut complément du rapport de présentation du PLU, afin d'explicitier les modifications apportées au PLU.

- PADD :

Le projet est conforme à l'économie générale du PADD et a été prévu dans le PADD ; cette pièce du PLU ne sera donc pas modifiée.

- Orientations d'aménagement :

Pas de modification sur les orientations d'aménagement.

- Dispositions réglementaires :

Le règlement graphique (plan de zonage) du PLU en vigueur identifie le secteur de la ZAC comme des secteurs à vocation d'activités : zone AUia et AUi (pour l'extension future de la ZAC). Les périmètres des zones sont inchangés.

Figure également sur le plan de zonage le « principe d'inconstructibilité prévu à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme par rapport à l'A46 de 100m ».

La présente révision simplifiée du PLU modifiera, sur ces zones, la limite de ce périmètre à 45 m au lieu de 100 m afin de lever toute ambiguïté.

Le règlement écrit de la zone AUia sera modifié pour intégrer les dispositions relatives à l'étude « Loi Barnier » (articles 1, 2, 3, 6,7 , 11 et 13) conformément à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme et pour corriger certaines erreurs ou apporter des précisions.

- Les annexes :

Elles ne sont pas modifiées.

6 DOCUMENT ANNEXE



COMMUNE DE COMMUNAY - RHONE

ZAC DU VAL DE CHARVAS ÉTUDE URBAINE ET PAYSAGÈRE AUX ABORDS DE L'A46 SUD DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

INDICE 5 – 22 OCTOBRE 2010



COMMUNE DE COMMUNAY

MAIRIE

RUE DU SILLON

69 360 COMMUNAY

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule.....	3
1 DIAGNOSTIC	5
1.1 Le cadre réglementaire	5
1.1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	5
1.1.2 HISTORIQUE DE LA ZAC DU VAL DE CHARVAS.....	6
1.2 L'état des lieux	7
1.2.1 L'ENVIRONNEMENT GEOGRAPHIQUE DU PROJET.....	7
1.2.2 CARACTERISTIQUES DE LA ZONE D'ETUDE.....	8
1.2.3 CARACTERISTIQUES DU RESEAU VIAIRE.....	20
2. Le projet retenu et les perspectives d'évolution du Parc d'activités	23
2.1 Les études préalables et le scénario retenu :	24
2.2 Le parti d'aménagement	26
2.2.1 LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT	26
<i>RECAPITULATIF DES PRINCIPAUX ENJEUX.....</i>	<i>27</i>
3. PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L111.1.4	28
La préoccupation des nuisances	28
La préoccupation de la sécurité	28
La qualité de l'urbanisme et des paysages	30
La qualité architecturale	31
4- TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN DANS LE PLU	33

PREAMBULE

Avec la création d'un quart d'échangeur sur l'autoroute A46 Sud, qui permettra désormais un accès direct au Parc d'activités du Val de Charvas sans aggraver la circulation dans le village de Communay, la commercialisation de la ZAC est relancée par la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO), compétente en matière d'actions de développement économique.

Une étude de faisabilité portant sur le périmètre de la ZAC (environ 25 ha) et son extension future (environ 20 ha), a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la CCPO en 2005. Une concession d'aménagement de la zone a été contractée avec la SERL en décembre 2007.

Située le long de l'autoroute A46 Sud, une partie de la ZAC (zone AUia du PLU de COMMUNAY) et de son extension future (zone AUi), est comprise dans la bande inconstructible par **application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme**, issu de l'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite "Loi Barnier".

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 définit les espaces concernés, les infrastructures auxquelles s'applique le texte, la composition de l'étude et la traduction dans les documents d'urbanisme.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés.

Les types de voies concernées sont :

- les autoroutes,
- les voies express au sens du code de la voirie routière,
- les déviations au sens du code de la voirie routière,
- les routes classées à grande circulation.

L'article L.111-1-4 instaure un principe d'inconstructibilité qui s'applique de part et d'autre de l'axe des voies, dans une bande de :

- 100 m pour les autoroutes, les voies express et les déviations,
- 75 m pour les routes à grande circulation

Cette interdiction concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises ou non à autorisation.
Des exceptions existent pour les constructions ou installations :

- liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- de services publics exigeant une proximité immédiate
- les bâtiments agricoles
- les réseaux publics
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Des dérogations sont possibles lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou constructions au delà de la marge de recul dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

La levée de l'interdiction générale ne peut intervenir qu'après **une étude de projet urbain** concernant le site (et pas uniquement les bandes inconstructibles).

L'étude comprend :

- l'analyse des spécificités du site
- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale
- la qualité de l'urbanisme et des paysages
- les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

Lorsque la commune dispose d'un POS ou d'un PLU, l'incorporation des nouvelles dispositions dans les différentes pièces constitutives (règlement écrit et graphiques, ainsi que dans les orientations d'aménagement) est nécessaire.

La commune de Communay souhaite donc mener une réflexion globale sur les abords de l'A46, concernant le périmètre actuel de la ZAC (afin de permettre une rentabilité suffisante de l'opération) et son extension future.

On entendra donc par « zone d'étude », le secteur Sud du Parc d'activités du Val de Charvas et plus précisément, la bande inconstructible de 100 m aux abords de l'A46 et son environnement immédiat.

1 DIAGNOSTIC

1.1 LE CADRE REGLEMENTAIRE

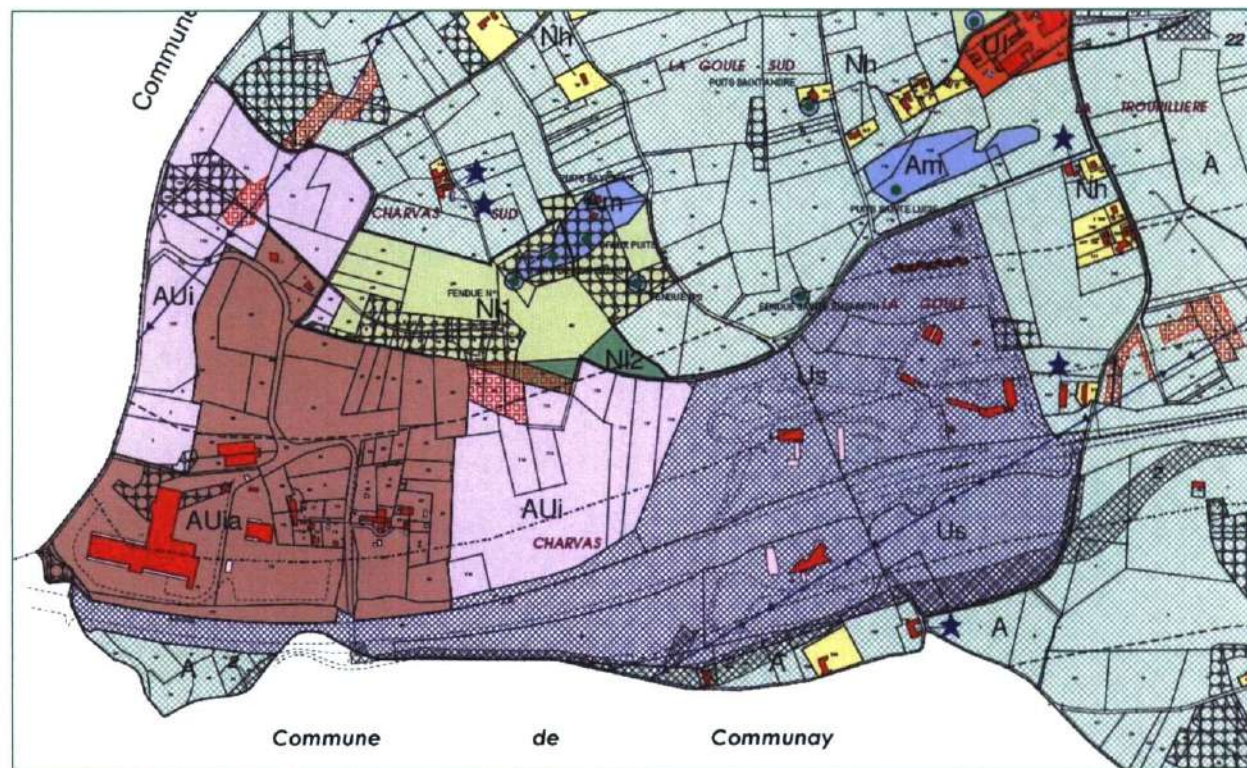
1.1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Communay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 septembre 2005.

Le Parc d'activités du Val de Charvas est classé en zone AU1a du PLU, correspondant à une zone urbanisable dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Une réflexion globale dans le domaine de l'activité économique sur le territoire de la CCPO, a conduit la commune de Communay à inscrire lors de la dernière révision du PLU, des extensions à l'Ouest et à l'Est du Parc d'activités.

Ces secteurs, classés en zone AU1 du PLU (zone à urbaniser « fermée » nécessitant une modification ou une révision du PLU avant de pouvoir être urbanisée), pourraient, à terme, entraîner la création d'une seconde ZAC.



1.1.2 HISTORIQUE DE LA ZAC DU VAL DE CHARVAS

Au début des années 90, la commune de Communay a engagé l'aménagement du parc d'activité du Val de Charvas par la réalisation de la ZAC dite « VAL DE CHARVAS » (zone AU1a du PLU actuel), sur une superficie de 25 hectares environ.

L'aménagement et la commercialisation de cette zone avait alors été confiée, par voie de convention, à une société d'aménagement qui n'a réalisé que partiellement l'opération.

Sur les 25 hectares de la zone, environ une dizaine a été commercialisé et le programme des équipements publics n'a pas été terminé. L'état du bâti des entreprises installées (essentiellement GLF) est correct mais le traitement paysager est absent ; la voirie est inachevée. Malgré tout, on dénombre plus de 250 emplois dont la majorité est issue de l'entreprise GLF.

La ZAC « VAL DE CHARVAS » est donc aujourd'hui très partiellement remplie essentiellement du fait d'une accessibilité malaisée (le transit pour l'accès à la zone se faisant par le centre de Communay).

Sa commercialisation avait été gelée dans l'attente de la réalisation d'un accès satisfaisant depuis l'autoroute A46.

Lors de la cessation d'activité de l'aménageur initial, la CCPO a repris le rôle d'aménageur. Elle maîtrise notamment les assiettes foncières qui avaient été acquises par l'aménageur (soit 8 hectares disponibles à la commercialisation, sous réserve d'achèvement des équipements publics de la ZAC et de la réalisation de l'accès).

Suite au projet de réalisation du quart d'échangeur, prévu depuis l'aire de service de Communay Sud sur l'A46, la CCPO a souhaité relancer la commercialisation du Parc et a désigné, en Décembre 2007, la SERL comme aménageur de la ZAC.

1.2 L'ETAT DES LIEUX

1.2.1 L'ENVIRONNEMENT GEOGRAPHIQUE DU PROJET

Situé à la charnière entre l'agglomération lyonnaise, la communauté d'agglomération de Vienne et la Vallée du Gier, le Parc d'activités du Val de Charvas est marqué par un **positionnement géographique idéal**, à proximité de l'échangeur autoroutier de Chasse sur Rhône, carrefour des axes autoroutiers A7, A46 et A47.

De plus, les problèmes d'accessibilité qui pénalisent aujourd'hui la zone, notamment son accès par la RD150 traversant le centre de la commune de Communay, vont pouvoir être résolus par les projets en cours du Conseil Général (voir page 10).

Il faut noter que la zone n'est pas desservie par des transports collectifs. La gare ferroviaire la plus proche est située à Sérézin du Rhône. Le réseau autocar du Conseil Général du Rhône propose une ligne de Bus (Lyon – Vienne) empruntant le centre de Communay.



1.2.2 CARACTERISTIQUES DE LA ZONE D'ETUDE

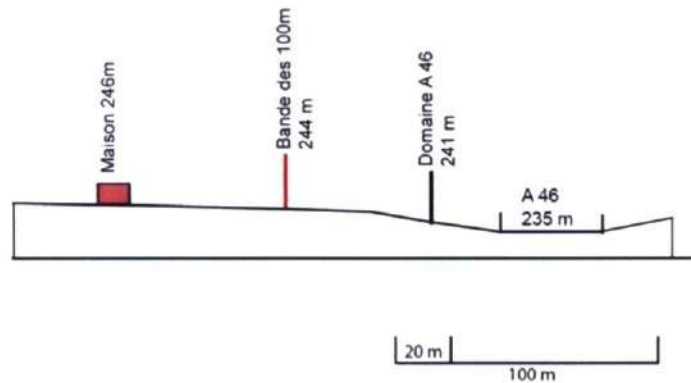
■ Une topographie contrastée

Le parc d'activités du Val de Charvas est situé sur un promontoire, avec un point haut culminant à 247 mètres au centre du plateau et un point bas à 213 mètres sur la RD150.

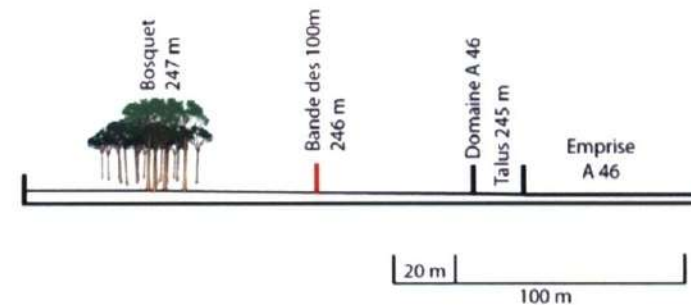
On repère les sous-secteurs suivants :

- **au Sud**, une zone « en balcon » surplombant l'A46.
- **au Sud/Est**, une topographie de plateau, avec un terrain relativement plat (1,9% de pente dans l'axe O/E), allant du niveau 237.00 au niveau 247.00, puis descendant jusqu'au domaine public autoroutier de l'A46.
- **au Nord**, un plateau avec un point haut central, des pentes pouvant être abruptes s'inclinant vers le Nord en direction du vallon.
- **à l'Ouest**, un talus puis un pré à forte pente 17,5% (altimétrie de 219.00 à 226.00) s'inclinant en direction de la RD150.

Coupe N°1 au droit du hameau de Charvas



Coupe N°2 au droit du bosquet



RELIEF



-  Parc d'activités du Val de Charvas
-  Extension prévue au PLU du Parc d'activités du Val de Charvas
-  247 à 240 mètres
-  240 à 235 mètres
-  235 à 230 mètres
-  230 à 225 mètres
-  225 à 220 mètres
-  220 à 215 mètres
-  moins de 215 mètres

■ L'occupation des sols

• Le site naturel :

La répartition des différentes occupations du sol sur l'ensemble du Parc d'activités et son extension est la suivante :

- **Des boisements naturels**

Essentiellement composés de bois de chênes et taillis, ils représentent environ 7 ha au total sur la zone. A noter la présence d'acacias et de saules notamment à proximité de la zone humide (lac et fossés) en limite de périmètre. La superficie des Espaces Boisés Classés et des Espaces Boisés à Préserver est de 2 ha.

- **Des friches**

Les friches herbacées et friches à genêts occupent la même proportion de terrain que les boisements, soit près de 7 ha.

- **Des prairies**

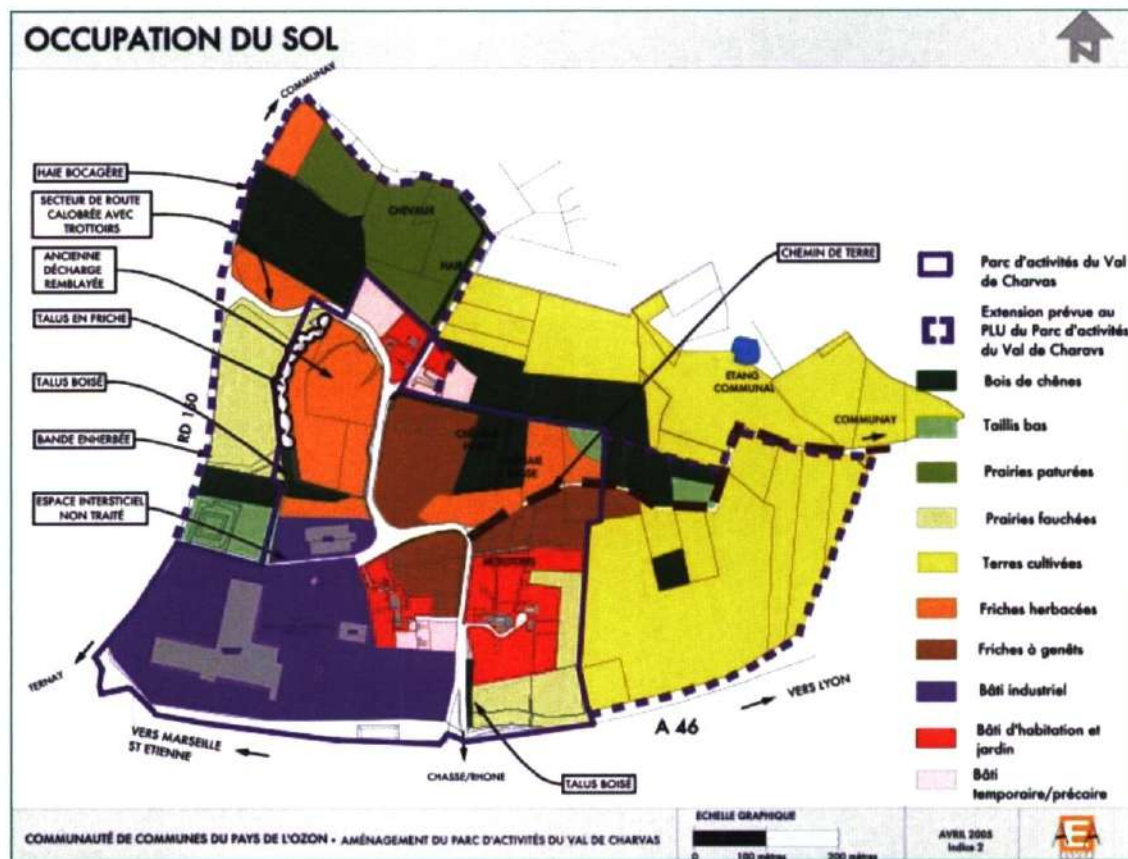
Pâturées ou fauchées, les prairies occupent une surface importante : près de 17 ha. Elles sont réparties sur l'ensemble de la zone.

- **Des terres agricoles**

Situés sur la partie Est de la zone, les terrains cultivés représentent une part importante du plateau (8,9 ha). Ces terres concernent plus particulièrement la zone d'étude.

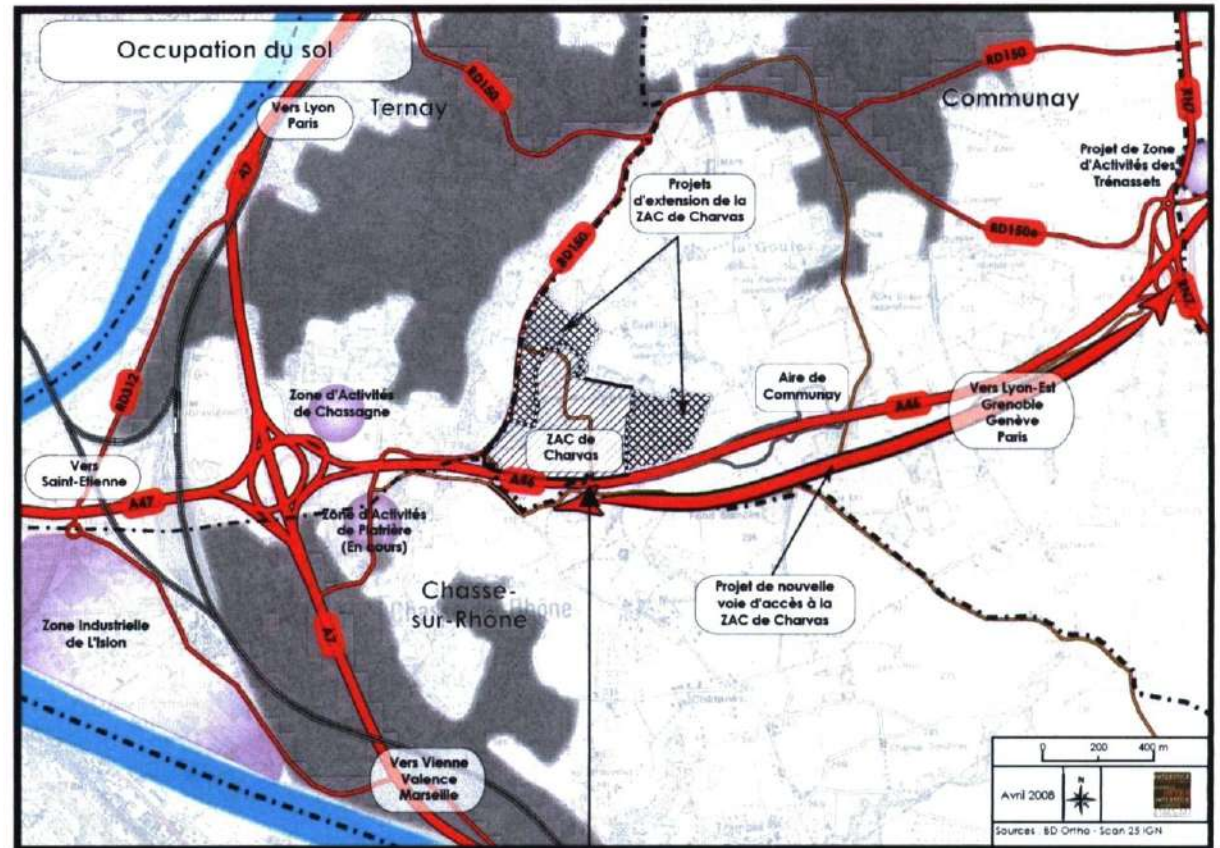
- **Autre élément :**

Il faut également noter la présence de l'ancienne décharge municipale de Communay qui se trouve au centre de la zone. La surface occupée par l'ancienne décharge et ses abords représente approximativement 3 ha.



• **La situation par rapport aux espaces urbanisés :**

- Du fait de son accessibilité mal aisée, la zone n'est que très partiellement remplie. On recense **3 entreprises** implantées dans 3 bâtiments distincts. L'accès se réalisant aujourd'hui depuis la RD150, les lots occupés se trouvent donc actuellement plutôt en fond de zone. La zone d'étude jouxte l'entreprise GLF implantée sur environ 9ha en contre bas dans un vallon aux franges boisés, cette entreprise de logistique, est peu perceptible malgré la grande taille de ces bâtiments, ni depuis l'A46, ni depuis le Parc d'activités.
- Le **hameau de Charvas**, situé sur le plateau, est constitué de deux groupes d'habitation de part et d'autre de la voie principale. Seule la partie Est du hameau de Charvas jouxte la zone d'étude. Elle regroupe des anciens bâtiments agricoles ainsi qu'une ferme plus récemment réhabilitée.
- Les **aires autoroutières** de Communay Nord et Sud, disposant d'aires de repos, de stations services et de parkings sécurisées pour les poids lourds (capacité de 125 places de stationnement réservées au 19 tonnes et plus) jouxtent la zone d'étude.

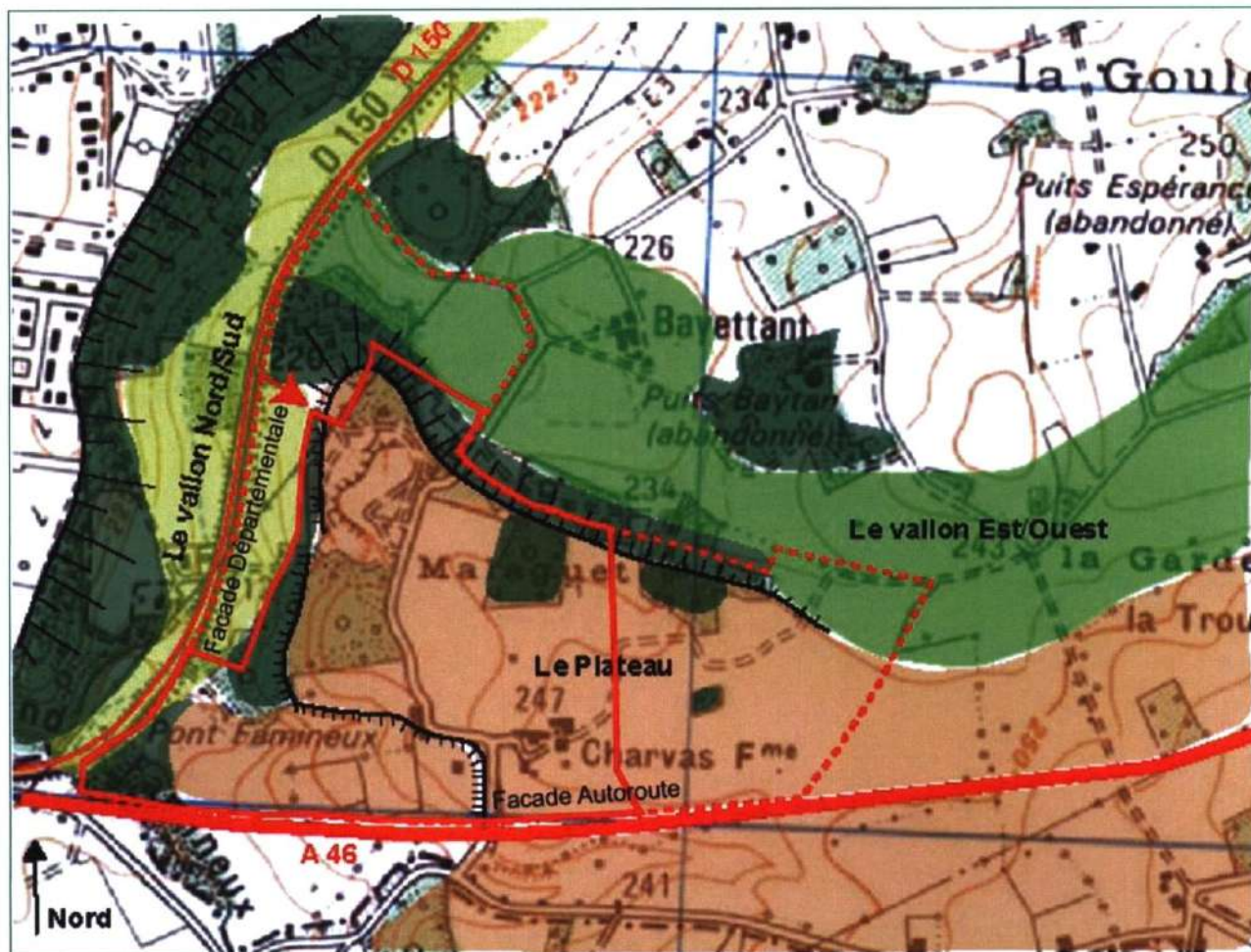


Construction en cours d'un quart d'échangeur permettant d'accéder au Parc d'activités du Val de

■ Les paysages : les grandes entités paysagères

Le site comporte 3 entités paysagères majeures liées directement au relief :

- **Le vallon étroit Nord/Sud** le long de la RD150, qui comprend toute la partie Ouest de la zone. Actuellement cette partie en pente régulière est essentiellement occupée par un pré fauché et des friches. Elle est délimitée dans sa partie haute par des pentes boisées de chênes à sauvegarder si possible.
- **Le vallon Est/Ouest** qui comprend la partie Nord de la zone. Il est constitué de prés pâturés, bordés en certains endroits de haies bocagères d'aubépines, le tout ayant une ambiance très « campagnarde ».
- **Le plateau** qui correspond à toute la partie Sud de la zone. Il est quasi entièrement occupé par des parcelles cultivées en « open field » et propose des vues lointaines vers le Sud. Il est délimité au Nord par une frange boisée de chênes et au Sud, par l'A46 qu'il domine légèrement.

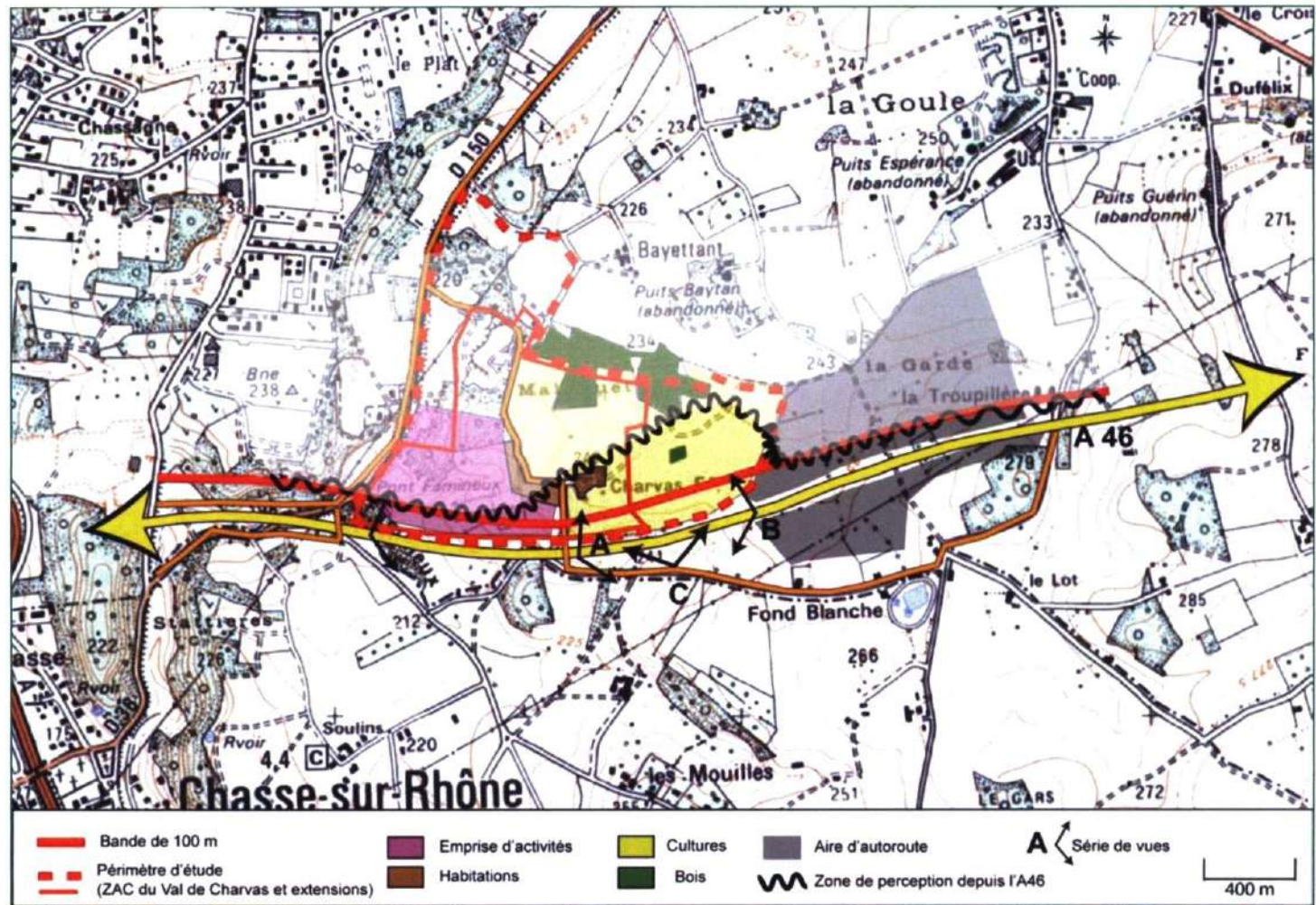


■ Les paysages : les perceptions paysagères aux abords de l'autoroute A46

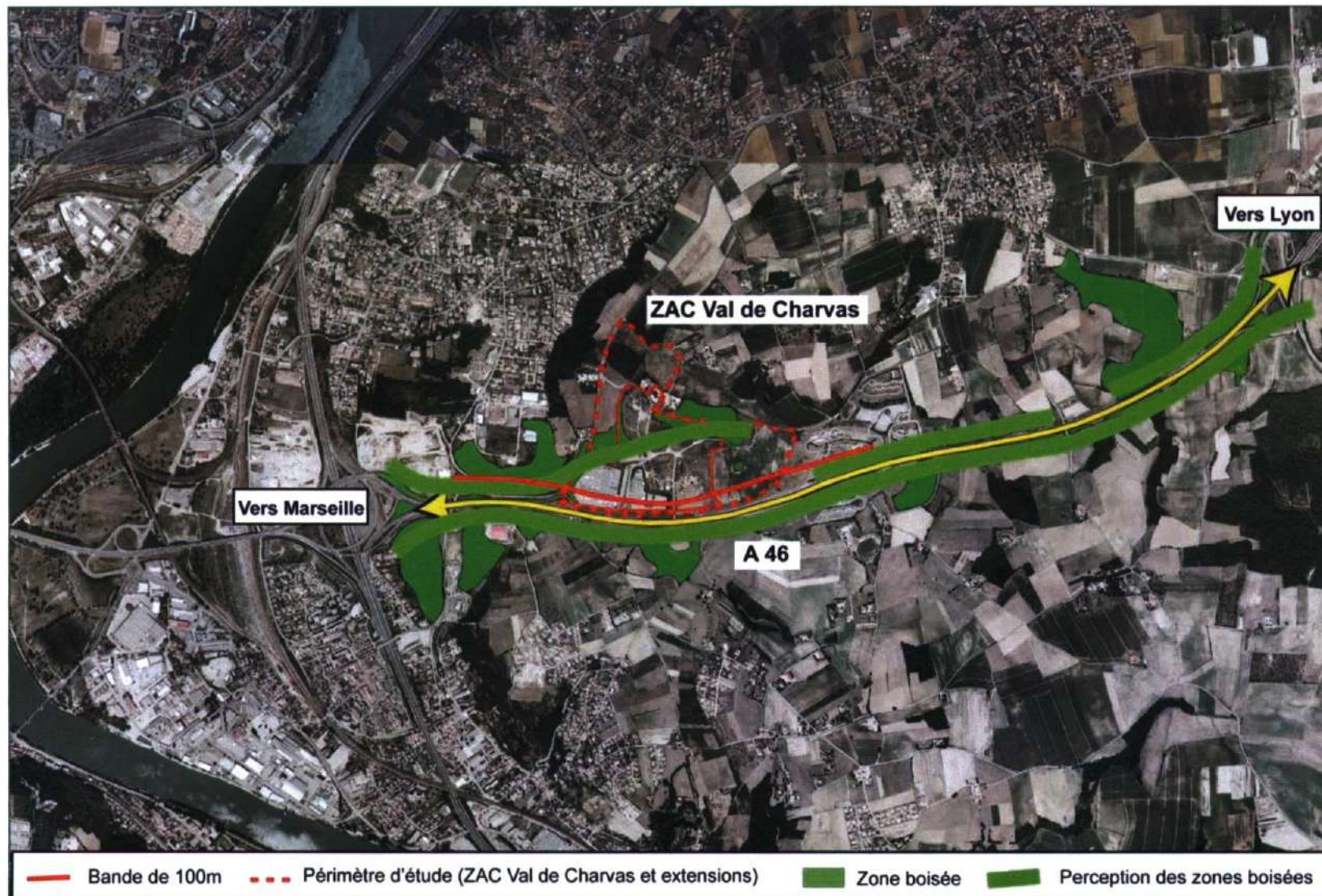
Du fait des mouvements de terrain, les champs de perception depuis l'A46 ne couvrent pas l'ensemble du secteur.

Le paysage de la zone d'étude est celui d'une campagne « classique » avec une prairie, des champs céréaliers et quelques bois résiduels très visibles, qui fonctionnent comme des repères.

Les bâtiments d'habitation du hameau de Charvas ressortent clairement sur l'horizon.



LES PERCEPTIONS DE LA VEGETATION AUX ABORDS DE L'AUTOROUTE A46

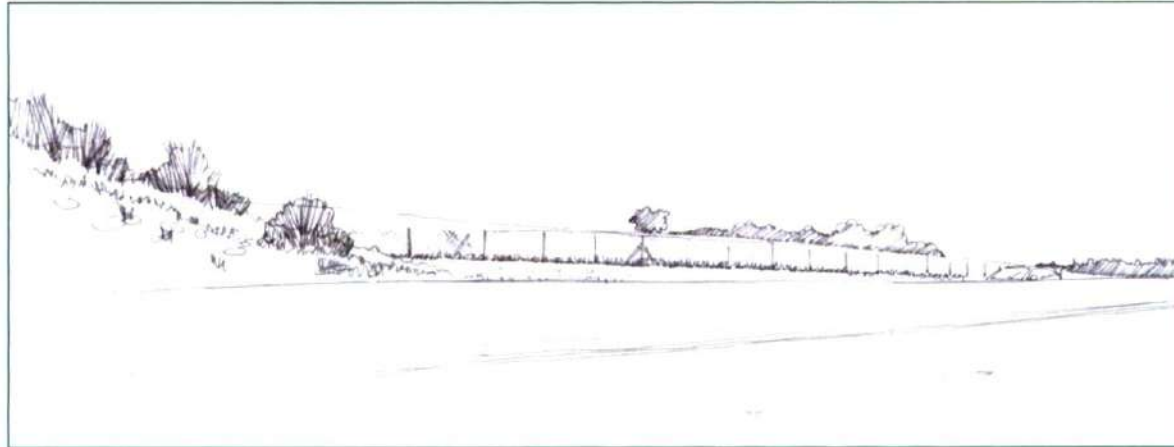


La végétation est en partie « indigène » (bois résiduels) et en partie « introduite » (talus plantés). Elle est constituée principalement de feuillus (Chênes, aulnes...) et de buissons souples (genets, saules...) qu'il serait intéressant de retrouver dans les aménagements pour assurer une bonne intégration.

VEGETATION ALENTOUR



**PERCEPTIONS PAYSAGERES
DE LA ZAC DU VAL DE CHARVAS ET DE SES EXTENSIONS**



Vue sur la ZAC du Val de Charvas depuis l'A46 en provenance de Marseille / direction Lyon



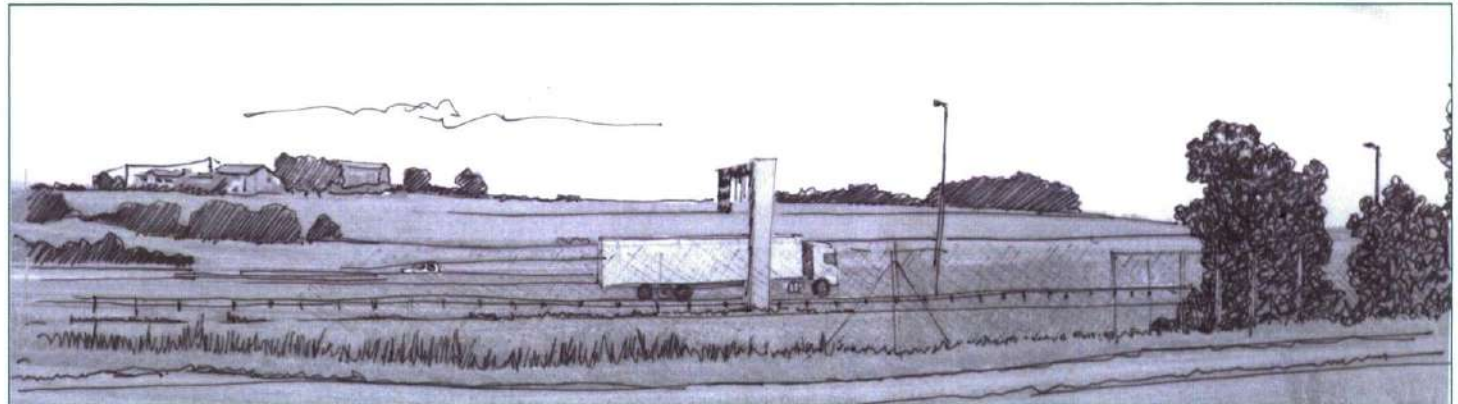
Vue sur la ZAC du Val de Charvas depuis l'A46 en provenance de Lyon



Vue sur la ZAC du Val de Charvas (extension) depuis le talus de l'aire autoroutière Nord



Vue rapprochée depuis le site de la ZAC du Val de Charvas en direction de l'A46



Vue frontale de la ZAC du Val de Charvas depuis la voie communale – Vue sur le hameau de Charvas

■ **Angles de perception de la zone : un espace ouvert, en promontoire par rapport à l'A46**

Que l'on arrive de l'Est ou de l'Ouest, l'autoroute est bordée, plus ou moins partiellement, de bois ou de bandes boisées. La zone d'étude est ressentie comme un espace soudainement plus aéré, plus visible et sensible aux impacts. Cependant, on la perçoit différemment selon que l'on arrive de l'Est (Lyon) ou de l'Ouest (Marseille).

• **Sens Marseille/Lyon**

Au niveau de Chasse-sur-Rhône, l'ambiance est urbaine, assez « industrielle », mais à partir de l'échangeur de l'A46, les talus se végétalisent et l'ambiance devient plutôt verdoyante.

L'A46 se trouve en contrebas du terrain naturel dont on ne perçoit au début que la frange. Passé sous le pont de la RD150, les bâtiments de GLF sont peu visibles, alors qu'ils occupent en réalité une grande surface. L'autoroute remonte jusqu'à se trouver pratiquement au niveau de la zone d'étude que l'on perçoit alors dans son ensemble.

Découverte de la zone en provenance de Marseille :



- **Sens Lyon / Marseille**

Après avoir traversé des zones assez naturelles, on longe une aire d'autoroute de grande dimension, mais aux abords assez végétalisés. A son niveau, on se trouve sur un point haut, puis l'on plonge vers la plaine du Rhône. La zone d'étude est visible plus largement avec en arrière plan les pentes vertes des Monts du Lyonnais.

Découverte de la zone en provenance de Lyon :



1.2.3 CARACTERISTIQUES DU RESEAU VIAIRE

■ Statut et usages

Le réseau viaire desservant la zone peut être hiérarchisé en fonction du rôle de chaque voie.

••• **Le réseau de voiries structurant** est composé de :

- **L'autoroute A46** qui constitue la limite Sud du Parc d'activités du Val de Charvas.
Voie d'échelle régionale, mise en service en 1992, l'A46 relie Anse à Givors et contourne Lyon par l'Est.
Elle appartient aux Autoroutes du Sud de la France (ASF) pour la partie Sud, et à la Société des autoroutes Rhin Rhône APRR de Anse au croisement avec l'autoroute A42.
Orientée Est / Ouest dans le secteur d'étude, elle s'inscrit dans la logique d'orientation de la vallée en longeant les Balmes.
Le Parc d'activités du Val de Charvas est situé entre l'échangeur A7 et A46 et la sortie Communay / Ternay.
L'A46 est constituée de 2 X 2 voies et la circulation est limitée à 110 km.
L'A46 est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- **La RN7**, orientée Nord / Sud, n'est pas directement accessible depuis le Parc d'activités, mais depuis l'échangeur Communay / Ternay.
La RN7 est un axe de liaison vers le bassin méditerranéen de logique nationale.

