

Département du RHÔNE

Commune de COMMUNAY

DECLARATION DE PROJET  
D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE ET DE LOGEMENTS  
« LES SAVOUGES »

INTERET GENERAL DU PROJET

CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
(I)

Enquête publique du 14 juin au 16 juillet 2021

Commissaire enquêteur : Jean-Louis DELFAU

Dossier N° E21000037 / 69

---

# CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 1 RAPPELS

### 1.1 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique concerne le projet d'aménagement d'ensemble et de construction de logements sur le secteur « des Savouges ». Avec cette opération de mixité sociale, la Commune de COMMUNAY a pour objectif de combler son déficit en logement locatifs sociaux et de répondre aux obligations de la loi solidarité et au renouvellement urbains (SRU), ainsi qu'à la demande de logements.

La déclaration de projet concerne l'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser « des Savouges », avec la réalisation d'un nombre minimum de logements. Elle propose un habitat diversifié et intégré dans son environnement avec une mixité des formes urbaines (maisons individuelles, maisons jumelées ou groupées et habitat intermédiaire) et une volonté affichée de réelle mixité sociale (accession privée et 40 % logements sociaux en accession ou en location).

Le site du projet, au Nord-Est du bourg, en limite de l'urbanisation du quartier « des Savouges », englobe :

- 6,3 ha de la zone AU, zone à urbaniser ;
- 0,3 ha de la zone A, zone agricole adjacente ;
- quelques propriétés bâties comprises dans le périmètre de la zone AU.

La réalisation de ce projet nécessite au préalable l'ouverture de cette zone AU à l'urbanisation et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COMMUNAY par l'évolution de trois de ses documents opposables :

- le document graphique ;
- le règlement écrit ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'enquête publique unique a revêtu un double objet :

1. l'intérêt général du projet contenu dans la déclaration de projet d'aménagement d'ensemble et de logements sur le secteur « des Savouges » ;
2. la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COMMUNAY.

Le présent document expose les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur concernant le premier objet :

LA DECLARATION DE PROJET D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE  
ET DE LOGEMENTS SUR LE SECTEUR « DES SAVOUGES ».

## 1.2 TYPE D'ENQUETE

Cette enquête est régie par le Code de l'urbanisme et par le Code de l'environnement.

Le Code de l'environnement définit le champ d'application et l'objet de l'enquête publique, la procédure et le déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Lyon en date du 24 mars 2021 (n° E21000037/69).

L'enquête a été prescrite par arrêté du Maire de Communay du 19 mai 2021.

## 1.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 14 juin 2021 à 9 h 00, au vendredi 16 juillet 2021 à 17 h 00, soit pendant 33 jours consécutifs.

Elle a donné lieu à publicité conformément aux textes, par voie de presse et affichage.

Le dossier d'enquête, est resté consultable dans sa version papier en mairie de COMMUNAY, siège de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture au public, hors jours fériés.

Il était également consultable à l'adresse : [www.communay.fr](http://www.communay.fr), accessible au public durant toute la durée de l'enquête et sur le site internet dédié, à l'adresse : <http://www.projet-savouges.fr>.

Dans sa version papier, un registre d'enquête à feuillets mobiles, côté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, est resté à disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier, afin que chacun puisse éventuellement y consigner ses observations, propositions et contre-propositions. Le public pouvait également les adresser par correspondance au Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Mairie de COMMUNAY.

Dans sa version numérique, un registre d'enquête dématérialisé sur lequel le public pouvait également déposer ses observations, propositions et contre-propositions est resté accessible pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse [enquetepublique-savouges@registre-dematerialise.fr](mailto:enquetepublique-savouges@registre-dematerialise.fr).

Un poste informatique dédié était mis à disposition du public à la mairie de COMMUNAY aux jours et heures d'ouverture au public, offrant un accès gratuit aux sites.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public, en mairie de COMMUNAY, aux jours et horaires suivants :

En présentiel :

- Lundi 14 juin 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Mardi 22 juin 2021 de 15 h 30 à 18 h 30 ;
- Mercredi 30 juin 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Jeudi 8 juillet 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Vendredi 16 juillet 2021 de 14 h 00 à 17 h 00.

