



COMMUNE DE COMMUNAY

REVISION DU PLU

BILAN DE LA CONCERTATION

La délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2013, amendée le 10 février 2015 prescrivant la révision générale PLU a défini les modalités de la concertation comme suit :

- Mise à disposition du public, durant toute la durée d'élaboration du projet, d'un registre permettant de recueillir les avis et suggestions de la population,
- Organisation de deux réunions publiques au moins lors des étapes suivantes de la procédure :
 - o Après la présentation du projet d'aménagement et de développement durable aux personnes publiques associées et au conseil municipal qui en débattrà,
 - o Après la présentation de la traduction réglementaire de ce projet aux personnes publiques associées.
- Information sur l'avancement des études et sur le contenu du projet préalablement à chacune des réunions publiques susdites ;
- Information régulière dans les documents d'information municipale généraux ou dédiés ainsi que sur le site internet de la commune et dans la presse locale.

1- Dossier mis à disposition en Mairie

Le dossier mis à disposition en Mairie et nourri des documents (diagnostic, PADD...) au fur et à mesure de l'avancement de l'étude a suscité de nombreuses remarques :

- La plupart concernent une demande de classement de parcelles en zone constructible.
- Une étude foncière sur le hameau des Pins est portée à connaissance à travers le registre.
- Une remarque concerne l'ouverture d'une zone commerciale permettant l'implantation notamment d'une moyenne surface.
- Enfin, une remarque porte sur des problématiques de remaniements cadastrales.

2 - Compte-rendu de la réunion publique n°1 du 14 juin 2016

Monsieur le Maire accueille une soixantaine de participants à l'Amphithéâtre des Brosses et introduit la réunion. Il indique que la commune s'est engagée dans une démarche de révision de son Plan Local d'Urbanisme en 2013, laquelle devrait aboutir à une approbation du PLU en fin d'année 2017.

Monsieur BERTRAND ajoute que cette démarche se déroule en concertation avec de nombreux acteurs, notamment par le biais de réunions spécifiques avec divers corps de métiers, comme les agriculteurs par exemple. Celles-ci ont permis d'échanger sur le diagnostic et les évolutions possibles du PLU.

PRESENTATION du PADD

Introduction : Patrice BERTRAND présente les principaux axes du PADD, à savoir :

- Les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- La mise en valeur du paysage.
- Les risques et nuisances.
- La traduction de ces points dans le zonage.
- Les orientations générales pour les équipements.
- L'attractivité tourisme, loisirs et patrimoine.
- Equipement commercial et de services.
- Orientations générales pour le développement économique.
- Orientations générales transports et déplacements.
- Orientations générales pour l'habitat.
- Objectifs de mixité sociale.

Chacun de ces points est détaillé à l'aide d'un support visuel, projeté à l'écran.

SEANCE DE QUESTION-REPONSES

La phase de débat a fait émerger les questions suivantes :

Secteur de développement du Mineur

Des demandes d'information sur le projet commercial envisagé sur le secteur du Mineur à l'entrée Ouest du bourg.

Un participant s'interroge sur l'impact que cela pourrait avoir sur les commerces de centre-bourg, ainsi que sur le centre commercial des Pierres, à Ternay.

Monsieur BERTRAND indique qu'une étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) concernant la consommation des ménages, montre que la commune dispose d'un potentiel de consommation assez élevé et que pour répondre à cette demande, Communay et Ternay ont une offre nettement insuffisante. Il y a donc une évasion commerciale forte que le projet vise à contenir. Cela permettrait également de limiter les déplacements et de permettre aux personnes non motorisées d'avoir accès à une offre commerciale de proximité. Par ailleurs, ce projet créera une trentaine d'emplois accessibles à des personnes sans qualification particulière. La commune compte quelques chômeurs, non motorisés, ayant des difficultés de mobilité au vu de la faiblesse de l'offre de transports en commun.

Un participant ajoute que d'autres possibilités de développement pour ce type de projet en centre-bourg sont envisageables, plus près du tissu urbain existant.