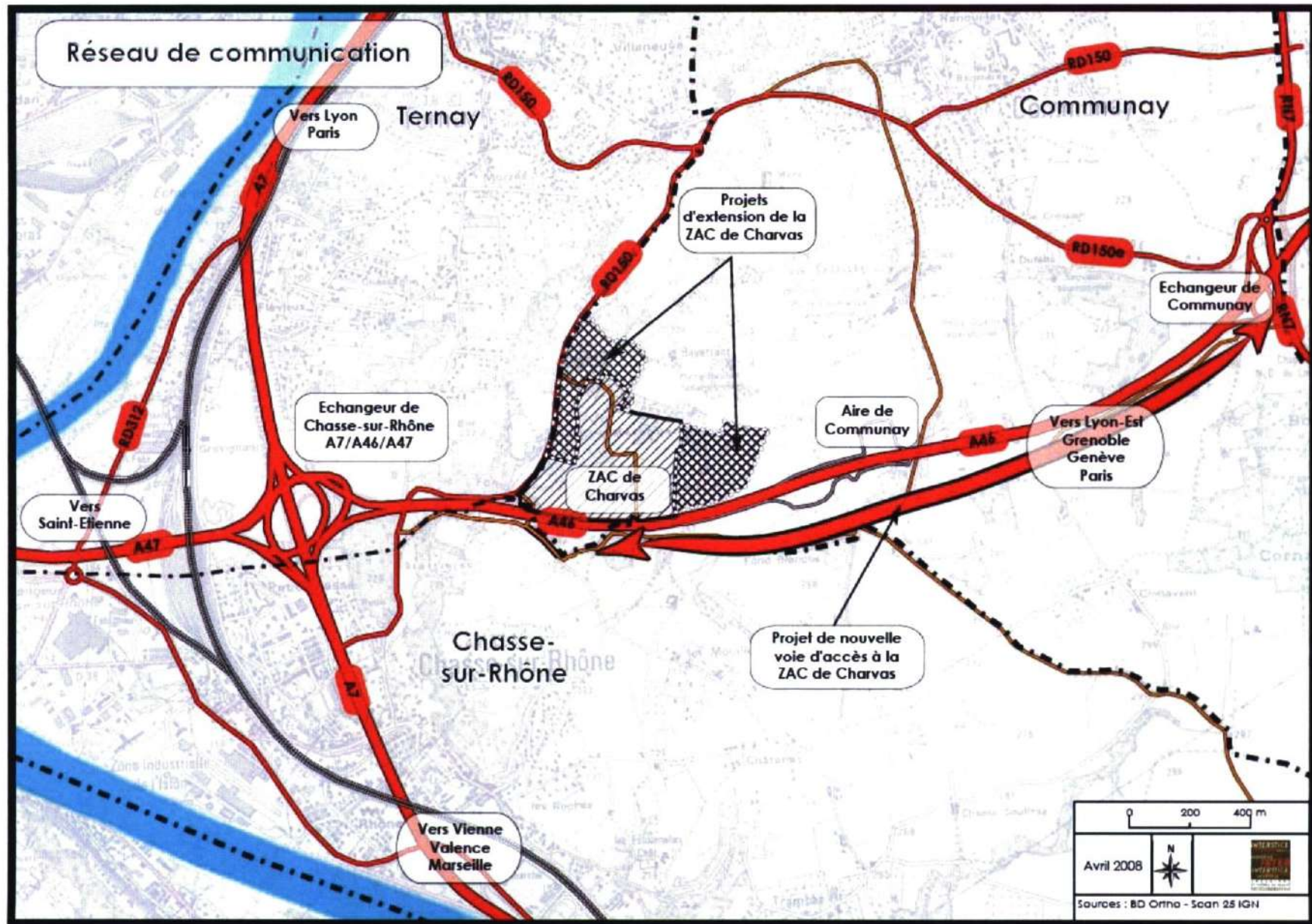
••• **Les axes de liaisons locales** sont constitués de :

- **La RD150 et RD150e** de Simandres à Ternay, qui constitue la desserte actuelle du Parc d'activités du Val de Charvas. Cette desserte n'est pas satisfaisante, les flux de transit traversant le village de Communay.
- **Les chemins communaux** qui maillent le territoire.

■ Les projets

- **La réalisation d'une déviation, voie de desserte directe depuis l'échangeur A46 / RN7**, qui permettra une desserte totale depuis l'A46 et qui devrait être mise en service fin 2012.
- Fin 2010, un quart d'échangeur sera réalisé depuis l'aire de services de Communay Sud, qui permettra de desservir la zone d'activités du Val de Charvas.

Ces projets, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général du Rhône, ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par le préfet du Rhône.



■ Les flux de circulation

Les relevés des Trafics Moyens Journaliers Annuels (TMJA) enregistrés en 1998 et en 2005 montrent une importante augmentation du trafic sur l'A46 de l'ordre de 6 à 7 % annuel.¹

En 1998, on comptait 44 000 véhicules par jour dans les deux sens et en 2005, le nombre de véhicules jour est de 66 000.

En 2001, la part du trafic « Poids Lourd » sur l'A46 Sud est de 20,3%.

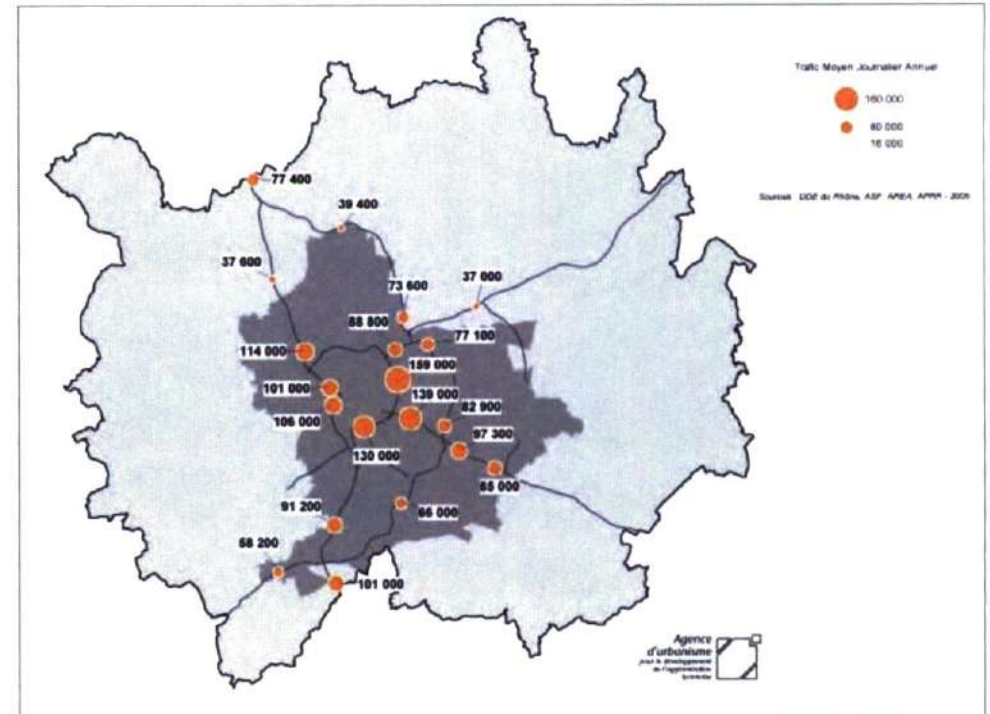
L'augmentation du trafic sur cet axe génère des points de congestion notamment à la hauteur de l'échangeur de Chasse sur Rhône, à la sortie de Vénissieux et à l'échangeur de l'A46 et l'A43.

En 2008, depuis l'interdiction du passage des poids lourds sous Fourvière, le trafic aurait augmenté de 1800 véhicules jours.

■ Le bruit

- L'arrêté préfectoral n°99-766 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes, fixe une largeur de secteurs affectés par le bruit aux abords de l'A46. Dans cette bande de 300 m de part et d'autre de l'A46 à partir du bord extérieur, Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement doivent respecter des mesures de prescriptions d'isolation acoustique.

Trafic 2005 sur les voies rapides de l'agglomération lyonnaise



¹ Etude pour l'aménagement de la RN7 entre le Sud de Saint Symphorien d'Ozon et la RD36 réalisée en Février 2001

Rapport de présentation du SCOT de l'Agglomération Lyonnaise réalisé en Avril 2007

Etude pour le Projet d'Autoroute A432 réalisé par la DRE Rhône Alpes.

2. LE PROJET RETENU ET LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU PARC D'ACTIVITES

Comme indiqué dans le préambule, il s'agit aujourd'hui de relancer la commercialisation de la ZAC en tenant compte des réflexions menées par la CCPO, à la fois sur le périmètre même de la ZAC et sur ses extensions inscrites au PLU.

Les objectifs initiaux de la ZAC, à savoir, « l'accueil d'activités économiques en vue de créer de nouveaux emplois et d'apporter de nouvelles taxes professionnelles dans les finances communales ainsi que de développer la commune en diversifiant ses fonctions » restent inchangés, malgré les évolutions fiscales récentes (disparition de la taxe professionnelle).

Toutefois, le projet de modification du dossier a permis d'envisager d'autres objectifs :

- Requalifier la zone de carrière pour apporter une plus value à l'image de l'ensemble de la zone ;
- Assurer une cohabitation pérenne entre habitations existantes et développement des futures activités afin de permettre une valorisation économique de ce foncier à vocation d'habitat.

Eu égard à son positionnement géographique, le positionnement économique de la zone se fera autour d'activités diversifiées. La possibilité d'offrir des tènements de grande dimension peut permettre en outre d'accueillir une activité d'entrepôts (logistique).

La zone peut accueillir également sur ces plus petites parcelles, des activités industrielles, des activités tertiaires, PME et PMI. Au total se sont au maximum 242 370 m² de SHON qui pourront être construits.

Le terrain concerné par la zone d'étude le long de l'A46, est propice à l'accueil d'activités de logistique (grands tènements, peu pentus) mais peut être également divisé pour des lots de taille plus modeste.

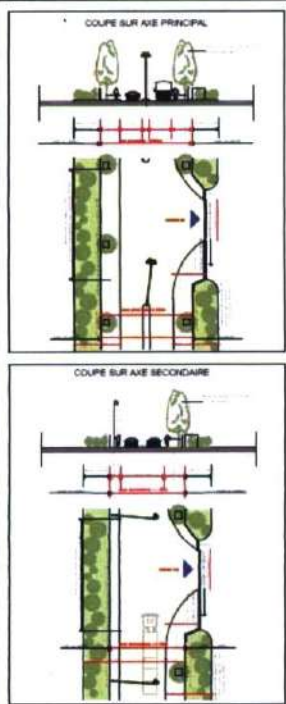
2.1 LES ETUDES PREALABLES ET LE SCENARIO RETENU :

L'étude de faisabilité menée en 2005 par la CCPO, a abouti à la **validation d'un scénario d'aménagement et d'un schéma de composition**. Le projet s'efforce de traduire les objectifs et éléments de programme de la maîtrise d'ouvrage en terme de :

- phasage de l'opération : il tient compte des propriétés foncières actuelles de la CCPO et des conditions de réalisation des accès pour permettre une commercialisation au plus tôt
- maîtrise des coûts d'investissement et de fonctionnement du Parc d'activités
- paysage, pouvant être totalement recréé en s'appuyant sur les grands paysages alentour.

Le parti d'aménagement retenu s'appuie sur les composantes de l'environnement urbain et naturel du site :

- Infrastructures et implantations (entreprises et habitations) déjà existantes dans la zone,
- Topographie accidentée du site,
- Lignes force du paysage.



LEGENDE

-  Zone "exclue" de l'opération (7620 m²)
-  Commercialisation tranche 1 : 80 340 m²
-  Commercialisation tranche 2 : 54 110 m²
-  Travaux du PEP
-  Propriétés de la commune de Communay et de la CCPO
-  Limite modificative de la zone d'activités actuelle (251 118 m²)
Périmètre de la ZAC du Val de Charvas (zone AUIa au PLU)
-  Secteur concerné par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
-  Zone de protection phonique de 300 m par rapport à l'autoroute
-  Relevé topographique voie existante

plan non contractuel : les limites devront faire l'objet d'un bornage contradictoire sur le terrain

2.2 LE PARTI D'AMENAGEMENT

2.2.1 LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

L'organisation interne est simple et fonctionnelle :

- **L'entrée principale** se situe au **Sud** de la zone depuis l'A46. L'entrée Ouest sur la RD150, reste ouverte mais une réglementation du tonnage pourrait être envisagée par la commune, afin d'interdire la circulation des poids lourds dans la traversée du village. Cette disposition ne sera envisageable qu'après ouverture à la circulation de la déviation de la RD 150.
- Le **réseau de voirie** est constitué d'une armature principale reliant les deux entrées de la ZAC et d'une voie de desserte partageant fonctionnellement le plateau. Cette armature à trois branches est connectée à un giratoire central paysager à créer venant interrompre le linéaire de l'axe principal. L'axe principal emprunte le tracé actuel de la voie existante.
- Une « **aire d'accueil et d'information** » est prévue à l'entrée du Parc d'activités. Constituée d'un stationnement minute, cette aire est directement connectée à la voie principale et ne nécessite aucune manœuvre pour s'y rendre. Des panneaux d'information sur les entreprises, seront installés. A terme, elle pourra être utilisée aussi pour les arrêts de transport en commun.
- Un **rond-point paysager** accompagné de stationnements longitudinaux au Sud, sécurise les déplacements dans le Parc et apporte une qualité à l'entrée de la ZAC.
- Le **découpage par lots** est relativement souple : les lots peuvent aisément être divisés ou regroupés notamment parce que les accès des entreprises pourront être aménagés à la demande.

RECAPITULATIF DES PRINCIPAUX ENJEUX

- Aménager un **espace majeur** pour le Parc du Val de Charvas actuel et futur : superficie foncière importante et façade sur l'A46
- Valoriser un « **effet de vitrine** » bien perceptible depuis l'autoroute A46
- Préserver l'impression **d'ouverture du paysage** en évitant de constituer un « front industriel » le long de l'A46 tout en profitant de l'effet de promontoire
- Trouver des **éléments d'intégration** de l'opération : recul des constructions, qualité architecturale des bâtiments, végétaux de la même gamme que l'aire d'autoroute afin de ne pas créer d'effet de rupture (sur le domaine autoroutier, dans la bande recul)...

3. PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L111.1.4

Ce projet intègre les critères de nuisances, sécurité, qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages conformément aux dispositions de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

LA PREOCCUPATION DES NUISANCES

La totalité de la zone d'étude est située dans un secteur affecté par le bruit. Le projet prend en compte les nuisances liées au bruit. Les espaces vides situés entre les futurs bâtiments et l'autoroute A46 seront végétalisés par des essences variées afin de créer un espace tampon.

La zone de Charvas est éloignée des zones habitées de Ternay et Communay, limitant ainsi les nuisances.

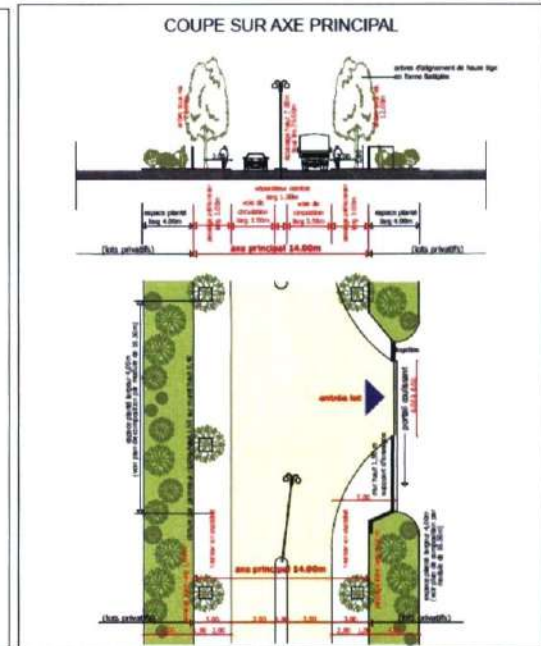
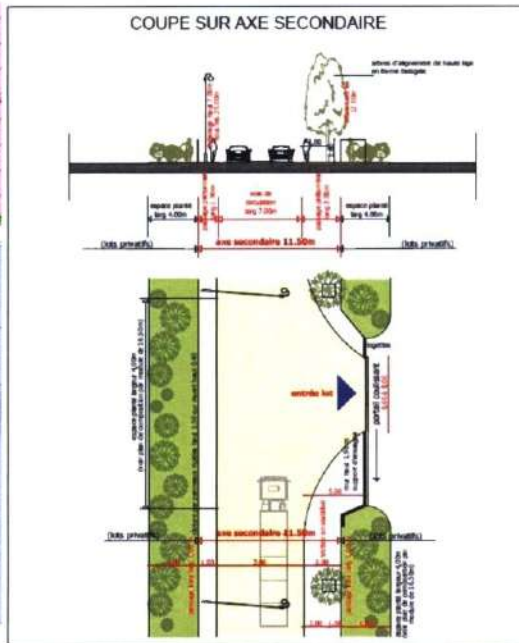
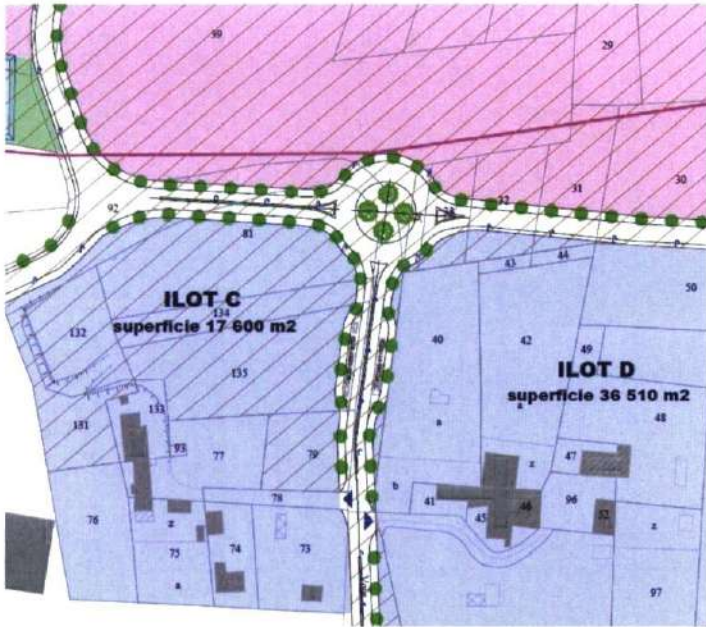
Le cas échéant, les constructions à vocation d'habitat situées à l'intérieur du périmètre de projet devront bénéficier de dispositifs de protection acoustiques conformément à l'arrêté préfectoral n°99-766 relatif au « *classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes* ».

LA PREOCCUPATION DE LA SECURITE

L'accès principal à la zone s'effectue par un accès unique relié au quart d'échangeur de l'A46 qui sera mis en service d'ici fin 2010. Cet ouvrage desservira directement la zone depuis l'aire de service de Communay, par le pont de l'autoroute existant, et permettra d'atténuer les problèmes de circulation de transit dans le centre de Communay.

La voie structurante principale est calibrée pour supporter une densité forte de trafic routier. Pourvue d'un terre-plein central en stabilisé non franchissable et de larges trottoirs, cette voie a pour objectifs la desserte sécurisée des entreprises quel que soit le mode de déplacement.

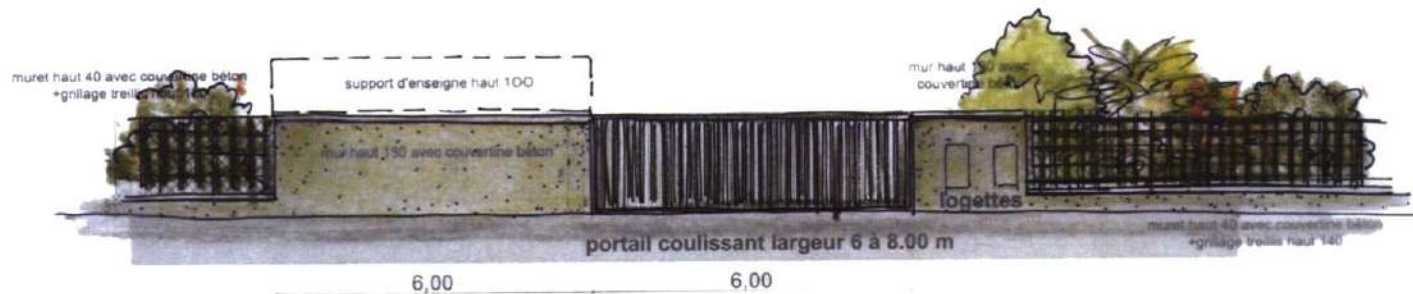
Les voies secondaires seront raccordées à l'axe principal par un aménagement sécurisé (rond-point). Ce rond-point central paysager facilite les déplacements tout en qualifiant l'entrée. Les voies secondaires disposent d'un gabarit confortable permettant des déplacements sécurisés.



LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

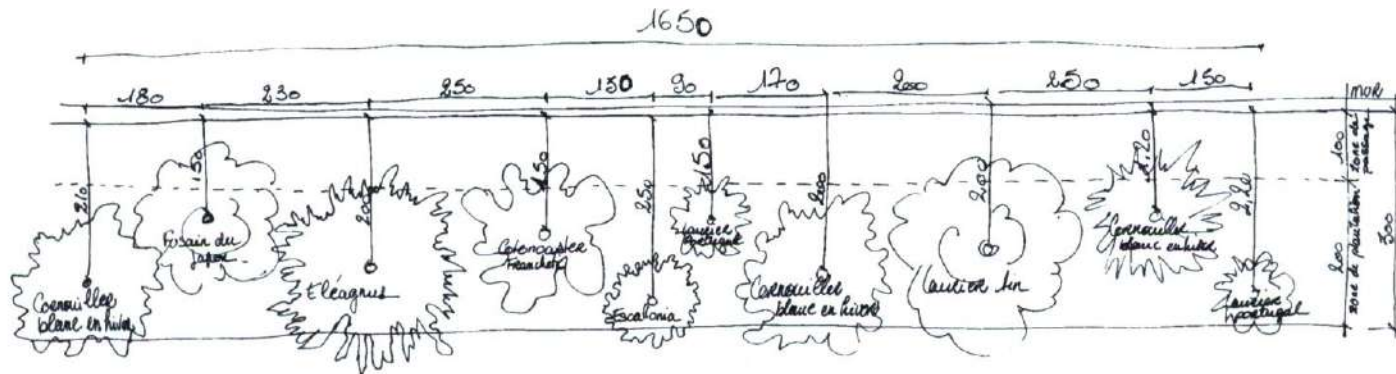
Au sein de la ZAC, la qualité de l'urbanisation se traduit par l'ordonnancement des bâtiments, la structure paysagère et le réseau viaire. L'organisation urbaine de la zone et l'aménagement des espaces publics s'inscrit en cohérence avec l'existant.

Ainsi, la continuité urbaine sera lisible par les clôtures, l'homogénéité des accès et les alignements d'arbres. Un traitement obligatoire et homogène des accès, des entrées de lots et des clôtures est garant de la structuration et de l'image de la zone (continuité).



Par ailleurs, les plantations, par un choix d'essences adaptées, améliorent l'intégration de la zone dans un milieu agro-naturel, la lisibilité de l'espace public (repères de la hiérarchie des voiries), sa qualité (confort et esthétique des aires de stationnement et d'information) et aussi l'image des espaces privés (traitement des limites, parkings plantés). Les essences seront choisies en vue de conforter le caractère des lieux et leur nombre sera réduit afin de ne pas brouiller l'espace par une multitude de signes.

Les limites séparatives devront être plantées de haies arbustives créant une bande paysagée qui opère une bonne transition entre espace public et espace privé. Les essences proposées sont essentiellement persistantes afin d'obtenir une certaine opacité tout en possédant des qualités esthétiques. Un schéma de plantation est proposé pour assurer une homogénéité des implantations paysagères.



Pour assurer une harmonie de l'opération et veiller à ce que les constructions s'insèrent dans le paysage, deux outils ont été mis en œuvre : la rédaction d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères ainsi que la nomination d'un architecte/urbaniste en chef sur l'ensemble de la ZAC.

LA QUALITE ARCHITECTURALE

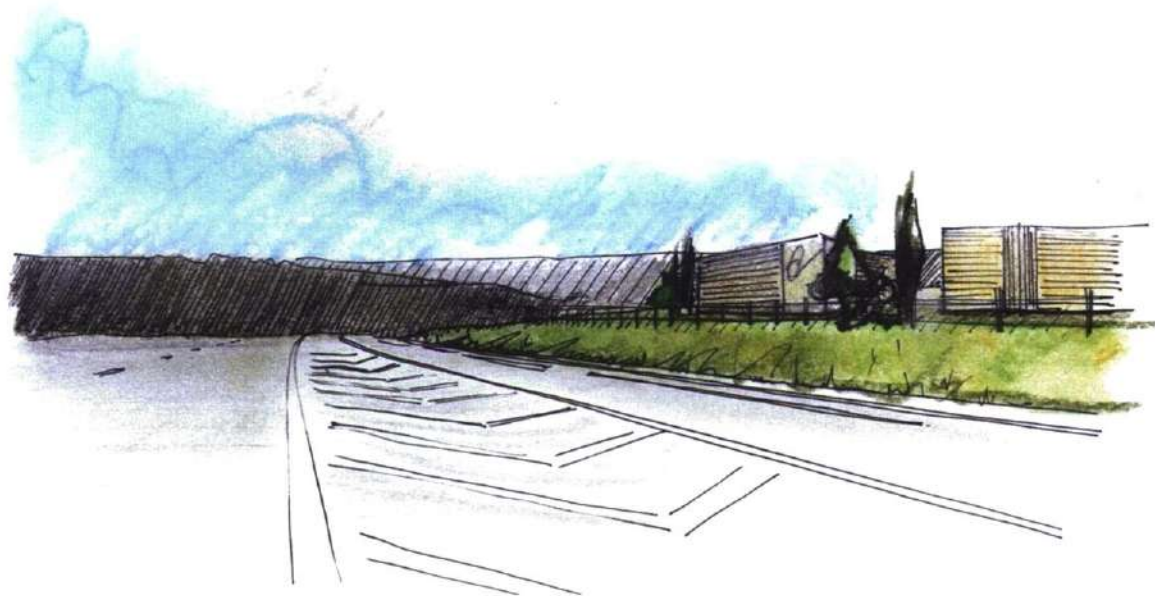
Les choix des couleurs des différents matériaux ont été réalisés dans l'objectif d'atténuer l'effet de masse des bâtiments et en particulier des bâtiments de stockage. La gamme colorée proposée, est constituée de « tons naturels » qui auront les meilleures chances de se fondre dans le paysage.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...)

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée. Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Pour les façades urbaines donnant sur l'A46 ou la RD150, il est proposé des prescriptions plus précises sur les bâtiments et leurs abords afin de constituer une façade homogène et paysagée.



Vue depuis l'aire autoroutière de Communay sur l'A46



4- TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN DANS LE PLU

La création de la zone d'aménagement concerté nécessite une révision simplifiée du PLU de Communay afin que le projet urbain soit clairement exprimé dans les différentes pièces du dossier de PLU :

- *Rapport de présentation :*
La notice de la révision simplifiée vaut complément du rapport de présentation du PLU.

- *PADD :*
Le projet de ZAC est conforme à l'économie générale du PADD et a été prévu dans le PADD ; cette pièce du PLU sera donc inchangée.

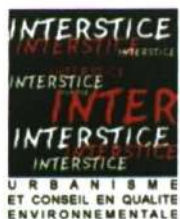
- *Orientations d'aménagement :*
Pas de modification sur les orientations d'aménagement.

- *Dispositions réglementaires :*
Le règlement graphique du PLU en vigueur identifie le secteur de la ZAC comme des secteurs à vocation d'activités : zone AUia et AUI (pour l'extension future de la ZAC). Les périmètres des zones sont inchangés.
Figure également sur le plan de zonage le « principe d'inconstructibilité prévu à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme par rapport à l'A46 de 100m ». Il sera opportun lors d'une modification ou d'une révision simplifiée du PLU de ne plus faire figurer ce périmètre afin de lever toute ambiguïté.

Le règlement écrit de ces zones traduit de façon normative le projet urbain retenu sur ces espaces.

La ZAC s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLU en vigueur. Le cahier des charges de cessions de terrains et le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères de la ZAC, permettent d'encadrer les constructions tout en restant dans le cadre réglementaire du PLU. Ils pourront être traduits dans le règlement modifié.

EQUIPE



Mandataire du groupement :

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

INTERSTICE SARL

Valérie BERNARD SERRATRICE • Urbaniste
9 chemin des Vignes
38 150 ASSIEU
TEL : 04.74.29.95.60
06.83.15.92.91

interstice.urbanisme@wanadoo.fr



Paysage

VIVACE EURL

Jeanne BOUET • Paysagiste dplg
28 chemin des Pilles
07 100 ANNONAY
TEL : 04 75 69 71 70
06 14 85 07 04

jeanne.bouet@wanadoo.fr



COMMUNE DE COMMUNAY
DEPARTEMENT DU RHONE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPORT DE PRESENTATION
DIAGNOSTIC**

SEPTEMBRE 2005

A01-931

PREAMBULE

Située à proximité immédiate du Grand Lyon, Communay devient une commune de plus en plus intégrée dans l'ensemble urbain que forme l'agglomération lyonnaise.

Elle bénéficie d'une forte attractivité comme en témoignent la croissance démographique importante (+ 30 % entre 1990 et 1999) et la pression foncière qui s'exerce sur le territoire.

Le développement actuel de la commune n'est cependant pas sans conséquence pour la qualité de vie proposée à terme. On relève d'ores et déjà que les conditions d'accueil des enfants dans les écoles ne sont pas satisfaisantes, la station d'épuration est saturée, l'urbanisation grignote ...

La municipalité souhaite aujourd'hui mettre en place plusieurs actions :

- Une gestion maîtrisée des espaces à urbaniser, c'est-à-dire circonscrire le développement à certaines zones pour éviter le mitage
- Une mise en cohérence des différentes politiques urbaines, d'habitat, de déplacements et de développement économique...
- Un développement du logement locatif pour obtenir une mixité sociale et une offre plus diversifiée
- Un projet de création d'une zone de loisirs située à proximité du stade avec la construction d'équipements sportifs (type salle omnisports)

La mise en place de ces actions implique nécessairement une révision du document d'urbanisme de référence c'est-à-dire l'actuel Plan d'Occupation des Sols approuvé le 29 juin 1993. Le POS tel qu'il a été approuvé en 1993 ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune.

Par délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2001, la Commune de Communay a décidé de mettre en révision son Plan d'Occupation des Sols.

En application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les communes qui révisent leur Plan d'Occupation des Sols (POS) doivent se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement de l'ancien POS.

L'article L. 123-19 précise que " les communes disposant d'un POS approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi (1er avril 2001), devront lors de la 1ère révision de leur POS transformer celui-ci en PLU : l'ensemble du dossier (et notamment le rapport de présentation et le règlement) devra être mis aux normes des PLU et satisfaire aux dispositions de l'article L. 123-1".

SOMMAIRE

Chapitre I – PRESENTATION DE COMMUNAY	5
1 – LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PHYSIQUE	5
1.1 – Situation	5
1.2 – Positionnement	7
1.3 – Topographie	8
1.4 – Hydrographie et climat	11
1.5 – Géologie et pédologie	11
2 – LES ASPECTS PAYSAGERS ET D'ENVIRONNEMENT	13
2.1 – Le couvert végétal	13
<i>A – Les espaces exploités</i>	
<i>B – Les espaces boisés</i>	
<i>C – Le couvert végétal naturel non exploité</i>	
2.2 – Les entités paysagères	16
<i>A – La zone collinaire : un paysage de versant</i>	
<i>B – Le village : un paysage urbain entre plaine et colline</i>	
<i>C – La plaine : un paysage de culture et de champs</i>	
<i>D – Le Sud de Communay : un paysage boisé et vallonné</i>	
2.3 – L'état initial de l'environnement	19
3 – MORPHOLOGIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN	20
3.1 – La morphologie urbaine	20
<i>A – Les étapes de constitution du village</i>	
<i>B – Les secteurs d'accueil de l'urbanisation résidentielle</i>	
<i>C – La typologie du bâti</i>	
3.2 – Les éléments du patrimoine	27
<i>A – Le vieux Communay</i>	
<i>B – Les espaces publics</i>	
<i>C – Les éléments du patrimoine communal</i>	
3.3 – Liaisons et déplacements	30
<i>A – Les transports en commune</i>	
<i>B – Les grandes infrastructures routières et autoroutières</i>	
<i>C – Le réseau de voiries internes</i>	

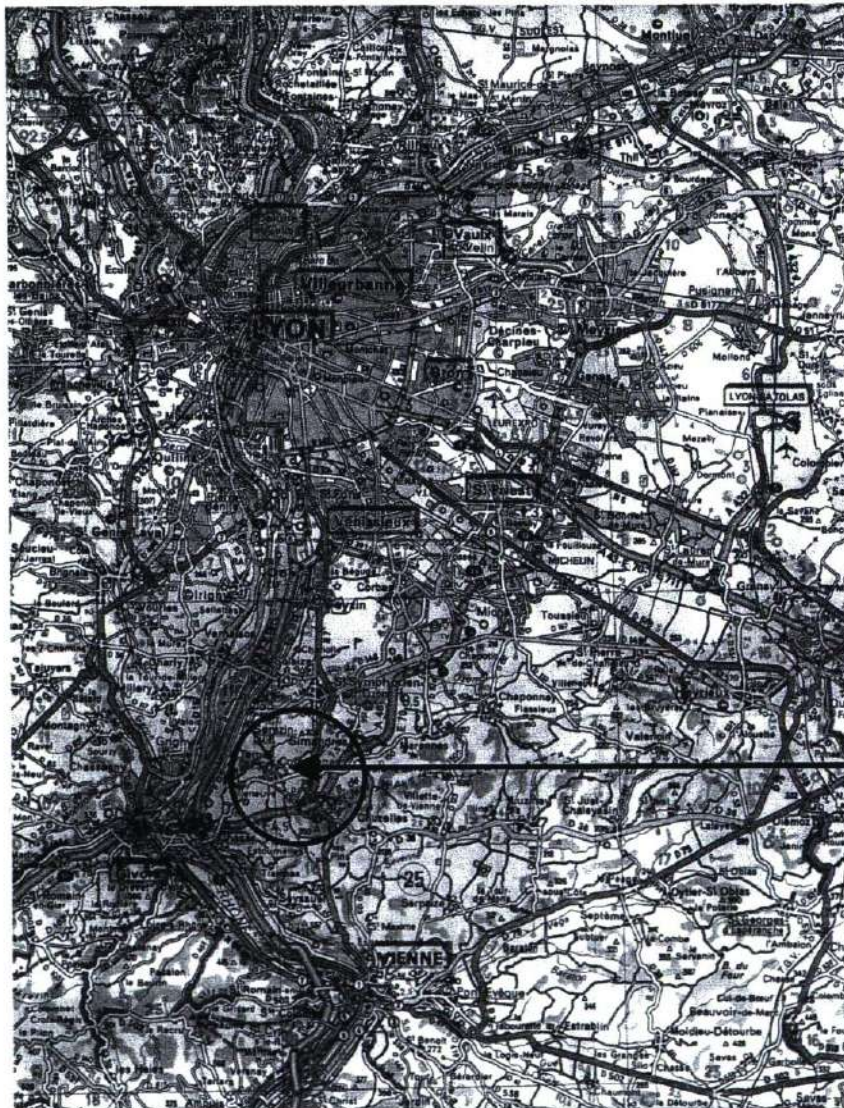
4 – LES DONNEES GENERALES ET LEURS EVOLUTIONS	35
4.1 – La population	35
A – Evolution générale	
B – Projections démographiques	
C – Une structure jeune mais qui vieillit	
D – Une structure des ménages très familial	
4.2 – Les éléments socio-économiques	38
A – La population active et formes d'emplois	
B – Les déplacements pendulaires	
4.3 – Les activités économiques	41
A – L'industrie et la construction	
B – Le commerce et les services	
C – L'artisanat	
D – L'agriculture	
E – Le tourisme et les loisirs	
4.4 – L'immobilier d'entreprise	45
A – Evolution de la construction	
B – Les zones d'activité	
4.5 – L'habitat et le logement	48
A – Analyse de l'offre de logement	
B – Analyse de la demande de logement	
4.6 – Les équipements publics et services	53
A - L'assainissement	
B - Les ordures ménagères	
C - Les équipements publics	
4.7 – Les données financières et fiscales	59
A – Les finances communales	
B – La fiscalité	
5 – LES SERVITUDES, CONTRAINTES ET RISQUES NATURELS	61
5.1 – Les servitudes d'utilité publique	
5.2 – Les projets de l'Etat	
5.3 – Les projets concernant les infrastructures routières	
5.4 – Les risques et protection de l'environnement	
6 – SYNTHESE DU FONCTIONNEMENT URBAIN	63

CHAPITRE I – PRESENTATION DE COMMUNAY

1 – LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PHYSIQUE

1.1 – SITUATION :

Communay, commune de 3 883 habitants du Pays de l'Ozon est située à proximité de la vallée du Rhône sur sa rive gauche, au Sud du département. Elle se trouve entre les villes de Lyon (20 km du centre ville) et Vienne (11 km par la RN7) et tout à proximité de Givors (environ 3 km).



COMMUNAY

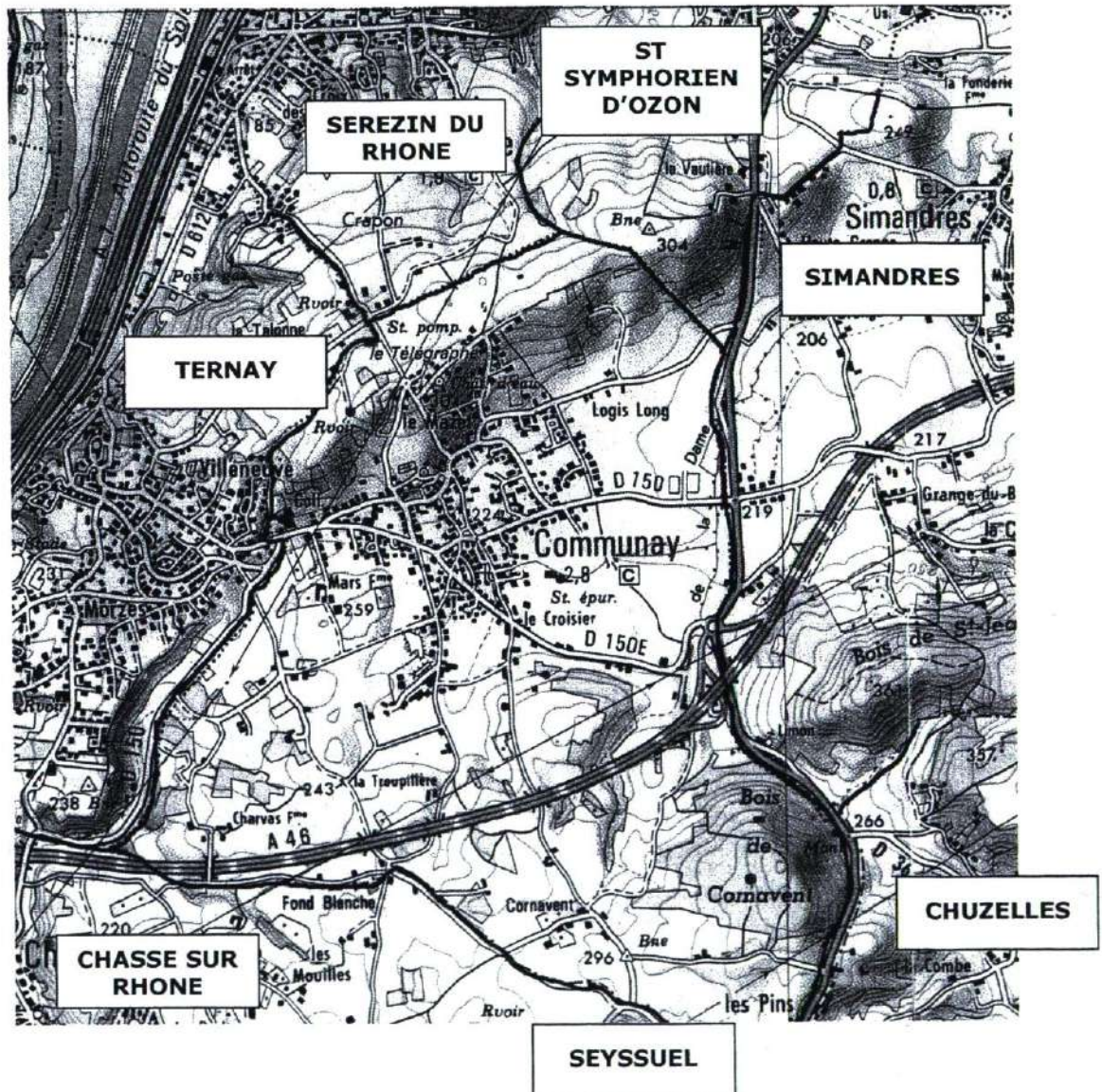
Le territoire communal jouxte :

les communes de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon :

- Ternay
- Sérézin du Rhône
- Saint Symphorien d'Ozon
- Simandres

les communes du Département de l'Isère :

- Chuzelles
- Seyssuel
- Chasse sur Rhône

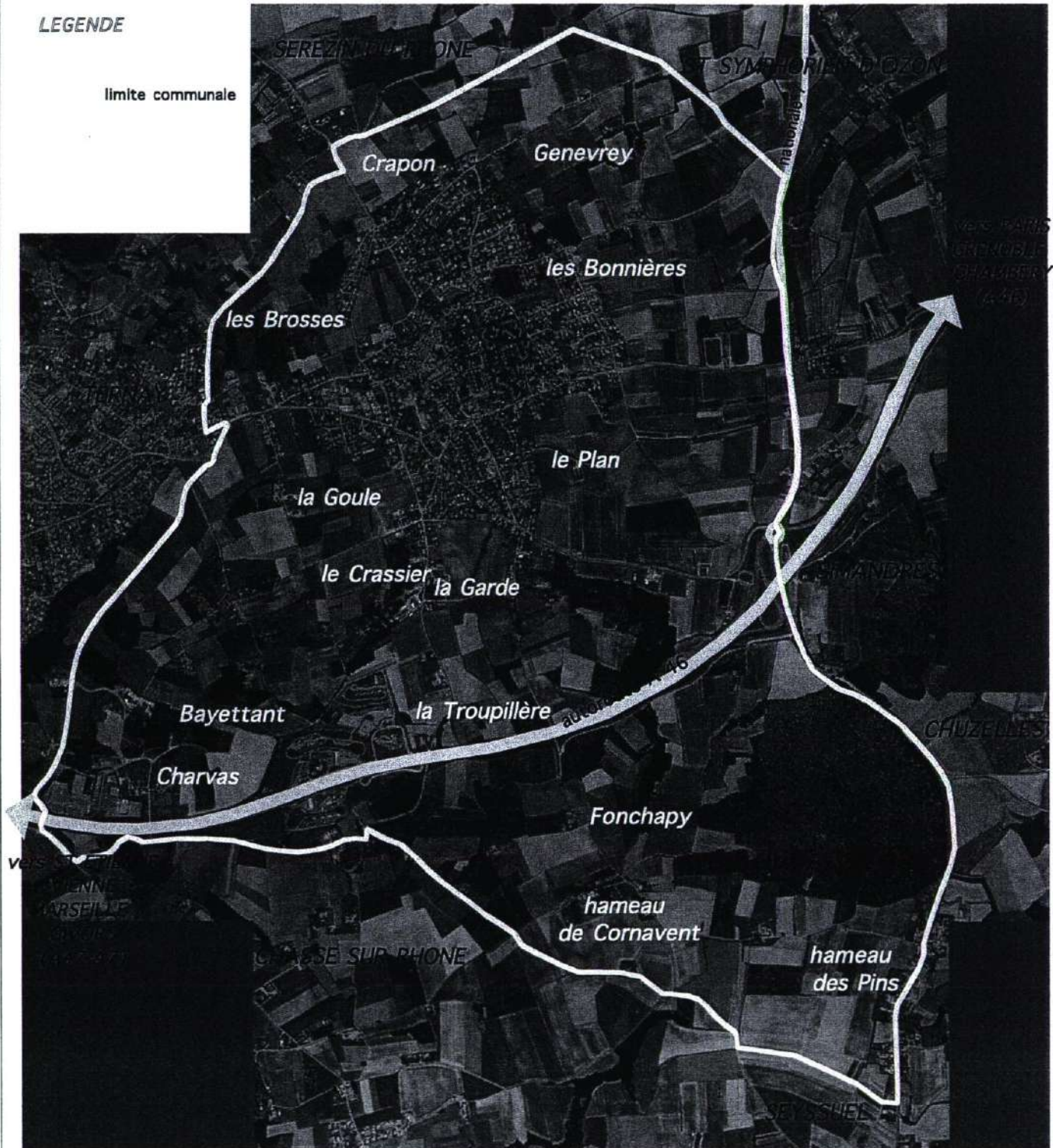


SITUATION & LIMITE COMMUNALE

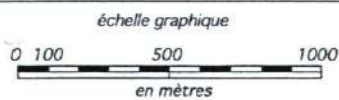
vers LYON

LEGENDE

limite communale



vers VIENNE



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



1.2 – POSITIONNEMENT

D'un point de vue géographique, malgré son attachement historique au pays viennois, la commune est naturellement tournée vers l'agglomération lyonnaise ; les Balmes Viennoises séparent Communay du territoire viennois. Depuis la construction de l'A46, Communay est résolument tournée vers l'agglomération lyonnaise.

