



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Corinne ACHARD

corinne.achard@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 40

Fax : 04 78 62 54 94

Lyon, le 26 septembre 2017

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Communay

Objet : Avis de la CDPENAF sur le PLU de la commune de Communay

Réf. :

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Communay arrêté par délibération du 27 juin 2017.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 18 septembre 2017. L'analyse du projet de PLU a permis de constater une consommation des espaces agricoles et naturels très importante, liée au maintien de la quasi-totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU de 2005, d'une part et l'ouverture de nouvelles zones à vocation économique, d'autre part (au total 6 hectares supplémentaires).

Sur le volet habitat, l'analyse des disponibilités foncières dans la tâche urbaine a permis d'identifier un potentiel de 7,5 hectares dont une partie a déjà été investie via des procédures de modification du PLU en vigueur. La commune se dirige principalement, sans analyse actualisée, vers un développement en extension (25 hectares de zones à urbaniser). Dans le même temps, les éléments du dossier ne permettent pas de quantifier précisément le nombre de logements qui seraient construits sur la période du PLU. Par ailleurs, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) devra privilégier les secteurs situés dans la centralité.

Sur le volet économique, le PLU prévoit la création d'une zone 2AUic pour une opération mixte (habitat – commerces), sur des surfaces actuellement agricoles. La commune, située hors polarité du SCOT, ne peut proposer qu'une offre de commerces de proximité. L'ouverture d'une zone accueillant des commerces déconnectés du centre-bourg est susceptible d'entraîner à moyen terme une perte d'attractivité des commerces du centre. De plus, ce secteur est difficilement accessible par des modes de déplacements doux.

S'agissant des secteurs d'activités dédiés à l'artisanat et l'industrie, 9,8 hectares situés à l'ouest de la zone d'activités de "Charvas" sont en cours d'ouverture à l'urbanisation par modification du PLU. Le projet de PLU prévoit l'ouverture d'un second secteur au sud de "Charvas" (2,1 hectares), sur des terrains agricoles actuellement exploités.

Le zonage du PLU localise 4 sous-secteurs destinés à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs (NI). La création de sous-secteurs revêt un caractère exceptionnel (justification nécessaire) et leur taille doit être limitée. Or, les 3 secteurs visés s'étendent sur des espaces très importants. La justification des sous-secteurs n'est pas apportée et leur surface doit être limitée. Les sous-secteurs ne nécessitant aucune constructions doivent être maintenus en zone naturelle (N).

Une dizaine de bâtiments sont repérés au titre du changement de destination. Cette possibilité offerte dans les zones agricoles et naturelles concerne des bâtiments dont le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Un descriptif précis de chaque bâtiment devra compléter le rapport de présentation.

Au regard des éléments présentés, la commission a émis **un avis défavorable sur le projet.**

Ces réserves concernent en premier lieu la consommation des espaces agricoles et naturels :

- limiter l'étalement urbain en diminuant les zones d'urbanisation future (41ha de zones AU programmées, 6 hectares supplémentaires entre le PLU de 2005 et le projet actuel) ;
- afficher un objectif de production de logements réaliste, en fonction des tendances du PLH ;
- reclasser en zone A ou N la zone AUic destinée à un développement commercial en entrée de ville ;
- ouvrir en priorité les zones AU situées dans la tâche urbaine ;
- maintenir en zone agricole la zone d'activités prévue au sud de Charvas (compte-tenu du projet d'extension significatif (modification en cours) et des disponibilités existantes dans la zone Ui) ;
- utiliser l'espace de loisirs pour conforter la centralité ;
- justifier et limiter la taille des sous-secteurs NI (activités de loisir).

D'autres réserves concernent la forme obligatoire du dossier :

- justifier les changements de destination ;
- conduire une analyse de la consommation foncière des dix dernières années ;
- proposer une analyse fine et actualisée des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (repérage à la parcelle) ;
- de manière générale, justifier les choix de la commune et leurs traductions réglementaires dans le rapport de présentation (PLU modernisé).

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

Le Préfet
Pour le Préfet,
La secrétaire générale adjointe de la
préfecture
Présidente de la CDPENAF,

SIGNE

Amel HAFID