Monsieur BERTRAND répond que d'autres possibilités ont en effet été étudiées, mais n'ont pas abouties pour des questions foncières, à la fois par le refus des propriétaires de vendre leur terrain, mais aussi pour des questions d'accessibilité aux véhicules, de parking, et enfin de taille de

la surface de vente qui, au vu des opportunités envisageables, ne pourrait excéder cinq cents m². Les opérateurs questionnés ont décliné l'offre considérant que ce ne serait pas viable.

Monsieur BERTRAND conclut sur cette question en rappelant que plusieurs d'entreprises s'intéressent invariablement à ce secteur, de par sa position géographique et sa facilité d'accès car situé sur une voie très fréquentée.

Secteur de développement des Savouges :

Un participant pose la question du logement social sur Communay.

Monsieur BERTRAND indique que la commune est soumise, de par la loi, à un quota de 25% de logements sociaux. Or, à ce jour, le taux se situe environ à 8.70%. Par ailleurs, l'objectif triennal concernant la période 2011-2013 qui était de 24 logements n'a pas été atteint car un seul a été comptabilisé. Ce constat a entraîné la mise en carence de la commune qui se couple avec d'importantes pénalités, de l'ordre de 140 000€ pour 2015, ce qui est insupportable pour les finances communales.

L'objectif de 42 logements pour la période 2014-2016 est couvert par le chantier « ALILA » qui compte 43 logements locatifs aidés.

Il est rappelé les objectifs de construction sur le secteur dit « zone AU des Chanturières » par le groupe ARCADE. Le projet porte sur 93 logements, dont 27 dédiés aux seniors encore autonomes, 15 villas visent une clientèle de primo accédants avec une vente sous forme de PSLA, 6 villas seront mises en location sociale ainsi que 43 appartements répartis sur trois immeubles. Cette opération couvrira les objectifs pour la période 2017-2019.

Un participant pose la question de la circulation des engins agricoles qui devient de plus en plus compliquée.

Monsieur BERTRAND indique que la commune a bien identifié le problème. D'ores et déjà, le chemin de Cornavan à Salla a été élargi et remis en état pour pallier cette difficulté. Une attention particulière sera apportée aux aménagements de voirie pour prendre en compte cette demande.

Quelques questions concernant des cas particuliers sont posées.

Monsieur BERTRAND indique que celles-ci seront traitées au cas par cas, directement avec les personnes concernées.

Les participants sont invités à prendre un verre et s'ils le souhaitent, discuter avec les élus présents.

3 - Compte rendu de la réunion publique n°2 du 30 mars 2017

La réunion publique du 30 Mars 2017 s'est déroulée à 19h30 à la salle polyvalente des Brosses à COMMUNAY. Elle avait pour objectif de présenter une synthèse de la traduction règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Environ 70 participants se sont déplacés pour participer à cette réunion de concertation.

Un journaliste était également présent.

Les intervenants étaient les suivants :

- **Richard BENOIT** de l'Atelier du Triangle, bureau d'études en charge de l'étude de PLU
- **Lucie DELY** de l'Atelier du Triangle, bureau d'études en charge de l'étude de PLU

Cette réunion publique s'est déroulée en trois temps :

- 1° Introduction de la démarche par le Maire de la commune Monsieur CHONE et par le 1^{er} adjoint à la concertation et à l'urbanisme, Monsieur BERTRAND;
- 2° Présentation de la traduction règlementaire du PADD par le bureau d'étude ;
- 3° Débat et questions / réponses entre le bureau d'étude, les élus et le public.



INTRODUCTION DE MONSIEUR LE MAIRE

Monsieur le Maire indique que la commune s'est engagée dans une démarche de révision de son Plan Local d'Urbanisme en fin d'année 2013 qui devrait aboutir à une approbation du PLU en fin d'année 2018.

Monsieur BERTRAND ajoute que cette démarche se déroule en concertation, notamment par le biais des réunions publiques dont la première s'est tenue en juin 2016. Celle-ci avait permis de présenter et d'échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Il conclut en décrivant le déroulé de la réunion de ce jour, à savoir : la présentation de la traduction règlementaire du PADD, suivi d'une phase de débat.