Depuis 1968, Communay est administrativement rattachée au département du Rhône et appartient au Canton de Saint Symphorien d'Ozon. De 1790 (création des départements) à 1968, Communay, située dans l'arrondissement de Vienne, dépendait du Département de l'Isère.

Au sens de l'INSEE, Communay est intégrée à l'aire urbaine de Lyon ainsi qu'à la zone d'emploi de Lyon.

Zone d'emploi :

Espace géographique à l'intérieur duquel les habitants trouvent la plupart du temps un emploi et où les établissements trouvent une main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois qu'ils procurent.

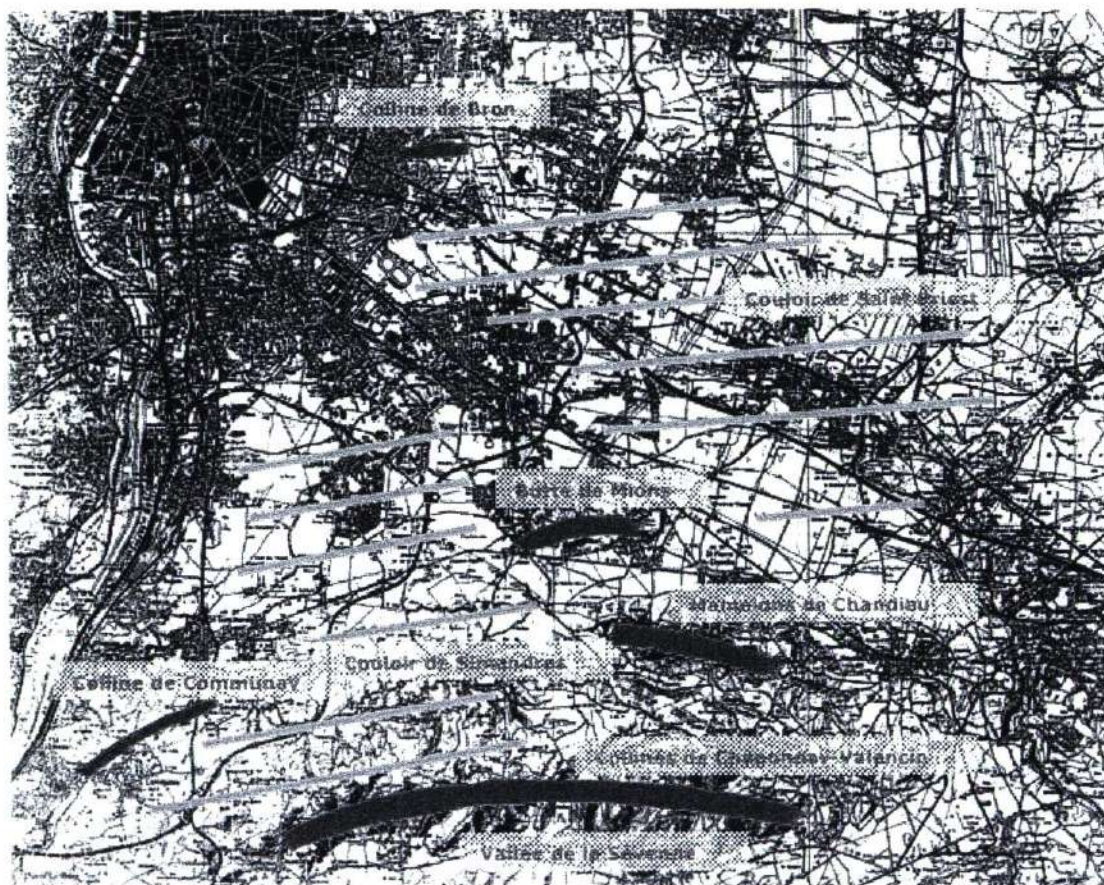
Au niveau intercommunal, Communay fait partie de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon créée en 1997 et composée des communes de Saint Symphorien d'Ozon, Ternay, Simandres, Sérezin du Rhône. C'est à cette échelle, que le nouveau Plan Local de l'Habitat sera réalisé.

Du point de vue de la planification urbaine, Communay, comme Ternay sa voisine, relève du Schéma Directeur de Vienne-Givors-Roussillon. Afin de respecter la cohérence générale du territoire et l'unité du périmètre de la Communauté de Commune du Pays de l'Ozon, le rattachement au futur Schéma de Cohérence Territoriale de Lyon a été demandé. Depuis l'arrêté préfectoral n° 2002-2240 du 4 juillet 2002 et la délibération de la Communauté de Communes du 4 septembre 2002, Communay appartient au SCOT de Lyon.

En terme de déplacement et de transport, Communay n'appartient à aucun périmètre. Elle ne dépend ni du Plan des Déplacements Urbains de l'agglomération de Givors, ni du PDU de l'agglomération lyonnaise.

1.3 – TOPOGRAPHIE

Communay se situe dans la plaine de l'Est lyonnais, région où alternent plaines et vallées. Les collines ont une disposition radiale à partir de l'Est et sont séparées par des couloirs en éventail. Ce dispositif résulte de l'action des anciens glaciers qui s'écoulaient d'Est en Ouest. Du Nord au Sud on rencontre : la colline de Bron, le couloir de Saint-Priest, la butte de Mions et le plateau de Corbas, les collines de Communay, le couloir de Simandres, les collines de Chaponnay – Valencin, la vallée de la Sévenne, les collines de Serpaize, la vallée de la Véga.



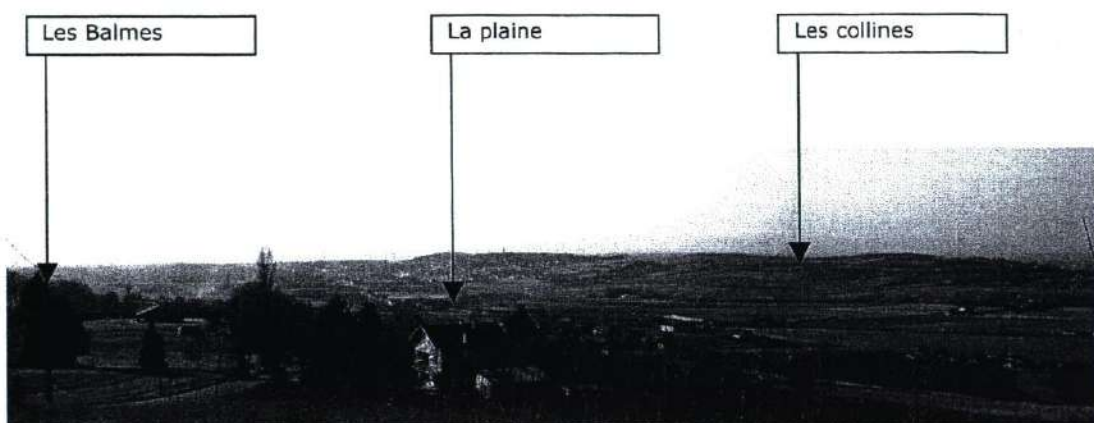
D'une superficie de 1 054 hectares Communay dispose d'une topographie relativement contrastée.

Communay est occupée dans son centre par une large plaine qui s'ouvre à l'Est vers la Vallée de l'Inverse.

De part et d'autre de cette zone basse, le terrain est surélevé.

Au Sud-Est, ce sont les Balmes Viennoises composées d'une alternance de plateaux et de vallons et au Sud-Ouest, le plateau de la Goule / Cornavent qui se prolonge jusque sur la commune de Seyssuel, qui limitent le territoire communal.

Au Nord, ce sont les collines de Communay et le plateau du Crapon qui l'interrompent.



Les altitudes sont comprises entre 350 m pour les points hauts (Bois de Cornavent) et 217,50 m pour les points bas (au niveau du stade).

TOPOGRAPHIE DE LA COMMUNE

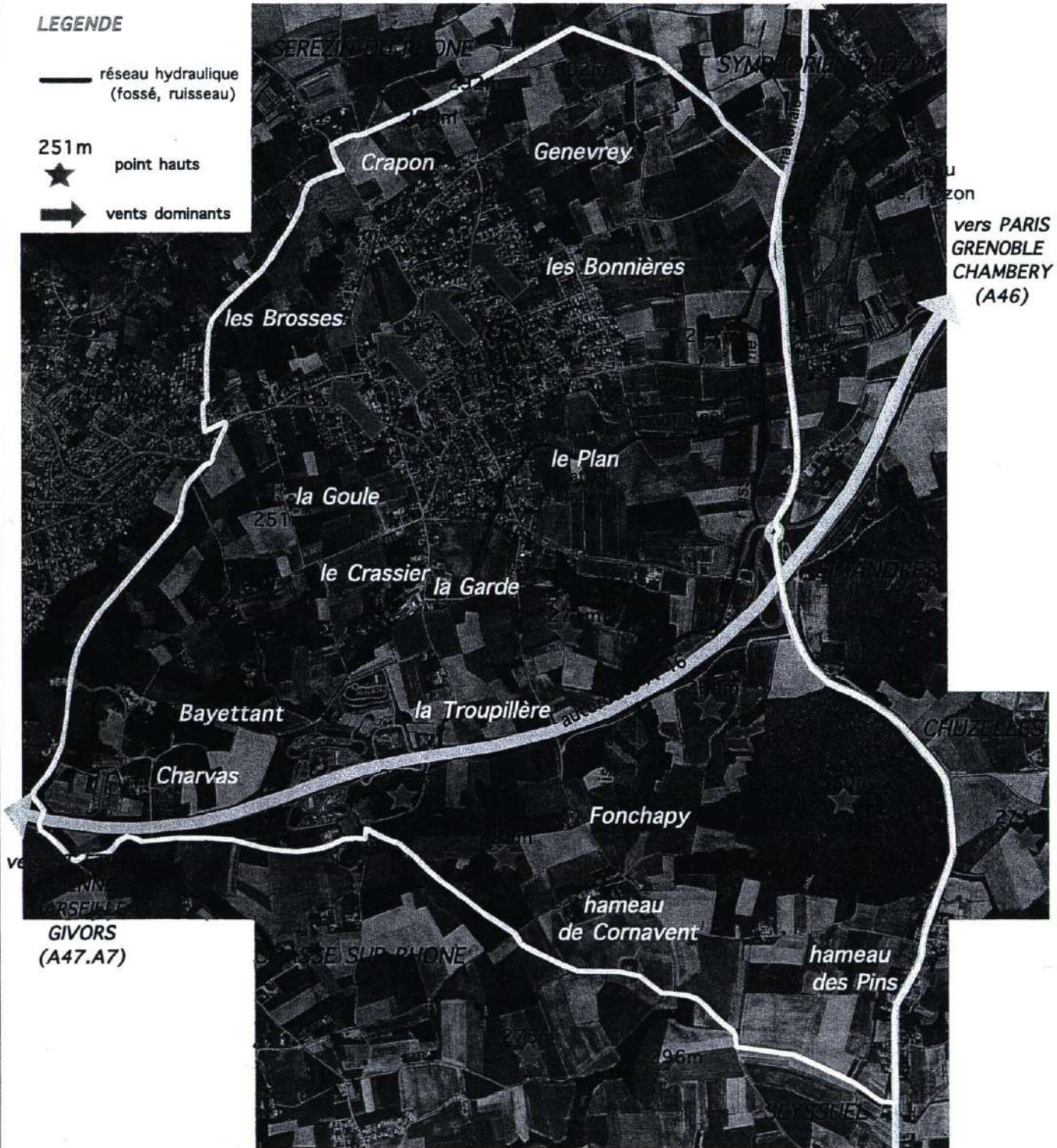
vers LYON

LEGENDE

— réseau hydraulique
(fossé, ruisseau)

251m
★ point hauts

➔ vents dominants



vers PARIS
GRENOBLE
CHAMBERY
(A46)

GIVORS
(A47.A7)

vers VIENNE



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



1.4 – HYDROGRAPHIE ET CLIMAT

Le réseau hydraulique communal se compose du fossé du Plan et du Combeau ainsi que du ruisseau de la Salla qui se jettent dans le ruisseau de la Dame (affluent de l'Inverse).

Le climat est de type continental, semblable à celui de l'agglomération lyonnaise en termes de température et de précipitations.



Le Ruisseau de la Dame

1.5 – GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Situé en limite du synclinal houiller de Saint Etienne, le terrain de Communay est entièrement sédimentaire :

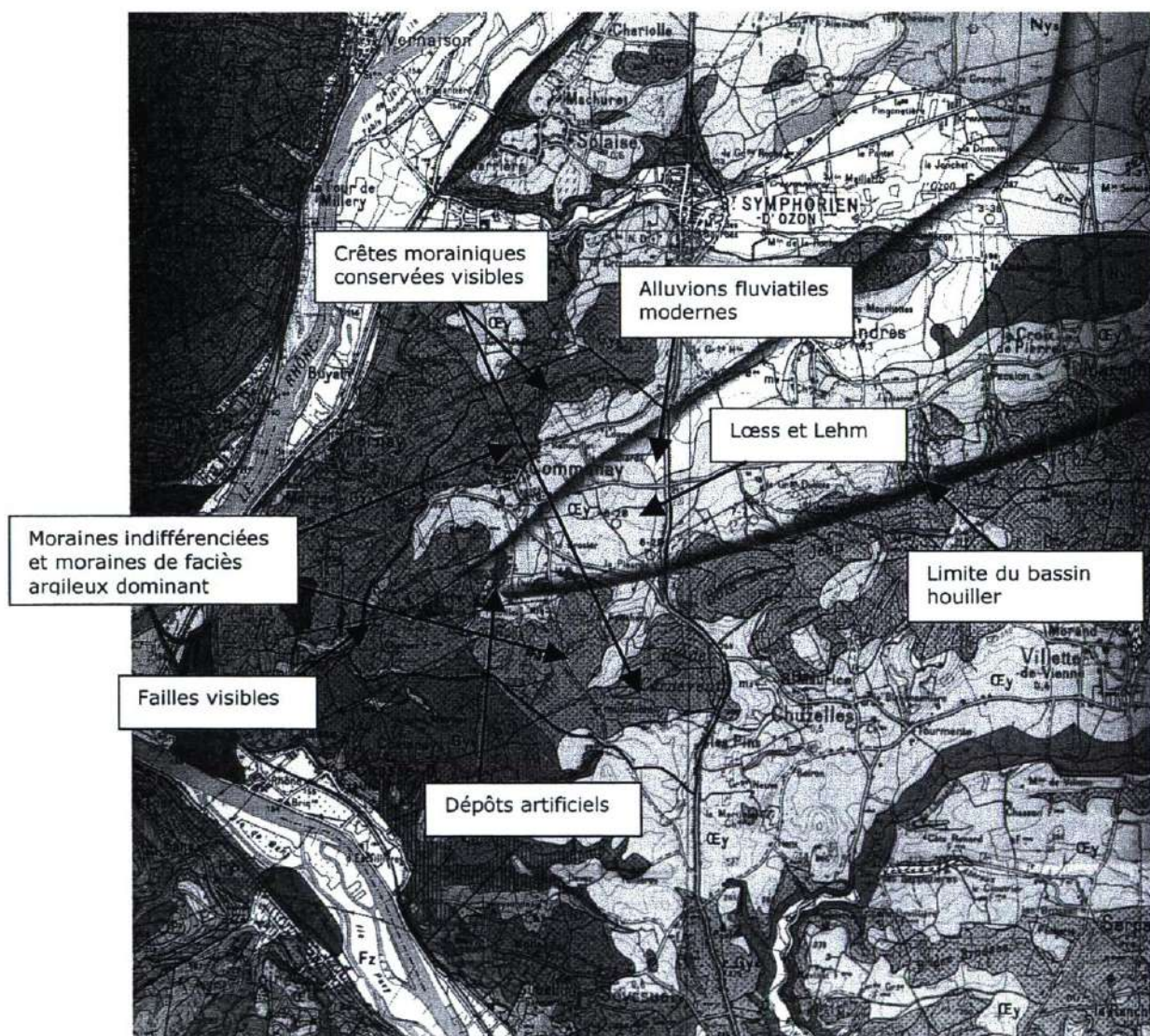
- Les collines et les plateaux sont couverts de moraines indifférenciées et moraines de faciès argileux dominant (dépôt lié directement au glacier). Ce sont les plus classiques composées d'un mélange hétérogène de boues calcaires, argileuses et micacées, de sables, de cailloutis à galets striés avec présence sporadique de blocs erratiques (transportés par les glaces, loin de son gisement naturel) que l'on retrouve essentiellement au niveau des crêtes. L'épaisseur totale de la moraine varie de 10 à 40 m.
Il s'agit de mollasses tertiaires argilo-silicieuses recouvertes de cailloutis du Pliocène sur le plateau et sur le haut des versants.
- La plaine est composée de lœss et lehm (dépôt lié aux alluvions). Le lœss forme un revêtement de quelques décimètres à quelques mètres d'épaisseur sur une grande partie des formations glaciaires. Il renferme des concrétions carbonatées et une faune malacologique (mollusques).
Il s'agit de sols bruns limono-argileux de profondeurs variables mais généralement fertiles et frais.
- Au niveau du stade, on note la présence d'un petit secteur d'alluvions fluviales modernes autour du ruisseau de la Dame.
- Autour du site des anciennes exploitations houillères, on trouve trois zones composées de dépôts artificiels.

Le tout repose sur des terrains plus anciens « la molasse » et plus profondément le bassin houiller qui est affleurant dans certaines zones.

Les sondages effectués sur la commune montrent trois couches d'épaisseurs variables :

- des alluvions dépôt (époque quaternaire)
- de la molasse (époque miocène)
- le socle (époque carbonifère)

CARTE GEOLOGIQUE



Source : Carte géologique de Givors - BRGM

2 – LES ASPECTS PAYSAGERS ET D'ENVIRONNEMENT

2.1 – LE COUVERT VEGETAL

A – Les espaces exploités

Avec des terres d'excellente qualité, la plaine de Communay est un milieu de grande culture. Les cultures occupent également les collines et plateaux.

L'agriculture est encore très présente. En 1999, près de la moitié de la superficie communale (soit 534 ha) est utilisée pour l'agriculture : essentiellement céréalières et d'élevages.

La présence de fermes sur le territoire communal vient renforcer cette image « rurale » de Communay. Voir chapitre 4.3 – Les activités économiques

B – Les espaces boisés

■ La forêt domaniale dite de Cornavent

La forêt de Cornavent constitue la principale zone boisée de la commune.

Située à 350 m, au point le plus haut de la commune, en bordure de la RN7, la forêt de Cornavent d'une contenance de 58,39 ha, forme, avec le bois de Saint-Jean situé sur la commune de Simandres, une masse végétale dense parfaitement visible de l'A46.

Ce site est largement fréquenté par le public. La présence de bosquets de vieux pins sylvestres, de curiosités (la « Pierre du Suel »...), l'importance des chemins piétonniers, la présence exceptionnelle de muguet, de châtaigniers, de champignons en font un lieu de promenade et de cueillette apprécié et réputé.



Le bois de Cornavent ou Cornavan

Gérée par l'Office National des Forêts, la forêt de Cornavent est affectée principalement à la production de bois d'œuvre feuillu. Elle assure également la protection générale des milieux et du paysage. L'arrêté d'aménagement forestier du 24 février 1997 prévoit que pendant une durée de 12 ans (1996-2007), la totalité de la forêt sera parcourue par des coupes d'amélioration ou de balivage intensif et que 7 hectares seront enrichis par des plantations.

Les essences forestières rencontrées sont à 93 % (soit 55 ha) du châtaignier, 3 % (soit 2 ha) du merisier, 2 % (soit 1 ha) du chêne, 1 % du pin sylvestre et 1 % des essences diverses.

La faune est composée de chevreuils, de renards, de sangliers principalement, de lièvres et de lapins de Garennes.

■ **Les autres espaces boisés**




L'impression d'ombre et de fraîcheur est renforcée par la présence de nombreuses parcelles boisées de taille modeste parsemées çà et là sur la commune (sur le plateau Sud, le long de l'A46 dans la plaine et sur le plateau de Charvas, et près du village dans le secteur des Brosses) : le bois de Salla qui s'étend jusqu'à Fontchappy, le crassier...

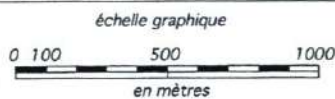
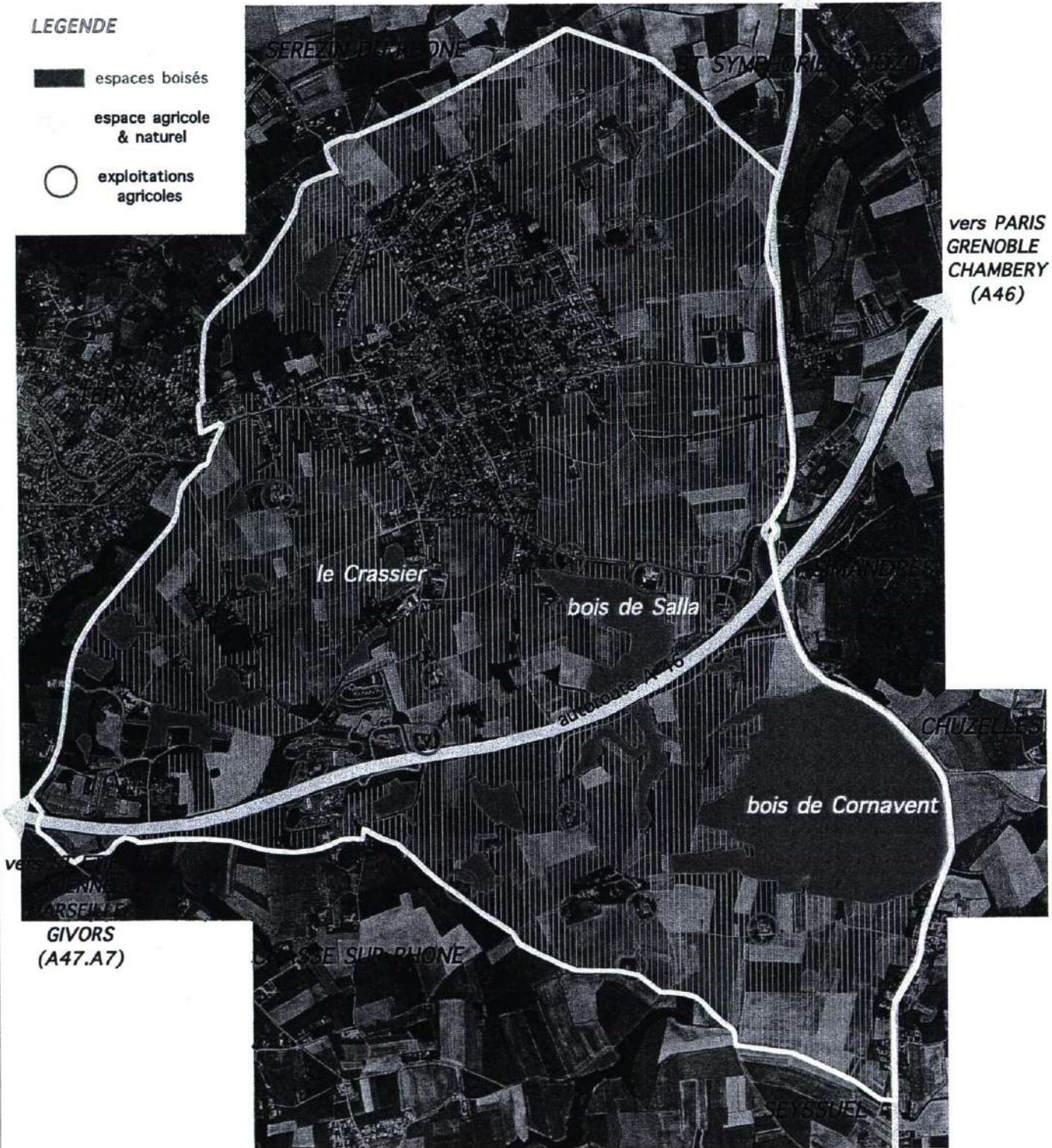
C – Le couvert végétal naturel non exploité

On constate également la présence de prairies sur les plateaux (occupées par l'élevage) et de terrains en friche avec la présence de genêts et de buissons dans la zone de Charvas et des Brosses.

LE COUVERT VEGETAL

LEGENDE

-  espaces boisés
-  espace agricole & naturel
-  exploitations agricoles



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date juillet 2002

dossier A01-931

N° carte



2.2 – LES ENTITES PAYSAGERES ET SITES SENSIBLES

Bordée aux extrémités Sud et Nord par des reliefs permettant des vues remarquables à la fois sur les Balmes Viennoises et sur la plaine cultivée, sur l'agglomération lyonnaise et sur la vallée du Rhône, la commune bénéficie d'une orientation tout à fait favorable.

Depuis l'ouverture de l'A46, les paysages s'offrent aux regards de tous. Le paysage général de caractère rural et villageois présente un attrait indéniable.

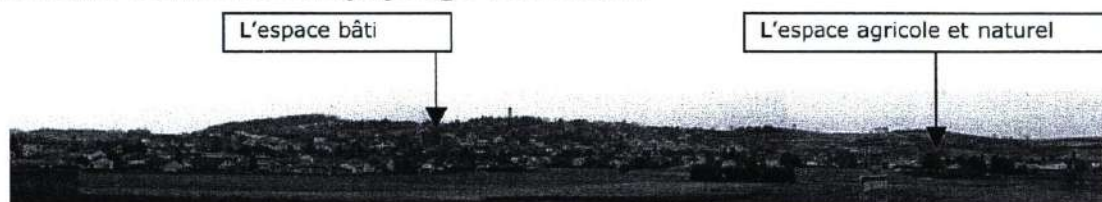
Les vues depuis le contournement Est, séquencées selon le relief, laissent entrevoir un « havre de paix », sans construction verticale hormis le château d'eau qui fait un clin d'œil sans le vouloir au repère de la grande ville voisine : la tour du Crédit Lyonnais.

On ne prend conscience de la proximité de l'agglomération lyonnaise seulement lorsque l'on franchit les collines du Nord de la commune. Celles-ci forment une sorte « d'écran visuel » qui contient le regard.

Ce sont principalement le relief et le couvert végétal qui confèrent l'identité paysagère de la commune. Le coteau orienté au Sud contraste avec l'horizontalité de la plaine et participe à la diversité et à la qualité du paysage.

Trois entités paysagères apparaissent comme structurantes pour la commune car immédiatement perceptibles : la colline, la plaine et les vallons de Cornavent. Cependant, une multitude de sous-entités viennent ajouter une certaine complexité à ce grand paysage.

A - La zone collinaire : un paysage de versant



Paysage de versant, exposée aux vues lointaines, la colline est un espace fragile et sensible aux modifications de l'occupation du sol.

La colline est un espace dual :

- **l'espace agricole** y demeure très présent avec des cultures, des prairies principalement et l'implantation de quelques fermes.
- **l'espace bâti** qui tend à prendre de l'importance.

La poussée continue de l'urbanisation depuis les années 60 s'est traduite par la construction de la zone collinaire dans la prolongation du vieux village. La zone construite s'étend jusqu'à la ligne de crête et déborde sur le plateau de Crapon. Elle reste cependant relativement circonscrite évitant la sensation de mitage du versant.

La zone collinaire offre des points de vue tout à fait remarquables sur le village de Communay, les Balmes Viennoises, mais aussi de vastes ouvertures visuelles sur l'agglomération lyonnaise et la vallée du Rhône (Ternay, Givors, Grigny...)

B – Le village : un paysage urbain entre plaine et colline

Le site du village et de ses abords forme un ensemble cohérent à l'articulation entre l'espace collinaire et la plaine. Il forme un paysage pavillonnaire en couronne autour du centre du village, équilibré et symétrique, chapoté du château d'eau.

Il constitue une unité paysagère clairement identifiable et évolutive

C - La plaine : un paysage de culture et de champs

La qualité de ce paysage tient surtout à son entretien par l'agriculture.

Par l'exploitation des terrains agricoles, le découpage parcellaire est mis en exergue. Il façonne et construit le paysage ; paysage changeant au cours des saisons.

La présence de bâtiments agricoles ponctuant la plaine confère à la commune entière une identité rurale.



Vue depuis le chemin du Vieux Chêne en direction de la plaine

D – Le Sud de Communay : un paysage boisé et vallonné

La zone Sud qui se caractérise par une succession de monts et de vallons est composée de deux sous-ensembles :

Un contexte « campagnard » avec la présence :

- du bois de Cornavent qui souligne les hauteurs et accentue la présence du plus haut sommet de Communay
- d'un réseau important de chemins ruraux champêtres et chemins de terre
- de hameaux : Cornavent, les Pins
- de nombreuses fermes et exploitations agricoles



Vue depuis le chemin de la Garde en direction du bois de Salla

Un contexte de « périphérie urbaine » avec la présence :

- de l'A46 et de l'échangeur
- des aires de repos autoroutières
- de la zone industrielle de Charvas






La perception dans le paysage de l'A46 et des installations qui en découlent est finalement relativement limitée. Les vues directes sur cette infrastructure sont assez rares. Sa présence n'a pas un impact aussi fort que l'on pourrait l'imaginer. Si cette infrastructure ne brouille pas l'identité de la commune, elle partage néanmoins le territoire en deux et génère des nuisances (en particulier sonores).



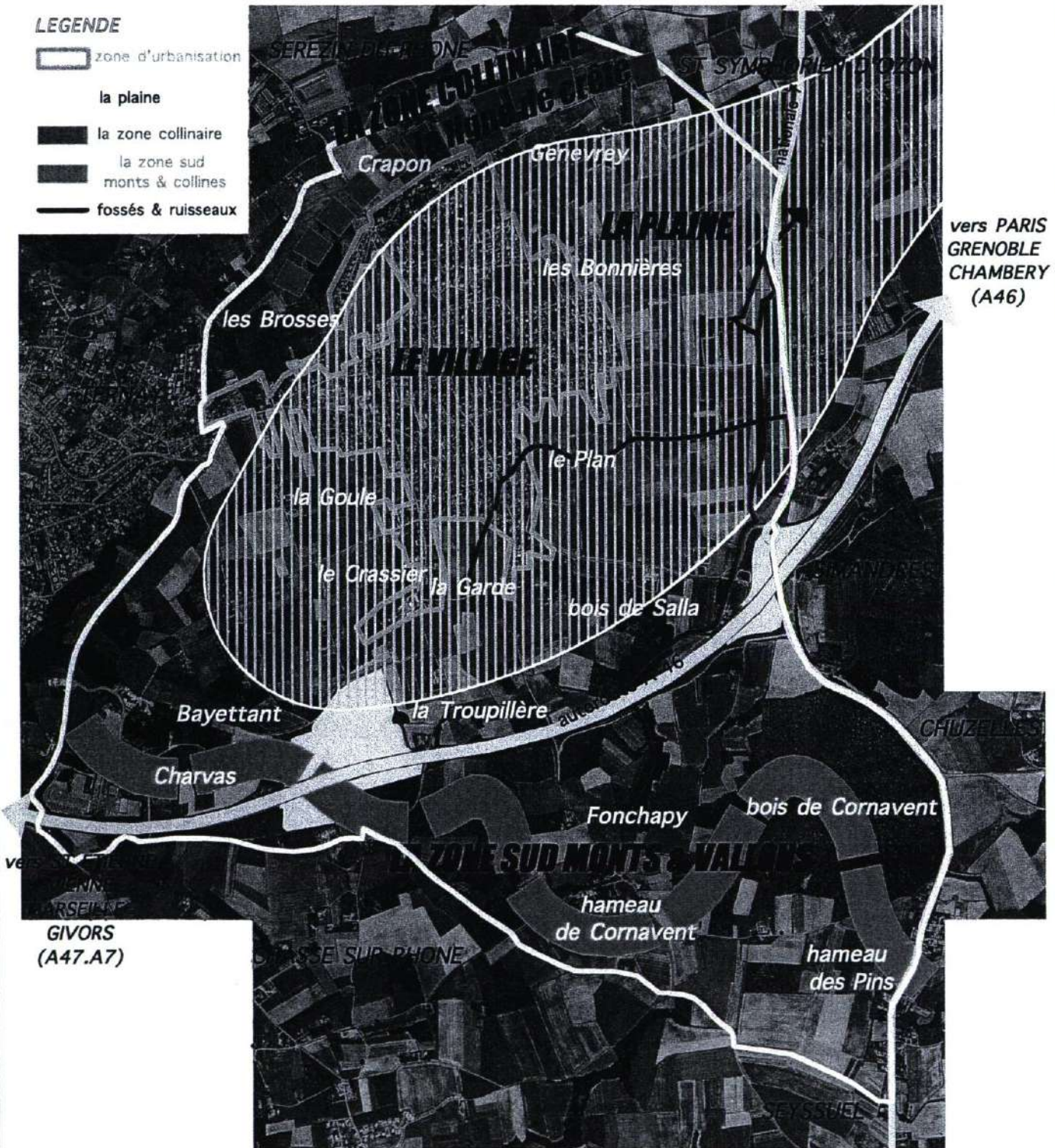
Aires de repos sur l'A46

LES ENTITES PAYSAGERES

LEGENDE

-  zone d'urbanisation
-  la plaine
-  la zone collinaire
-  la zone sud
monts & collines
-  fossés & ruisseaux

vers LYON



vers PARIS
GRENOBLE
CHAMBERY
(A46)

GIVORS
(A47.A7)

vers VIENNE



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



2.3 – L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

■ ZNIEFF

La commune est concernée au titre des zones répertoriées par l'inventaire national des zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de la Région Rhône-Alpes. Il s'agit d'une ZNIEFF de type 1 « Bois de Saint Jean de Cornavent ». Elle concerne deux départements et les communes de Chuzelles, Communay et Simandres.

■ La flore

Ces boisements comprennent deux types de groupements :

- Un gaulis de chênes sessiles avec une sous strate ligneuse très diversifiée de tilleuls, charmes, noisetiers, érables champêtres, châtaigniers, etc... et strate herbacée à *Brachypodium sylvaticum* et *Hedera helix*.
- Un taillis de châtaigniers sous futaie de chênes sessiles et sous-bois de genets à balai. Cette formation, très nettement acidophiles, est un faciès à châtaigniers d'un *Quercion robori-petraeae*.

A cette liste du recensement, on peut ajouter :

- Châtaigniers, noisetiers, érables, houx, houx fragonard
- Muguets, anémones des bois, renoncules, pervenches, pensées, primevères, fougères
- Champignons : trompettes de mort, champignons xylophages

■ La faune

Présence de :

- Chevreuils, sangliers, renards, lièvres, lapins, blaireaux, hérissons, écureuils
- Petits rongeurs : campagnols, mulots, musaraignes
- Faisans, pigeons ramiers, tourterelles, corbeaux, paies, geais des chênes, coucous, pics verts, merles, petits passereaux, perdrix
- Chouettes, grands ducs

3 – MORPHOLOGIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN

3.1 – LA MORPHOLOGIE URBAINE

A – Les étapes de constitution du village

L'histoire de la constitution du village peut se diviser en 4 étapes qui ont façonné le paysage :

■ L'origine médiévale du village

L'origine de Communay remonte à l'époque romaine. Passage obligé entre Vienne et Lyon (la voie antique servit d'assise à la Route Nationale 7 dans la plus grande partie de son tracé), le territoire de la commune fut exploité très tôt compte tenu de la fertilité de ses terres.

Le village fut alors vraisemblablement détruit lors de l'invasion des Sarazins au 8^{ème} siècle, puis reconstruit au 10^{ème} siècle sous forme d'un village fortifié. Communay est alors composée d'un château (détruit depuis la révolution) situé à proximité de l'église Saint-Pierre. Les limites des fortifications correspondent sensiblement à la rue Centrale au Sud, à la rue des Anciens Remparts à l'Est et la rue Fernand Majorel à l'Ouest. Le bâti ancien s'est établi sur les premières pentes.

■ Un bourg rural jusqu'au 19ème

Jusqu'à la découverte d'un gisement de houille au lieu-dit de « Bayettan » en 1830, la commune demeure un bourg rural qui se conforte autour de la partie médiévale et autour des exploitations agricoles.

■ Un village « minier »

L'exploitation du charbon débuta en 1833 et connu son heure de gloire fin 19^{ème} - début 20^{ème} siècle. La société des mines employait alors jusqu'à 400 ouvriers et extrayait environ 35 000 tonnes de charbon par an. L'exploitation fonctionna de manière très chaotique au cours de la première moitié du siècle et ferma définitivement en 1951. Le village s'est alors essentiellement développé à proximité des sites de production, sous forme d'étoile le long des voies de communication.

■ Une commune « péri-urbaine »

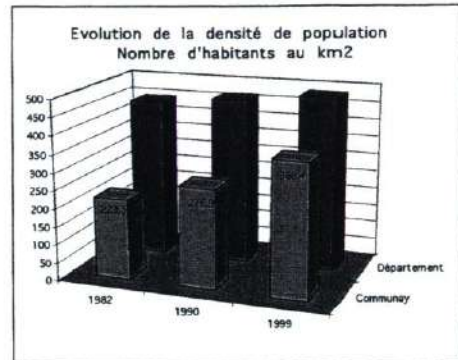
Depuis les années 50, la proximité de l'agglomération lyonnaise tend à se faire ressentir ; le développement de Communay est « sous influence ».

Les emplois générés par l'industrialisation de la vallée du Rhône occupent une main d'œuvre logée dans les programmes sociaux des communes de la première couronne de l'agglomération. Les communes plus lointaines connaissent une stagnation de leur population voire un exode rural.

C'est à partir des années 70, que les communes de 2^{ème} couronne connaissent une attractivité nouvelle : desserrement de la population vivant en 1^{ère} couronne recherchant un cadre de vie plus agréable, importance des réserves foncières disponibles...

La densité de population a presque été multipliée par 2 en 20 ans. On passe de 224 habitants au km² en 1982 à 368 en 1999.

Progressivement, la silhouette du village se modifie. Communay prend des caractéristiques urbaines et perd ses caractéristiques rurales. L'espace urbain grignote les espaces naturels des collines et les espaces agricoles de la plaine.



La manifestation géographique de ce phénomène se traduit par une poussée de l'urbanisation essentiellement sous forme pavillonnaire et de lotissement avec une tendance à l'étalement urbain.