Au téléphone, avec prise de rendez-vous préalable :

- Jeudi 24 juin 2021 de 14 h 00 à 17 h 00.

## 1.4 PARTICIPATION DU PUBLIC

Durant la période du 14 juin au 16 juillet 2021 inclus, 87 observations ou contre-propositions ont été recueillies :

- 20 lors des permanences du commissaires enquêteur ;
- 13 annotées sur le registre papier en mairie ;
- 3 par courrier ;
- 51 sur le registre dématérialisé ;
- aucune demande d'entretien téléphonique.

### 1.4.1 INCIDENTS

Une contribution sur le registre numérique a conduit à une modération du fait de la présence de propos non publiables.

Une personne n'a pu pénétrer dans la Mairie alors que le Commissaire enquêteur était présent. Elle a déposé un avis sur le registre dématérialisé puis a été reçue par le commissaire enquêteur.

Les avis d'enquête publique affichés sur le site ont été tagués et ont dû être remplacés.

### 1.4.2 ELEMENTS ESSENTIELS

Les observations les plus fréquentes, favorables ou défavorables, concernent :

- la pertinence du projet :
  - sa localisation en lisière de l'urbanisation actuelle, en empiétant sur les espaces agricoles et naturels ;
  - son ampleur avec des craintes quant à l'arrivée massive de nouveaux habitants et à leur intégration ; a contrario Préfet, CDPENAF et SEPAL demandent de définir un seuil minimum de logements ;
- la consommation de terres agricoles :
  - le Préfet du Rhône et la CDPENAF demandent de s'affranchir de l'investissement des 3.000 m<sup>2</sup> prélevés à la zone agricole ;
- les impacts du projet :
  - accroissement de la circulation automobile : rues, carrefours, sécurité des usagers ;
  - équipements de la commune : écoles, collège, équipements sportifs ;
- les risques d'inondation liées au ruissellement des eaux pluviales ;
- l'atteinte à l'environnement :
  - à la nature et la biodiversité du secteur ;
  - au cadre de vie actuel et à sa quiétude.

Les personnes publiques associées ou consultées émettent des avis favorables ou positifs, assortis de réserves, de remarques ou d'observations.

## 2 MOTIVATIONS

### 2.1 APRES AVOIR

- Vu le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise approuvé le 16 décembre 2010, ;
- Vu la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire de la Métropole lyonnaise (DTA) approuvée par décret en Conseil d'État en date du 9 janvier 2007 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Communay adopté le 6 septembre 2005 ;
- Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Lyon n° E21000037/69 en date du 24 mars 2021 me désignant en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Communay, en vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit « des Savouges » ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Communay n° 2020/09/064 du 8 septembre 2020 approuvant les objectifs de la déclaration de projet des Savouges entraînant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, et décidant de le soumettre à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Communay n° 2021/03/029 du 2 mars 2021 arrêtant le bilan de la concertation ;
- Vu l'arrêté du Maire de Communay n° 02/URBA/2021 du 19 mai 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement d'ensemble et de logements sur le secteur des Savouges, ainsi que sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune, et en définissant les modalités ;
- Vu la décision n°2020-ARA-KKPP-2504 du 17 avril 2020 de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas sur le projet dénommé « Lotissement les terrasses de Savouges » sur la commune de Communay ;
- Vu la décision n° 2021-ARA-KKU-2159 du 10 mai 2021 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité dans le cadre de la déclaration de projet pour la réalisation de l'opération dénommée « Les Savouges » du plan local d'urbanisme (PLU) de Communay ;
- Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 18 mai 2021 ;
- Pris connaissance du dossier objet de la présente enquête publique, notamment dans son volet concernant l'intérêt général du projet d'aménagement d'ensemble et de logements sur le secteur des Savouges à Communay ;
- Rencontré à plusieurs reprises la Commune de Communay, porteur du projet ;
- Procédé à la visite du site avec le Maire de Communay qui m'a présenté le projet in situ ;

- Recueilli les observations du public lors des permanences, au travers des annotations portées sur les registres papier et numérique et des courriers reçus ;
- Pris connaissance des avis des personnes publiques associées, notamment de la demande de 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 ;
- Etabli un procès-verbal de synthèse des observations en date du 16 juillet 2021, remis en mains propres et commenté, le même jour, à la Commune de Communay, porteur du projet ;
- Pris connaissance du mémoire en réponse de la Commune de Communay en date du 30 juillet 2021.

