



# PRÉFET DU RHÔNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

*Le Préfet*

Lyon, le - 8 JUIN 2021

Monsieur le maire,

Conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, vous avez transmis pour avis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Communay, pour l'opération d'aménagement d'ensemble de logements sur le secteur des Savouges.

A ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 17 mai 2021.

La programmation de logements sur les secteurs d'aménagement d'ensemble de l'opération, comprend la construction de 91 logements nouveaux avec un potentiel maximum de 95 logements. L'orientation d'aménagement et de programmation qui a été créée sur le secteur des Savouges ne prévoit qu'un seuil maximum de logements et pas de seuil minimum, ce qui pourrait ne pas apporter suffisamment de garantie sur une densité minimale de logements au regard du rapport de compatibilité du projet avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation définit des sous-secteurs avec des formes urbaines dédiées, avec notamment 100 % d'habitat individuel en secteur central.

En termes de consommation d'espace, le projet prend place sur une zone à urbaniser du plan local d'urbanisme en vigueur sur 6,3 hectares et vient en plus consommer 0,3 hectare de zone agricole qui servira de transition paysagère avec l'espace agricole (bande non aedificandi).

Le projet prévoit également :

- une nouvelle voirie interne orientée nord-sud avec une allée dédiée aux modes doux en parallèle de la voie interne structurante,
- des petites voiries en impasse pour le partage de l'espace,
- des espaces verts communs,

Monsieur Jean-Philippe CHONÉ  
Maire de Communay  
Rue du Sillon  
69 360 COMMUNAY

- 2 bandes non aedificandi : l'une sur la frange Est pour la transition avec l'espace agricole, l'autre à l'Ouest pour la transition avec les espaces urbains,
- le rétablissement d'un chemin rural pour piétons et vélos (chemin de Cussinette) à l'Est du projet.

Ce dernier rétablissement se situe en partie en dehors des limites de la zone d'aménagement en bordure des parcelles agricoles à l'Est. L'incidence de ce passage au sein de la zone agricole doit conduire à des réflexions pour rétablir le chemin plus près du projet. Par ailleurs, au regard de la problématique de circulation des engins agricoles, le profil du chemin ne semble pas adapté aux besoins.

Au regard des éléments présentés, la commission a émis un avis favorable sur le projet, assorti de 3 réserves :

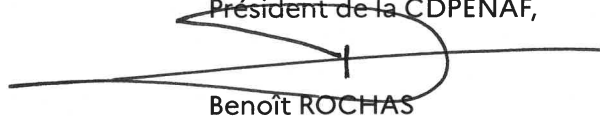
- circonscrire le périmètre du projet à la zone à urbaniser initiale pour s'affranchir de l'investissement des 3 000 m<sup>2</sup> prélevés à la zone agricole et ainsi respecter les limites d'urbanisation fixées par le projet d'aménagement et de développement durable. Cette réduction du périmètre pourrait se faire en retravaillant la partie centrale (secteur D) du projet au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation via la diversification des formes urbaines et des typologies de logements, la reprise des voiries internes pour éviter les voies en impasse, l'amélioration de la perméabilité entre les secteurs urbains et avec les secteurs voisins,
- définir un seuil minimum de 91 logements dans les secteurs d'aménagement de l'opération d'ensemble au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation, afin d'assurer une densité minimale,
- rétablir le chemin de Cussinette au plus près du projet le long de sa frange Est et échanger avec le monde agricole sur les besoins en termes d'accès des engins agricoles, afin d'adapter si nécessaire le profil du futur rétablissement pour permettre leur circulation.

Je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

*Très cordialement*

Pour le Préfet,  
Le sous-préfet en charge du Rhône-Sud,  
Président de la CDPENAF,



Benoît ROCHAS