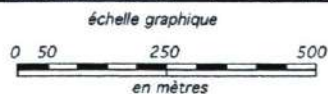
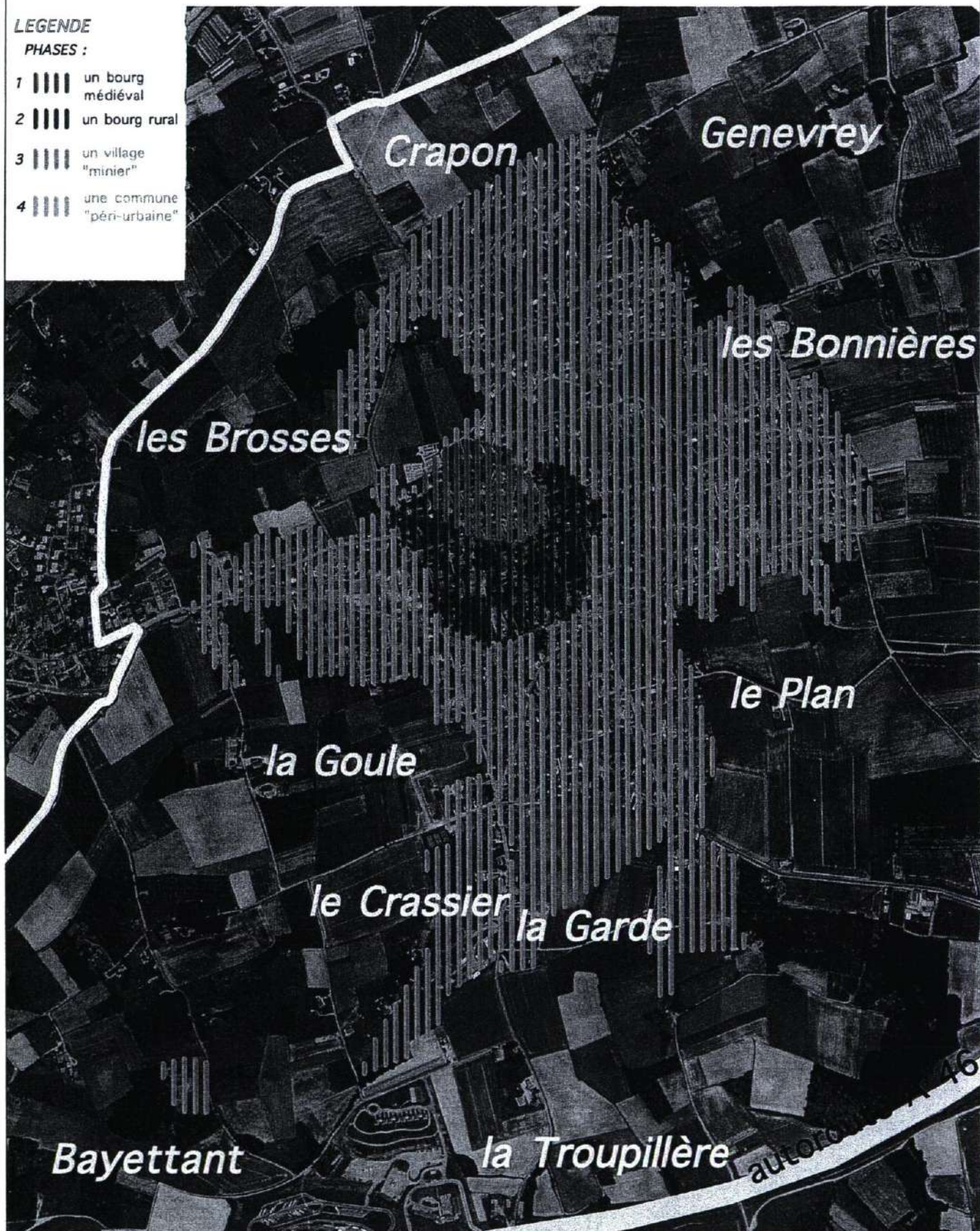
L'urbanisation s'est réalisée à la périphérie du centre bourg, d'abord le long des voies de communication comblant les vides entre les fermes et le vieux centre, puis sous forme de greffe suivant le découpage parcellaire. Le village grossit alors, au coup par coup, selon les opportunités foncières, sans composition d'ensemble et sans lien avec la morphologie traditionnelle du vieux Communay.

CONSTITUTION DU VILLAGE

LEGENDE

PHASES :

- 1  un bourg médiéval
- 2  un bourg rural
- 3  un village "minier"
- 4  une commune "péri-urbaine"



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



B – Les secteurs d'accueil de l'urbanisation résidentielle

■ Le village

L'habitat traditionnel est regroupé dans le bourg sous forme de maisons de village (vieux Communay) ou de maisons mitoyennes (rue de l'église). Le bourg a su capter une partie de l'urbanisation récente grâce aux disponibilités foncières qui existaient en bordure ou cœur d'îlots. Quelques opérations de logements collectifs témoignent de cette densification du centre bourg : Chemin de la prairie (10 logements), rue du Magnolia (16 logements)... un peu plus éloigné du centre ancien l'îlot de la Forge (22 logements)



Rue du Magnolia



Chemin de la Prairie

■ Les lotissements

De nombreux lotissements de taille variable existent sur la commune (une quarantaine recensée au total). Ces différents secteurs pavillonnaires sont organisés selon une seule logique d'opportunités foncières sans relation avec le centre, sans traversées publiques.

On retrouve à Communay de nombreuses formes d'urbanisation :

▪ Urbanisation en lotissement paysager

Unique exemple communal d'un urbanisme composé, le lotissement « Les Chanturières » est le premier lotissement réalisé sur la commune (milieu des années 70) et également le plus important (une centaine de maisons individuelles au concept modulable). Ce lotissement est aujourd'hui fondu dans une masse végétale importante.



Lotissement « Les Chanturières »

▪ Urbanisation en « doigts de gant »

A partir de la voie principale (sur la photo la RD150) l'urbanisation avance plus ou moins profondément dans les terres agricoles avec des villas installées sur des voies nouvelles de desserte en cul de sac.



Exemple d'urbanisation en « doigts de gant »

▪ **Urbanisation « en poche »**

Ces poches de lotissement ne permettent pas des liaisons aisées inter-quartiers et posent aujourd'hui des problèmes de desserte.

▪ **Urbanisation linéaire sur versant**

La situation de belvédère a bien évidemment été recherchée pour l'implantation de l'habitat individuel. La zone collinaire se révèle particulièrement attractive grâce à la qualité de paysage, la proximité du centre...

▪ **Urbanisation en bande le long de voies nouvelles**

L'urbanisation se réalise par greffes successives suivant le tracé parcellaire, de part et d'autre d'une voirie communale nouvelle.

Le dernier exemple concerne les lotissements réalisés dans le quartier de la Goule avec l'aménagement du chemin de Plainevie.



Exemple d'urbanisation « en poche »



Exemple d'urbanisation « en bande »
aux franges du village

■ **Les hameaux et les petits regroupements**

▪ **Le hameau des Pins**

Situé en limite avec la commune de Chuzelles, le hameau des Pins se compose d'une cinquantaine d'habitations implantées en bande de part et d'autre de la RN7. Vingt maisons environ se trouvent du côté de Communay et débouchent toutes au presque directement sur la nationale. Les accès sont d'ailleurs réglementés par l'actuel POS.



Hameau des Pins

▪ **Le hameau de Cornavent ou Cornavan**

En empruntant le chemin de Cornavan à partir du hameau des Pins, puis la route de la Troupillière, on rencontre une grosse ferme autour de laquelle le hameau de Cornavent s'est conforté avec la construction d'une dizaine de villas.







Hameau de Cornavent

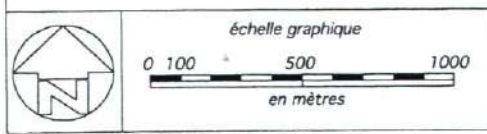
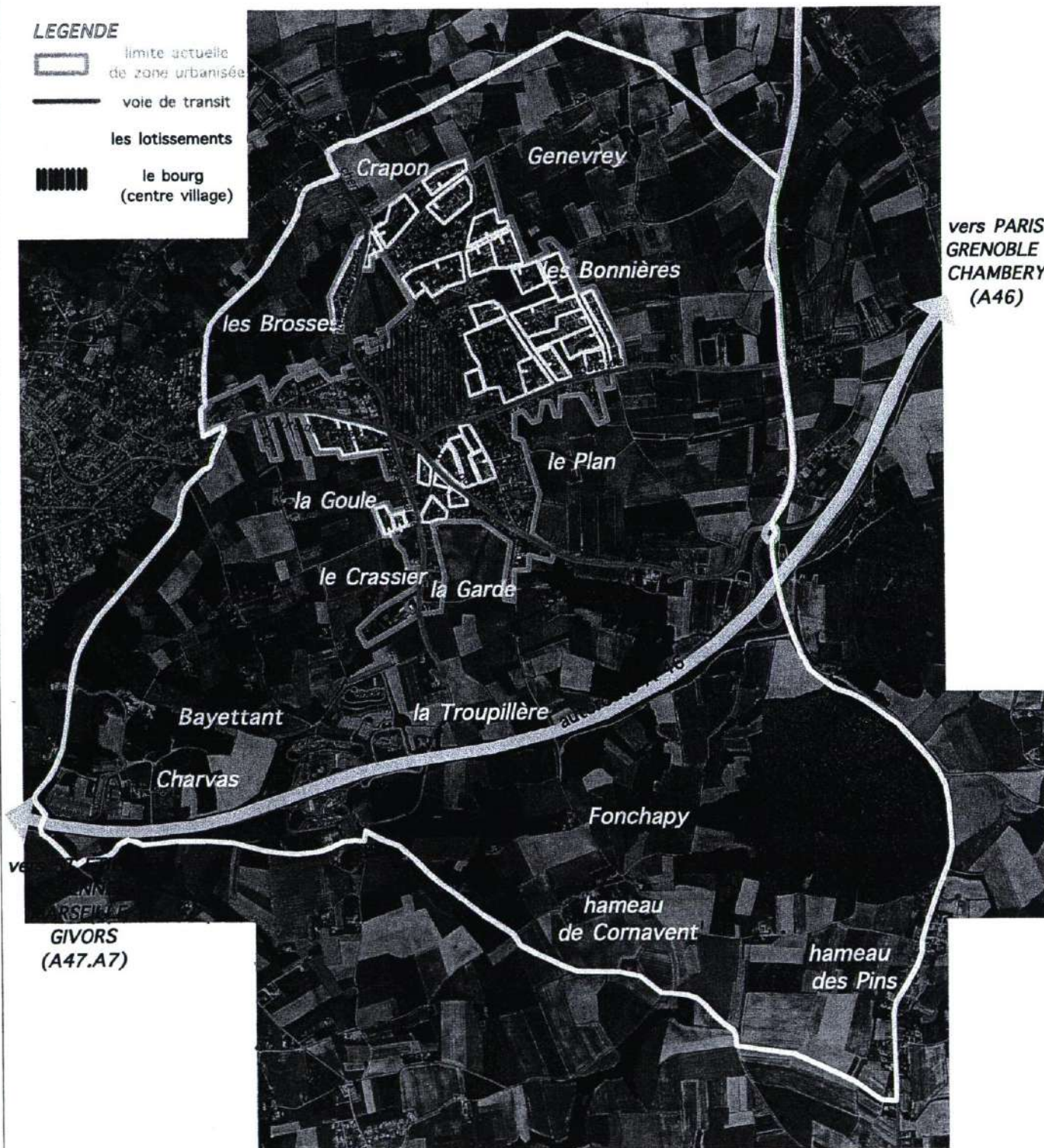
▪ **Les regroupements de fermes**

De manière éparse sur le territoire, on rencontre des bâtiments d'exploitations (en activité ou non) formant des sites construits plus ou moins importants.

L'URBANISATION PAVILLONNAIRE

LEGENDE

-  limite actuelle de zone urbanisée
-  voie de transit
-  les lotissements
-  le bourg (centre village)



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

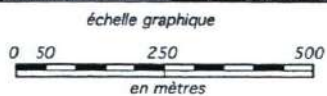
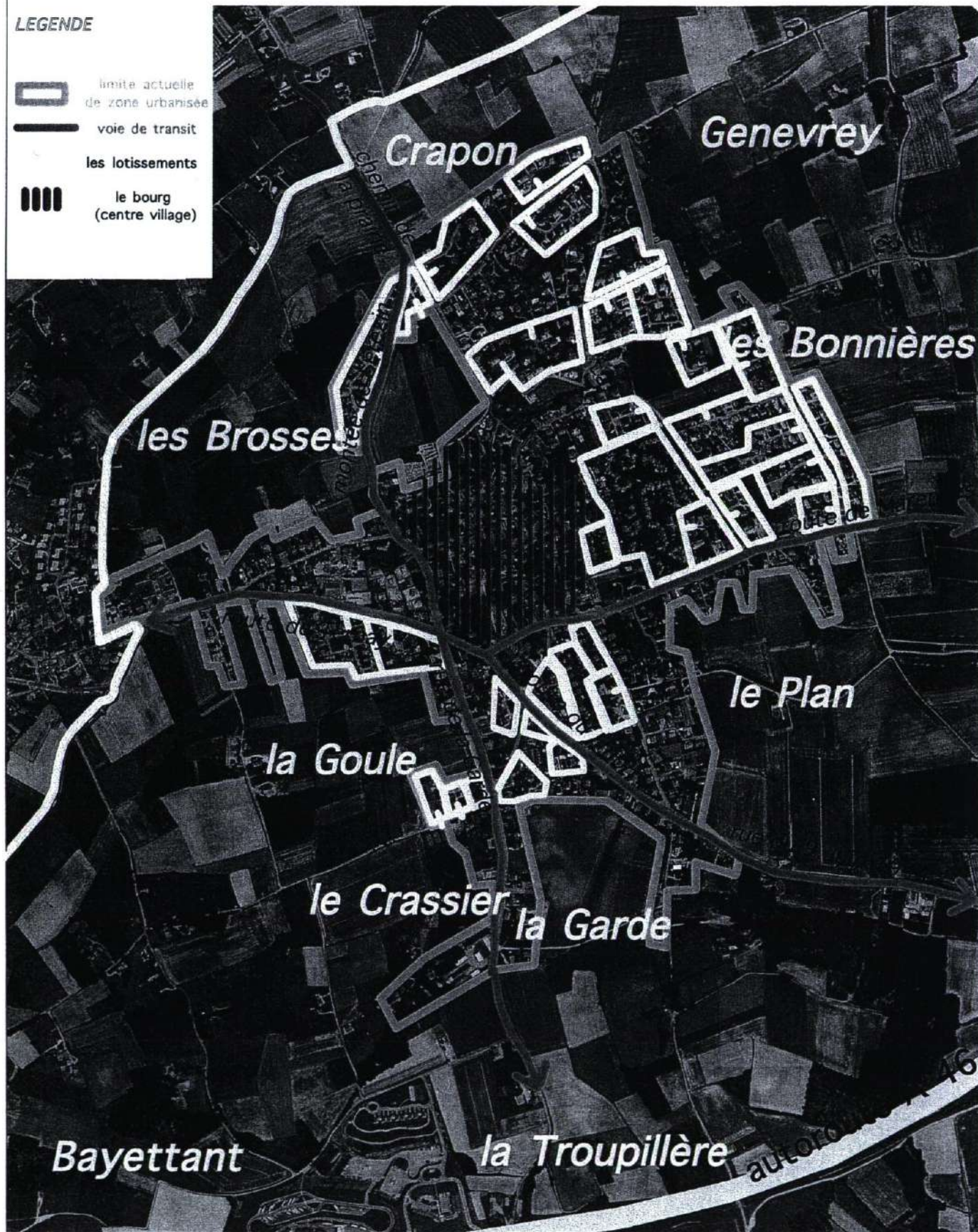
date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



L'URBANISATION PAVILLONNAIRE

LEGENDE

-  limite actuelle de zone urbanisée
-  voie de transit
-  les lotissements
-  le bourg (centre village)



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



C – La typologie du bâti

Quatre types de bâtiments peuvent être distingués sur le territoire communal :

■ Les maisons de village

Avec des façades en pisé recouvertes d'enduit de couleur grise, des toits à deux ou quatre pans aux tuiles plates ou romanes de couleur rouge, de rares éléments décoratifs, les maisons de village sont architecturalement très simples voire « pauvres ». Situées directement sur rue, sont mitoyennes.



Maison de village

■ Les fermes

Commune d'origine rurale, Communay compte un grand nombre de bâtiments liés à l'activité agricole. Les fermes sont composées de bâtiments peu élevés : habitation, bâtiments d'exploitation, dépendances, qui se répartissent autour d'une cour fermée de murs et d'un portail. Les fermes se situent sur les voies d'accès au vieux bourg, dans la plaine à proximité des terres cultivées le long de la RD150 ou encore, dans le secteur Sud de la Commune.



Une ferme au milieu des champs cultivés

■ Les bâtiments liés à la mine

Les traces de l'activité houillère de Communay sont non seulement visibles sur les sites de production mais aussi au travers les habitations : la maison Saint André où étaient logés les mineurs, maison des ingénieurs, la Cité des Mines et ses maisons en Mâchefer, la villa « Jeanne » habitation des directeurs de l'exploitation.



La Cité des Mines

■ L'habitat pavillonnaire

Essentiellement sous forme de villas individuelles.



■ L'habitat précaire

On peut également noter la présence sur la commune d'habitat précaire sous forme de « terrains de camping privé, d'accueil de caravanes » seules quelques familles sont concernées.



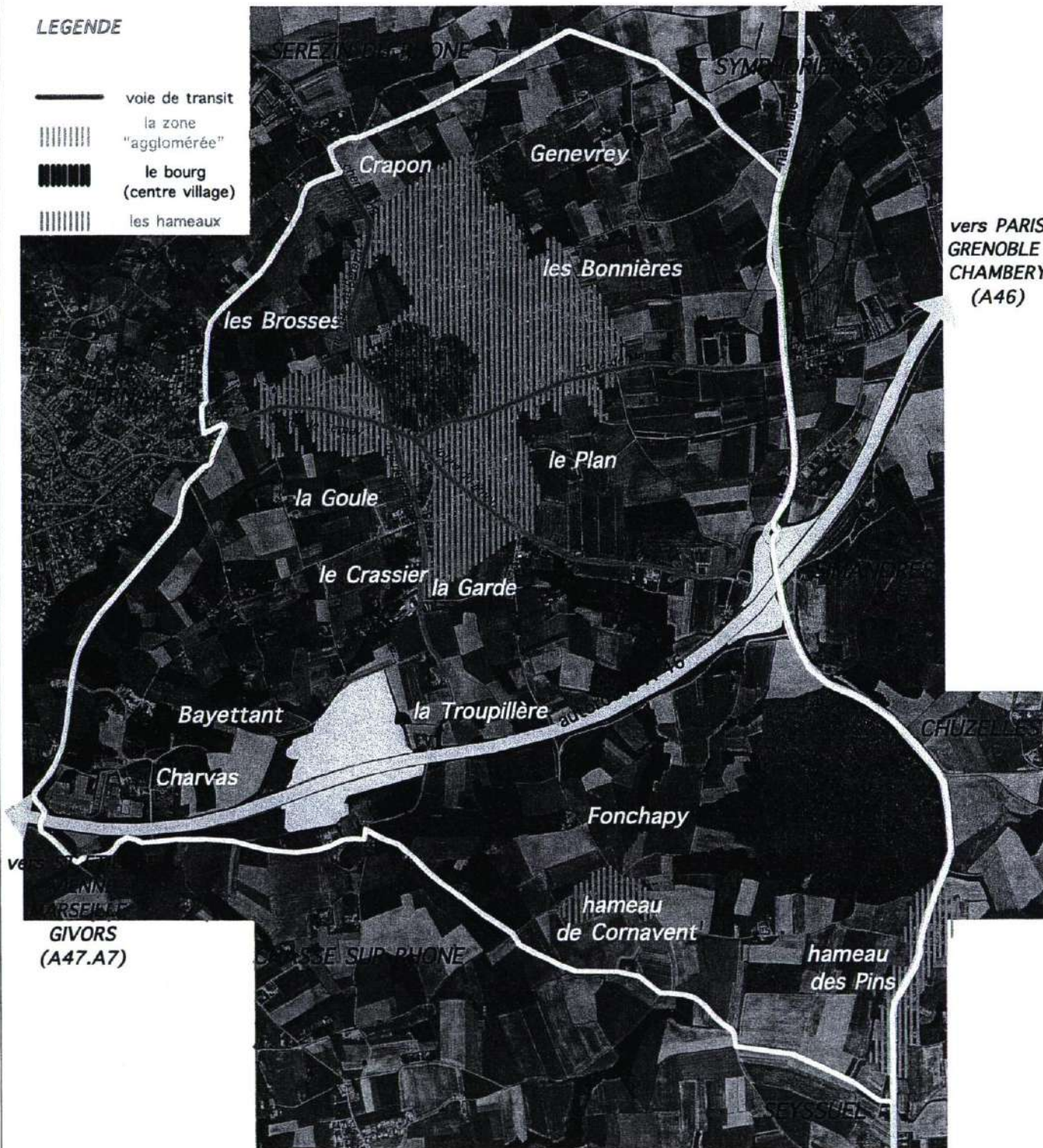
L'habitat pavillonnaire

LES SECTEURS D'ACCUEIL DE L'URBANISATION

vers LYON

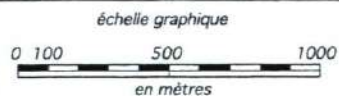
LEGENDE

-  voie de transit
-  la zone "agglomérée"
-  le bourg (centre village)
-  les hameaux



vers PARIS
GRENOBLE
CHAMBERY
(A46)

vers VIENNE



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	

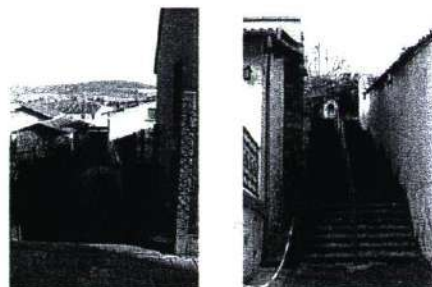


3.2 – LES ELEMENTS DU PATRIMOINE

A – Le vieux Communay

Le centre historique du village a un caractère de quartier : beaucoup d'intensité, ruelles étroites comme des fentes offrant parfois des points de vue surprenants, venelles, escaliers, fort dénivelé, petits jardins et courettes...

Mais aussi, un patchwork de matériaux utilisés au coup par coup sans cohérence d'ensemble, c'est sans doute ce qui pénalise le plus ce quartier de Communay.



Ruelles et escaliers du Vieux Communay

B - Les espaces publics

Communay dispose d'un véritable centre de village avec des espaces publics nombreux mais peu mis en valeur. Les aménagements réalisés au coup par coup ne permettent pas de dégager une vision d'ensemble. L'espace est étriqué, cloisonné, morcelé d'une façon presque caricaturale et peu esthétique : présence de murets en béton brut qui cloisonnent l'espace, empêchent la déambulation et la continuité.

■ La place de la Mairie :

Centre administratif et de représentation de la commune, cet espace joue un rôle important dans la vie communale.

Aujourd'hui entièrement occupée par le stationnement, la place de la Mairie est un simple parking malgré les atouts évidents de véritable espace convivial : présence d'un bel alignement de platanes, espace très ouvert en opposition au vieux village, immédiatement visible aux débouchés des rues du Sillon et Centrale...



Place de la Mairie

■ La place du marché :

C'est un espace aujourd'hui très morcelé et peu lisible dont les fonctions sont multiples :

Fonction de stationnement : l'ensemble des espaces libres est occupé par la voiture.

Fonction commerciale : présence du marché tous les mercredis matin regroupant une quinzaine de forains.

Fonction d'animation et de détente : présence de jeux de boules finalement peu utilisés par les boulistes.



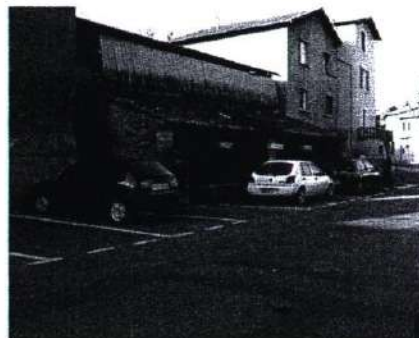
Place du marché



Place du marché

■ **La « place » du lavoir :**

Aujourd'hui, lieu de circulation et de stationnement sans caractère, cet espace du lavoir, vestige du passé social de Communay, dispose pourtant des caractéristiques de place à révéler : lavoir bien conservé malgré sa couverture en plaques d'éthérnit grises, élargissement de la voie formant une dent creuse utilisée pour le stationnement...



« Place » du lavoir

■ **La rue Centrale**

A sens unique, elle s'emprunte depuis la rue des Brosses et constitue avec la rue du Sillon, un des accès au centre. Aussi, le stationnement et les circulations y sont parfois mal aisés.

En accueillant la plupart des commerces du village et de plus en plus de services, la rue Centrale joue un véritable rôle d'animation du centre bourg. C'est l'« organe vital » du centre village.



Rue Centrale

C – Les éléments du patrimoine communal

■ **Les éléments ponctuels**

L'église Saint-Pierre classée aux monuments historiques,

le château d'eau du plateau de Crapon point d'orientation visible de nombreux sites,

mais aussi des bâtiments à l'architecture « remarquable » tels que le collège...

ou encore le stade à l'entrée de Communay,

participent à l'identité communale.



Eglise Saint-Pierre



Le Château d'eau

■ La mine

Au XIX^{ème} siècle, Communay a connu un essor industriel important dont subsistent encore quelques témoins : lieux d'extraction minière, les anciens crassiers, un petite cité ouvrière, quelques maisons bourgeoises.

L'histoire de Communay est étroitement liée à celle de **la mine** même si aujourd'hui les traces ne sont pas particulièrement visibles : crassier, sociologie (présence de communauté de travailleurs italiens, polonais...), noms de rue évocatrices.

Les vestiges de la mine :

- les puits (Ste Lucie, Sauveur, Guérin, Bayettan, des Echelles, le faux puits, de l'Espérance)
- les crassiers, terrils
- les ruines de l'ancienne poudrière
- Les bâtisses : la maison Saint André où étaient logés les mineurs, anciens bâtiments de l'usine « Jamic » (ancien lavabo et lampisterie), maison des ingénieurs, machinerie du puits Guérin, la villa « Jeanne » habitation des directeurs de l'exploitation
- La Cité des Mines et ses maisons en Mâchefer,
- Le « Chemin des Gueules Noires », rue des Anciennes Mines



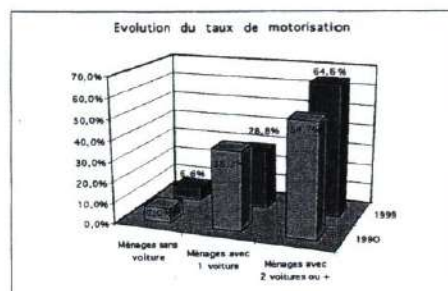
Le château d'eau de la mine
et le crassier

3.3 – LIAISONS ET DEPLACEMENTS

La voiture particulière est aujourd'hui le mode de déplacement dominant. Les déplacements avec le centre de l'agglomération, entre communes, tout comme les déplacements internes à Communay (même très courts) sont effectués en voiture.

Le nombre de voitures sur la commune ne cesse de croître. On estime à plus de 2 000 le nombre de voitures possédées par les Communaysards en 1999 contre 1 300 environ en 1990 :

- Taux de motorisation très élevé
 - Net développement de la multi-motorisation. En 1999, 65 % des ménages de la commune possèdent deux voitures ou plus soit 827 ménages (55 % en 1990 soit 493 ménages).
 - Taux faible et stable du nombre de ménages sans voiture (7 % soit 84 ménages en 1999 ; 18 % en Rhône Alpes et 21 % en France)



L'offre en transport en commun est faible et les modes de déplacements doux (déplacements piétons et cyclistes) sont mal aisés. En 1999, 29 actifs déclarent n'utiliser que les transports en commun (soit 1,6 % des actifs).

A – Le transport collectif

Les transports en commun sont insuffisants compte tenu de l'importance des déplacements.

■ Les infrastructures ferroviaires

Aucune infrastructure ferroviaire ne traverse le territoire communal.

Sur la ligne LYON - MARSEILLE, ce sont les gares de Ternay et de Sérézin du Rhône qui desservent Communay. Toutes les liaisons se font avec Perrache, pour un temps de parcours d'environ une demi-heure en train. Une douzaine de départs par jour est proposée en train (25 mm) ou en car (près d'1 heure).

Sur l'axe LYON – GRENOBLE, la gare la plus proche est celle de Chandieu – Toussieu située à une quinzaine de km du centre de Communay.

■ Le réseau autocar du Conseil Général du Rhône

La ligne 179 LYON-VIENNE dessert Communay avec 13 départs quotidiens pour Lyon en semaine (4 les dimanches et jours fériés) et 16 pour Vienne. Il faut toutefois avec le bus 179, une heure environ pour rejoindre la Gare de Perrache.

■ Le réseau TCL

Pour accéder au réseau de transport en commun de l'agglomération lyonnaise, de nombreux communaysards se rendent quotidiennement avec leur véhicule personnel à la gare de Vénissieux ou plus récemment à la station de Gerland pour profiter des connexions avec les lignes du métro.

Afin d'améliorer cette situation, la municipalité via la Communauté de Communes est en négociation avec le Conseil Général.

Deux objectifs :

- une ligne communale de rabattement en gare de Ternay ou de Sérézin du Rhône à destination de Saint Symphorien d'Ozon.
- une ligne directe depuis Saint Symphorien d'Ozon à la gare de métro de Vénissieux.

B – Les grandes infrastructures routières et autoroutières

Le réseau de voirie est constitué d'axes structurants tels que l'A7, l'A46, la RN7. Communay bénéficie avec l'échangeur A46/RN7 d'une prise directe sur l'A46 ce qui facilite les échanges et l'accès à la commune.

■ Les axes Nord Sud

▪ L'autoroute A7 :

Le branchement sur cet axe en direction de Marseille se réalise à partir du diffuseur de Chasse sur Rhône ou de Vienne. La liaison avec l'agglomération lyonnaise se réalise par l'échangeur de Solaize, ou de façon moins directe par l'échangeur de Chasse sur Rhône.

▪ La RN7 :

Avec un trafic journalier de l'ordre de 8 000 véhicules / jour dont plus de 200 poids lourds, la RN7 constitue une pénétrante à vocation locale vers le Sud de l'agglomération lyonnaise.

Cet axe est accessible via :

- ▶ la RD150^E par le rond point A46/RN7/RD150^E
- ▶ la RD150 par le carrefour RN7/RD150, carrefour posant des problèmes de sécurité liés au manque de visibilité et aux vitesses pratiquées sur la RN7. De plus, avec des temps d'attente aux heures de pointe pouvant être importants, le trafic a tendance à se reporter sur les carrefours amont ou aval. Une étude tripartite Etat/Conseil Général du Rhône/Communauté de Communes du Pays de l'Ozon a prévu la réalisation d'un rond point lorsque le parc des Trénassets sera réalisé.
- ▶ la voie communale (chemin du 19 mars 1962) par le carrefour RN7/VC mais dont le débouché sur la voie communale est relativement étroit.

■ Les axes Est Ouest

▪ L'autoroute A46 :

Avec un trafic de journalier en hausse de l'ordre de 50 000 véhicules / jour dont près de 10 000 poids lourds, et une connexion sur l'A7 et l'A47, cet axe constitue l'axe d'écoulement privilégié du transit.

▪ Les RD 150 et RD 150^E :

Elles assurent une liaison depuis la RN7 vers la vallée du Rhône (Ternay et Chasse sur Rhône). A leur fonction de desserte locale, s'ajoute une fonction « d'itinéraire de délestage » dans les périodes de saturation des réseaux autoroutiers. Ces voies sont également empruntées par les poids lourds se rendant dans les différentes zones d'activités actuellement très mal desservies par l'A46. L'ensemble de ces flux de transit qui traversent les zones habitées de Communay engendrent des nuisances importantes pour les riverains.

On compte un trafic moyen de l'ordre de 3 000 véhicules/jour.

▪ En projet :

Un projet de raccordement du parc du « Val de Charvas » à l'échangeur de l'A46 est actuellement en cours. Cette nouvelle voie départementale permettra de dévier les poids lourds du centre bourg.

L'étude technique détaillée sur le principe d'un débouché sur la RN7 de cette déviation de la RD150 est en cours d'élaboration dans le cadre de l'étude tripartite précitée, Aucune validation par l'Etat n'est intervenue à ce jour.

C – Le réseau de voiries internes

Au total se sont 23 602 mètres de voies communales et 25 620 mètres de chemins ruraux¹.

Le réseau viaire s'appuie sur la trame des anciens chemins ruraux.

Il met en évidence :





- L'importance des voies Est-Ouest à travers la RD 150 et la RD 150^E
- Le sous dimensionnement du réseau Nord-Sud
- La difficulté de liaison entre les poches de lotissement

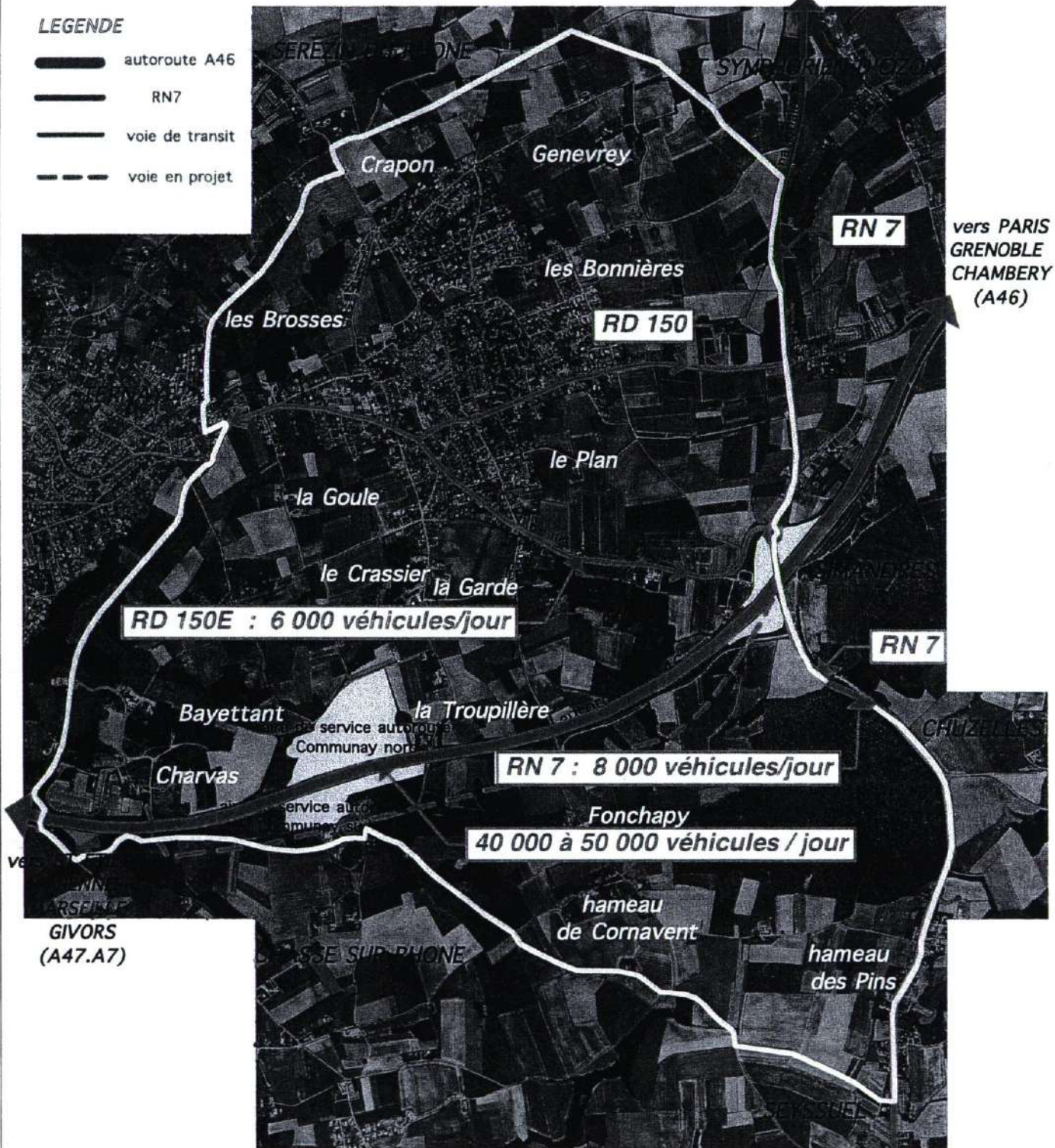
¹ d'après le classement de la DDE au 14 novembre 2000

GRANDES INFRASTRUCTURES ROUTIERES & AUTOROUTIÈRES

vers LYON

LEGENDE

-  autoroute A46
-  RN7
-  voie de transit
-  voie en projet



vers PARIS
GRENOBLE
CHAMBERY
(A46)

RN 7

RN 7 : 8 000 véhicules/jour

40 000 à 50 000 véhicules / jour

GIVORS
(A47.A7)

vers VIENNE



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

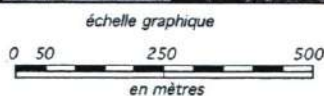
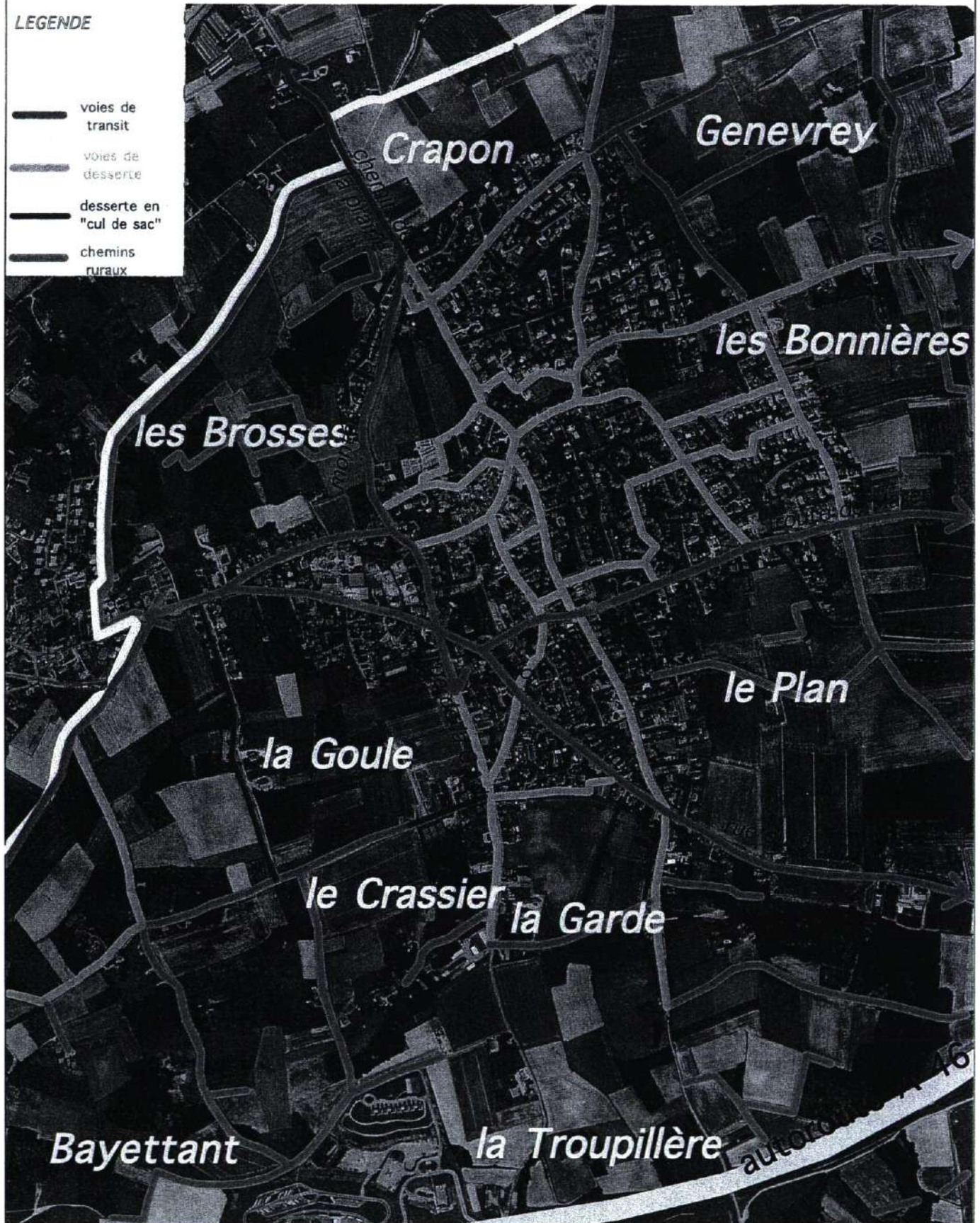
date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



RESEAU DE VOIRIES

LEGENDE

-  voies de transit
-  voies de desserte
-  desserte en "cul de sac"
-  chemins ruraux



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	

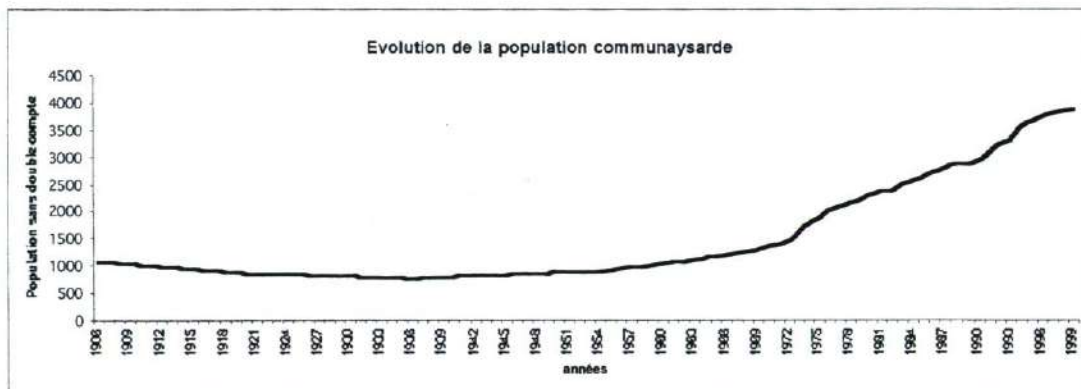


4 – LES DONNEES GENERALES ET LEURS EVOLUTIONS

4.1 – LA POPULATION

A – Evolution générale

Depuis le début des années 70, la population de Communay ne cesse de croître. En 1999, elle atteignait 3 883 habitants soit près d'un millier de personnes de plus qu'en 1990.

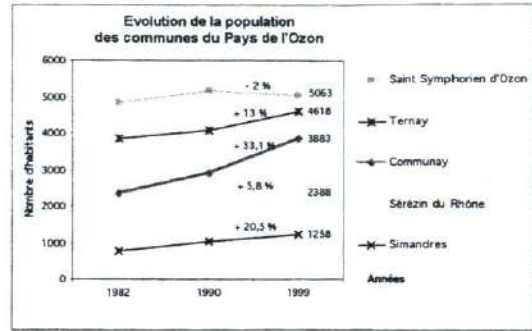


Cette dynamique démographique correspond au desserrement de population observé dans les communes de la première couronne de l'agglomération lyonnaise au profit des communes de la deuxième couronne, offrant un cadre de vie plus agréable.

La croissance de la population s'exerce largement par des apports de population nouvelle sur la commune. Le solde naturel (naissance - décès) s'équilibre juste tandis que le solde migratoire (arrivée - départ) présente un excédent très important.