## 2.2 CONSIDERANT QUE

- La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément à la réglementation ;
- Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces prévues par les législations et réglementations en vigueur ; qu'il est suffisamment complet pour une bonne information du public et lui permettre de se prononcer sur le projet ;
- Le projet se situe sur des parcelles initialement agricoles et semi-naturelles en zone à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme ;
- L'analyse produite traite des problématiques les plus pertinentes, aborde la question des incidences prévisibles sur l'environnement et propose des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ;
- Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement collectif puis traitées par la station d'épuration de Saint-Fons ;
- Les eaux pluviales seront collectées par des noues enherbées avec tranchées drainantes, ou canalisations réservoirs, ou bassins paysagers puis rejetées dans le réseau public ; les ouvrages de rétention seront basés sur une pluie de retour 30 ans avec un débit de fuite de 6 l/s/ha conformément aux dispositions du PPRI ;
- L'implantation du lotissement en périphérie doit faciliter l'accès aux axes routiers menant à la Gare SNCF de Sérézin-du-Rhône ou vers la bretelle d'accès de l'autoroute A46 ;
- La réalisation d'un cheminement piétonnier également utilisable par les vélos permettra de rallier l'école des Bonnières en cheminant au travers des autres lotissements existants ;
- La volonté de garantir une cohérence avec l'urbanisation existante : des haies champêtres stratifiées seront implantées afin de garantir une intégration optimale et les principales haies transversales seront maintenues ;
- La nature du projet n'engendrera pas de nouvelles nuisances après la réalisation des travaux ;
- Les procédures, tant de concertation préalable que d'enquête publique, ont été respectées selon des modalités compatibles avec le contexte sanitaire ;
- Le mémoire en réponse de la Commune de Communay apporte des réponses claires et satisfaisantes aux observations, et aux demandes du Commissaire enquêteur ;
- Le projet d'aménagement d'ensemble et de logements des Savouges contribue à réduire le déficit en logements sociaux de Communay ;
- Il proposera des terrains à bâtir aux acquéreurs en recherche d'installation sur la commune ;
- Les opérateurs disposent d'ores et déjà de la maîtrise du foncier ;
- L'analyse bilancielle fait apparaître que le projet est bénéfique pour Communay : réalisation de logements sociaux et privés, prise en charge d'aménagements, d'équipements et de plantations par les opérateurs, améliorations et sécurisation de voiries existantes ;

- Le projet prend en compte l'ensemble des documents d'urbanisme ;
- Il est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise, son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;
- Il répond à l'exigence d'utilisation plus maîtrisée des espaces urbanisés, promeut la diversité sociale dans l'offre de logements et reste à l'écart des corridors verts en territoire naturel et agricole ;
- Il devra cependant s'affranchir de l'investissement des 3.000 m<sup>2</sup> prélevés à la zone agricole et rester circonscrit à la zone à urbaniser initiale ;
- Le projet est également compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire de la Métropole lyonnaise (DTA) ;
- Il maîtrise l'étalement urbain et la consommation d'espace : il se situe en continuité immédiate de l'urbanisation existante, à faible distance des commerces, services et équipements communaux ; il est desservi par des voiries existantes ;
- Le projet des Savouges n'est pas compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de Communay du fait de son lieu d'implantation en zone AU, « zone à urbaniser », non constructible en l'état.



### **3 AVIS**

#### **CECI EXPOSE**

Les avantages du projet soumis à l'enquête publique, notamment en ce qu'il contribue à réduire le déficit en logements sociaux de Communay, promeut la diversité sociale et propose de nouveaux terrains à bâtir, tout en maîtrisant l'étalement urbain et la consommation d'espace, sont très nettement supérieurs aux quelques impacts négatifs limités qu'il peut présenter.

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR soussigné émet un

#### **AVIS FAVORABLE**

#### **AU PROJET D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE ET DE LOGEMENTS SUR LE SECTEUR « DES SAVOUGES » DONT L'INTERET GENERAL EST RECONNU**

#### **RESERVES**

- 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.
- 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.