PRESENTATION DE LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

Introduction : Le bureau d'étude présente les principales pièces réglementaires du PLU, à savoir :

- Le plan de zonage.
- Le règlement.

Il indique ensuite que la structure du règlement se fait au regard de 4 grands types de zones, les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Chacune des zones est présentée dans ses particularités et en lien avec le territoire communal.

Dans un second temps, la traduction réglementaire (la manière dont les différentes zones ont été réparties sur le territoire et pourquoi) est présentée au regard des grandes thématiques abordées dans le PADD :

- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- La prise en compte des risques et des nuisances
- Les équipements
- L'activité, le commerce, les services
- Les transports et déplacements
- L'habitat

Le bureau d'étude conclut sur une présentation du zonage global de la commune.

SEANCE DE QUESTION-REPONSES

La phase de débat a fait émerger les questions suivantes :

Secteur de développement du Mineur

De nombreuses interrogations émergent quand à l'opportunité de développer une zone mixte à dominante commerciale sur le secteur du Mineur à l'entrée Ouest du bourg.

Un participant pointe notamment le fait que cela risque très probablement de faire disparaître les commerces de proximité du centre-bourg et de faire concurrence à la petite zone commerciale de Ternay.

Monsieur BERTRAND indique qu'une étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) concernant la consommation des ménages, montre que la commune dispose d'un niveau de consommation plutôt élevé et que face à cette demande, Communay et Ternay ne proposent pas de réponse suffisante. Il y a donc une évasion commerciale que le projet vise à limiter. Cela permettrait également de limiter les déplacements et de permettre aux personnes non motorisées d'avoir accès à une offre commerciale sur le territoire.

Un participant ajoute que d'autres possibilités de développement pour ce type de projet en centre-bourg sont envisageables, plus près du tissu urbain existant.

Monsieur BERTRAND répond que d'autres possibilités ont en effet été étudiées, mais n'ont pas abouties pour des questions foncières, des propriétaires ne souhaitant pas vendre leur terrain.

Un participant ajoute que selon lui, il n'y a pas assez de demande sur la commune pour ce type de zone commerciale et que de surcroît, les comportements en termes de consommation changent (mise en place d'offres en ligne, achats entre le travail et le domicile...).

Enfin, il estime que l'argument de la création d'emploi sur la commune est à prendre avec mesure, car on ne connaît pas encore le potentiel, ni la qualité de ces emplois (précaires...).

Monsieur BERTRAND conclut sur cette question en rappelant qu'un nombre important d'entreprise s'intéresse à ce secteur, ce qui présuppose de son opportunité et de sa viabilité.

Secteur de développement des Savouges :

Un participant pose la question du futur aménagement du secteur des Savouges.

Monsieur BERTRAND indique que ce secteur de développement est prévu depuis longtemps dans les documents d'urbanisme de la commune (avant le PLU de 2005).

L'aménagement de ce secteur permettra notamment de créer une voirie Nord/Sud qui au delà de desservir les différents lots, permettra d'offrir au secteur Est du territoire, un axe Nord/Sud qui lui fait défaut aujourd'hui.

Par ailleurs, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) viendra encadrer de manière stricte le développement de la zone, afin de garantir l'insertion des constructions dans le site, le bon écoulement des eaux pluviales...

Cela permettra enfin de raccorder certaines constructions existantes non incluses dans le réseau d'assainissement collectif.

Le hameau des Pins :

Plusieurs participants s'interrogent sur le classement en zone A (agricole) du hameau des Pins, qui sous entend une restriction des potentiels à construire dans ce secteur, alors même que celui-ci constitue un quartier dynamique, bénéficiant d'une certaine mixité fonctionnelle.

Ils s'interrogent notamment sur la différence faite entre la commune limitrophe de Chuzelles qui est classé au PLU en zone constructible et le hameau des Pins qui ne le serait pas.

Monsieur le Maire rappelle que ces deux communes, bien que limitrophes, ne sont pas incluses dans le même Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et ne sont pas soumis aux mêmes réglementations.