	1968 / 1975		1975 / 1982				1982 / 1990				1990 / 1999			
	COMMUNAY	Communauté de Communes	COMMUNAY	Communauté de Communes	Canton	Département	COMMUNAY	Communauté de Communes	Canton	Département	COMMUNAY	Communauté de Communes	Canton	Département
Taux annuel moyen de variation de la population	+ 5,9	+ 5	+ 3,4	+ 3,4	+ 3,8	+ 0,2	+ 2,7	+ 2,1	+ 2,6	+ 0,5	+ 3,2	+ 1,4	+ 1,4	+ 0,5
Taux annuel moyen de variation dû au mouvement naturel	+ 0,9	+ 1,1	+ 0,9	+ 0,8	+ 0,7	+ 0,7	+ 0,5	+ 0,7	+ 0,7	+ 0,7	+ 0,8	+ 0,7	+ 0,7	+ 0,7
Taux annuel moyen de variation dû au mouvement migratoire	+ 5	+ 4	+ 2,5	+ 2,6	+ 3,1	- 0,5	+ 2,2	+ 1,4	+ 1,9	- 0,2	+ 2,4	+ 0,7	+ 0,7	- 0,2

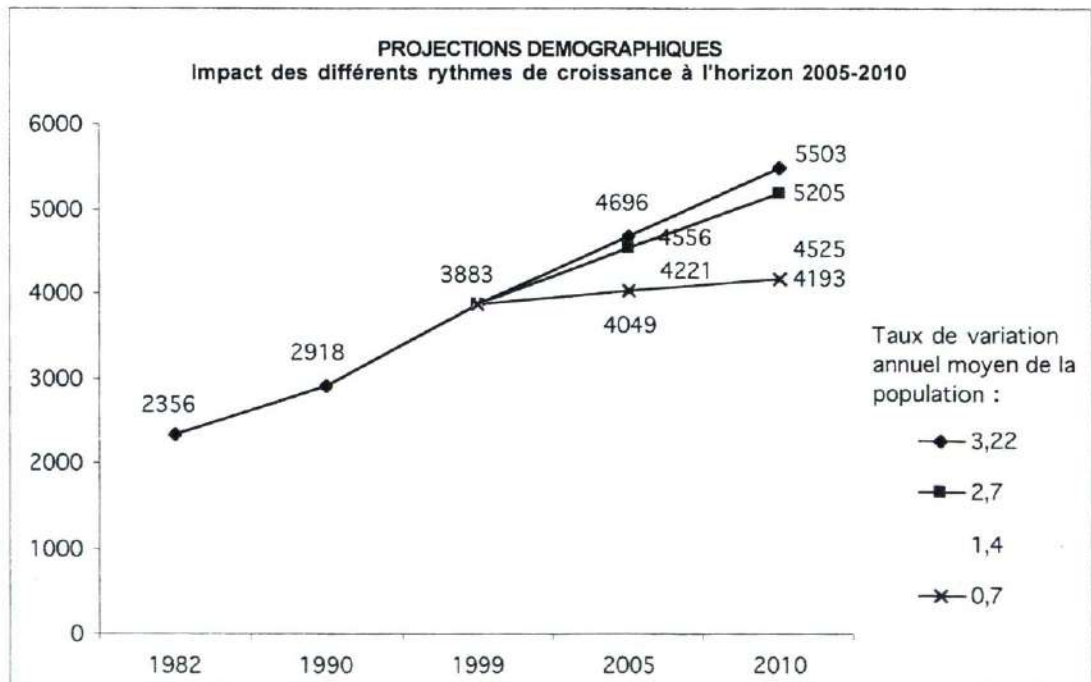
Toutefois, depuis 1990, le rythme d'augmentation de la population de Communay est bien supérieur aux communes de la Communauté de communes du Pays de l'Ozon.



B – Projections démographiques

A l'horizon 2005 / 2010, plusieurs hypothèses de croissance peuvent être formulées :

- Poursuite du rythme de croissance enregistré entre 1990 et 1999 : **3,2 % annuel**
- Maintien d'un rythme de croissance soutenu mais moindre qu'entre 1990 et 1999 : **2,7 % annuel** (correspondant à celui de la période 82-90)
- Rythme de croissance équivalent au taux moyen de variation de la population sur le canton de St Symphorien d'Ozon entre 1990 et 1999 : **1,4 % annuel**
- Décélération notable du rythme de croissance **0,7 % annuel** (équivalent à la variation annuelle due aux mouvements naturels)

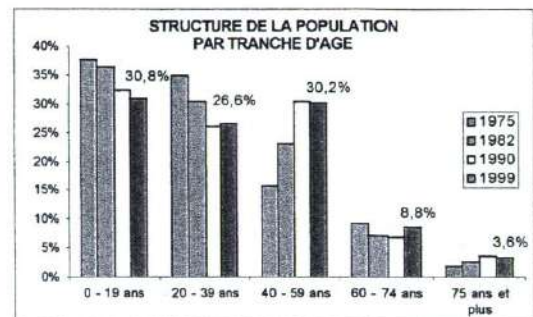
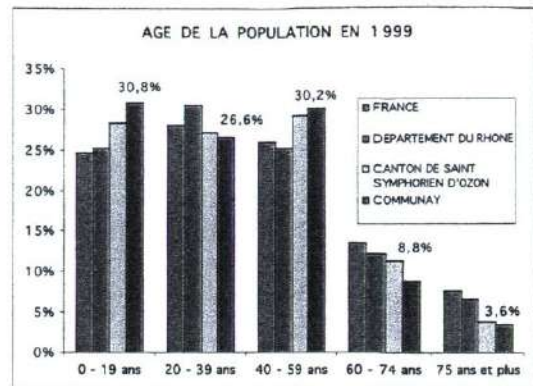


B – Une population jeune mais qui vieillit

Près d'1 habitant sur 3 a moins de 20 ans soit près de 1 200 personnes. Dans cette classe d'âge, se sont les 4 – 9 ans qui sont particulièrement nombreux.

Les 40 – 59 ans sont également sur-représentés (vieillessement des jeunes ménages qui se sont installés sur la commune dans les années 70).

En contrepartie, les personnes âgées de 60 ans et plus, sont moins présentes en comparaison avec les moyennes départementales et nationales. Cependant, la proportion de personnes âgées s'accroît. Elles représentent aujourd'hui 12 % de la population soit près de 500 personnes (11% en 1975 soit environ 200 habitants).



Cette tendance au vieillissement de la population continuera à se renforcer compte tenu de l'arrivée dans cette tranche d'âge, de la classe des 40 – 59 ans particulièrement nombreux. Souvent propriétaires de leur logement, les 40 – 59 ans sont peu mobiles et demeurent sur la commune.

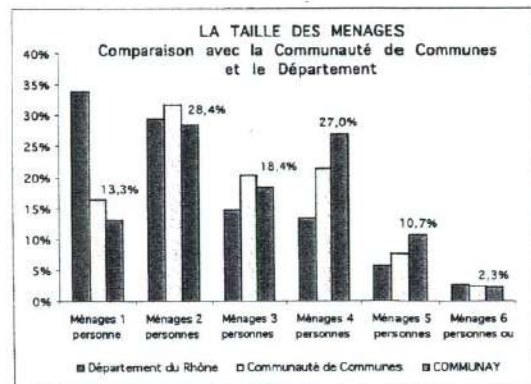
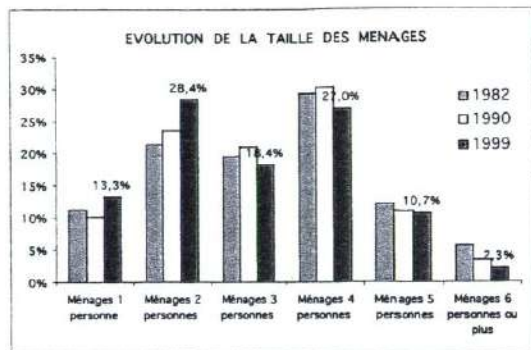
C – Une structure des ménages très familiale

	Nombre	%
Ensemble	1284	
Ménages d'1 personne	176	13,7 %
<i>Hommes seuls</i>	72	
<i>Femmes seules</i>	104	
Familles	1104	86 %
<i>dont monoparentales</i>	68	
<i>couples avec enfant</i>	384	
<i>couples sans enfant</i>	652	
Hors familles dans un ménage d'1 personne	4	0,3 %

En 1999, sur les 1 284 ménages que compte Communay :

- plus de la moitié sont des **familles en couple**. Il s'agit principalement de familles mariées avec 1 ou 2 enfant(s). Les familles composées de 5 personnes ou plus, bien qu'en diminution, demeurent toutefois plus représentées sur le territoire communal que dans le département.

- 14 % seulement sont des **personnes seules**. Les 60 ans et plus forment la majeure partie des ménages d'1 personne (104 personnes en 1999). Les jeunes célibataires sont très peu présents sur la commune comparativement au département. Comme sur l'ensemble du territoire, la part des personnes seules prend de plus en plus d'importance dans la structure de la population, toutefois les isolés demeurent largement sous représentés à Communay.
- 5 % sont des **familles monoparentales** beaucoup moins présentes à Communay que dans le département ou en France (5 % contre 12 %)



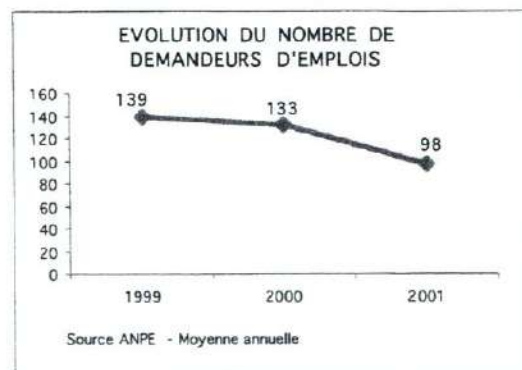
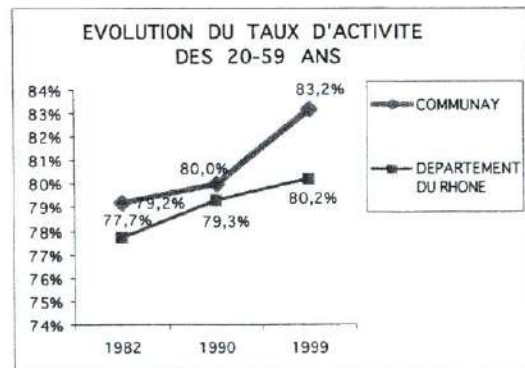
4.2 – LES ELEMENTS SOCIO-ECONOMIQUES

A – La population active et formes d'emplois

■ Les taux d'activité et de chômage

Le taux d'activité des 20 - 59 ans à Communay dépasse largement celui du Rhône. Il est également en forte hausse depuis 1990, tandis que stagne celui du département.

Le nombre de chômeurs dénombré ces dernières années par l'ANPE est en baisse, comme sur l'ensembles des communes de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon.



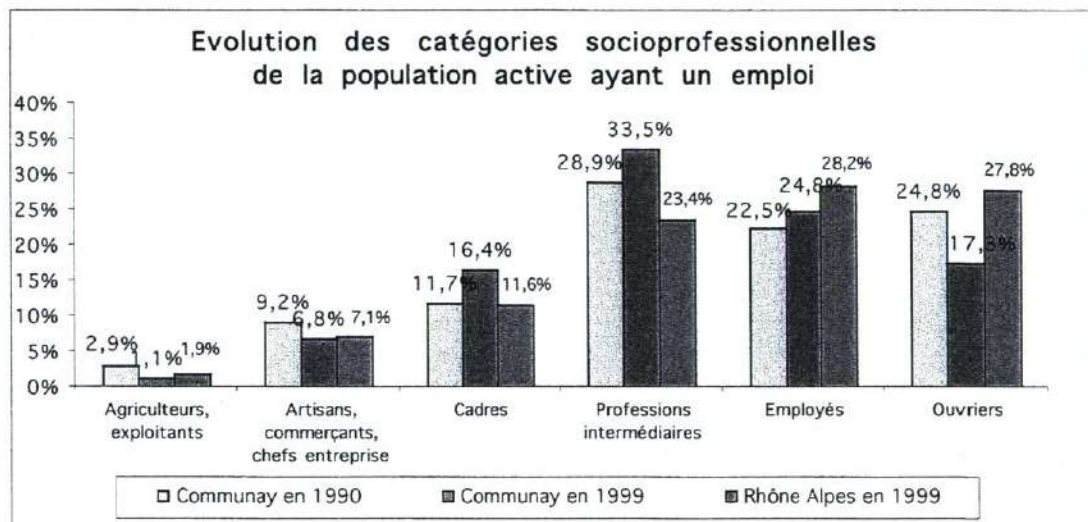
■ Des positions professionnelles des actifs de Communay de plus en plus élevées

Parmi les actifs ayant un emploi, la catégorie la plus représentée est celle des professions intermédiaires : 1 actif sur 3.

Viennent ensuite, les employés (25 %), les ouvriers (17 %) puis les cadres (16 %).

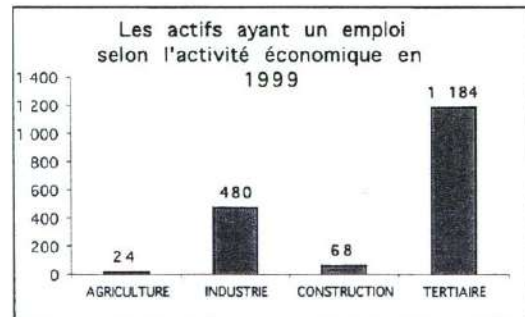
Ces deux dernières catégories ont fortement évolué depuis 1990.

La part des ouvriers a fortement diminué au profit des professions intermédiaires et des cadres qui augmentent de 5 points chacune. En 1999, le taux de cadres et de professions intermédiaires sur la commune dépasse largement celui de Rhône Alpes.



■ L'activité économique

90% des actifs communaysards ayant un emploi sont salariés. Près de 70 % d'entre eux travaillent dans le secteur tertiaire : 27 % dans le domaine de l'éducation, de la santé ou de l'action sociale ; 22 % dans les services aux entreprises ; 20 % dans le commerce



■ Les revenus

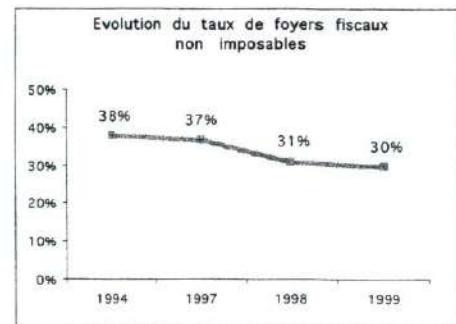
En 1990, il apparaissait que le niveau de revenu global de la population communaysarde était confortable, largement supérieur à la moyenne régionale. Durant les années 90, l'écart de revenu entre les contribuables commuaysards et ceux de la région Rhône Alpes n'a eu de cesse de se creuser.

	Revenu net imposable moyen (en F)	
	1994	1997
Foyers fiscaux	115 900 F	122 191 F
Ménages imposés	155 800 F	161 362 F
Ménages non imposés	50 300 F	54 656 F

Les données fiscales de 1999 une hausse générale du niveau de revenus :

- Augmentation de 8 % entre 1997 et 1999 du revenu moyen des foyers fiscaux imposables
- Baisse de la proportion de ménages non imposables

En parallèle, on assiste à une baisse de près de 10 % du revenu moyen des foyers fiscaux non imposables entre 1997 et 1999.



B – Les déplacements pendulaires

■ Vers une amélioration du déséquilibre emplois / actifs

	Nombre d'emplois offerts sur la commune	Nombre d'actifs	Nombre d'actifs travaillant à Communay	Ratio emplois / actifs
En 1990	404	1 286	252	0,31
En 1999	746	1 756	304	0,42

Le nombre d'emplois offerts à Communay a augmenté entre les deux derniers recensements, améliorant le ratio emplois / actifs. Ce ratio demeure relativement faible et souligne la vocation résidentielle de Communay.

La manne d'emplois nouveaux proposés localement (plus de 300 en 10 ans) a été comblée en partie par des actifs originaires d'une autre commune. En effet, en 1999, seuls 17 % des actifs de Communay travaillent sur la Commune, occupant 40 % des emplois offerts sur la commune. En 1990, ils étaient 20 %, occupant 60 % des emplois locaux.

■ **Des lieux de travail extérieurs à la commune**

85 % des actifs ayant un emploi résidants à Communay travaillent à l'extérieur de la commune. Une large majorité travaille dans la zone urbaine de Lyon. Seuls 13 % des actifs se rendent hors de cette zone.

Communay est largement incluse dans la dynamique de l'agglomération lyonnaise au niveau économique.

On remarque que les cadres et les professions intermédiaires et, dans une moindre mesure, les ouvriers, doivent faire preuve d'une plus grande mobilité que les actifs des autres catégories socioprofessionnelles trouvant plus facilement un emploi sur Communay. Il en est de même pour les actifs de plus de 50 ans qui occupent plus souvent un poste sur leur commune de résidence.

■ **Des modes de déplacements domicile travail essentiellement motorisés**

L'analyse des modes de déplacements domicile travail montre la prégnance de l'automobile. L'utilisation des transports en commun ou des modes de déplacements dits doux sont marginaux.

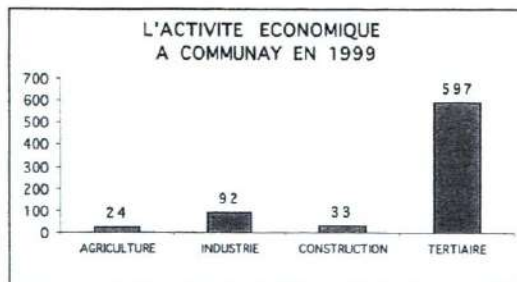
	Nombre d'actifs travaillant en 1999	
	à Communay	dans une autre commune
Marche à pied seule	57	2
Un seul moyen de transport	111	1410
<i>Dont :</i>		
<i>Deux-roues</i>	12	13
<i>Voiture particulière</i>	99	1368
<i>Transport en commun</i>	0	29
Plusieurs modes de transport	21	49

4.3 – LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le tissu économique local est largement constitué de petites unités PME – PMI. On dénombre au 01/01/1999, 92 établissements dont 88 comptent moins de 20 salariés. Seul 1 établissement dispose de plus de 49 salariés.

86 % des emplois sont salariés.

L'activité se tertiarise fortement avec 80 % des emplois offerts dans le secteur tertiaire principalement : le transport (28 %), l'éducation, la santé et l'action sociale (20 %), le commerce (17 %)



A – L'industrie et la construction

	Nombre d'emplois	Nombre d'établissements			Créations d'établissements				
	Total	Total	Dont – de 20 salariés	Dont + de 49 salariés	1995	1996	1997	1998	1999
Industrie	92	10	9	0	2	2	1	1	1
Construction	33	22	22	0	3	2	2	5	2

Ce sont les industries des « équipements du foyer » et « agricoles et alimentaires » qui fournissent le plus d'emplois, respectivement 40 et 20.

B – Le commerce et les services

	Nombre d'emplois	Nombre d'établissements			Créations d'établissements				
	Total	Total	Dont – de 20 salariés	Dont + de 49 salariés	1995	1996	1997	1998	1999
Commerce	126	25	23	0	6	3	1	2	0
Services	471	35	34	1	7	2	4	2	9

Avec 208 emplois offerts sur la commune, le transport est le secteur qui procure le plus d'emplois, vient ensuite le secteur de l'éducation, la santé et l'action sociale (148), puis le commerce (126).

L'équipement commercial de la commune représente environ 25 commerces et 35 services. Principalement localisés dans la rue piétonne, ces commerces sont un atout important pour la commune et un élément majeur de cohésion sociale et d'animation urbaine. Ces commerces forment un pôle attractif dans le centre du village complété par les services administratifs et le marché hebdomadaire. Il s'agit d'un commerce de détail et de proximité, pour les grandes surfaces, les communaysards se déplacent sur Givors, Chasse sur Rhône ou encore le pôle de Saint-Priest. On note également une certaine « tertiairisation » du centre village avec des implantations récentes dans le secteur des services : vétérinaires...

Les commerces de la rue Centrale sont établis depuis un bon nombre d'années ce qui témoigne de leur pérennité. Les mouvements de fermeture du commerce en centre village que l'on peut constater sur certaines communes n'existent pas à Communay. Ce secteur est néanmoins fragile et nécessite une attention soutenue en particulier la préservation d'un environnement satisfaisant : stationnement, circulation, espaces publics, mobilier urbain...

C – L'artisanat

Le secteur de l'artisanat est bien implanté à Communay. On dénombre au total 47 entreprises actives et inscrites au répertoire des métiers de la chambre des métiers du Rhône au 02/07/2002.

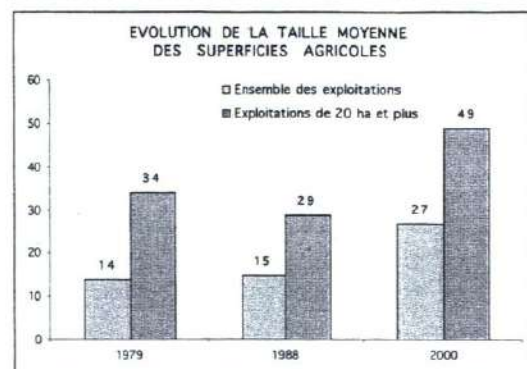
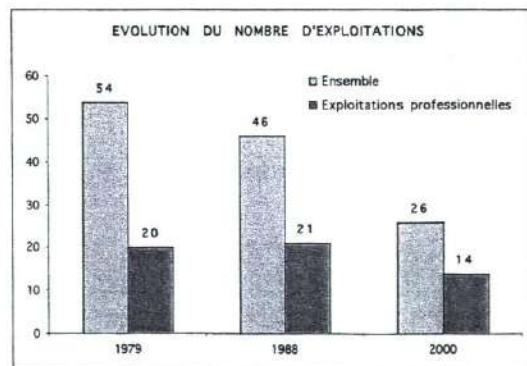
	Nombre d'établissements actifs et immatriculés	Créations d'établissements			Radiations d'établissements		
		Total	2000	2001	2002	2000	2001	2002
Alimentation	3		1			2	
Bâtiments et travaux publics	27	1	1	3		2	
Bois et ameublement	1						
Fabrications diverses	2					1	
Transport, réparation et autres services	11		1		2	1	1
Travaux des métaux	3				1		
Total	47	1	3	3	3	6	1

D – L'agriculture

Avec 3 % des emplois locaux en 1999 (24 emplois selon l'INSEE), l'agriculture de Communay tient une place non négligeable tant du point de vue de l'économie locale que du point de vue du paysage.

Cependant, depuis 1979, Communay a perdu plus de la moitié de ses exploitations agricoles, en particulier dans la période la plus récente (cf. carte de localisation des exploitations agricoles sur la carte des activités économiques).

Ce sont les plus petites exploitations qui ont disparu ; les exploitations de 20 ha et plus sont aussi nombreuses en 2000 qu'en 1979 (13).



Si la taille moyenne des exploitations ayant leur siège à Communay reste inférieure à la moyenne nationale (27 ha contre 42 ha en France), elle a tendance à s'accroître nettement., en particulier pour les exploitations de plus de 20 h. La ferme moyenne s'agrandit.

Aussi, la superficie agricole utilisée par les exploitations, qu'elle soit localisée ou non sur la commune, reste sensiblement la même entre 1979 et 2000, respectivement 751 ha et 700 ha. En 1999, 534 ha sur Communay sont utilisés par l'agriculture.

L'activité céréalière (blé et maïs principalement) occupe 22 des 26 exploitations pour près de la moitié des surfaces agricoles utilisées.

5 exploitations pratiquent l'élevage bovin. L'effectif bovin a fortement décliné passant de 399 animaux en 1979 à 72 en 2000. Les élevages ovins et porcins ont pratiquement disparu. L'élevage de volailles a fortement évolué : disparition de plus de 2/3 des exploitations mais multiplication par 5 de la production. En 2000, on compte 12 exploitations pour 28 000 animaux contre 43 pour moins de 6 000.

La population agricole familiale s'amenuise. Elle passe de 93 en 1979 à 38 en 2000. L'agriculture conserve néanmoins un caractère familial ; on ne dénombre aucun emploi salarié ou saisonnier hors du cercle familial.

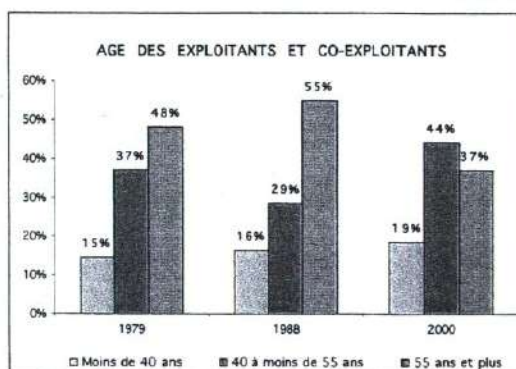
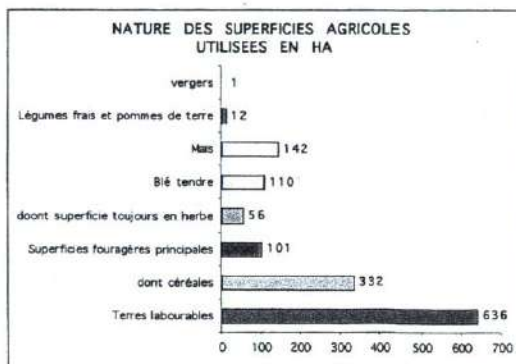
Les exploitants et co-exploitants sont en proportion plus jeunes qu'en 1979 et 1988.

Ce secteur demeure fragile : Pour 10 exploitations dont les chefs sont âgés de 55 ans ou plus se poseront sans doute des problèmes de succession lors de la prochaine décennie. La révision du POS prendra en compte ces considérations et veillera à ne pas enclaver par la poussée de l'urbanisation les sièges d'exploitations restant.

D'un point de vue agronomique, Communay présente une bonne qualité générale des sols, notamment dans le secteur de la plaine où les terres ont été remembrées et irriguées (cf. RDP Partie II p.43).

La commune a également fait l'objet d'un remembrement et dispose d'un réseau d'irrigation géré par le syndicat hydraulique agricole (voir le plan du réseau en annexe).

En projet : dans le cadre de la Communauté de Communes, une étude pour envisager l'avenir et la place de l'agriculture doit être engagée.



E – Le tourisme

L'activité touristique n'est guère développée à Communay. Aujourd'hui, seule la forêt domaniale de Cornavent, propice à la promenade et à la cueillette, est susceptible d'attirer un public extérieur. La commune voire le Pays de l'Ozon souffre plus d'une carence en termes d'image que d'un manque d'atout touristique.

Des projets inscrits au contrat triennal tels que la mise en place de sentiers balisés, nature et découverte, reliant les chemins ruraux des 5 villages sont en cours au niveau de la Communauté de Communes.

4.4 – L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

A - Evolution de la construction²

■ Les logements

Depuis 1997, on ressent sur la commune une volonté de maîtriser l'urbanisation et donc de maintenir limitée la construction de logement. Le nombre de logements autorisés fluctue entre 13 et 43 soit entre 1600 à près de 4500 m² de surface hors œuvre nette.

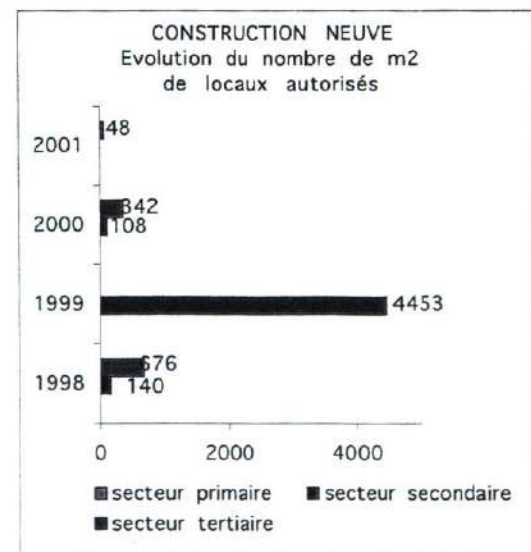
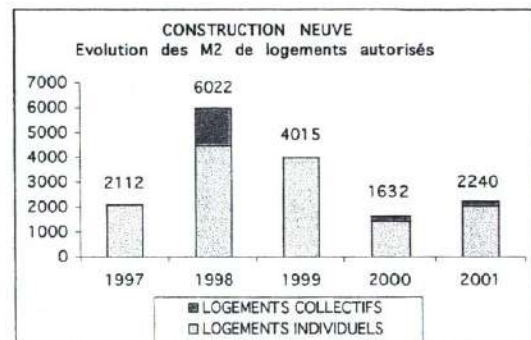
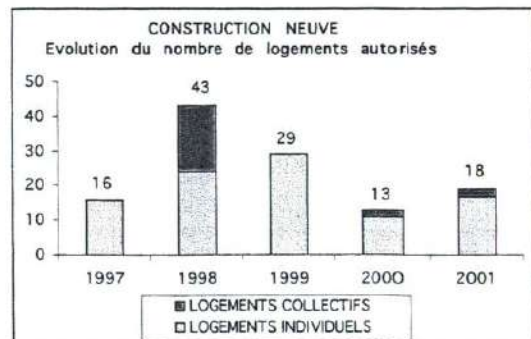
La part des logements collectifs est globalement assez faible, le type d'habitat privilégié demeurant encore le logement individuel pur. L'individuel groupé est également rare sur Communay : représentant 2 logements en 1997 et 11 en 1998.

■ Les locaux

Sur ces 5 dernières années, ce sont principalement des m² de locaux pour des bâtiments industriels et de stockage qui ont été autorisés.

Concernant le secteur tertiaire, on trouve des bâtiments commerciaux (environ 500 m²), bureaux (80m²), bâtiment de culture et de loisirs (460 m²), bâtiment de santé (45 m²).

Le secteur primaire n'a fait l'objet d'aucune autorisation.



² Source DRE – SITADEL logements et locaux au 28/06/2002

B - Les zones d'activités

De compétence communautaire, les objectifs constants du développement économique sont la création d'emplois en favorisant l'essor des entreprises existantes et l'implantation de nouvelles entreprises et, l'amélioration de la sécurité routière en déviant les poids lourds des centres bourgs.

Communay dispose sur son territoire d'un parc d'activité d'intérêt communautaire. Il s'agit du « Val de Charvas ». Commercialisée au début des années 90, la zone d'activité représente près de 20 hectares : environ 9 ha ont été vendus et construits, il reste donc près de 10 ha en partie à équiper et à vendre.

Située au Sud de Communay sur des terrains ne présentant pas un grand intérêt agronomique, la ZAC est limitée au Sud par le contournement, à l'Ouest la RD150, au Nord des terres agricoles (pouvant notamment servir à long terme de réserve foncière pour une extension) et à l'Est la zone de service de l'autoroute A46.

Le parc d'activité du « Val de Charvas » souffre d'un problème de desserte aujourd'hui crucial puisque l'accès à cette zone se réalise par la RD 150 et traverse donc le village. L'extension de la ZAC du « Val de Charvas » ne peut s'envisager que si une déviation de la RD 150 voit le jour. Cf chapitre « déplacements » page 32.

ACTIVITES ECONOMIQUES

vers LYON

LEGENDE

- zone industrielle & tertiaire
- zone artisanale future
- zone agricole & naturelle
- zone de loisirs
- commerces de proximité & services
- Sièges des exploitations agricoles

FRAGILITE : CIRCULATION & STATIONNEMENT

vers PARIS
GRENOBLE
CHAMBERY
(A46)

future zone artisanale
des TRENASSETS
(commune de SIMANDRES)

**FRAGILITE : DESSERTE PAR
LE CENTRE DU VILLAGE**

bois de Cornavent

vers VIENNE



échelle graphique



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date déc 2004

dossier A01-931

N° carte



4.5 – L'HABITAT ET LE LOGEMENT

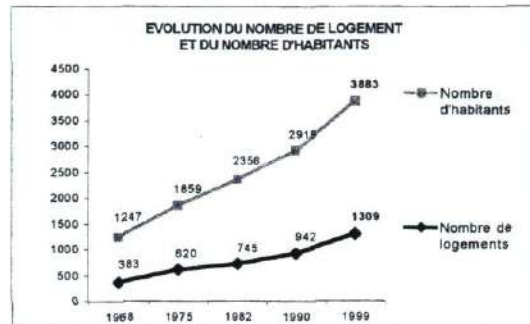
Ce chapitre devra être rapproché du Plan Local de l'Habitat intercommunal en cours d'élaboration.

A – Analyse de l'offre de logement

■ Evolution du nombre de logement

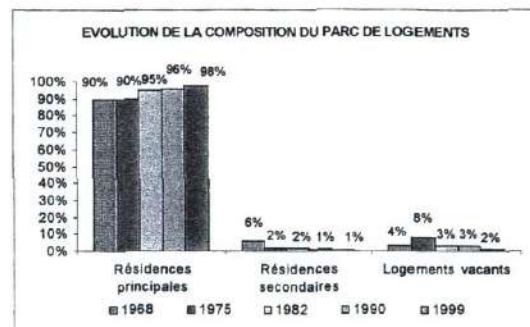
Le parc de logements a connu un essor rapide à partir des années 60 répondant et favorisant l'essor démographique concomitant.

On compte en 1999, 1 309 logements à Communay.



■ La composition du parc de logements

L'évolution en structure du parc de logement, de 1968 à 1999, fait apparaître une croissance importante et régulière des résidences principales (1380 en 1999) au détriment des autres composantes du parc : résidences secondaires (24 en 1968 contre 9 en 1999) et logements vacants (50 en 1975 contre 20 en 1999).



Signe d'un marché tendu, la part des résidences principales dans le parc de logements est bien supérieure à Communay (98 %) que sur la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (96 %), ou que sur le territoire départemental (88 %) et national (83 %). On trouvera à la fois à Communay moins de résidences secondaires et surtout moins de logements vacants.

Sous l'effet de la pression du marché et des actions en faveur de la réhabilitation, la tendance générale est à la baisse de la vacance. En 1999, on compte seulement 20 logements vacants.

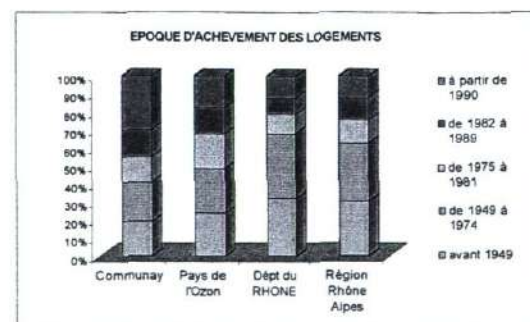
■ L'âge du parc de logements

■ Un parc de logement récent

C'est l'année 1968 qui marque le début de l'urbanisation sur la commune : les 3/4 du parc ont été construits à partir de cette date. La construction de logements neufs a été encore plus intense à partir des années 90. Elle représente 1/3 des logements de la commune.

■ Un patrimoine ancien

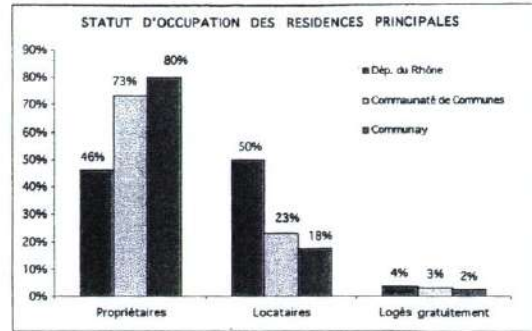
Face à la croissance de la construction neuve, la part du patrimoine d'avant 1915 est en constante diminution. Il représente encore 16 % des résidences principales.



■ Le statut d'occupation des résidences principales : l'offre locative est faible

Les propriétaires restent largement majoritaires : 80 %, même si leur part tend à diminuer au profit des locataires et des logés gratuitement.

Logés à 90 % dans le parc social, la livraison de plusieurs programmes immobiliers récents contribue à la hausse du nombre et de la part des locataires : progression de 4 points entre 1982 et 1990.



L'inventaire du parc locatif social au 01/01/2001 dans la cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, recense 88 logements sociaux gérés à 90 % par l'OPAC du Rhône.

**RESULTATS DE
L'INVENTAIRE DU PARC LOCATIF SOCIAL**

Nombres de résidences principales	1 306
Calcul des 20 % des résidences principales.....	261
Logements sociaux selon inventaire	88
Déficit de logements sociaux selon inventaire DDE 2001.....	180

Suivant les objectifs de la loi SRU en matière d'habitat : les logements locatifs sociaux doivent représenter au moins 20 % des résidences principales, la commune de Communay présente donc un déficit de 180 logements sociaux.

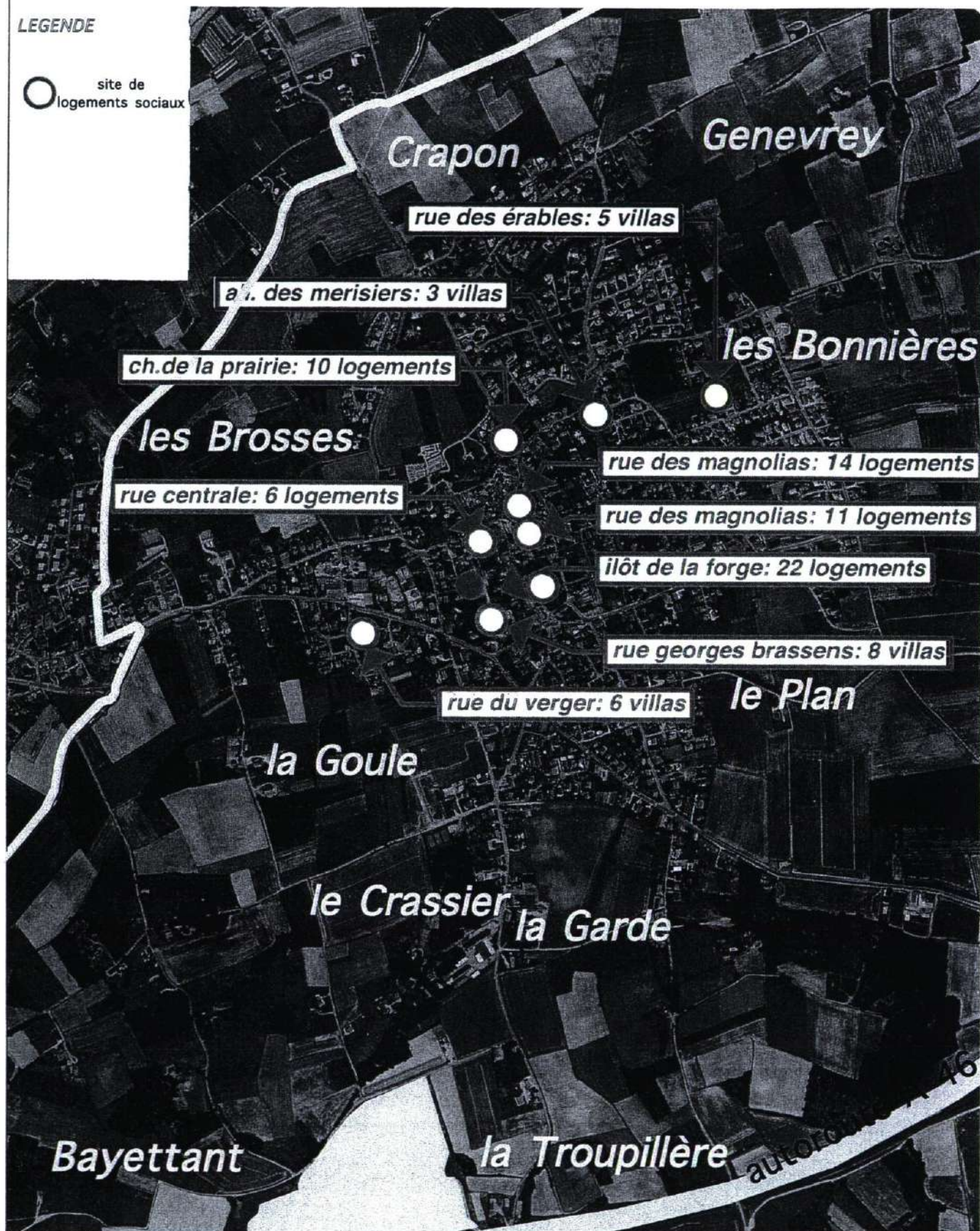
L'objectif communal défini est de réaliser 10-12 logements sociaux par an conformément au PLH intercommunal. Quelques opérations en prévision peuvent être citées en exemple :

- pour l'année 2005, les projets Pleine Vie 2 (6 logements sociaux) et « Propriété Humel » (2 logements sociaux)
- pour la période 2006/2007, les projets du Pré Saint Laurent (8 logements privés + 3 logements sociaux), de La Goule (24 logements dont 6 logements sociaux)...

LE LOGEMENT SOCIAL

LEGENDE

○ site de logements sociaux



échelle graphique
0 50 250 500
en mètres

Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



■ Des logements de grande taille

La forme d'habitat la plus répandue à Communay est la maison individuelle, typique des communes péri-urbaines à vocation résidentielle. Aussi, le parc de logements est particulièrement fourni en logements de grande taille : plus de 50 % des logements comptent 5 pièces ou plus.

Toutefois, le stock de logements de 1 à 2 pièces s'est accru entre 1990 et 1999

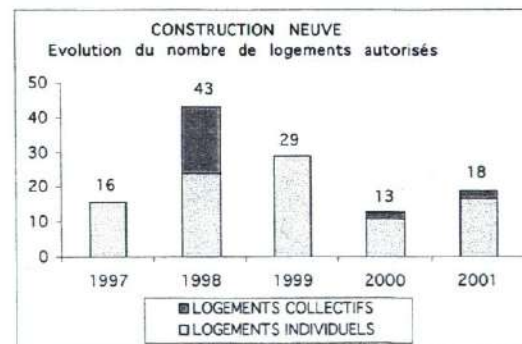
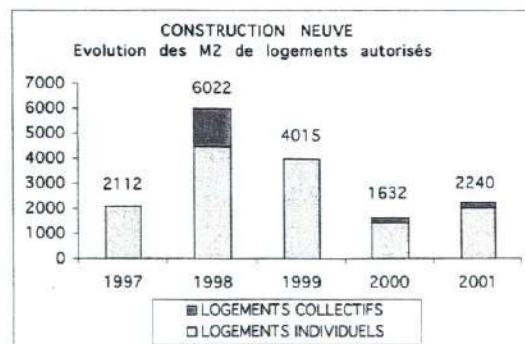
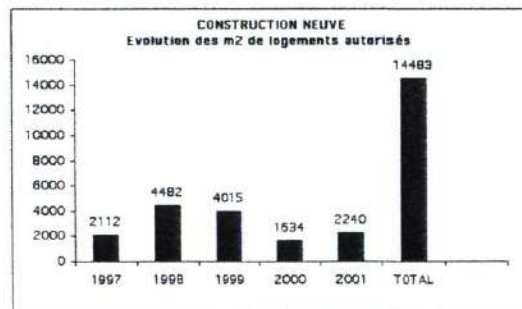
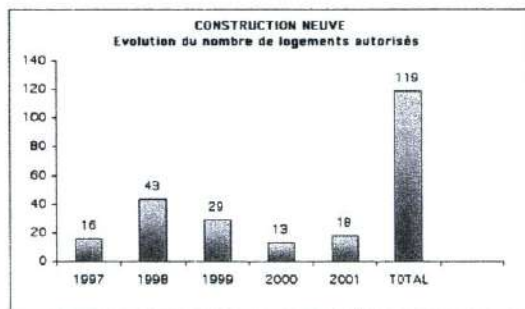
passant de 4 % à 6 % : augmentation de la part des logements en immeuble collectif de 4 % en 1990 à 11 % en 1999, livraisons récentes de programme immobiliers (îlot de la forge livré en mai 1998...)