#### **RECOMMANDATIONS**

- Actualiser la liste des emplacements réservés dans les documents constitutifs du plan local d'urbanisme ;
- Remplacer les termes « coefficients d'emprise au sol » par « coefficient d'occupation des sols » en page 28 de la notice explicative ;
- Porter une attention particulière :
  - au traitement des eaux de ruissellement ;
  - à un traitement des voiries adapté à l'accroissement des flux de circulation automobile induit par le projet ;
  - à la mise en sécurité de la circulation piétonne et modes doux vers le centre du village et ses lieux névralgiques ;
  - à l'élaboration d'un cahier des charges du lotissement.

Fait à Lyon, le 13 août 2021  
Le Commissaire enquêteur,



Jean-Louis DELFAU

Département du RHÔNE

Commune de COMMUNAY

MISE EN COMPATIBILITE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMMUNAY  
VISANT A PERMETTRE L'OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE  
ET DE LOGEMENTS « LES SAVOUGES »

CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
(II)

Enquête publique du 14 juin au 16 juillet 2021

Commissaire enquêteur : Jean-Louis DELFAU

Dossier N° E21000037 / 69

---

# CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 1 RAPPELS

### 1.1 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique concerne le projet d'aménagement d'ensemble et de construction de logements sur le secteur « des Savouges ». Avec cette opération de mixité sociale, la Commune de COMMUNAY a pour objectif de combler son déficit en logement locatifs sociaux et de répondre aux obligations de la loi solidarité et au renouvellement urbains (SRU), ainsi qu'à la demande de logements.

La déclaration de projet concerne l'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser « des Savouges », avec la réalisation d'un nombre minimum de logements. Elle propose un habitat diversifié et intégré dans son environnement avec une mixité des formes urbaines (maisons individuelles, maisons jumelées ou groupées et habitat intermédiaire) et une volonté affichée de réelle mixité sociale (accession privée et 40 % logements sociaux en accession ou en location).

Le site du projet, au Nord-Est du bourg, en limite de l'urbanisation du quartier « des Savouges », englobe :

- 6,3 ha de la zone AU, zone à urbaniser ;
- 0,3 ha de la zone A, zone agricole adjacente ;
- quelques propriétés bâties comprises dans le périmètre de la zone AU.

La réalisation de ce projet nécessite au préalable l'ouverture de cette zone AU à l'urbanisation et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COMMUNAY par l'évolution de trois de ses documents opposables :

- le document graphique ;
- le règlement écrit ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'enquête publique unique a revêtu un double objet :

1. l'intérêt général du projet contenu dans la déclaration de projet d'aménagement d'ensemble et de logements sur le secteur « des Savouges » ;
2. la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COMMUNAY.

Le présent document expose les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur concernant le premier objet :

LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE COMMUNAY

## 1.2 TYPE D'ENQUETE

Cette enquête est régie par le Code de l'urbanisme et par le Code de l'environnement.

Le Code de l'environnement définit le champ d'application et l'objet de l'enquête publique, la procédure et le déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Lyon en date du 24 mars 2021 (n° E21000037/69).

L'enquête a été prescrite par arrêté du Maire de Communay du 19 mai 2021.

## 1.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 14 juin 2021 à 9 h 00, au vendredi 16 juillet 2021 à 17 h 00, soit pendant 33 jours consécutifs.

Elle a donné lieu à publicité conformément aux textes, par voie de presse et affichage.

Le dossier d'enquête, est resté consultable dans sa version papier en mairie de COMMUNAY, siège de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture au public, hors jours fériés.

Il était également consultable à l'adresse : [www.communay.fr](http://www.communay.fr), accessible au public durant toute la durée de l'enquête et sur le site internet dédié, à l'adresse : <http://www.projet-savouges.fr>.

Dans sa version papier, un registre d'enquête à feuillets mobiles, côté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, est resté à disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier, afin que chacun puisse éventuellement y consigner ses observations, propositions et contre-propositions. Le public pouvait également les adresser par correspondance au Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Mairie de COMMUNAY.

Dans sa version numérique, un registre d'enquête dématérialisé sur lequel le public pouvait également déposer ses observations, propositions et contre-propositions est resté accessible pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse [enquetepublique-savouges@registre-dematerialise.fr](mailto:enquetepublique-savouges@registre-dematerialise.fr).