Il rappelle par ailleurs qu'une hiérarchie existe entre les documents d'urbanisme et que de ce fait un rapport de compatibilité doit être démontré pour le PLU par rapport au SCOT.

Monsieur BERTRAND ajoute qu'il était prévu à la base de classer le hameau des Pins en zone UC, constructible, accompagnée de secteurs de développement encadrés par des OAP. Cependant, les rencontres avec le SEPAL ont fait émerger une opposition assez forte de celui-ci vis à vis du projet. Il estime en effet que le hameau des Pins, se trouvant dans la couronne verte du SCOT, doit être protégé de toute urbanisation.

La question du développement de ce secteur va être retravaillée afin de trouver le meilleur compromis entrant dans le cadre de la compatibilité avec le SCOT.

Adaptation du zonage

Des participants interrogent le bureau d'étude sur le dessin de la zone UC au Sud du centre-bourg. En effet, certaines constructions ne sont pas comprises dans le périmètre, ils souhaitent comprendre pourquoi ?

Le bureau d'étude indique que plusieurs paramètres sont à prendre en compte lorsque l'on dessine un zonage et notamment la destination actuelle du bâti. Toutefois, il peut toujours y avoir des « erreurs » de zonage et les points cités seront vérifiés.

Un participant s'interroge également sur les raisons de l'évolution du dessin des zones Ap et Aco à l'Est de la commune.

Le bureau d'étude indique que le dessin a évolué pour s'adapter au mieux aux réalités du terrain.

Développement en zone NI :

Un participant demande quels seront les aménagements autorisés dans les zones NI ?

Le bureau d'étude répond que seuls les petits équipements (toilettes, cabane de rangement...) ne seront autorisés, à condition d'être strictement liés et nécessaires à un projet lié aux loisirs.

Les aménagements de type camping seront interdits, l'idée est simplement de pouvoir valoriser des sites existants de loisirs et de promenade, comme celui de l'étang de Bayettan.

Logement social :

Des participants s'interrogent sur le développement du logement social sur la commune.

Monsieur BERTRAND indique que cela est très encadré. Un pourcentage de logements sociaux doit être réalisé, celui-ci est passé de 20% (loi SRU) à 25% avec la loi ALUR de 2014.

La commune prévoit donc à travers son projet de PLU d'atteindre les objectifs fixés par l'Etat.

Monsieur BERTRAND ajoute qu'aujourd'hui, la commune doit payer une amende et qu'en cas de situation de carence en logements sociaux, le préfet est susceptible de prendre le pouvoir de signature sur les projets de logements à la place de la commune.

Il rappelle enfin que créer du logement social permet d'apporter une offre de logement diversifiée et adaptée aux parcours résidentiels des habitants, créant une attractivité pour la commune, notamment auprès des primo-accédants.

Conclusion : *Le bureau d'étude expose le déroulement de la suite de l'étude. Les grandes orientations du projet ainsi que sa traduction règlementaire étant établies, le projet va pouvoir dans les semaines qui viennent être arrêté par le conseil municipal et entrer dans une phase de procédure, avec la consultation des personnes publiques associées (PPA) et l'enquête publique (dont les dates seront communiquées ultérieurement).*

BILAN DE LA CONCERTATION

Tous les éléments mis à disposition du public ainsi que les débats au sein des deux réunions publiques ont fait apparaître les préoccupations suivantes :

- 1/ Des demandes de particuliers relatives à la constructibilité de certaines parcelles,
- 2/ Des questionnements concernant le développement urbain au hameau des Pins,
- 3/ Des interrogations concernant l'opportunité du développement d'une zone commerciale dans le secteur du Mineur face à la pérennité des commerces de centre bourg,
- 4/ Des demandes concernant l'évolution du logement social sur la commune.

Toutes les questions et préoccupations générales autour des grands objectifs du PLU sont venues nourrir l'étude du dossier.

La concertation a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il a été arrêté.

Lucie DELY – Urbaniste

Atelier du Triangle