■ Des logements confortables

Le confort des résidences principales est largement satisfaisant. En 1999, seuls 16 logements ne disposent ni de baignoire ni de douche. 84 % des logements sont équipés d'un chauffage central.

■ Evolution récente du rythme de la construction



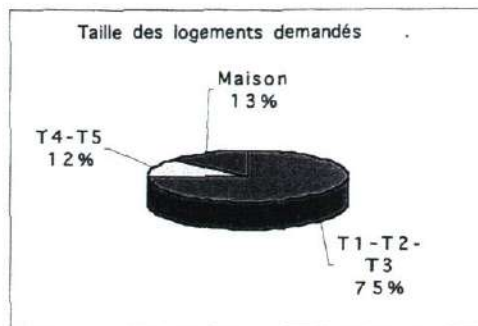
B – Analyse de la demande de logement

Début 2002, 76 demandes de logement social ont été enregistrées sur sa commune.

■ Une demande en petits logements

Les 3/4 de la demande de logement porte sur des logements de type 1, 2 ou 3 et principalement les types 1 ou 2.

Lorsque des logements de grande taille sont demandés, il s'agit le plus souvent de maisons.



■ Peu de familles nombreuses

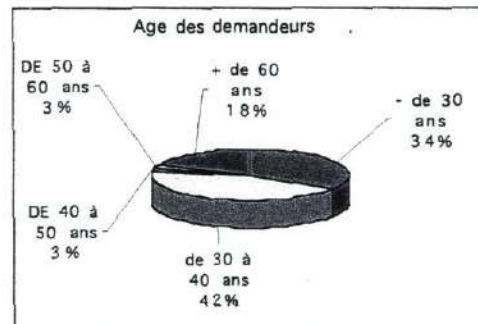
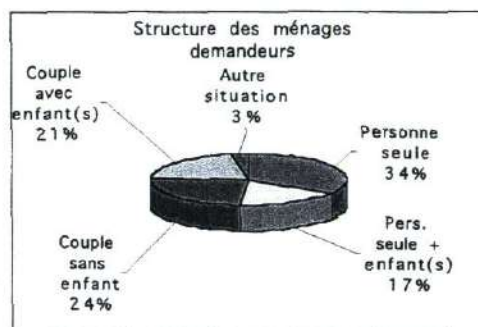
Les demandeurs sont des ménages de petite taille : 2,2 personnes en moyenne.

Plus de 60 % des demandeurs sont soit des personnes seules soit des couples sans enfant.

Parmi les personnes seules, on trouve à part égale :

- de jeunes célibataires souvent en demande d'un premier logement leur permettant une décohabitation du foyer parental,
- des personnes âgées en demande d'un logement avec ascenseur. La moitié habite Communay.

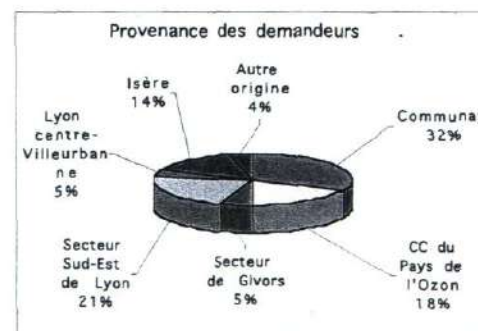
Les ménages avec enfant(s) sont principalement des petites familles (1 ou 2 enfants). Seuls 6 ménages comptent plus de 3 enfants et leur demande concerne les maisons.



■ 1 demandeur sur 3 habite déjà Communay

50 % de la demande de logement est constituée de ménages habitant soit déjà Communay soit la Communauté de Communes.

Viennent ensuite des demandeurs habitant le Sud-Est de Lyon, principalement des communes de la 1^{er} couronne lyonnaise telles que Saint-Fons, Vénissieux, Feyzin.



4.6 – LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES

A/ L'assainissement

■ La gestion de l'assainissement

Communay a confié par un affermage la gestion de son réseau d'eaux usées et de la station d'épuration à la S.D.E.I. La gestion des réseaux d'eaux pluviales est assurée par la commune en régie directe.

■ Le réseau d'eaux usées

D'une longueur totale de 36 km environ, le réseau de collecte des eaux usées est de type séparatif. Seul 0,25 % du linéaire total est encore en réseau unitaire.

Des apports importants d'eaux parasites sous averses ont nécessité la mise en place de 3 déversoirs d'orage.

Une étude diagnostique menée en septembre 2001 montre que le réseau d'assainissement est dans son ensemble satisfaisant ; il est relativement étanche (faible sensibilité du réseau aux eaux claires parasites permanentes) et de diamètre globalement suffisant.

■ La station d'épuration

Le traitement des effluents est assuré par la station d'épuration de Communay mise en service en 1986 et située Impasse du Plan.

La station est constituée de deux filières : Eau et Boues.

Le rejet des eaux traitées se fait dans le fossé du Plan et du Combeau qui conduisent les eaux rejetées jusqu'au ruisseau de la Dame, puis empruntent l'Inverse, l'Ozon, pour finir dans le Rhône. L'Inverse, compte tenu de son faible débit, rencontre aujourd'hui des difficultés à dissoudre les impuretés résiduelles.

Les boues issues de la station sont épandues dans les terres agricoles.

Sa capacité de 3 500 équivalents habitants est aujourd'hui dépassée. Les volumes mesurés en septembre 2001 représentent 3 900 équivalents habitants et correspondent à la population présente (3 883 habitants au RP de 1999).

La commune par délibération du 13 novembre 2001 a décidé de se raccorder au SIAVO (Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Val d'Ozon). Les eaux usées seront donc transportées jusqu'à la station d'épuration du Grand Lyon sur la commune de Saint Fons. La station de Communay sera supprimée en 2003.

■ Les usagers du service d'assainissement

Ils sont de 4 catégories :

Usagers de :	Collectés par :	Effluents traités à :
Communay	La commune de Communay	La station d'épuration de Communay
Communay	La commune de Communay	La station du SISEC ⁽¹⁾
Communay	La commune de Communay	La station du SYSTEPUR ⁽²⁾ via le réseau de Chuzelle
Ternay		La station d'épuration de Communay

⁽¹⁾ Syndicat de la Station de Chasse sur Rhône
⁽²⁾ Syndicat de la Station d'épuration de l'agglomération viennoise

B/ Les ordures ménagères

Les ordures ménagères sont collectées deux fois par semaine sur l'ensemble du territoire communal par une société privée sous la responsabilité de la commune. Elles sont transportées puis traitées par le SITOM dans le four incinérateur de la Communauté Urbaine de Lyon à Gerland.

La déchetterie la plus utilisée se situe sur la commune de Chasse sur Rhône, une seconde est disponible à Ternay.

De nombreux emplacements de tri sélectif, point d'apport volontaire, sont en place sur la commune :



- Mairie
- Ecole maternelle
- Chemin de pleine vie
- Stade
- Ecole des Brosses
- Lotissement des acacias

C/ Les autres services publics

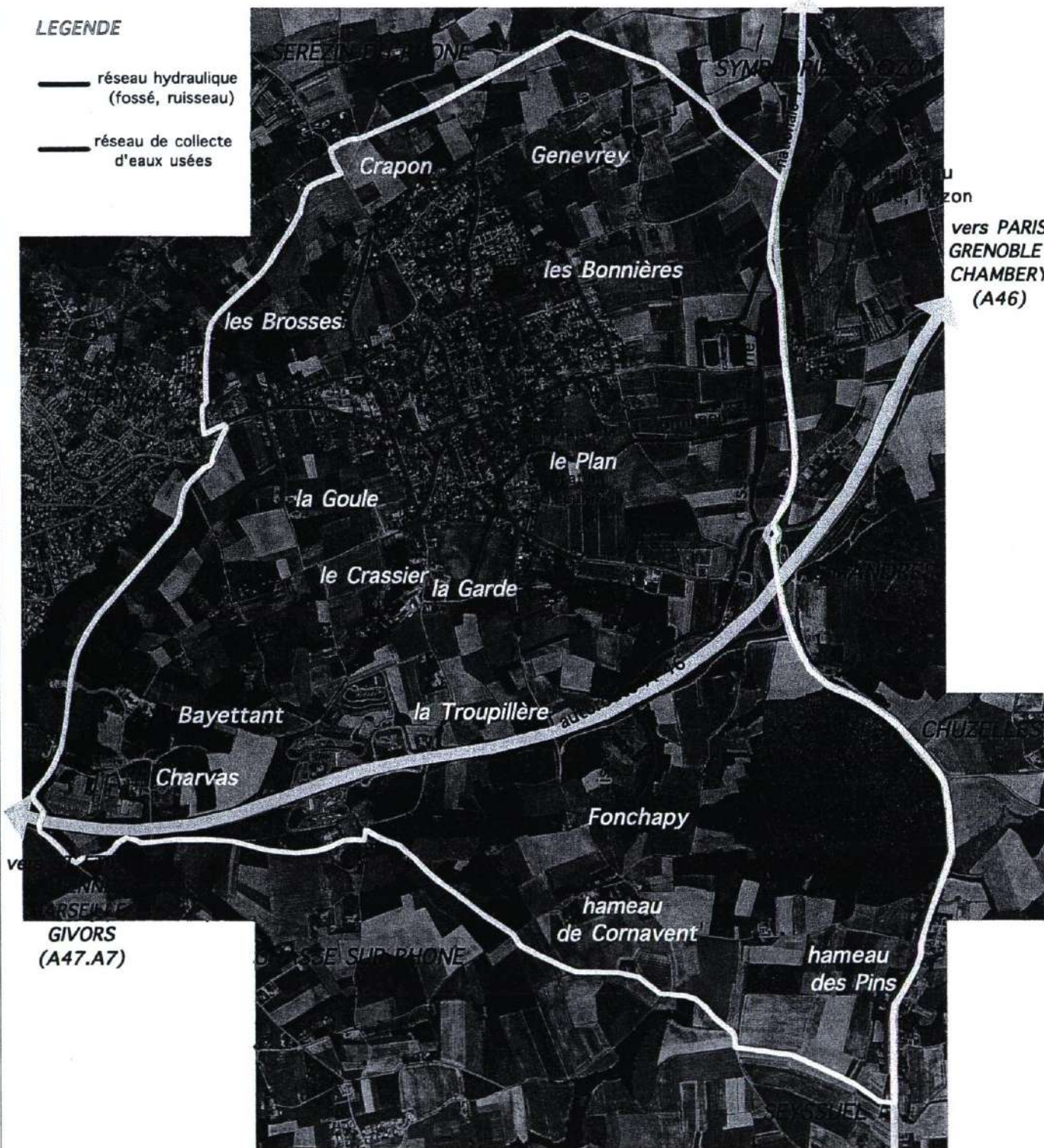
- électricité
- gaz naturel
- câble
- réseau de téléphone
- éclairage public

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

LEGENDE

-  réseau hydraulique (fossé, ruisseau)
-  réseau de collecte d'eaux usées

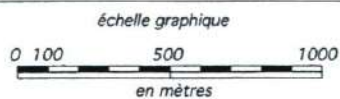
vers LYON



vers PARIS
GRENOBLE
CHAMBERY
(A46)

GIVORS
(A47.A7)

vers VIENNE



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



C/ Les équipements publics

■ Equipements scolaires

EQUIPEMENTS SCOLAIRES				
Nature de l'équipement	Date de construc°	Capacité d'accueil	Effectif 2001	Evolution, besoins, emplacement réservé
Collège d'enseignement général CD 150	1983	600	650	- Réduire les effectifs - Déviation du CD 150 par un éventuel agrandissement et d'une sécurisation du lieu
Gymnase du collège CD 150	1985	500		- Gymnase actuellement utilisé par les associations communales
Ecole maternelle Rue des Bonnières		210	175	- La capacité d'accueil est valable si les classes ont un nombre uniforme d'élèves ; ce qui n'est pas le cas aujourd'hui notamment à l'école primaire où l'école est pleine.
Ecole primaire Rue des Brosses	1978	420	364	
Cantine Rue des Brosses	1978	110	110	- Deux services sont aujourd'hui nécessaires - La rénovation de la cantine actuelle est en projet et la création d'une seconde cantine sera envisagée si les deux groupes scolaires sont créés.

■ Equipements sportifs

EQUIPEMENTS SPORTIFS				
Nature de l'équipement	Date de construc°	Capacité d'accueil	Effectif 2001	Evolution, besoins, emplacement réservé
Stade terrain de foot	Année 70	3 terrains		- Les vestiaires ont été construits en deux temps (1976 et 1991) - Un projet de rafraîchissement est en cours
Salle de sport CD 150	1975			- Bâtiment sur deux niveaux - Terrains de basket extérieur - La salle du haut reçoit le judo
Les Tennis Le crassier	1985 (2 courts) 1987 (1 court)			- A proximité des courts se trouve un préfabriqué qui fait fonction de vestiaires
Jeux de boules à l'extérieur de la salle des sports				

■ Equipements socioculturels et cultuels



EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS ET CULTUELS				
Nature de l'équipement	Date de construc°	Capacité d'accueil	Effectif 2001	Evolution, besoins, emplacement réservé
Maison des associations 7 rue centrale	1995			- Ce local rassemble essentiellement les activités du centre culturel et depuis peu, le siège social de la plupart des associations communales
Salle polyvalente				- Un projet est en cours
Salle des Brosses			176 pers	- Salle de spectacle
Bibliothèque	1989 1990	50 pers.		
Salle de l'îlot de la Forge Rue Georges Brassens	1998	80 pers.		- Salle mise à disposition des associations et des particuliers - Compte tenu de son implantation en site urbain, aucune manifestation ne peut se dérouler après 22h00
Salle de la grange Saunier rue centrale	1991	90 pers.		- Salle mise à disposition des associations et des particuliers
Pôle petite enfance	2001	15 enf. par 1/2 journée	20 enfants	- Cette structure accueillera le relais des assistantes maternelles qui se trouve actuellement dans l'enceinte de la mairie
Eglise Saint -Pierre				
La cure				

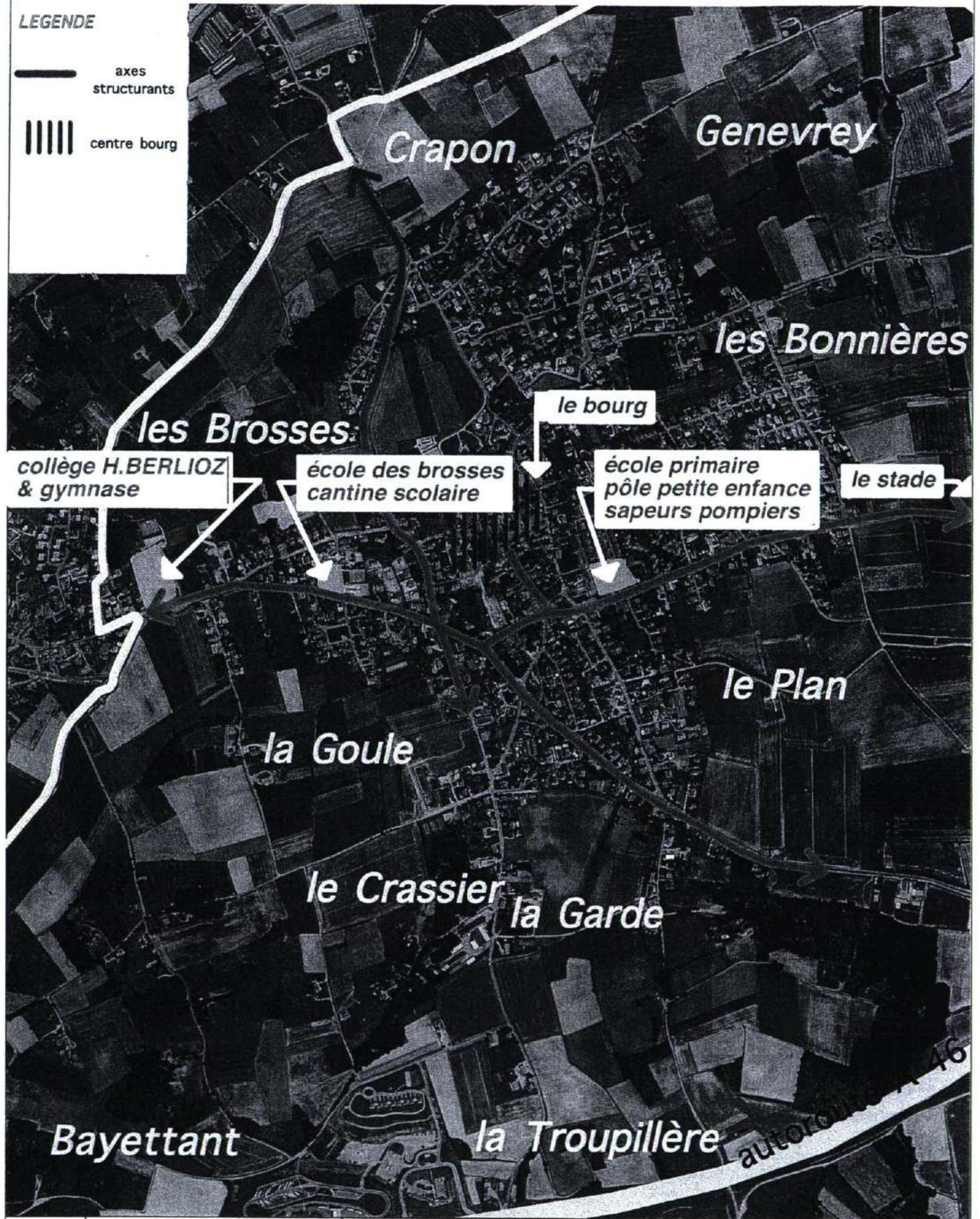
■ Equipements publics et de services

EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SERVICES		
Nature de l'équipement	Date de construction	Evolution, besoins, emplacement réservé
Mairie Rue du Sillon		
La Poste		
Cimetière		- Le columbarium sera peut être à agrandir, le cimetière est de taille suffisante et offre des possibilités d'extension future
Sapeurs pompiers		

LES AXES STRUCTURANTS

LEGENDE

-  axes structurants
-  centre bourg



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



4.7 – LES DONNEES FINANCIERES ET FISCALES

Sources : DGCL – Etude financière KPMG Collectivités territoriales

A – Les finances communales

L'étude succincte des comptes administratifs et des principales caractéristiques des finances permet d'apprécier :

- l'évolution des dernières années
- les points favorables et les secteurs de vigilance
- la cohérence entre les aptitudes de la commune et le projet communal inscrit au PLU

■ Section fonctionnement

					Références 1998
	1997	1998	1999	2000	Rhône Alpes.*
Dépenses de fonct. / pop. (en F/hab.)	3 816 F	3 637 F	3 663 F	3 494 F	4 004 F
Recettes de fonct. / pop. (en F/hab.)	4 579 F	4 244 F	4 391 F	4 213 F	5 293 F

* Moyenne des communes rhônalpines appartenant à la même strate géographique (-10 000 hab) en 1998

Par rapport à la moyenne des communes de sa strate, Communay supporte une charge de fonctionnement tout a fait correcte et semble à ce titre disposer d'une certaine marge de manœuvre. En revanche, elle génère un niveau de recettes peu élevé.

La capacité d'autofinancement (ressources de fonctionnement disponibles après remboursement de la dette) progresse de façon significative.

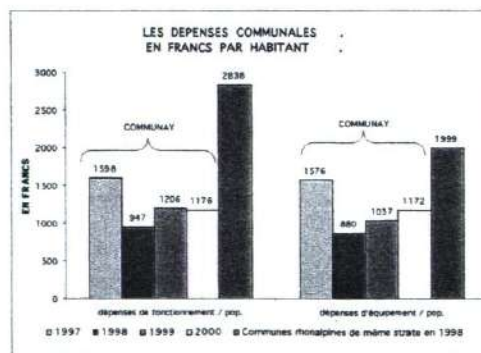
■ Section investissement

					Références 1998
	1997	1998	1999	2000	Rhône Alpes.*
Dép. d'investissement / pop. (en F/hab.)	1 598 F	947 F	1 206 F	1 176 F	2 838 F
Dép. d'équipement brut / pop. (en F/hab.)	1 576 F	880 F	1 037 F	1 172 F	1 999 F

* Moyenne des communes rhônalpines appartenant à la même strate géographique (-10 000 hab) en 1998

L'effort d'investissement de Communay est inférieur à la moyenne des communes de même strate : L'équipement moyen est de 1,1 MF par an sur Communay, contre 2 MF sur les communes de sa strate.

Les équipements sont financés à 50 % par financement direct (FCTVA et subvention) et 30 % par autofinancement. Le recours à l'emprunt est modéré.



■ L'endettement et l'annuité

					Références 1998
	1997	1998	1999	2000	Rhône Alpes.*
En-cours de la dette / pop. (en F/hab.)	3 164 F	3 590 F	3 280 F	2 666 F	5 402 F
Annuité de la dette / rec. de fonct (%)	14,3 %	11,8 %	11,1 %	11,2 %	20,3 %
En-cours / épargne brute** (en années)	4,1 ans	5,9 ans	4,4 ans	3,7 ans	4,2 ans

* Moyenne des communes rhônalpines appartenant à la même strate géographique (-10 000 hab) en 1998

**Nombre d'années de remboursement du capital nécessaires en utilisant l'épargne de la commune

L'encours de la dette est en baisse régulière traduisant une capacité à réemprunter pour financer l'investissement ; il y a désendettement de la commune. La capacité de remboursement de la dette est réelle et doit devenir encore plus forte dans les années à venir puisque le poids de la dette devrait baisser à court terme.

Par rapport à la moyenne des communes de même strate, Communay est peu endettée et la charge de sa dette est peu élevée (annuité de dette de 518 francs par habitants en 1998 sur Communay contre 1 074 en moyenne de la strate).

B – La fiscalité

■ Les quatre taxes et leur produit

					Références 1998
	1997	1998	1999	2000	Rhône Alpes.*
Recette de fonct. / pop. (en F/hab.)	4 579 F	4 244 F	4 391 F	4 213 F	5 293 F
Produit des 4 taxes / rec. de fonct (%)	51 %	56,2 %	55,5 %	55,9 %	48,7 %
Produit des 4 taxes / pop (en F/hab.)	2 412 F	2 469 F	2 530 F	2 361 F	2 579 F

* Moyenne des communes rhônalpines appartenant à la même strate géographique (-10 000 hab) en 1998

Dessais depuis 1998 de la perception de la taxe professionnelle, la commune ne bénéficie plus directement et intégralement du produit de cette taxe.

Les trois taxes ménages ont connu une progression constante par la hausse des bases fiscales. Le potentiel fiscal de la commune reste inférieur à la moyenne des communes de même strate.

La pression fiscale, peu élevée et maîtrisée, laisse à la commune une marge de manœuvre.

5 – LES SERVITUDES, CONTRAINTES ET RISQUES

5.1 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Quatre servitudes ont été recensées sur le territoire de la commune.

- La servitude relative à la **protection des monuments historiques** concerne la chapelle de l'ancien prieuré de Limon à Simandres.
- La servitude relative à l'**établissement de transport et de distribution de gaz** concerne l'antenne Corbas – Ternay.
- La servitude de relative à l'**établissement des canalisations électriques** concerne trois lignes aériennes.
- La servitude relative **aux communications téléphoniques et télégraphiques** concerne le câble F003 Lyon/Marseille – tronçon Lyon/Vienne.
Une zone non-aedificandi de 3 mètres sera établie de part et d'autre de ce cable.

5.2 – LES PROJETS DE L'ETAT

Communay est concerné par le projet de contournement ferroviaire fret de l'agglomération lyonnaise.

5.3 – LES PROJETS CONCERNANT LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

- **Etude de requalification de la RN7** qui recommande pour le secteur de l'A46 et le hameau des Pins, les deux principes suivants : pur le premier, préserver au mieux la route de rase campagne avec de fortes contraintes d'insertion de la future zones d'activité des Trénassets situées sur la commune de Simandres, au droit de l'entrée Est de Communay, et, pour le second, d'initier une démarche urbain concertée et de diminuer l'impact fort de la zone d'activités situées à l'entrée Nord du hameau sur la commune de Chuzelles.
- **Etude de desserte de la zone industrielle des Trénassets**
Réalisée en 2001, cette étude analyse les différents problèmes d'accès depuis l'A46 et la RN7 à la future zone industrielle des Trénassets. Cette étude a intégré le carrefour RN7 / RD 150 réputé dangereux.
- **Etude de déviation de la RD 150**
Le principe de débouché sur la RN 7 de cette déviation a été étudié dans le cadre de l'étude citée ci-dessus. L'étude technique détaillée est en cours d'élaboration, aucune validation de l'Etat n'est intervenu à ce jour.

5.4 – LES RISQUES ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

■ Risques technologiques

Existence d'une canalisation de transport de fioul lourd ligne Feyzin/Loir sur Rhône. Ce pipe-line est un réseau privé sous convention amiable dont l'exploitant est Elf France. Dans un but d'information générale, cette ancienne servitude fera l'objet d'une « annexe non réglementaire » incluse dans le rapport de présentation.

La fin de la concession minière par arrêté préfectoral du 26 avril 2001, prend acte de la déclaration d'arrêt définitif des travaux miniers sur la commune. La servitude relative aux mines et carrières appliquée au périmètre minier n'a plus lieu d'être maintenu. Toutefois, dans un but d'information générale, les informations concernant le périmètre ont été cartographiées.

■ Risques naturels

Des risques d'inondations existent sur la commune par débordement du ruisseau « L'Inverse », affluent de la rivière de l'Ozon. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Ozon est à l'étude et en cours d'approbation (voir annexe du PLU).

Des risques géologiques ont été décelés :

- risques forts au centre de la commune – sites d'affaissement minier
- risques moyens au Nord de la commune avec glissement de terrain déclaré
- risques faibles au Nord et au Sud Est de la commune avec glissement de terrain potentiel (cf. ZAC p.20).

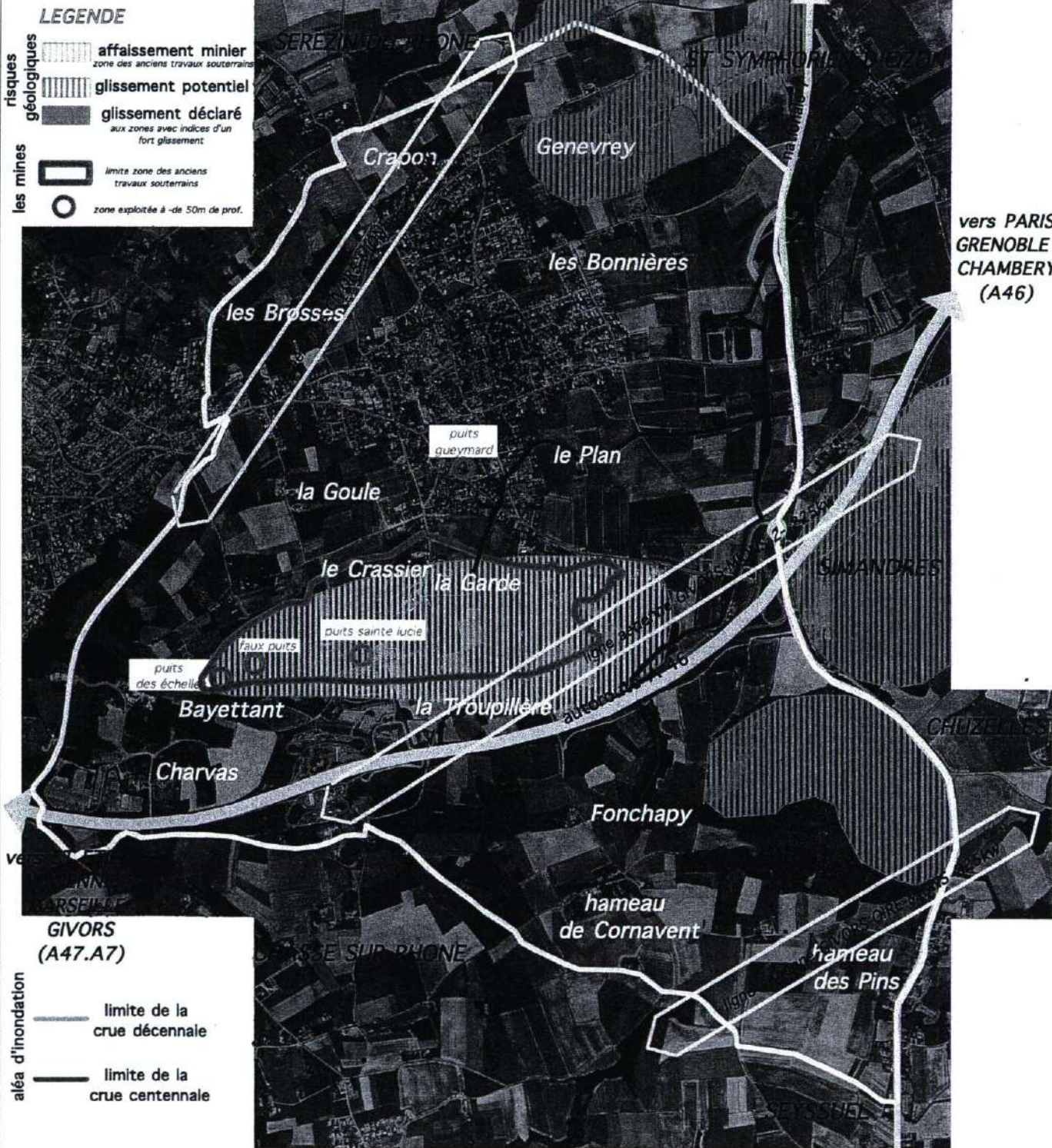
■ Protection du patrimoine et de l'environnement

Communay est concerné au titre des zones répertoriées par l'inventaire national des zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique de la région Rhône Alpes établi par le ministère de l'environnement et couvrant le bois de Jean de Cornavent (ZNIEFF de type 1).

CONTRAINTE & RISQUES NATURELS

vers LYON

vers PARIS
GRENOBLE
CHAMBERY
(A46)



vers VIENNE



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	



6 – SYNTHÈSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

■ Un axe structurant aujourd'hui voie de transit

Communay est schématiquement organisée autour d'un axe structurant, la RD150, traversant la partie agglomérée de la commune et accueillant les principaux équipements : collège, gymnase, école primaire, école maternelle, caserne des pompiers, pôle petite enfance, stade.

L'organisation de ces équipements est **multipolaire** le long de la RD150.

Comptant en moyenne 3 000 véhicules par jour, la RD150 est aujourd'hui une voie de transit dangereuse et polluante (desserte du parc d'activité du Val de Charvas).

■ Un centre un peu « étriqué »

Malgré la diffusion importante de l'urbanisation, Communay dispose encore d'un véritable centre village qui exerce une centralité forte. C'est un atout considérable. C'est à travers lui, que l'on identifie l'histoire du village, son animation sociale et sa représentativité.

Le centre, organisé autour de 3 pôles, est aujourd'hui un peu étriqué eut égard l'évolution récente de la commune.

■ Un pôle commercial et de services :

Organisée autour des rues du Sillon et Centrale, les commerces et les services (mairie, poste, bibliothèque) profitent de cette position centrale. Cet espace est toutefois un peu étriqué et manque d'organisation au niveau des flux et du stationnement.

■ Un pôle historique avec le vieux Communay

Le vieux village a uniquement une fonction résidentielle. Malgré sa proximité avec le pôle commercial, il participe peu à l'animation urbaine du centre du village.

■ Pôle culturel avec l'église et le cimetière

Composé d'espaces non bâti, ce pôle forme « un poumon vert » à proximité d'espaces denses.

La structure du bourg centre qui repose uniquement sur le noyau central (le pôle commercial et de services), n'est plus adaptée à l'échelle actuelle de la commune.

■ Un accès au centre peu lisible

Situé en marge de cet axe structurant que constitue la RD150, l'accès au centre village est peu lisible et mal accroché. Depuis la RD150, rien n'indique que le centre du village se trouve à quelques centaines de mètres de cet axe.

■ Des liaisons Nord-Sud sous dimensionnées

Les liaisons Nord-Sud sont malaisées et impliquent la traversée du centre village. Les projets d'agrandissement du parc du « Val de Charvas » et le projet de construction d'un lotissement de 300 pavillons à Chasse sur Rhône, reposent clairement la question de la fluidité du trafic Nord Sud.




■ **Des poches de lotissements enclavées**

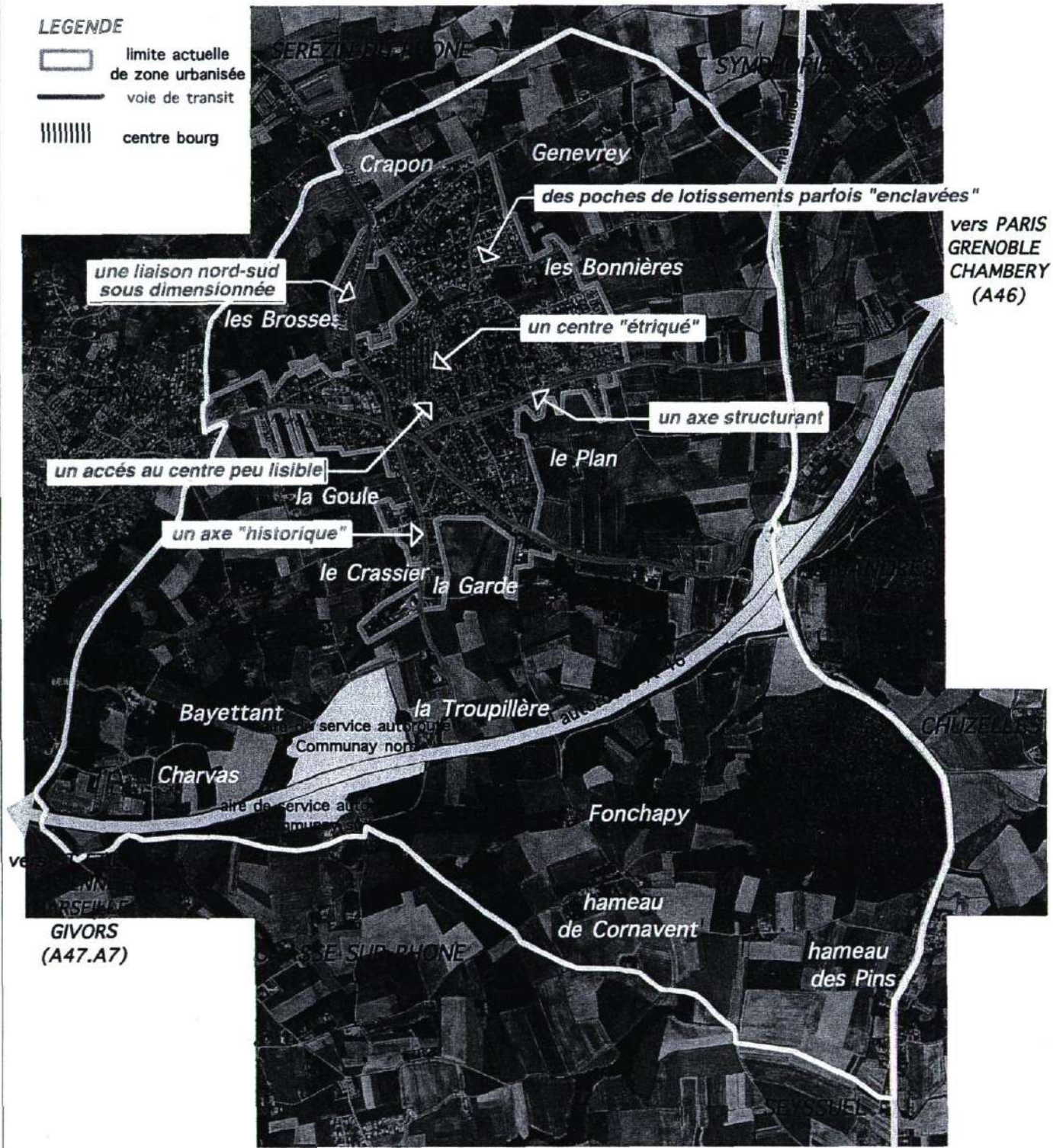
Les opérations successives réalisées au coup par coup, au gré des opportunités foncières ont généré des poches de lotissements imperméables. Apparaissent aujourd'hui des difficultés voire des blocages des liaisons entre quartiers. Les systèmes de voirie pas adaptés, l'absence d'itinéraires piétonniers, favorisent le repli de chaque opération nouvelle sur elle même.

SYNTHESE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

vers LYON

LEGENDE

-  limite actuelle de zone urbanisée
-  voie de transit
-  centre bourg



vers PARIS
GRENOBLE
CHAMBERY
(A46)

un accès au centre peu lisible

une liaison nord-sud
sous dimensionnée

des poches de lotissements parfois "enclavées"

un centre "étriqué"

un axe structurant

un axe "historique"

vers VIENNE



Plan Local d'Urbanisme commune de COMMUNAY
DIAGNOSTIC

date	juillet 2002
dossier	A01-931
N° carte	





COMMUNE DE COMMUNAY
DEPARTEMENT DU RHONE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION • PARTIE III

**JUSTIFICATION
ET BILAN DE SURFACE**

SEPTEMBRE 2005

A01-931

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1 AJUSTEMENT DU ZONAGE AU PADD	4
2 LE REGLEMENT	15
3 MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DES SITES, DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT	19
4 LES EMPLACEMENTS RESERVES	23
5 BILAN DE SURFACE DES ZONES	24

INTRODUCTION

Par la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, Communay souhaite promouvoir le développement durable.

La commune a pour objectif de poursuivre et de maîtriser son développement (habitat et activité) dans un cadre de vie préservé et valorisé.

Elle veillera à un développement harmonieux :

- en diversifiant les fonctions urbaines
- en respectant l'environnement, la qualité des paysages et la qualité de vie
- tout en assurant un lien social.

Pour cela, elle choisit d'organiser sa politique d'ensemble d'aménagement et autour de **6 orientations** issues du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et détaillées dans le parti d'aménagement du rapport de présentation :

- **CONFORTER UNE IDENTITE DE VILLAGE**
- **AMELIORER LE CADRE DE VIE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS**
- **PROMOUVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE EN COHERENCE AVEC UN ACCUEIL RAISONNE DE POPULATION NOUVELLE**
- **RENFORCER ET SECURISER LE RESEAU DE VOIRIE ET DE DEPLACEMENTS « ALTERNATIFS »**
- **PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'EMPLOI**
- **PRESERVER AUTANT QUE FAIRE SE PEUT LES ESPACES AGRICOLES A FORTE VALEUR AJOUTEE ET LIMITER L'EROSION**

1

AJUSTEMENT DU ZONAGE AU PADD

Pour répondre aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la révision apporte des modifications au zonage.

1.1 LES ZONES URBAINES

LA ZONE UB

La zone **UB** correspond au centre du village édifié principalement en ordre continu. Elle est classée en zone UB dans le POS.

Le PLU n'apporte pas de modification au périmètre de cette zone.

LES ZONES UD ET UE

Les zones **UD** et **UE** couvrent une grande partie du territoire urbain de la commune. Elles rassemblent des quartiers pavillonnaires souvent homogènes dans leur organisation et leur ordonnancement car issus d'un mode de réalisation sous forme de lotissement ou d'opérations groupées.

La zone **UD** correspond dans le POS à une zone d'extension urbaine, comprenant :

- des secteurs UD,
- un secteur UD 1 (servitude « non altius tollendi »).

La zone **UE** correspond dans le POS à une zone d'extension urbaine, réservées à l'habitat pavillonnaire peu dense, comprenant :

- un secteur UE (hauteur limitée à 9 m),
- un secteur UE 1 (hauteur limitée à 7 m),
- un secteur UE 2 (hauteur limitée à 5 m).

La distinction entre ces deux zones dans le POS provient principalement de la taille minimale de terrain exigée pour construire : respectivement 650 mètres et 1 000 mètres.

Les modifications apportées par le PLU ont pour objectif de :

- 1 • Prendre en compte les caractéristiques du bâti existant et notamment la densité du tissu urbain :
 - création d'une zone UE à la Goule. Dans le POS, ce secteur était classé en UD alors que la typologie du bâti correspond davantage aux caractéristiques du tissu urbain de la zone UE, plus lâche.
 - création d'un sous-secteur UE4 correspondant aux collines où la typologie aérée du bâti mérite d'être préservée pour des motifs paysagers, notamment pour conserver la couronne verte autour du village. En outre, en limitant la « densification » de ce secteur en pente, un effet sur le ruissellement des eaux pluviales est également recherché (moins de surface imperméable, davantage de plantations...). Le règlement maintiendra la surface minimale de terrain (1000 m) qui existait au POS.

- 2 • Intégrer dans la zone urbaine, des zones d'urbanisation future du POS (zones NA) aujourd'hui urbanisées :
 - Intégration en zone UE de la totalité de la zone NAd3 des Acacias correspondant d'une part, au lotissement des Acacias aujourd'hui réalisé, et d'autre part, à des parcelles non construites où les équipements existants et programmés ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
 - Extension légère de la zone UE pour tenir compte d'une construction existante sous le lotissement des Acacias.
 - Intégration en zone UE d'une partie de la zone NAd3 des Chanturières aujourd'hui construite.
 - Intégration en zone UE d'une partie de la zone NAd3 de la Goule aujourd'hui construite (La Goule 2).
 - Compte tenu de la suppression des zones NB des anciens POS, transformation de la totalité de la zone NB des Pins en zone UE, cette zone étant desservie par les réseaux. Aucune modification du périmètre n'est apportée.

- 3 • Intégrer dans la zone urbaine, des tènements où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- intégration en zone UE de la totalité de la zone NAd3 rue des Brosses suffisamment équipée pour accueillir des constructions.
 - intégration en zone UE des parcelles équipées et desservies (dents creuses) sans enjeux agricoles ni paysagers situées le long de la route de Sérézin.

LA ZONE Ui

La zone Ui de la Troupillière dans le POS a pour vocation l'accueil des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Le périmètre de cette zone est très légèrement agrandi dans le PLU pour prendre en compte la nécessité de créer un parking.

LA ZONE A VOCATION AUTOROUTIERE : Us

Une zone Us correspondant aux emprises autoroutières de part et d'autre de l'autoroute A 46 Sud traversant la commune, est créée.

Elle a pour seule vocation de gérer les ouvrages, travaux, installations et constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute.

Au POS, cette zone était classée en NC et faisait l'objet d'emplacements réservés. Le périmètre de la zone Us dans le PLU correspond à l'emprise des emplacements réservés au POS.