Un poste informatique dédié était mis à disposition du public à la mairie de COMMUNAY aux jours et heures d'ouverture au public, offrant un accès gratuit aux sites.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public, en mairie de COMMUNAY, aux jours et horaires suivants :

En présentiel :

- Lundi 14 juin 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Mardi 22 juin 2021 de 15 h 30 à 18 h 30 ;
- Mercredi 30 juin 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Jeudi 8 juillet 2021 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Vendredi 16 juillet 2021 de 14 h 00 à 17 h 00.

Au téléphone, avec prise de rendez-vous préalable :

- Jeudi 24 juin 2021 de 14 h 00 à 17 h 00.

## 1.4 PARTICIPATION DU PUBLIC

Durant la période du 14 juin au 16 juillet 2021 inclus, 87 observations ou contre-propositions ont été recueillies :

- 20 lors des permanences du commissaires enquêteur ;
- 13 annotées sur le registre papier en mairie ;
- 3 par courrier ;
- 51 sur le registre dématérialisé ;
- aucune demande d'entretien téléphonique.

### 1.4.1 INCIDENTS

Une contribution sur le registre numérique a conduit à une modération du fait de la présence de propos non publiables.

Une personne n'a pu pénétrer dans la Mairie alors que le Commissaire enquêteur était présent. Elle a déposé un avis sur le registre dématérialisé puis a été reçue par le commissaire enquêteur.

Les avis d'enquête publique affichés sur le site ont été tagués et ont dû être remplacés.

### 1.4.2 ELEMENTS ESSENTIELS

Les observations les plus fréquentes, favorables ou défavorables, concernent :

- la pertinence du projet :
  - sa localisation en lisière de l'urbanisation actuelle, en empiétant sur les espaces agricoles et naturels ;
  - son ampleur avec des craintes quant à l'arrivée massive de nouveaux habitants et à leur intégration ; a contrario Préfet, CDPENAF et SEPAL demandent de définir un seuil minimum de logements ;
- la consommation de terres agricoles :
  - le Préfet du Rhône et la CDPENAF demandent de s'affranchir de l'investissement des 3.000 m<sup>2</sup> prélevés à la zone agricole ;
- les impacts du projet :
  - accroissement de la circulation automobile : rues, carrefours, sécurité des usagers ;
  - équipements de la commune : écoles, collège, équipements sportifs ;
- les risques d'inondation liées au ruissellement des eaux pluviales ;
- l'atteinte à l'environnement :
  - à la nature et la biodiversité du secteur ;
  - au cadre de vie actuel et à sa quiétude.

Les personnes publiques associées ou consultées émettent des avis favorables ou positifs, assortis de réserves, de remarques ou d'observations.

## 2 MOTIVATIONS

### 2.1 APRES AVOIR

- Vu le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise approuvé le 16 décembre 2010, ;
- Vu la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire de la Métropole lyonnaise (DTA) approuvée par décret en Conseil d'État en date du 9 janvier 2007 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Communay adopté le 6 septembre 2005 ;
- Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Lyon n° E21000037/69 en date du 24 mars 2021 me désignant en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Communay, en vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit « des Savouges ». ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Communay n° 2020/09/064 du 8 septembre 2020 approuvant les objectifs de la déclaration de projet des Savouges entraînant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, et décidant de le soumettre à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Communay n° 2021/03/029 du 2 mars 2021 arrêtant le bilan de la concertation ;
- Vu l'arrêté du Maire de Communay n° 02/URBA/2021 du 19 mai 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement d'ensemble et de logements sur le secteur des Savouges, ainsi que sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune, et en définissant les modalités ;
- Vu la décision n°2020-ARA-KKPP-2504 du 17 avril 2020 de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas sur le projet dénommé « Lotissement les terrasses de Savouges » sur la commune de Communay ;
- Vu la décision n° 2021-ARA-KKU-2159 du 10 mai 2021 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité dans le cadre de la déclaration de projet pour la réalisation de l'opération dénommée « Les Savouges » du plan local d'urbanisme (PLU) de Communay ;
- Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 18 mai 2021 ;
- Pris connaissance du dossier objet de la présente enquête publique, notamment dans son volet concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Communay ;
- Rencontré à plusieurs reprises la Commune de Communay, porteur du projet ;
- Procédé à la visite du site avec le Maire de Communay qui m'a présenté le projet in situ ;

- Recueilli les observations du public lors des permanences, au travers des annotations portées sur les registres papier et numérique et des courriers reçus ;
- Pris connaissance des avis des personnes publiques associées, notamment de la demande de 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 ;
- Etabli un procès-verbal de synthèse des observations en date du 16 juillet 2021, remis en mains propres et commenté, le même jour, à la Commune de Communay, porteur du projet ;
- Pris connaissance du mémoire en réponse de la Commune de Communay en date du 30 juillet 2021.