1.2 LES ZONES A URBANISER

Les zones AU ne font plus partie des zones naturelles (NA) comme auparavant.

Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts à plus ou moins long terme à l'urbanisation.

LES ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT : AU ET AUa

Deux types de zones :

■ LES ZONES AU dites « STRICTES » ou « FERMEES »

La commune souhaite maîtriser le rythme d'évolution de sa population et l'adapter à la capacité de ces équipements (en particulier des écoles) et de ces réseaux. Aussi l'urbanisation de ces zones seront subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.

C'est pourquoi, les zones suivantes sont des zones d'extension futures de l'urbanisme aujourd'hui inconstructibles.

LA GOULE

- Réduction de la zone NAd3 du POS correspondant au talus de la colline classé en Espace Boisé Classé

SAVOUGE

- Maintien de la zone dans ses limites définies au POS (zone NAd3)

RAVAREIL

- Maintien de la zone dans ses limites définies au POS (zone NAd3)

LES BROSSES EST

- Maintien de la zone dans ses limites actuelles (zone Nad3).

LES BROSSES OUEST

- Création d'une réserve foncière d'environ 13 hectares sur une zone NC au POS.

■ LES ZONES AUa dites « INDICIEES » ou « OUVERTES »

La viabilité existante en périphérie immédiate de la zone est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. La constructibilité de cette zone sera subordonnée soit à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit à la réalisation progressive des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par le PADD, les orientations particulières et le règlement de la zone.

Il s'agit des zones de :

LA GOULE 3

- Classée en zone NAd3 du POS
Ce secteur situé dans une « cuvette » devra faire l'objet d'une attention particulière du Maître d'ouvrage concernant la gestion des eaux de pluie. En application du principe de précaution, le Maître d'ouvrage devra prendre toutes les dispositions techniques nécessaires pour se prémunir contre tout dommage aux constructions du fait de l'action des eaux.

LES CHANTURIERES

- Maintien de la zone dans ses limites définies au POS (zone NAd3).

LA ZONE A URBANISER CORRESPONDANT À L'AMENAGEMENT DU COLLEGE : AUc

Une zone AUc est définie devant le collège afin de permettre la restructuration de cet équipement : externalisation de certains services, divers aménagements de mise en sécurité sur la voirie, amélioration des accès, du stationnement...

Sur l'emprise totale de la zone ont été définis deux emplacements réservés : un pour la construction des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs, l'autre pour la réalisation la RD150 (voie déplacée).

LES ZONES A URBANISER A VOCATION INDUSTRIELLE, ARTISANALE ET COMMERCIALE : AU_i

Deux types de zones :

■ LA ZONE AU_{ia} de Charvas

La zone AU_{ia} du PLU correspond à la zone NA_i du POS (périmètre de la ZAC inchangé).

Il s'agit d'une zone à urbaniser, partiellement équipée à vocation industrielle, artisanale et commerciale nouvelle ou au transfert d'activités implantées dans le bourg.

■ LA ZONE AU_i de Charvas

La zone AU_i de Charvas correspond, dans le PLU, à l'extension de la zone AU_{ia}.

Véritable « réserve foncière » pour la Communauté de Communes, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée, entre autres, à la réalisation de la voie d'accès directe au Parc d'activités du Val de Charvas le long de l'A46 sud et faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

LA ZONE A URBANISER A VOCATION SPORTIVE ET DE LOISIRS : AU_L

Transformation de la zone N_L du Stade en zone à urbaniser (zone AU_L).

Extension du périmètre de la zone N_L pour tenir compte du besoin de réaliser une salle polyvalente, du stationnement ainsi que les infrastructures nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

Cette zone a pour vocation à accueillir des équipements publics ou privés ayant une fonction collective. Il s'agit d'équipements sportifs, culturels ou récréatifs. Cette zone pourra également accueillir des installations ou activités d'accompagnement de ces équipements. L'habitat n'y est autorisé que dans la mesure où il est nécessaire au fonctionnement et au gardiennage des équipements.

Des emplacements ont été réservés pour l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.

1.3 LES ZONES AGRICOLES

La zone A des PLU diffère des zones NC des POS. Le caractère agricole en est beaucoup plus marqué.

La nouvelle définition de la zone A réglemeute strictement la constructibilité en zone agricole où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Le changement de destination de huit corps de ferme désignés par le symbole d'une étoile bleue sur le document graphique sera possible, compte tenu de leur intérêt architectural et patrimonial (pérennisation d'un patrimoine local symbole de l'identité rurale et du passé minier de la commune), conformément aux dispositions prévues par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003. Il s'agit de bâtiments en pisé disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date d'approbation du PLU et ne compromettant pas l'activité agricole.

La réhabilitation progressive des bâtiments ou dépendances dégradés, mal utilisés ou vacants permettra de leur redonner vie par l'aménagement de logement. L'aménagement devra se réaliser dans le volume existant de la construction. L'autorisation du changement de destination de ces bâtiments ne compromet pas l'exploitation agricole.

Par rapport à l'ancienne zone NC, les changements suivants ont été apportés par le PLU :

1 • Suppression de la zone NCj

- Située à proximité du hameau des Pins, cette zone était réservée aux terrains cultivés sous la forme de jardins familiaux. Elle était inconstructible quels que soient les équipements éventuels qui les desservent.

Aujourd'hui, cette utilisation du sol n'existant plus, la zone sera classée en zone A.

2 • Création d'un secteur spécifique dans la zone A : Ap

- L'indice « p » indique la sensibilité du site du point de vue de la valeur et de la qualité des sols et des investissements réalisés

(remembrement, irrigable) et d'un point de vue paysager aux abords et à l'entrée du village.

- Dans ce secteur, seules seront autorisées les serres de production agricole ou horticole et les constructions à usage agricole des exploitations agricoles déjà existantes dans la zone.
- La constructibilité est strictement réglementée afin de bien protéger l'homogénéité, la cohérence et la productivité de cette entité agricole : règles limitant les constructions et leur implantation autour des bâtiments existants.

3 • Création de secteurs spécifiques en raison de la présence d'aléas miniers : Am

- Dans le périmètre de l'ancienne concession de houille de COMMUNAY, des secteurs de la zone agricole sont concernés par des aléas miniers.
- Pour les zones d'aléas les plus forts (zones de localisation des ouvrages ayant débouché au jour, périmètre des travaux situés à moins de 50 m de profondeur), un zonage spécifique instaurant une inconstructibilité totale de la zone a été définie.

L'indice « m » correspond à des zones totalement inconstructibles où la reconstruction des bâtiments existants n'est pas possible.

4 • Création d'un secteur spécifique en raison de la présence de risques de glissements de terrain et de coulées de boues :Ar

- Compte tenu des risques géologiques, cette zone est inconstructible.

5 • Extension de la zone A

- Classement en zone A de la butte boisée située à la Goule (« espace boisé classé » situé en zone Nad3) par application du principe de précaution afin d'éviter les risques d'éboulement, ou coulée de boue notamment et de ne pas dénaturer la qualité de ce site boisé.

6 • Réduction de la zone A

- Classement en zone Us des aires autoroutières réalisées dans le cadre de l'aménagement de l'autoroute A46 Sud.
- Extension de la zone d'activité de Charvas, nécessaire pour favoriser la diversification des fonctions urbaines des secteurs résidentiels, rendue possible par la création d'un nouvel accès.
- Création de zones NH correspondant aux bâtis diffus dans la zone agricole.
- Création d'une réserve foncière aux Brosses.
- Extension de la zone du stade.
- Extension de la zone naturelle du secteur au-dessus de l'église non équipée présentant un intérêt du point de vue esthétique, écologique et de son caractère d'espace naturel au cœur de l'urbanisation.
- Création de la zone naturelle à Charvas non équipée à protéger en raison de l'existence d'une zone humide permettant de conserver le caractère boisé de cette zone tampon.
- Emprise pour la création de la voirie de desserte du Parc de Charvas.

1.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Par rapport à l'ancienne zone ND, les changements suivants ont été apportés par le PLU :

1 • Création de zones N_L

- Transformation de la zone à urbaniser du Crassier (zone NA_L au POS) en zone naturelle à vocation de détente et de loisirs (zone N_{L1}) compte tenu de l'existence de risques liés à la présence des anciennes carrières minières sur ce secteur (risques d'effondrement).
Dans ce secteur, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.
- Création d'une zone N_{L1} sur l'emplacement des terrains de loisirs et de sport du collège.
- Création d'une zone naturelle à Charvas (zone N_{L1}) dédiée aux loisirs non équipée à protéger en raison de l'existence d'une zone humide permettant de conserver le caractère boisé de cette zone tampon à proximité de la zone d'activité.
- Création d'un secteur N_{L2} où les constructions et installations à vocation de loisirs ainsi que les équipements producteurs d'énergie de type éolienne seront autorisés.

2 • Extension de la zone N du POS au-dessus de l'église

- Véritable poumon vert au sein de l'urbanisation, ce secteur conservera sa vocation d'espace naturel et agricole.

3 • Création de zones N_h

- Pour tenir compte des nouvelles dispositions de la SRU et de la loi Urbanisme et Habitat (suppression des zones NB et évolution de la définition des zones A), le PLU crée des secteurs naturels à vocation d'habitat dits « N_h ».
- L'objectif est de permettre dans ces secteurs la gestion du bâti existant diffus sur le territoire communal n'ayant pas ou plus de rapport avec le secteur agricole.

- Les dispositions réglementaires sont beaucoup plus restrictives puisqu'elles autorisent uniquement la construction d'une seule annexe à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines...), de taille réduite (50 m² d'emprise au sol).

2

LE REGLEMENT

Compte tenu du projet communal exprimé dans le PADD et de l'application de nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, une « refonte » du règlement a été réalisée en fonction :

- du nouveau zonage et des nouvelles appellations issues de la SRU : les zones U, AU, A et N remplacent désormais les appellations U, NA, NB, NC et ND
- de la nécessité de redéfinir les articles du règlement pour lesquels les changements législatifs ont eu des répercussions importantes. Il s'agit principalement **des articles 1, 2** (nature de l'occupation et de l'utilisation du sol), **l'article 5** (restriction de la possibilité de fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles), **l'article 12** (obligations en matière d'aires de stationnement) et **l'article 14** (fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols). **L'article 15** est supprimé.
- de la définition de nouveaux objectifs et priorités traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les modifications les plus significatives des règles d'urbanisme par rapport au POS ont pour objectifs de :

- **Sécuriser les déplacements et favoriser les déplacements doux :**
 - les articles 3 des zones à vocation d'habitat précisent que 1,40 m le long des voies de desserte interne des lotissements ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, devront être réservés aux circulations piétonnes.
 - l'article 7 des dispositions générales impose pour les accès munis d'un système de fermeture, un retrait d'au moins la largeur du ventail par rapport à l'alignement dans toutes les zones.

En outre, pour les zones UE, UD, les articles 3 imposent un système de fermeture situé à 5 m de recul par rapport à l'alignement actuel ou futur. Cette disposition permet aux véhicules de stationner momentanément devant un portail sans empiéter sur les voies ouvertes au public.

• **Améliorer la gestion des eaux de pluie et le ruissellement :**

- les articles 4 des zones à vocation d'habitat et d'activités indiquent la possibilité de récupérer et de stocker les eaux de pluie (non potable) avant leur déversement dans le réseau (notamment en vue de leur réutilisation)

• **Préserver les lieux, les sites et les paysages :**

- l'article 4 impose d'enfouir les réseaux secs dans toutes les zones à vocation d'habitat.
- Dans la zone AUia, le règlement renforce la végétalisation des espaces libres, des aires de stationnement.

• **Rationaliser (« économiser ») l'espace notamment les parties équipées de la commune et favoriser la mixité d'habitat conformément aux dispositions du PLH :**

- Les articles 5 des zones UD et UE ne sont plus réglementés excepté en zone UE4 correspondant à la colline.
Dans cette zone UE4, des surfaces minimales équivalentes à celles demandées dans le POS sont maintenues dans le PLU afin de préserver l'urbanisation traditionnelle du coteau : pavillonnaire diffus, épars. L'espace collinaire est largement exposé aux vues ; une taille minimale des parcelles permettra de conserver l'homogénéité de ce tissu pavillonnaire aéré, favorisera la végétalisation des parcelles, limitera les surfaces imperméabilisées et aura donc un effet sur l'érosion des terres et le ruissellement du bassin versant.

• **Favoriser une forme de densification des constructions dans les secteurs équipés de la commune :**

- L'article 9 (CES) des zones UD et UE a été simplifié dans un objectif de rationalisation de l'espace. L'emprise au sol des constructions à vocation économique a été harmonisée à 0,6 qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une extension. Un CES de 0,5 était prévu par le POS pour les constructions neuves.

- **Préserver une identité de village :**
 - L'article 10 fixe une hauteur de 12 m au faîtage des constructions dans la zone UA.

- **Moduler la densité autour du village :**
 - Augmentation du COS dans la zone UD à 0,3 quelque soit la nature de la construction projetée. Le POS prévoyait un COS de 0,3 seulement pour les permis groupés. Le COS de 0,2 est maintenu en zone UE.

- **Eviter le « mitage » des bâtiments en zone A :**
 - Afin de préserver le territoire agricole, le règlement impose dans son article 6 une implantation des bâtiments à usage d'habitation dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments existants. Cette mesure vise à limiter l'habitat isolé dans la zone agricole.

- **Réserver la zone agricole exclusivement à l'agriculture :**

Il y a dans les dispositions du PLU une volonté de recentrage de la zone agricole sur l'agriculture.

 - Outre la zone Ap, qui interdit toute construction (excepté les constructions agricoles liés aux sièges d'exploitation déjà existants dans la zone et qui les réglemente fortement), la zone A est entièrement dédiée à l'agriculture.
 - En zone A, l'extension des bâtiments à usage d'habitation n'est plus autorisée et les annexes à l'habitation sont fortement réglementées : une seule annexe admise, de 50 m² d'emprise au sol et implantée dans un rayon de 25 m autour des bâtiments existants ou autorisés.

Le changement de destination n'est autorisé que pour 8 corps de ferme présentant un intérêt architectural.

De plus, la superficie minimale de terrain fixée à 5000 m² au POS n'est pas réglementée au PLU.

 - Dans les zones Nh correspondant au bâti diffus en zone agricole, la constructibilité est, au même titre que la zone A, fortement réglementée compte tenu de la localisation de ces constructions en zone agricole : une seule annexe admise et de 50 m² d'emprise au sol. La distance d'implantation autour des bâtiments existants ou autorisés n'est pas réglementée dans les zones Nh compte tenu de leur taille modeste.

Certains secteurs (Rue de la Garde par exemple) proches de la zone urbaine ont été classés en zone Nh compte tenu de la présence tout à proximité de bâtiments agricoles en activité. Les pratiques agricoles n'autorisent pas une vocation urbaine à ces zones étant donné les nuisances qu'elles présentent : passage d'engins agricoles, bâtiments renfermant des animaux, nuisances sonores, qualité de l'air (poussière)...

- **Mieux gérer l'intégration des constructions nouvelles dans la ville et dans la structure urbaine**

- Remaniement de quelques dispositions contenues dans l'article 11 du PLU notamment concernant les clôtures, couleur des tuiles et remise à jour du nuancier.

3

MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DES SITES, DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 LES ESPACES BOISES

Conformément à l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les parcs à protéger ou à créer.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière.

En application des dispositions de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme tout défrichage de ces espaces est interdit et les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements ou des installations légères nécessaires à l'accueil du public dès lors qu'ils ne compromettent pas le boisement.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Le POS de Communay était caractérisé par l'importance du nombre d'Espaces Boisés Classés sur la commune. Ce classement correspondait à l'ensemble des espaces boisés de Communay (calqué d'après la carte IGN au 1/25 000^{ème}) quelles que soient les qualités des sites classés : paysagère, écologique, botanique...

La révision du document d'urbanisme a donc été l'occasion pour la commune de faire un point précis sur ces espaces. Sur la base de l'analyse paysagère de la commune issue diagnostic et des visites de terrain, des modifications sur les Espaces Boisés Classés seront apportées par le PLU.

Les modifications concernent :

- **L'application de la servitude I4** : le passage de la ligne de transport d'énergie électrique est incompatible, compte tenu des servitudes qu'il entraîne, avec le classement des terrains qu'elle surplombe comme espace boisé classé. Aussi, une bande de 30 m de part et d'autre de la ligne (soit une largeur totale de 60 m) sera classée en « Espace Boisé à Préserver » évitant l'incompatibilité avec la servitude.

Deux secteurs sont concernés :

- Bois de Cornavan
- Bois de Salla

- **Le maintien des EBC** pour les sites à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.103-1.
- **La création de « Espace Boisé à Préserver »** au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, en remplacement des EBC pour les espaces ne présentant pas un intérêt particulier et pour lesquels l'application de la réglementation de l'EBC n'est pas adaptée.

Dans les espaces boisés à préserver, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux divers et installations, réalisés sur les terrains concernés par une telle protection, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

3.2 LE PATRIMOINE

Conformément à l'article L.123-3-1, huit corps de ferme ont été identifiés en raison de leur intérêt patrimonial comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ce classement permettra à ces bâtiments situés en zone agricole d'être aménagés pour la création de nouvelles unités de logements notamment, dans le strict volume existant, afin de ne pas dénaturer leur silhouette.

3.3 LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

La zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Bois de Saint-Jean et de Cornavan » est classée en zone N. Ce zonage N est adapté à la préservation de ce site. Le règlement de la zone N du PLU reprend en grande partie les dispositions de la zone ND du POS, qui excluent les travaux, installations ou aménagements pouvant détruire, altérer ou dégrader le milieu.

Le règlement ne peut interdire l'implantation des antennes de radiocommunication au titre des dispositions de la loi n°66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptives de radiodiffusion. Toutefois, afin de préserver les paysages et le cadre de vie, la commune souhaite éviter la présence d'antennes en zones urbaines à vocation d'habitat. Des implantations en zone d'activité ou à proximité du stade semblent plus adaptées.

3.4 LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

En application des dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, une bande de 100 m pour l'A46 Sud et de 75 m pour la RN7 de part et d'autre de l'infrastructure, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée, a été définie.

Les bâtiments agricoles, équipements existants, installations et services liés à la route ne sont pas concernés.

Ce principe d'inconstructibilité ne s'applique également pas à la ZAC du Val de Charvas.

Le PLU reprend les dispositions du POS concernant les classements des infrastructures par arrêté préfectoral :

- 300 m de part et d'autre de l'autoroute A46 Sud classée voie bruyante.
- 75 m de part et d'autre de la R.N. 7 classée voie bruyante et route à grande circulation.

Les bâtiments à construire dans la bande doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

- La trouée de 35 m de part et d'autre des routes départementales figurant au POS est supprimée dans le PLU.

3.5 LA PREVENTION DES RISQUES

Le PLU prend en compte les risques naturels et technologiques (risques d'inondations, risques de mouvement de terrain et risques d'affaissement miniers) identifiés sur la commune.

- Les zones concernées par le risque d'inondation par débordement de l'Inverse (selon la cartographie de l'aléa inondation montrant les limites de l'expansion des crues centennales ou décennales) sont maintenues en zone agricole. Dans le cadre de l'aménagement de la zone du stade, des emplacements ont été réservés pour des ouvrages hydrauliques prévus à cet effet.

- Les zones où des risques géologiques ont été décelés (affaissement minier, glissement déclaré ou potentiel) sur la commune ont fait l'objet de modifications au PLU :
 - la zone AU de Savouge située à proximité de zone de glissement potentiel devra faire l'objet d'une étude de sol avant son ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.
 - une zone agricole à risque (Ar) a été délimitée au plan de zonage. Elle correspond au secteur où ont été identifiés des risques de glissements de terrain ou de coulées de boues. Par mesure de précaution, cette zone est totalement inconstructible.
 - transformation de la zone à urbaniser (NA_L) du Crassier en zone naturelle (N_L) pour prendre en compte le risque d'affaissement minier.
 - pas d'extension de la zone urbanisable dans le périmètre de l'ancienne concession de houille de COMMUNAY.
 - Création de secteurs spécifiques, Am, en raison de la présence d'aléas miniers forts (zones de localisation des ouvrages ayant débouché au jour, périmètre des travaux situés à moins de 50 m de profondeur). L'indice « m » correspond à des zones totalement inconstructibles et où la reconstruction des bâtiments existants n'est pas possible.

4

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L. 123-1-8° du code de l'urbanisme, la commune peut inscrire dans son POS des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe.

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve, sa destination et sa superficie.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue.

En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien.

Les espaces faisant l'objet d'emplacement réservé peuvent être regroupés en trois catégories selon leur destination :

- les aménagements de voies,
- les équipements publics,
- les aménagements liés à l'assainissement et à la gestion des eaux de pluie.

5

BILAN DE SURFACE DES ZONES *

* Surfaces des zones mentionnées à titre indicatif

PLU			POS
ZONE	Localisation	Taille en ha	
ZONE URBAINE (195,70 HA) (DONT 151 HA POUR LES ZONES A VOCATION D'HABITAT)			ZONE URBAINE (117 HA POUR LES ZONES A VOCATION D'HABITAT)
UB	Centre bourg	12,4	Classés en UB
UD	Extension urbaine	57,2	Classés en UD, UE,NA
UE	Extension urbaine	82	Classés en UD, UE,NA, NB
Ui	Zone d'activités	2,10	Classés en Ui
US	Emprise aire autoroutière	42	Classés en NC
ZONE A URBANISER (91,30 HA) (DONT 35,4 HA POUR LES ZONES A VOCATION D'HABITAT)			ZONE A URBANISER (36,2 HA POUR LES ZONES A VOCATION D'HABITAT)
AU	Ravareil	2,2	Classés en NAD3
AU	Savouge	7,5	Classés en NAD3
AU	La Goule	8,5	Classés en NAD3
AU	Les Brosses Est	1,2	Classés en NAD3
AU	Les Brosses Ouest	11,6	Classés en NC
TOTAL AU		31	
AUA	La Goule	2	Classés en NAD3
AUL	Le stade	6,7	Classés en NDL, NC
AUC	Le collège	0,8	Classés en NC
AUi	Extension Charvas	21,5	Classés en NC
AUiA	Charvas	26,9	Classés en NAi
ZONE AGRICOLE (647,70 HA)			ZONE AGRICOLE (764 HA)
A	Commune entière	517	Classés en NC
AM	Commune entière	3,70	Classés en NC
AP	La plaine	92	Classés en NC
AR	Commune entière	35	Classés en NC
ZONE NATURELLE (111,5 HA)			ZONE NATURELLE (92 HA) (5,9 HA POUR LES ZONES A VOCATION D'HABITAT)
N	Cornavan / L'église	90	Classés en ND et NC
NL1 ET NL 2	Charvas / Crassier – La Goule / Les Brosses	12,5	Classés en NC et NAL
NL	Crassier – La Goule	4,8	Classés en NAL
Nh	Ensemble de la commune	9	Classés en NC



COMMUNE DE COMMUNAY
DEPARTEMENT DU RHONE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION • PARTIE II

LE PARTI D'AMENAGEMENT

SEPTEMBRE 2005

A01-931

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
ORIENTATIONS RETENUES	4
1 ORIENTATION N° 1 CONFORTER UNE IDENTITE DE VILLAGE	4
2 ORIENTATION N°2 AMELIORER LE CADRE DE VIE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS	13
3 ORIENTATION N°3 PROMOUVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE EN COHERENCE AVEC UN ACCUEIL RAISONNE DE POPULATION NOUVELLE.....	21
4 ORIENTATION N° 4 RENFORCER ET SECURISER LE RESEAU DE VOIRIE ET DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS	30
5 ORIENTATION N°5 PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'EMPLOI	38
6 ORIENTATION N°6 PRESERVER AUTANT QUE FAIRE SE PEUT LES TERRES AGRICOLES A FORTE VALEUR AJOUTEE ET LIMITER L'EROSION	42

INTRODUCTION

Par la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, Communay souhaite promouvoir le développement durable.

La commune de COMMUNAY a pour objectif de poursuivre et de maîtriser son développement (habitat et activité) dans un cadre de vie préservé et valorisé.

Elle doit veiller à un développement harmonieux :

- en diversifiant les fonctions urbaines
- en respectant l'environnement, la qualité des paysages et la qualité de vie
- tout en assurant un lien social.

Pour cela, elle a choisi d'organiser sa politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable autour de **6 orientations** :

- **CONFORTER UNE IDENTITE DE VILLAGE**
- **AMELIORER LE CADRE DE VIE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS**
- **PROMOUVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE EN COHERENCE AVEC UN ACCUEIL RAISONNE DE POPULATION NOUVELLE**
- **RENFORCER ET SECURISER LE RESEAU DE VOIRIE ET DE DEPLACEMENTS « ALTERNATIFS »**
- **PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'EMPLOI**
- **PRESERVER AUTANT QUE FAIRE SE PEUT LES ESPACES AGRICOLES A FORTE VALEUR AJOUTEE ET LIMITER L'EROSION**

1

CONFORTER UNE IDENTITE DE VILLAGE

1.1 EN RENFORCANT L'ATTRAIT DU CŒUR DU VILLAGE

Le PADD accorde une large place au cœur du village, vecteur d'identité pour toute la commune : commerces et services, place du village, plateau de l'église, ruelles...

Les actions engagées dans le traitement de l'espace public (voies, places...), la contribution des espaces naturels existants ou à créer relèvent de cette stratégie de conforter l'image de la commune par les espaces verts, les paysages et la qualité de l'urbain.

AMENAGEMENT DU CENTRE BOURG

C'est une disposition forte du projet de la commune. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'une étude d'urbanisme spécifique.

Diagnostic / contexte

Communay dispose d'un véritable centre village avec des formes urbaines marquées, un patrimoine riche en histoire et une vie sociale tout à fait intéressante.

Cependant :

- Ce centre est étriqué, bloqué entre les différentes couches d'urbanisation des trente dernières années et ses accès peu lisibles et non signifiés
- Les aménagements du centre village ont été réalisés en fonction des opportunités foncières sans projet global offrant une variété de traitement et de matériaux
- Les espaces publics sont occupés par la voiture
- L'espace dévolu aux piétons et aux cyclistes se lit en négatif de celui réservé à la voiture et crée des conflits d'usage

Enjeux du point de vue du développement durable

Redire par une réécriture des espaces publics centraux toute l'importance d'un centre village du point de vue du développement durable d'une commune :

- Rôle social : participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants et au lien social car il permet de créer les conditions de la rencontre de tous les habitants (anciens communaysards et nouveaux arrivants, de toutes les générations)
- Enjeux économiques : animation autour des commerces et des services administratifs, culturels, culturels...
- Enjeux paysagers et environnementaux : image et identité de Communay, aspect patrimonial et historique du village, limitation de l'étalement urbain par un renforcement de l'attractivité du centre (renouvellement urbain, construction dans les espaces interstitiels...), repenser les déplacements motorisés

Principes d'aménagement :

Conforter la centralité du bourg par :

- La création d'un grand espace convivial composé de la place de la mairie et la place du marché
- Des flux repensés : transit, desserte, contournement du village
- Des aménagements de voiries (rue du Sillon, rue Centrale, rue des Bonnières) permettant un meilleur accès au village et une meilleure sécurité et confort des piétons et des cyclistes
- Du stationnement automobile réaménagé ce qui permettra en particulier de redéfinir la place de la voiture en centre village et d'agir sur le renforcement de l'activité commerciale

Il conviendra également de poursuivre la densification du centre en implantant de l'habitat en continuité du centre (zone des Brosses par exemple) pour inciter les habitants à utiliser davantage les services qui s'y trouvent sans nécessairement utiliser la voiture pour s'y rendre.

PRESERVATION ET VALORISATION DU VIEUX COMMUNAY

Diagnostic / contexte :

Contexte de densité urbaine forte.

Au nord de la rue centrale, le vieux Communay, enserré entre d'anciens remparts médiévaux, est composé de petits îlots bâtis très denses, irrigués par des voies étroites parfois très pentues, permettant une circulation automobile très limitée (étroitesse des voies, forte pente, absence de stationnement, présence d'escaliers ou de venelles).

Enjeux du point de vue du développement durable

- Identité de Communay
- Participer au renforcement de la centralité du bourg
- Saisir les opportunités de « renouvellement urbain » et de réhabilitation

Principes d'aménagement

- Mettre en valeur la morphologie urbaine de ce secteur très pittoresque par un règlement d'urbanisme adapté.
- Créer selon les potentialités qui s'offriront de petits espaces publics (placette, jardins, places de stationnement supplémentaires)
- Poursuivre les actions menées dans le cadre de l'OPAH permettant aux propriétaires d'engager la restauration du patrimoine.

1.2 EN MAINTENANT DE GRANDES CONTINUITES VERTES ENCADRANT LE VILLAGE

Le paysage de Communay a été modelé par l'homme depuis qu'il s'est installé sur ces terres. Ce paysage n'est pas immuable, des modifications récentes y ont été apportées : construction de l'autoroute A 46, développement de l'habitat et de l'activité économique. Elles succèdent à l'exploitation des mines de charbon. Aujourd'hui, il convient de faire évoluer ce paysage pour limiter les impacts visuels des grandes infrastructures.

Seront ainsi recherchés, une plus grande pénétration du végétal dans la partie urbanisée (village et zones d'activités), des écrans végétaux pour cacher des implantations « inesthétiques »...

LES ESPACES BOISES

Les espaces boisés présentent de multiples enjeux, qu'il s'agisse d'enjeux économiques liés à la gestion de la forêt, écologiques (maintien de la biodiversité, poumon vert), du cadre de vie (promenade, cueillette), de la gestion de l'eau.

Au POS de 1996, l'ensemble des parcelles boisées de la commune avait fait l'objet d'un classement en « Espace Boisé Classé » et ce quelle que soit leur taille, leur localisation et surtout leur intérêt tant au point de vue paysager qu'environnemental.

L'objectif de la révision sera de maintenir en « Espace Boisé Classé » uniquement les parcelles boisées présentant un intérêt, les autres espaces boisés seront classés en « espaces boisés à protéger » ou seront supprimés.

■ BOIS DE CORNAVAN

Diagnostic – contexte

Forêt communale (en partie) répertoriée par l'inventaire national des ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de la région Rhône-Alpes établi par le ministère de l'Environnement, le bois de Cornavan représente une masse végétale de près de 60 hectares.

En plus de son intérêt écologique évident, ce secteur offre un potentiel important pour tous les habitants du Val d'Ozon en termes de loisirs et de détente .

Enjeux du point de vue du développement durable

- Intérêt écologique, maintien de la biodiversité, rôle de poumon vert
- Enjeux paysager : vue depuis le village, depuis l'A 46 et la RN 7

- Potentiel économique lié à la gestion de la forêt
- Rôle social : participe activement au cadre de vie des habitants
- Rôle en termes d'image et d'identité de Communay : aspect patrimonial de la forêt (site de la pierre du SUEL)

Principes d'aménagement

- Protection de la zone de toute urbanisation et notamment toute occupation et utilisation du sol induisant des risques de pollution ou de destruction des milieux ou des espèces.
- Poursuite de l'exploitation forestière permettant de sécuriser les espaces forestiers en renouvelant et diversifiant la forêt, et d'offrir des espaces de détente accueillants.
- Une bande de 30 m de part et d'autre de la ligne électrique (soit d'une largeur totale de 60 m) sera classée en « Espace Boisé à Protéger » évitant l'incompatibilité des EBC avec la servitude I4.

■ **BOIS DE SALLA**

Diagnostic – contexte

Ce bois jadis plus important a été amputé et partagé par la construction de l'A 46 ; il se situe désormais de part et d'autre de l'autoroute. Il est également surplombé par la ligne de transport électrique Givors.-Mions qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique I4. Le classement en EBC actuel, sur une zone se situant sous la ligne EDF, est incompatible avec cette servitude notamment par son règlement très strict en matière de défrichage.

Principes d'aménagement

- Protection de la zone de toute urbanisation et notamment toute occupation et utilisation du sol induisant des risques de pollution ou de destruction des milieux ou des espèces.
- Une bande de 30m de part et d'autre de la ligne électrique (soit d'une largeur totale de 60 m) sera classée en « Espace Boisé à Protéger » évitant l'incompatibilité des EBC avec la servitude I4.

LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU COTEAU : COLLINE DE CHAUFFE LOUP – PLATEAU DE CRAPON

Diagnostic – contexte

Le coteau forme un écrin vert autour du village qu'il est impératif de conserver pour une bonne lisibilité de la structure du paysage.

L'habitat pavillonnaire est peu dense. Ce tissu urbain aéré favorise la végétalisation des espaces vides.

En outre, il convient de rappeler l'importance de conserver la ligne de crête vierge de toute urbanisation.

Cette colline exposée plein sud à l'abri du vent du nord a une histoire particulière. En effet à la fin du 17^{ème} on y a retrouvé un enfant d'environ 10 ans à demi dévoré par des loups. A cette époque il y avait encore des loups dans la région attirés par les cadavres de chevaux sur les chemins de halages du Rhône à TERNAY.

Cette zone constituée de petites parcelles est totalement en friche.

Il y a 50 ans toutes les familles de la commune possédaient un petit lopin de terre planté en vigne ou en verger. Peu à peu ces parcelles ont été délaissées et la nature a repris le dessus. Le bois de chêne couvrant la petite colline a progressé et les friches se sont développées.

Enjeux du point de vue du développement durable

- Intérêt paysager : première perception du village avec la présence du château d'eau (repère visuel)
- Intérêt écologique, rôle de ceinture verte, rôle de limitation du ruissellement des eaux de pluie.

Principes d'aménagement

- Protection de la petite colline boisée de Chauffe-Loup et du plateau de Crapon pour conserver le beau point vue du haut et limiter les problèmes de ruissellement des eaux pluviales et d'érosion, par le maintien des zones agricoles.
- Protection des boisements de coteau à haute valeur écologique paysagère ou récréative et de leur lisière
- Prise en compte des enjeux de fonctionnement hydraulique (réservoir d'eau communal)
- Maintien d'un tissu urbain aéré dans les zones construites de la colline

L'ESPACE AGRICOLE DE LA PLAINE

Diagnostic – contexte

La plaine est un élément essentiel du patrimoine naturel de la commune.

Elle structure fortement le paysage non seulement par des cultures mais aussi par l'assise agricole qu'elle procure au village.

C'est également un espace à haute valeur ajoutée : espace dédié aux cultures céréalières, espace remembré, irrigué, disposant d'une très bonne qualité agronomique.

Enjeux du point de vue du développement durable

- Intérêt paysager : première perception du village à partir de l'A46
- Intérêt agricole
- Intérêt écologique, rôle de ceinture verte
- Intérêt identitaire : identité du village rural

Principes d'aménagement

- Préserver la plaine de l'urbanisation, gage de la protection des vues sur le village.
- Permettre à cette zone de rester une ressource économique pour les agriculteurs.

1.3 EN CARACTERISANT LES PRINCIPALES ENTREES DU VILLAGE

L'ENTREE EST PAR LA RD 150^E

Diagnostic / contexte

Entrée urbaine avec présence de l'échangeur, puis contexte rural avec la plaine cultivée et quelques bâtiments agricoles.

Premières perceptions du village.

Axe de transit permettant l'accès au réseau routier et autoroutier.

Enjeux du point de vue du développement durable

Intérêt paysager : image de la commune, vue lointaine sur le village et les collines.

Intérêt économique : zone d'accès au réseau routier et autoroutier

Principes d'aménagement

Maintenir la fonctionnalité routière de cet accès tout en préservant le caractère rural de l'entrée de ville. Veiller à ne pas urbaniser le long de la voie.

L'ENTREE EST PAR LA ROUTE DE MARENNES (RD 150)

Diagnostic / contexte

Contexte rural : image de route de campagne, parcellaire agricole bordé de haies, champs cultivés, ruisseau de la Dame, talus...

C'est une zone de loisirs avec la présence des terrains de sport. Lors des manifestations sportives, des problèmes de saturation, liés au stationnement et de sécurité se posent avec une acuité particulière.

C'est aussi une future zone d'activités avec l'aménagement du secteur des Trénassets de l'autre côté de la RN7 sur la commune de Simandres.

Le carrefour RN7 / RD150 pose des problèmes de sécurité liés à la vitesse pratiquée sur la RN7 et au manque de lisibilité.

Enjeux du point de vue du développement durable

Intérêt paysager : rôle de vitrine de la commune

Rôle d'accès aux équipements de la commune : stade, village, écoles, collège

Enjeux du point de vue du recueil des eaux de pluie : bassin versant, présence de ruisseaux, de fossés, de haies, sol imperméable favorable à un bassin permettant de réguler le débit de l'Inverse.

Principes d'aménagement

Réorganisation de cette entrée de ville autour d'un nouvel espace en relation avec les projets :

- d'extension de la zone de loisirs actuelle : création d'un « parc naturel de loisirs » à vocation sportive et de détente et construction d'une salle omnisports
- mise en sécurité du carrefour : Etude dans le cadre de la desserte de la future zone des Trénassets
- de création du parc d'activités de Trénassets

A terme, c'est créer une allée verte permettant la circulation piétonne, cycliste voire équestre le long de la RD 150 du cœur du village jusqu'à Trénassets en passant par le parc naturel de loisirs.

L'ENTREE OUEST PAR LA ROUTE DE TERNAY

Diagnostic / contexte

C'est l'entrée la plus urbaine de Communay avec la présence d'un équipement structurant important : le collège.

Enjeux du point de vue du développement durable

- Améliorer la desserte et la sécurité devant le collège
- Participer à l'extension du bourg autour d'un « axe des équipements » du collège jusqu'au Stade

Principes d'aménagement

- Réorganisation de cette « porte d'entrée » en relation avec l'aménagement des abords du collège
- L'aménagement devant le collège devra avant tout répondre à une problématique de mise en sécurité avec une prise en compte des déplacements piétonniers et cycles abondants devant le collège.
- Plantations d'arbres en liaison avec ceux déjà plantés sur TERNAY de l'autre côté du rond point de la mine.

L'ENTREE NORD PAR LA ROUTE DE SEREZIN

Diagnostic / contexte

Contexte agricole avec le plateau de Crapon

Enjeux du point de vue du développement durable

- Préserver les terres agricoles et les espaces naturels

Principes d'aménagement

- Maintenir une coupure verte entre les deux villages : Communay et Sérézin du Rhône par une zone agricole

2

AMELIORER LE CADRE DE VIE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

La commune a connu un accroissement de population rapide et élevé. Son développement s'est réalisé autour du centre ancien de manière concentrique. Pour accueillir des populations nouvelles, le centre s'est densifié et des lotissements ont été créés se juxtaposant à ceux qui existaient. La zone bâtie avance dans les terres agricoles. L'objectif de la commune dans le cadre de la révision du PLU est de conserver ses formes actuelles, tout en continuant à accueillir une population nouvelle mais à un rythme plus conforme avec le niveau d'équipement et de services offerts sur la commune. Le PLU prévoit l'arrêt de l'urbanisation dans la plaine, une densification de la construction en centre village alternative à l'étalement et un recentrage du développement sur le secteur Ouest de la commune, proches des équipements structurants existant (collège, écoles, salle des sports).

2.1 EN PRESERVANT DES ZONES NATURELLES

Dans une commune en pleine expansion avec un apport continu de population nouvelle, les espaces verts et de loisirs ont un rôle particulièrement important dans la rencontre des habitants. C'est une occasion unique de faire connaissance et c'est en outre un vecteur d'intégration et de socialisation remarquable.

LES ESPACES VERTS « DU PLATEAU DE L'EGLISE »

Diagnostic / contexte

Situé au Nord du cimetière, le plateau de l'église représente un secteur stratégique pour la commune. Ce secteur, accessible par le chemin de la Prairie à l'Est et par la route de Sérézin à l'Ouest, jouxte le centre village. Il est encore vierge de toute urbanisation. Il représente un poumon vert au cœur de l'urbanisation. Dans le POS de 1996, une zone comprenant l'église et ses abords était classée en zone naturelle. L'objectif est d'étendre largement cette zone.

Enjeux du point de vue du développement durable

- Rôle de poumon vert au cœur de la partie dense du village
- Secteur de rétention d'eau pour protéger le cœur du village d'apports trop importants d'eaux pluviales

Principes d'aménagement

- Cet espace forme un poumon vert important pour la commune.
- Compte tenu de sa localisation, un système de rétention et d'infiltration de l'eau est nécessaire ; les études lancées prochainement au niveau de la Communauté de Communes le préciseront.
- Il est proposé de créer un zonage spécifique naturel indicé de manière à tenir compte du ruissellement des eaux pluviales.
- Les abords de l'église et du cimetière pourraient faire l'objet d'actions d'embellissement et d'une réorganisation du stationnement.

LE SECTEUR DE BAYETTANT

Diagnostic / contexte

Cette zone est située à proximité du parc d'activités de Charvas et des aires de repos de l'A46. Il existe un petit étang au milieu d'une parcelle boisée acquise récemment par la commune.

Enjeux du point de vue du développement durable

- C'est une zone de transition entre les activités industrielles et la ceinture verte du village
- Séparation visuelle entre activités et habitations
- Introduction de la nature dans le parc d'activités
- Enjeu de la création d'une zone humide issue des rétentions d'eau des aires d'autoroutes
- Ceinture verte du village

Principes d'aménagement

- Il convient de maintenir le caractère naturel de cet espace : zone tampon entre le parc d'activités et la zone urbaine.
- L'objectif est d'agrandir l'étang existant et d'aménager les berges pour créer autour une zone de pique-nique, de repos et de pêche.
- La zone peut accepter des aménagements mesurés nécessaires à l'embellissement et à la mise en sécurité, s'insérant dans le paysage.
- Loisirs et activités de plein air peuvent aussi y trouver leur place, cet emplacement étant isolé du village.

2.2 VERS UNE CHARTE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Afin de promouvoir le développement durable consistant à « satisfaire les besoins des habitants d'aujourd'hui sans compromettre ceux des habitants de demain », la commune souhaite travailler sur tous les aspects du développement durable :

- la maîtrise de l'étalement urbain
- le maintien du lien social
- le développement des activités économiques
- le respect des équilibres écologiques

La commune souhaite en particulier mettre l'accent sur la préservation et le développement de la trame verte.

En effet, la couronne périurbaine reste le premier territoire d'accueil de la croissance démographique. L'étalement urbain est le phénomène majeur des évolutions urbaines actuelles et, même s'il s'est un peu ralenti par rapport à la période 1982-1990, il continue d'augmenter et de réduire la place des espaces libres et/ou verts dans les communes.

Afin de limiter l'aspect minéral qui renforce la sensation de densité forte, outre l'inscription de nombreux espaces naturels ou parc naturel de loisirs, une végétalisation plus systématique est à envisager.

C'est par exemple :

- prescrire que les aires de stationnement soient plantées
- prescrire un quota d'arbres en fonction du nombre de m² de terrain libre de construction
- replanter des haies en zone agricole dans le but de recréer le bocage disparu avec le remembrement notamment dans les secteurs en pente (ruissellement et érosion des terres)
- pour les zones agricoles longeant les principales voies de desserte, conserver en lisière soit une bande herbée, soit une haie naturelle évitant ainsi le ravinement de la terre sur les chaussées en cas de fortes précipitations....
- privilégier les haies plutôt que les plantations d'alignement qui seront réservées aux boulevards et aux voies pénétrantes
- engager une réflexion sur l'éclairage urbain, la mise en lumière de la commune

La commune doit ici faire preuve d'une volonté forte et s'engager de « charte environnementale et paysagère ». Cette démarche ne peut s'envisager qu'en concertation et en association avec le monde agricole.

2.3 EN AMENAGEANT DES ZONES DE DETENTE ET DE LOISIRS

AMENAGEMENT DU STADE

Diagnostic / contexte

Contexte d'entrée de ville et de vitrine de la commune, c'est un site à caractère sportif (stade, vestiaires) mais aussi à caractère rural (plaine agricole, ruisseau de la Dame, bassin versant).

Cette zone est destinée à recevoir une nouvelle salle polyvalente et à terme différents équipements de loisirs et de sports constituant dans les années à venir un véritable parc de loisirs et de sports.

C'est également une zone humide qui pourrait servir de régulation du débit de l'Inverse en cas de forte pluie.

Enjeux du point de vue du développement durable

- Conserver le caractère naturel et préservé par des aménagements respectueux de l'environnement et économes de l'espace en tenant compte des recommandations faites pour ce secteur dans l'étude de requalification de la RN7.
- L'objectif de la commune est de construire et d'aménager cette zone dans l'optique du développement durable (bâtiments prenant en compte les objectifs de la Haute Qualité Environnementale par exemple)
- Synergie à créer avec le futur parc d'activités des Trénassets tout à proximité et des relations aisées avec le village (piétonnes et cyclables).

Principes d'aménagement

- La partie Est de la plaine, actuellement occupée par le stade, est le support à l'aménagement d'un « parc sportif et de loisirs » permettant à la fois les activités sportives, culturelles et de détente en privilégiant sa vocation naturelle.
- Une extension de la zone NDI est donc nécessaire.
- Une attention particulière sera portée aux accès sur la voie communale et ses répercussions sur le carrefour de la route départementale
- La construction d'une salle polyvalente susceptible de prendre le relais du gymnase actuel et de permettre la réalisation d'autres activités impossibles à pratiquer aujourd'hui.
- Des activités extérieures (terrains boules, parcours de santé...) pourront également être ajoutées à l'ensemble sportif
- Ce parc sportif et de loisirs sera en relation avec le centre du village et le collège par des liaisons piétonnes et cyclables de qualité.

- Il est prévu, si cela s'avère possible, (après étude réalisée prochainement par la Communauté de Communes) d'aménager un petit plan d'eau servant de bassin de rétention pour stocker l'eau dévalant de la zone de collines, afin d'éviter des inondations à Saint Symphorien d'Ozon et à Sérézin
- Il est aussi envisagé (à plus long terme) d'implanter dans cette zone, une salle des fêtes permettant aux communayards de se réunir en grand nombre dans un lieu suffisamment éloigné de la zone urbaine pour éviter toutes les nuisances sonores.

LA ZONE DU CRASSIER

Diagnostic / contexte

Située au Sud de la partie agglomérée de Communay, la zone du Crassier est aujourd'hui un espace de loisirs et de détente. Elle accueille trois terrains de tennis, une piste de skate et sur l'ancien terri, un espace boisé parcouru par des chemins utilisés par des promeneurs et des cyclistes. Un château d'eau situé Rue de la Garde rappelle le passé industriel minier de Communay.

Localisée dans le périmètre de l'ancienne concession houillère de Communay, le sous-sol, principalement constitué de remblais liés aux travaux souterrains de la mine, présente une résistance médiocre. Ce risque d'affaissement est d'ailleurs attesté par une récente étude de sol.

Enjeux du point de vue du développement durable

- Identité de Communay : patrimoine industriel à mettre en valeur
- Potentiel à valoriser
- Conserver cette zone à vocation sportive permettant de disposer sur la commune de plusieurs coupures vertes (poumons verts)

Principes d'aménagement

- Le parc du Crassier représente un potentiel intéressant. L'objectif est de maintenir un espace de détente, une zone récréative ouverte propice au « défoulement ».
- Compte tenu des risques potentiels liés à la nature du sous-sol, seuls des aménagements légers pourront être réalisés.
- Le patrimoine industriel lié à la mine pourra faire l'objet d'une mise en valeur dans le cadre d'un programme général de mise en valeur du patrimoine industriel ou ponctuellement (Cf charte paysagère).

LA ZONE DE CHARVAS

Diagnostic / contexte

Située au Sud/Est de la commune, ce secteur est une zone « tampon », calée contre le parc d'activités de Charvas.

Enjeux du point de vue du développement durable

- Secteur à valoriser
- Vocation de détente à proximité du parc d'activité

Principes d'aménagement

- Cette zone est à protéger en raison de l'existence d'une zone humide ; des aménagements légers permettant une mise en valeur du site pourra être envisagé.

2.4 EN AYANT UNE POLITIQUE FONCIERE

Diagnostic / contexte

La commune ne dispose pas de réserve foncière permettant la construction des équipements structurants nécessaires aux habitants du village, ni des logements sociaux.

Enjeux du point de vue du développement durable

Pouvoir disposer d'un volant foncier permettant l'évolution des équipements existants et d'en créer d'autres.

Principes d'aménagement

Divers emplacements réservés ponctuent le territoire communal.

Voir liste en annexe.

2.5 EN PRENANT EN COMPTE LES RISQUES ET LES CONTRAINTES

Diagnostic / contexte

La commune est exposée à différents risques naturels et industriels inventoriés dans le « Porter à connaissance » en annexe :

- risques d'inondations
- risques géologiques : affaissement miniers, glissement de terrain
- risques liés aux anciennes mines
- risques liés à la canalisation de transport de fioul lourd Feyzin - Loire sur Rhône
- risques créés par les stations services des aires d'autoroutes...

Enjeux du point de vue du développement durable

Application du principe de précaution issu du traité de Maastricht : La société doit agir de manière prudente lorsqu'il existe des preuves scientifiques suffisantes (ce qui ne veut pas dire preuve absolue) établissant que l'inaction serait nuisible et que l'action peut se justifier en terme de coût efficacité raisonnable.

Aussi, les périmètres où la nature peut être dangereuse pour l'homme doivent être pris en compte dans les choix d'urbanisation.

Principes d'aménagement

- Aménager des ouvrages permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales : plateau de l'église, zone du stade
- Pas d'évolution de la partie urbanisable dans la zone concernée par les activités minières passées (zone soumise à des aléas miniers, risques d'affaissement...)
- Protection forte des zones d'aléas les plus forts : zone de localisation des ouvrages ayant débouché au jour, travaux situés à moins de 50 m de profondeur (puits, fendues...). Voir « Porter à Connaissance »
- Des études de sols complémentaires devront être réalisées dans le secteur de Savouge car des risques de glissement de terrain ont été inventoriés. Voir « Porter à Connaissance »
- Le PLU propose de réfléchir aux dispositifs devant accompagner les constructions en particulier dans les zones sensibles (secteurs en pente) : voir contraintes d'aménagement de la zone des Brosses notamment les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

3

PROMOUVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE EN COHERENCE AVEC UN ACCUEIL RAISONNE DE POPULATION NOUVELLE

Un Plan Local de l'Habitat adopté en octobre 2002 a été réalisé par la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon.

Les principaux objectifs et programmes d'actions du PLH pour la commune de Communay sont les suivants :

- ▶ Développer le parc social public à partir du patrimoine existant
- ▶ Développer le parc social public par la construction neuve

Il s'agit dans le respect du PLH communautaire, d'améliorer l'équilibre résidentiel entre les opérations d'habitat individuel et collectif, offre publique et privée, en locatif et en accession, sans bouleverser les équilibres communaux.

Il s'agit en outre de favoriser la diversité de la population et de permettre aux populations jeunes de s'installer sur Communay (répondre par exemple à une demande de décohabitation à laquelle il n'y a pas de réponse aujourd'hui).

Pour répondre à ces objectifs du PLH en matière d'habitat, la commune souhaite à moyen terme une répartition des opérations locatives sociales sur l'ensemble du territoire communal. Aujourd'hui principalement localisées dans le centre du village, demain c'est sur l'ensemble des quartiers que la commune souhaite se voir réaliser des opérations locatives sociales, dans l'objectif d'une plus grande mixité. Chaque programme de logements neufs comprendra une part de 20 % de logements locatifs publics.

3•1 EN LUTTANT CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION DE SOL AGRICOLE PAR UNE « DENSIFICATION » AU CENTRE

Dans le bourg ancien, des sites restent disponibles pour recevoir des opérations d'habitat social bien intégrées dans le contexte urbain. La commune poursuit en outre une politique de préemption afin, autant que faire se peut, de développer un volant de logements locatifs publics plus important.

Diagnostic / contexte :

Dans le cadre du diagnostic du PLH, des logements vacants ou partiellement occupés ont été repérés dans le bourg et forment un potentiel immobilier à valoriser.

Enjeux du point de vue du développement durable :

La réalisation d'opérations en locatif participerait au renforcement du centre village.

Elles permettraient de densifier le centre, conformément aux prescriptions de la loi SRU et ainsi de limiter l'étalement urbain tout en se réservant des espaces vierges.

Principes d'aménagement :

Valoriser le potentiel immobilier vacant ou partiellement occupé du centre bourg.

Rechercher une plus grande densité tout en conservant une homogénéité dans les bâtiments existants (style, hauteur, nombre d'étages...)

Créer des accès satisfaisants piéton – cycle – voiture et du stationnement en conséquence

3.2 EN ASSURANT UNE PLUS GRANDE MIXITE SOCIALE ET UNE DIVERSITE DES CONSTRUCTIONS CONFORMEMENT AU PLH

Diagnostic / contexte :

Suivant les objectifs de la loi SRU en matière d'habitat, les logements locatifs sociaux doivent représenter au moins 20 % des résidences principales ; la commune de Communay présente donc un déficit d'environ 180 logements sociaux.

Enjeux du point de vue du développement durable :

- Favoriser la diversité de population et le dynamisme de la commune par un renouvellement des populations et un accueil des jeunes.
- Développer l'activité et les transports en conséquence.

Principes d'aménagement :

Des opportunités ont d'ores et déjà été étudiées :

Par exemple, l'immeuble 2, rue du Grands Puits est aujourd'hui acquis et confié à un organisme HLM pour l'aménagement de logements locatifs. D'autres acquisitions sont projetées dans le centre bourg. Il s'agit d'emplacements sur la rue Centrale, la rue des Bonnières, place de l'îlot de la Forge, sur la RD 150 entre les rues des Bonnières et du Sillon...

Elles pourraient représenter au total 10 à 12 logements dans le centre village.

C'est aussi, sur l'ensemble des réserves foncières de la commune intégrer systématiquement 20 % de logements locatif social à toutes les opérations d'ensemble permettant d'une part de ne pas accroître le déficit et d'autre part une meilleure répartition spatiale.

L'orientation donnée par le PLH en terme de typologie et de surface habitable répond à une demande de logements des jeunes ou des personnes âgées, à savoir des types 2 ou 3 d'une surface habitable moyenne de 55 m².

3.3 EN MAINTENANT LES ZONES D'URBANISATION FUTURE (NA) EXISTANTES

Pour respecter les obligations de la loi SRU et assurer une mixité sociale réelle, la commune de Communay souhaite poursuivre son développement tout en maîtrisant, organisant et planifiant l'urbanisation de son territoire.

Les zones d'urbanisation future inscrites au POS (zones NA de La Goule, Savouge, Les Chanturières, Ravareil) sont maintenues.

Leur ouverture à l'urbanisation sera planifiée dans le temps afin d'avoir un apport de population progressif, maîtrisé, ne venant pas bouleverser les équilibres existants.

Ces zones sont non équipées ou partiellement équipées. Elles seront à urbaniser avec un plan d'aménagement d'ensemble exigeant au niveau du respect de la qualité environnementale et du développement durable.

Ces zones faisaient l'objectif d'un règlement alternatif au POS (zone NAd). Compte tenu de la capacité insuffisante en équipements publics pour desservir les constructions à implanter et de la forte pression foncière qui s'exerce, la commune souhaite appliquer à la plupart de ces zones un règlement strict. L'ouverture à l'urbanisation sera donc subordonnée à une modification du PLU.

Ces réserves foncières ont pour objectif conformément au PLH « la réalisation d'un habitat mixte alliant possibilités d'accession à la propriété et location ». Un quota de logements sociaux (20 %) sera à définir par rapport au nombre de logements projetés dans le cadre d'une opération d'ensemble (conforme à l'article 55 de la loi SRU).

LA GOULE

Diagnostic / contexte

La Goule située dans la plaine au Sud-Ouest de la zone urbaine, s'est urbanisée par étapes successives. Ce secteur représente encore aujourd'hui une dizaine d'hectares à urbaniser.

Cette zone est partiellement équipée.

Un espace boisé classé localisé sur un monticule forme une limite naturelle à la zone à urbaniser. Il mérite d'être davantage préservé : les constructions récentes ayant largement « entamé » le talus créant un impact visuel fort, des risques de glissement de terrain...

La topographie « en cuvette » de certains sous secteurs peut occasionnellement générer des difficultés d'écoulement des eaux de pluie.

Enjeux du point de vue du développement durable

Poursuivre l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec l'existant sous forme d'opérations d'ensemble et en veillant à une bonne irrigation de la zone en particulier piétonne et cycliste.

Principes d'aménagement

La zone équipée fera l'objet d'un aménagement selon un plan d'ensemble. L'aménagement de la zone devra prendre en compte la question d'écoulement des eaux pluviales. Le Maître d'ouvrage devra prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre tout dommage aux ouvrages du fait de l'action des eaux (mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits de restitution au réseau, bassin de rétention suffisamment dimensionné, infiltration des eaux sur la parcelle, récupération des eaux de toiture, limitation de l'imperméabilisation des sols...).

La zone insuffisamment équipée constitue une réserve foncière à plus long terme et sera urbanisable dans le cadre d'une modification du PLU.

Créer de nouvelles possibilités de traverser « La Goule » et en particulier une liaison piétonne et cycle avec le collège et les écoles par la rue du Verger et par la Goule 2 et rue de la Garde.

SAVOUGE

Diagnostic / contexte

Situé au Nord-Est du village, ce secteur représente environ 7 hectares à urbaniser en lisière des terres agricoles.

Il existe un chemin rural non carrossable qui traverse la zone.

La carte des risques montre à proximité de ce secteur des risques d'éboulement (risque faible).

Enjeux du point de vue du développement durable

Prise en compte du risque par la réalisation d'une étude de sol avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Prendre en compte la proximité avec des parcelles cultivées afin d'éviter d'éventuelles nuisances et gênes entre agriculture et habitat.

Veiller à maintenir les passages piétons existants jusqu'au centre village.

Principes d'aménagement

Aménager la zone selon un plan de masse étudié dans le cadre d'une modification du PLU.

LES CHANTURIERES

Diagnostic / contexte

Situé au Nord-Est du village au cœur d'un périmètre déjà construit, ce secteur représente environ 2,5 hectares à urbaniser.
Cette zone fait l'objet d'un classement en zone NA indiquée.

Enjeux du point de vue du développement durable

- Accès aux équipements
- Harmonie avec le lotissement à proximité
- Logements sociaux

Principes d'aménagement

Créer une zone à vocation résidentielle avec une réserve pour des équipements publics futurs.
Un emplacement réservé pour une voirie de desserte est également prévu.

RAVAREIL

Diagnostic / contexte

Situé à l'Ouest du village en limite avec la commune de Ternay, ce secteur représente environ 2 hectares à urbaniser.
Cette zone fait l'objet d'un classement en zone NA indiquée.

Enjeux du point de vue du développement durable

- Proximité du collège
- Logements sociaux
- Habitat individuel ou jumelé
- Liaison piétonne et cycle

Principes d'aménagement

Aménager la zone selon un plan de masse étudié dans le cadre d'une modification du PLU.
Aménagement futur du chemin de Ravareil (intercommunalité)

LES BROSSES OUEST

Diagnostic / contexte

Situé en zone Nad3 du POS en vigueur, ce secteur des Broses Ouest représente environ 1 ha à urbaniser. Il s'agit d'un parcellaire en lamelles Nord/sud.

Ce secteur ne dispose pas aujourd'hui des équipements suffisants pour être urbanisé.

Enjeux du point de vue du développement durable

- Proximité du centre village et de la zone « poumon vert »
- Voirie à prévoir pour desservir les parcelles ainsi que pour permettre une liaison Est/Ouest

Principes d'aménagement

Aménager la zone selon un plan de masse étudié dans le cadre d'une modification du PLU.

Aménagement d'une voirie de desserte des parcelles et de liaison Est/Ouest.

3.4 EN MAINTENANT LA VOCATION AGRICOLE DE LA PLAINE ET EN ORGANISANT LES SECTEURS D'EXTENSION AU NORD

Alternative au développement de l'urbanisation dans la plaine, une nouvelle réserve foncière située à l'Est des Brosses, aujourd'hui classée en zone agricole, est créée. L'objectif est de privilégier l'urbanisation des coteaux en friche plutôt que l'extension dans la plaine.

Diagnostic / contexte

A proximité immédiate du centre village et des principaux équipements (collège, écoles...), la zone Est des Brosses bénéficie d'une belle exposition au Sud propice au développement de l'habitat. C'est une zone constituée de petites parcelles non cultivées, et pour la plupart en friches. Des chemins ruraux irriguent ce secteur et serviront de maillage à l'aménagement futur de la zone.

Enjeux du point de vue du développement durable

Situé dans la pente, la zone doit être urbanisée avec soin et dans le respect du développement durable : mixité de l'habitat conformément aux objectifs du PLH, minimisation de l'impact sur l'environnement, recherche du confort des futurs habitants tant au niveau du logement qu'à l'échelle du quartier.

Principes d'aménagement

Ce secteur est aujourd'hui insuffisamment équipé pour être urbanisé. Son urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU. Elle sera réalisée en tenant compte des principes suivant :

- La gestion de l'eau

Implanté dans la pente, cet aspect est primordial (enjeux hydrauliques et d'érosion). L'opération veillera à étudier un plan de masse permettant d'infiltrer naturellement les eaux de pluie : aménagement des parcelles en terrasses plutôt que dans la pente ; création de fossés, de noues, permettant le recueil puis l'infiltration des eaux ; limiter l'imperméabilisation du sol par l'utilisation de revêtements poreux, par la création d'espaces verts, plantés ; la récupération des eaux de toiture pour chaque maison...

- La gestion des déchets

Prévoir des espaces de tri sélectif des déchets s'intégrant dans le paysage et suffisamment dimensionnés pour permettre l'apport et la collecte des déchets.

- La gestion énergétique

Le plan de masse sera étudié pour favoriser les apports solaires passifs et éviter les masques. Prévoir si possible des logements à basse consommation d'énergie.

- La mobilité, les déplacements et la sécurité routière

Prévoir des circulations piétonnes et cyclables en site propre, réellement efficace en terme de sécurité c'est à dire avec un cheminement piétonnier différencié de la bande roulante et de la voie cycle.

Les accès aux quartiers des Brosses feront l'objet d'une étude spécifique « sécurité » dans le cadre de l'étude d'aménagement de la zone.

Plusieurs accès seront à envisager afin de créer des liaisons inter quartiers aisées.

- L'environnement sonore et la santé

Une attention particulière devra être portée à l'implantation des voies, cœur d'îlots, revêtement de la voirie...

Des aménagements de voirie ou d'espaces verts seront prévus sous la ligne électrique.

4

RENFORCER ET SECURISER LE RESEAU DE VOIRIE ET DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

Le diagnostic a montré certains dysfonctionnements :

- l'importance des déplacements Est-Ouest (transit) source de fortes nuisances pour le village
- la traversée du village pour la desserte de Charvas en particulier par des poids lourds
- un accès au centre du village, confidentiel, peu lisible pénalisant l'activité commerciale
- des voiries d'accès au centre en mauvais état et ne permettant pas aux piétons de circuler en sécurité (rue du Sillon.)
- une hiérarchisation du réseau viaire mal perçue (confusion dans le statut de certaines voies, voies de desserte et voies privées par exemple)
- des fonctionnements en cul de sac des voies de lotissement
- liaisons piétonnes et cycles insuffisantes et discontinues
- chemins ruraux peu lisibles et peu cohérents
- des voies parfois insuffisamment larges pour permettre aux véhicules agricoles (en particulier aux moissonneuses batteuses) d'accéder aux parcelles cultivées.

Le réseau viaire est aussi un élément du patrimoine qui a permis de maintenir une certaine échelle de parcellaire.

C'est aussi depuis ce réseau que l'on dispose principalement de points de vue sur le paysage de Communay.

4.1 EN REORGANISANT LES FLUX ET EN GERANT LES DEPLACEMENTS

Aujourd'hui, la commune ne dispose pas d'une étude fine sur les déplacements. Cette thématique, qui dépasse la logique communale, sera un enjeu majeur pour les années à venir.

LES VOIES NOUVELLES

Il s'agit principalement du projet de la desserte directe du parc du Val de Charvas à l'A46 par une voirie bordant l'A46 permettra aux Communaysards de retrouver une plus grande tranquillité et plus de sécurité sur la RD 150.

A long terme, des axes de « contournement » du village peuvent être envisagés sur des tracés de chemins ruraux préexistants : zone de Raveil, zone de Savouge permettant d'améliorer les liaisons Nord – Sud, aujourd'hui malaisées.

■ L'ACCES AU VAL DE CHARVAS

Diagnostic / contexte

La RD150 qui assure la liaison depuis la RN7 vers la vallée du Rhône, supporte un trafic routier très lourd. A sa fonction de desserte locale s'ajoute une fonction de transit et « d'itinéraire de délestage » dans les périodes de saturation des réseaux routiers et autoroutiers. Les poids lourds se rendant actuellement dans le parc d'activité de Charvas empruntent également la RD 150 et traversent les zones habitées de Communay, ce qui engendre des nuisances importantes pour les riverains.

Enjeux du point de vue du développement durable

La création d'une voie d'accès directe au Parc de Charvas, au tracé proche de l'A 46 au Sud, permettra de limiter le trafic en zone urbaine et en particulier dévier les poids lourds.

L'irrigation du parc d'activité renforce son attractivité : à terme, nouvelles implantations artisanales ou industrielles, création d'emplois, limitation des déplacements pendulaires...

Principes d'aménagement

Le principe d'un accès direct au Parc de Charvas a été étudié en 2001 sous la maîtrise d'ouvrage du Conseil Général du Rhône.

Cette voie nouvelle permettra également de rejoindre Chasse sur Rhône directement, en évitant le centre de Communay et de desservir la nouvelle zone d'habitations et d'activités projetée par la Communauté d'Agglomération de Vienne.

Des emplacements ont été réservés et figurent sur le document graphique.

LES VOIES EXISTANTES

■ LA REHABILITATION DE LA RD 150 : « AXE DES EQUIPEMENTS »

Diagnostic / contexte

Actuellement voie de transit, la RD 150 est une traversée du village banale et dangereuse.

Enjeux du point de vue du développement durable

Sécurisation de la voirie pour permettre des déplacements doux.

Limitier le trafic lié au transit.

C'est un axe majeur de la commune car il relie le pôle sportif (stade et salle polyvalente), l'école maternelle, l'accès au cœur du village, l'école primaire et le collège.

Principes d'aménagement

L'objectif est bien de modifier le statut de cette voie : actuellement axe de transit, la RD 150 deviendra une voie urbaine structurante reliant les équipements entre eux du collège jusqu'au stade.

A terme, l'espace sera également accessible en toute sécurité aux piétons et aux cyclistes, en donnant à la voiture uniquement l'espace nécessaire par :

- un partage de la voirie : réduction de la bande roulante, création d'une piste cyclable, et de trottoirs dans les parties les plus urbaines
- mise en sécurité : ralentissement des véhicules sur l'ensemble de la zone urbanisée par des aménagements contraignants (chicanes, rétrécissement, ronds points..) ou plus incitatifs tels que des changements de matériaux, signalisations renforcées...
- bouclage de la piste cyclable par le centre du village dans le cadre du projet de la réorganisation des carrefours : carrefour RN7 / RD150 ; carrefour RD150 / « stade » ; carrefour RD150 / Bonnières Sillon ; carrefour école primaire / la Goule ; abords du collège
- animation de la traversée par une végétalisation et un éclairage adapté

■ L'ACCES AU BOURG PAR LA RD 150

Diagnostic / contexte

Contexte d'axe de desserte mais aussi de transit majeur de la commune.
Problème de sécurité lié au passage des camions en centre ville, à une vitesse excessive des automobilistes et à la présence de plusieurs carrefours.
Depuis la RD 150, rien n'indique la présence du centre qui se trouve seulement à une centaine de mètres de cet axe.

Enjeux du point de vue du développement durable

Mise en sécurité de la voirie pour permettre le développement des modes de déplacements doux (marche, cycles)
Participer au renforcement de la centralité du bourg et de l'attractivité des commerces

Principes d'aménagement

Libérer de l'espace au niveau du carrefour rue du Sillon et rue des Bonnières afin de créer un appel vers le centre et de mettre en sécurité le carrefour.
D'une manière générale dans toute sa traversée de la zone urbaine, cet axe sera requalifié en « voirie urbaine ».

■ LA RUE DU SILLON

Diagnostic / contexte

Aujourd'hui en double sens de circulation, la rue du Sillon comporte deux rétrécissements gênants. Sur certaines portions, cette rue est impraticable pour un piéton en dehors de la chaussée. Malgré son importance dans le fonctionnement du centre, aucun traitement spécifique ne permet de l'identifier. Seuls quelques anciens alignements de platanes annoncent l'entrée dans un secteur privilégié.

Enjeux du point de vue du développement durable

Identité de Communay
Participer au renforcement de la centralité du bourg
Permettre des déplacements doux plus aisés et sécurisés

Principes d'aménagement

Le principe général d'aménagement repose sur la création de trottoirs et de pistes cyclables, la mise en place de nouvelles plantations adaptées à la taille de la voirie et d'un éclairage adapté, voire la création de stationnement.

■ LA RUE CENTRALE

Diagnostic / contexte :

Dans sa partie Ouest en sens unique, aménagée par un traitement spécifique sans bordure haute et avec des bornes métalliques offre une image positive et une ambiance agréable. La récupération des eaux de pluie de la rue ainsi que des toitures existantes est problématique les jours de fortes précipitations et d'orage pour les piétons.

La partie Est de cette voirie est plus banale, n'offre pas de caractère particulier malgré des atouts évidents comme le lavoir, l'ouverture visuelle sur la place de la mairie et du marché...

Enjeux du point de vue du développement durable :

Identité de Communay

Participer au renforcement de la centralité du bourg et à sa fonction commerciale et de services

Permettre des déplacements doux plus aisés

Principes d'aménagement :

Aménagement de la partie pas encore aménagée

Sécurisation et confort des cheminements piétons le long de la façade Nord pour les chalands et les riverains.

■ LA REQUALIFICATION DE LA RN7

Diagnostic / contexte

Une étude pour la requalification de la RN7 réalisée en 1999 par le groupement d'études CETE de Lyon / Agence d'urbanisme / agence P. Hanneltel paysagiste fixe des recommandations pour le secteur de l'A46 et pour le hameaux des Pins.

Enjeux du point de vue du développement durable

Maintien des paysages

Principes d'aménagement

Deux principes sont recommandés :

- Préserver au mieux la route de rase campagne avec de fortes contraintes d'insertion de la future zone d'activité des Trénassets située sur la commune de Simandres au droit de l'entrée Est de Communay
- Diminuer l'impact fort de la zone d'activité située à l'entrée Nord du hameau des Pins sur la commune de Chuzelles
- Sécuriser le carrefour avec la RD 150

4.2 EN TRAITANT DES PROBLEMES DE SECURITE PONCTUELS

Diagnostic / contexte

Des problèmes de sécurité : vitesse excessive, carrefours dangereux se posent ponctuellement sur le territoire communal.

Enjeux du point de vue du développement durable

Embellir et améliorer la sécurité générale des voiries du village
Hiérarchiser ces voiries : desserte locale, transit

Principes d'aménagement

Au fur et à mesure de la réalisation de travaux ponctuels d'aménagement, de réfection de la voirie, la commune souhaite réserver, autant que faire ce peut en fonction des profils en travers des voies, des espaces piétonniers et cyclistes.

A terme, l'objectif sera de reprendre à zéro le tableau de classement des voies en privilégiant leur usage et leur environnement. Il s'agit de créer, à l'intérieur des catégories « voies communales » et « voies rurales » des sous-catégories correspondant à des séquences paysagères selon que la voie traverse une zone agricole, une zone déjà bâtie ou une zone destinée à l'urbanisation future. L'éclairage sera adapté en fonction de cette hiérarchisation.

4.3 EN FAVORISANT LES DEPLACEMENTS DOUX

Diagnostic / contexte

Compte tenu de l'échelle de la commune relativement restreinte, de son centre bourg attractif sur le plan commercial, de la présence d'un collège et de ses équipements sportifs situés aux deux entrées du village, la bicyclette et la marche constituent des moyens de déplacement adaptés et pratiques.

Cet usage du vélo existe aujourd'hui. Il est répandu en semaine parmi les collégiens pour se rendre dans leur établissement, mais également le mercredi, le week-end et pendant les vacances scolaires.

Quelques marquages au sol çà et là rappellent qu'une démarche avait été envisagée pour la mise en place de pistes cyclables.

Cependant, l'usage de la voiture reste prépondérant. Sans parler d'un envahissement par les voitures, elles sont toutefois trop présentes.

L'espace piéton est un espace résultant du tracé de voirie, plutôt que d'un aménagement adapté aux usages. Cette situation est particulièrement dommageable dans le centre village et en particulier sur le secteur compris entre l'école des Bonnières et le centre.

Enjeux du point de vue du développement durable

Les déplacements doux piétons et vélos sont à favoriser avec des itinéraires spécifiques et un traitement des voiries existantes, et en priorité les liaisons entre les équipements structurants de la commune.

Principes d'aménagement

3 leviers :

• agir du point de vue des grandes orientations d'urbanisme :

Limiter l'extension du village afin de ne pas favoriser l'usage de la voiture (distance réalisable à pied ou en vélo).

Densifier le centre.

Rechercher à localiser l'habitat locatif à proximité des équipements et en particulier des écoles.

• agir sur les déplacements

A partir d'un plan d'ensemble :

- Développer, renforcer et améliorer les itinéraires cyclistes préexistants.

- Implanter de façon systématique dans les nouveaux quartiers des cheminements piétonnes, voire cyclables.
- Maintenir les cheminements piétons existants et en créer d'autres chaque fois que possible à l'intérieur des quartiers et entre quartiers et pôles d'attraction (centre village, équipements publics)
- ***agir sur le stationnement***
Prévoir des parkings à vélo dans le cœur du village et à proximité des équipements structurants

5

PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'EMPLOI

Eviter une dépendance économique trop prégnante vis à vis de l'extérieur afin de répondre au mieux sur le territoire de la communauté de communes aux besoins des habitants en matière d'emplois, limiter leurs déplacements et lutter contre la spécialisation de l'espace, sont des volontés fortes de l'équipe municipale.

Les efforts des collectivités doivent tendre vers tout ce qui permet de rééquilibrer le rapport habitat/emploi dans une logique intercommunale.

La situation géographique entre les agglomérations viennoise et lyonnaise à proximité des axes de circulation et du nœud autoroutier de Ternay constitue un atout primordial.

Autant que faire se peut, c'est la création d'emplois variés : ouvriers, technicien, cadres, administratifs répondant aux besoins de l'ensemble des catégories socioprofessionnelles de Communay et de la Communauté de Communes qui sera recherchée.

5.1 EN PERMETTANT L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE DANS LE CADRE D'UNE REFLEXION ISSUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Diagnostic / contexte

Le parc d'activité du Val de Charvas situé le long de l'A46 (vitrine), aujourd'hui occupé à plus de 50 %, souffre d'un problème crucial de desserte. La voie de desserte, en cours d'étude, doit résoudre de manière définitive ce problème. Une fois cet équipement viaire réalisé, une extension du parc pourra être programmée à terme.

Enjeux du point de vue du développement durable

Favoriser la diversité des fonctions urbaines.
Accroître l'indépendance économique de la Commune participant à terme à la réduction des déplacements domicile - travail.
Préserver les meilleures terres agricoles (notamment pour la culture céréalière) en développant les activités sur les secteurs à faible valeur agronomique.

Principes d'aménagement

L'extension prend appui sur la zone déjà existante. Le Parc de Charvas est prolongé à l'Est en direction de l'aire autoroutière et à l'Ouest en limite avec Ternay.

Les terrains envisagés comme support de l'extension sont vastes et offrent des possibilités d'accueillir des locaux d'activité de grande taille. Il s'agit de terrains en friche sans grande valeur culturelle. Les terrains sont plats ou avec assez peu de pente ce qui favorise des projets sans gros travaux de terrassement, de plateforme.

Toutefois, les activités accueillies ne devront pas présenter d'incompatibilité avec des enjeux agricoles et paysagers.

L'aménagement du parc sera réalisé à partir d'un plan d'aménagement global prenant en compte tous les aspects habituellement étudiés (répercussion sur les flux, insertion dans le paysage...) mais aussi un **volet environnemental approfondi** (étude du plan de masse pour une utilisation économe de l'espace, pour contribuer à la performance énergétiques des futurs bâtiments, rationalisation et valorisation des ressources locales, réduction des nuisances, traitement des déchets, récupérations des eaux de pluie, limitation de l'imperméabilisation des sols, utilisation des énergies renouvelables...)

Une étude est en cours pour l'implantation de deux éoliennes.

Le développement et l'extension du Parc de Charvas sont conditionnés à la création de la voie de desserte directe depuis l'A46.

5.2 EN SOUTENANT LES COMMERCES ET LES SERVICES DU CENTRE VILLE

Diagnostic / contexte

Essentiellement localisés autour de la rue Centrale, les commerces et services ont un rôle particulièrement important pour la ville de Communay dans son ensemble. Ils sont sources de richesses économiques et sociales.

L'étude du centre bourg a permis de mettre en évidence de manière certaine que la préservation et la diversification de l'offre commerciale et de service est un gage d'animation, de qualité de vie, de vitalité du centre.

Enjeux du point de vue du développement durable

Permettre au centre village de continuer à jouer son rôle attractif nécessaire au bon fonctionnement de la fonction commerciale.

Lien social notamment pour les personnes âgées

Développement économique lié à l'activité commerciale.

Principes d'aménagement

Favoriser de bonnes conditions de fréquentation en particulier par une amélioration de l'accessibilité, des liaisons piétonnes et cyclistes, une offre suffisante en stationnement.

Des récentes préemptions de la commune sur du foncier en plein cœur du village pourront permettre ce développement du commerce.

C'est également inciter à la création d'activité ou de services supplémentaires, activités compatibles au contexte urbain dense.

5.3 EN ACCOMPAGNANT L'ACTIVITE AGRICOLE

Cette question fait l'objet d'une orientation à part entière.

Diagnostic / contexte

Voir orientation 6 ci-après (page 42)

Enjeux du point de vue du développement durable

Activités économiques.
Identité de la commune.
Lien social.
Entretien d'un paysage rural.

Principes d'aménagement

Conserver les meilleures terres pour l'agriculture, c'est Cornavan pour l'élevage et la Plaine pour la culture céréalière.
Réseau viaire rural satisfaisant.
Aide pour limiter l'érosion des terres en pente (action dans le cadre de l'intercommunalité).

6

PRESERVER AUTANT QUE PEUT FAIRE CE PEUT LES TERRES AGRICOLES A FORTE VALEUR AJOUTEE ET LIMITER L'EROSION

Partout en France, l'agriculture périurbaine connaît une mutation notable ; si elle n'a plus le monopole de l'approvisionnement des villes, elle joue un rôle déterminant sur les aspects environnementaux et paysagers. Les espaces agricoles aux portes de la ville ajoutent aux territoires qui les préservent, des valeurs d'usage aux bénéfiques de toute la population. Ils produisent une qualité spatiale, une signature paysagère qui sont à leur tour des facteurs d'attractivité pour le développement économique.

Cependant cette situation est fragile. L'agriculture est confrontée à des problèmes de consommation d'espace qui la réduit ou la séduit, tout particulièrement lorsque la vente des terres agricoles rapporte davantage que leur exploitation.

L'agriculture est liée à la vie de Communay.

La commune n'échappe cependant pas à ce phénomène. Il s'est traduit sur la commune par une déprise progressive des zones cultivées. Les herbages et les exploitations d'élevage ont d'abord disparu. Puis, les terres arboricoles et maraîchères sont loties ou gagnées par les friches. Les surfaces arables sont exploitées grâce à des cultures céréalières dont le rendement financier est meilleur. Au final, ce sont moins d'agriculteurs sur la commune, la disparition des animaux, la diminution des types de production, des parcelles de plus grande taille et des surfaces cultivées revêtues d'une couverture plus monotone.

La répartition en superficie laisse apparaître que la surface agricole utilisée reste importante égale à 534 hectares (soit 50 % de la superficie communale : 1054 ha).

De plus, pendant la période 1979-2000, le nombre d'exploitations a diminué passant de 54 à 26 et pour les exploitations professionnelles de 20 à 14. On dénombre d'ailleurs aujourd'hui, 8 exploitants agricoles en activité principale.

L'époque de l'agriculture productiviste semble révolue et Communay a plus à attendre du qualitatif plus que du quantitatif.

Face à la pression foncière exacerbée, la commune souhaite protéger l'agriculture, patrimoine commun dont elle a la responsabilité.

6•1 EN TENTANT DE MAINTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET LES SIEGES D'EXPLOITATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DANS LEUR DOUBLE ASPECT : ECONOMIE ET ENVIRONNEMENT

Diagnostic / contexte

Les secteurs de la Plaine et de Cornavan disposent de terres de bonnes qualités agronomiques.

Il s'agit de terres de classe 2 : Terres de bonne productivité.

Terres des dépôts loessiques du plateau de Feyzin, ces terres sont proches des meilleures terres du plateau de Vénissieux.

De plus, il s'agit de zone de bordure non pénalisée par l'excès d'eau des vallées de l'Ozon, de la Cevenne et de la Véga.

Pour une meilleure valorisation des terres, le secteur de la Plaine a fait l'objet d'un remembrement et d'une irrigation lui apportant une plus value certaine.



*Classement des terres agricoles
Extrait de la feuille de Givors*

La préoccupation de la commune est de préserver ces surfaces agricoles à forte valeur ajoutée en refusant l'extension des zones d'habitat dans la plaine et en protégeant les terres.

C'est un secteur vulnérable aux équilibres fragiles. Il subit une pression foncière forte et toute implantation de construction produit un impact visuel fort et irréversible. La plaine est visible de toute part de la commune, des coteaux, des communs alentours, de la RN7...

Elle représente une richesse pour l'économie locale (par la présence de l'agriculture), les paysages (assise du village, paysage changeant au fil du temps) et l'identité de la commune.

Elle souligne l'entrée de ville qui confère à la commune son caractère rural.

Enjeux du point de vue du développement durable

Maintien d'une agriculture périurbaine source de richesse économique pour les hommes et pour tout un territoire.

Maintien de la structure paysagère, en particulier la lisibilité du village de Communay.

Rôle de poumon vert : présence du végétal, source de biodiversité, vaste zone perméable, limite l'étalement urbain.

Principes d'aménagement

Réserver pour l'agriculture les zones ayant fait l'objet d'investissements et de modernisation (remembrement, irrigation) et à forte valeur culturelle.

La zone agricole actuelle est donc maintenue et réservée à l'agriculture.

Une distinction sera établie entre les zones où les constructions liées à l'agriculture seront possibles et celles où elles ne le seront pas.

Compte tenu de la valeur culturelle des terres et des vues sur le village, la plaine (entre la RD 150 et la RD 150^E) sera protégée.

La commune souhaite également engager un travail de recensement des chemins ruraux afin de prévoir un réseau maillé de chemins agricoles reliant et irriguant toutes les parties des exploitations et évitant autant que faire se peut aux engins agricoles d'emprunter ou de traverser des voies importantes.

6.2 EN PRENANT DES MESURES POUR LIMITER L'EROSION

Diagnostic / contexte :

C'est une problématique importante sur la commune.

La commune doit faire face à la dégradation de la qualité de certains sols dont la manifestation la plus caractéristique est le phénomène d'érosion hydraulique. La colline est un secteur particulièrement propice à l'érosion et / ou au ravinement de la terre en cas de fortes précipitations (coulées de boues).

La modification des pratiques agricoles (développement de la culture en remplacement de la prairie, sols laissés nus en hiver...), le remembrement qui a généré l'arasement des haies, des talus, l'agrandissement des parcelles, parfois le labourage des chemins ruraux, la rectification des tracés sinueux et naturels de rus, le manque d'entretien des fossés et des marres qui tendent à se combler, l'imperméabilisation des sols par le développement de l'urbanisation... sont autant d'éléments concourant à l'accroissement de ce phénomène.

Le cas de Communay n'est pas isolé dans la Communauté de Communes. Aussi une étude prochaine devrait avoir lieu au niveau de l'intercommunalité permettant de faire un état des zones à traiter.

Enjeux du point de vue du développement durable :

Sans reprendre les modèles des paysages du passé qui ne sont plus adaptés aux techniques agricoles actuelles, la commune souhaite à moyen terme engager la réflexion dans le cadre d'une « charte paysagère ». Inventer des paysages adaptés aux pratiques agricoles actuelles soucieuses du développement durable.

Principes d'aménagement :

A court terme :

Entretien et curer les fossés, voire en créer d'autres pour répondre améliorer la rétention de l'eau de ruissellement par un entretien adapté.

Veiller à maintenir les chemins ruraux (ne pas les labourer).

Créer des bandes enherbées pour limiter le ruissellement et éviter les labours trop à proximité des voiries.

A moyen terme :

Prévoir et dimensionner des ouvrages paysagers de rétention des eaux par exemple, dans la zone verte au-dessus de l'église, dans la future zone de loisirs du stade...

C'est aussi dans les zones d'urbanisation future, être attentif voire imposer la récupération des eaux de toiture, veiller à imperméabiliser le moins de surface possible (utiliser des matériaux poreux, maintenir des espaces verts et plantés), favoriser l'infiltration naturelle des eaux par une urbanisation en terrasses, la création de noues, de fossés...

A plus long terme et dans le cadre d'une « charte paysagère », c'est remettre en place les éléments nécessaires : haies, bosquets, fossés, noues....