## 2.2 CONSIDERANT QUE

- La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément à la réglementation ;
- Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces prévues par les législations et réglementations en vigueur ; qu'il est suffisamment complet pour une bonne information du public et lui permettre de se prononcer sur le projet ;
- Les procédures, tant de concertation préalable que d'enquête publique, ont été respectées selon des modalités compatibles avec le contexte sanitaire ;
- Le mémoire en réponse de la Commune de Communay apporte des réponses claires et satisfaisantes aux observations, et aux demandes du Commissaire enquêteur ;
- L'enquête publique relative au projet d'aménagement d'ensemble et de logements sur le secteur « des Savouges » a établi l'intérêt général de l'opération ;
- Le projet doit cependant s'affranchir de l'investissement des 3.000 m<sup>2</sup> prélevés à la zone agricole et rester circonscrit à la zone à urbaniser initiale ;
- Les propositions de modifications des différentes pièces du plan local d'urbanisme de la commune de COMMUNAY sont bien adaptées aux seuls besoins de mise en complémentarité nécessaire pour permettre la mise en œuvre du projet des Savouges ;
- Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COMMUNAY sera complété d'une présentation du projet reprenant les éléments de la notice de présentation du dossier de « Mise en compatibilité du PLU de Communay » soumis à l'enquête publique ;
- Le document graphique limitera l'emprise du projet à la zone à urbaniser initiale (AU) ;
- Il fera apparaître les différents secteurs de la nouvelle zone AUe, le secteur AUeOA d'application de l'OAP des Savouges, les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les haies éléments naturels remarquables du paysage ;
- Le règlement écrit sera complété d'un chapitre adapté aux objectifs urbains, paysagers et environnementaux du secteur de la zone AUe des Savouges fixant les règles opposables, soit pour la totalité de la zone, soit pour les parcelles qui ne sont pas couvertes par le secteur AOP, AUeOA ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera complétée pour inscrire un secteur OAP « Les Savouges » développant un ensemble de principes que le projet devra respecter et matière d'aménagement et de programmation ;
- Les modifications ainsi apportées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de COMMUNAY permettront la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges » ;
- Elles intègrent les recommandations émises par les personnes appelées à se prononcer sur le projet de mise en compatibilité du PLU lors de la réunion d'examen conjoint.



### 3 AVIS

#### CECI EXPOSE

Le projet d'aménagement d'ensemble et de logements « Les Savouges » à COMMUNAY, en extension de l'urbanisation existante, répond à un besoin identifié de logements, notamment de logements sociaux sur le territoire de la Commune ; son intérêt général a été reconnu.

Sa réalisation nécessite au préalable la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COMMUNAY.

Les modifications proposées pour mettre le PLU de la commune de COMMUNAY en compatibilité avec le projet paraissent raisonnées, maîtrisées et adaptées aux enjeux, sous réserve d'en limiter l'emprise.

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR soussigné émet un

#### **AVIS FAVORABLE**

**A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMMUNAY  
VISANT A PERMETTRE L'OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE ET DE LOGEMENTS  
« LES SAVOUGES »**

#### **RESERVES :**

- 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.
- 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.

#### **RECOMMANDATIONS**

- Actualiser la liste des emplacements réservés dans les documents constitutifs du plan local d'urbanisme ;
- Remplacer les termes « coefficients d'emprise au sol » par « coefficient d'occupation des sols » en page 28 de la notice explicative ;
- Faire apparaître dans la version finale du dossier de mise en compatibilité du PLU les précisions utiles sur les 8 maisons potentielles en capacités résiduelles de densification.

Fait à Lyon, le 13 août 2021

Le Commissaire enquêteur,



Jean-Louis Delfau