

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

Projet de modification simplifiée n° 3

1. Notice explicative

Projet en date du 10 juillet 2024

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 et A– 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, 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 N_H – 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. 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
- Exploitation agricole
- 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. »

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.** »

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 1,30 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 1,30 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^E 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

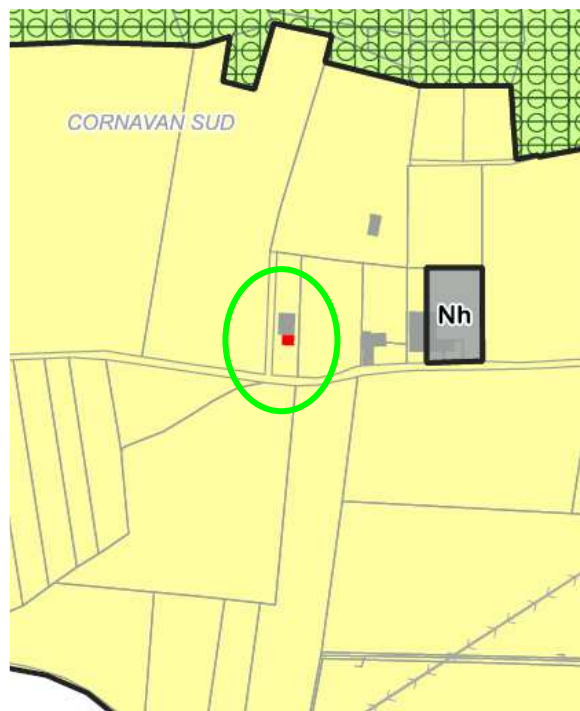
Cette partie de bâtiment objet du repérage sur le document graphique du règlement est située sur la parcelle ZH 48, chemin des Pins au Sud de la commune, classée en zone agricole A. D'autres constructions se trouvent à proximité, dont une partie classée en secteur Nh.

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



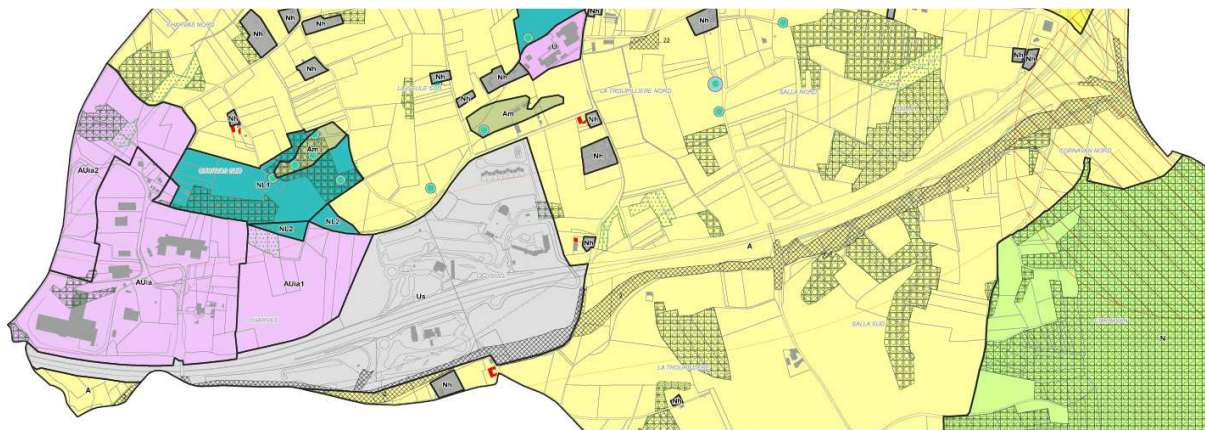
Après modification simplifiée n° 3

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.

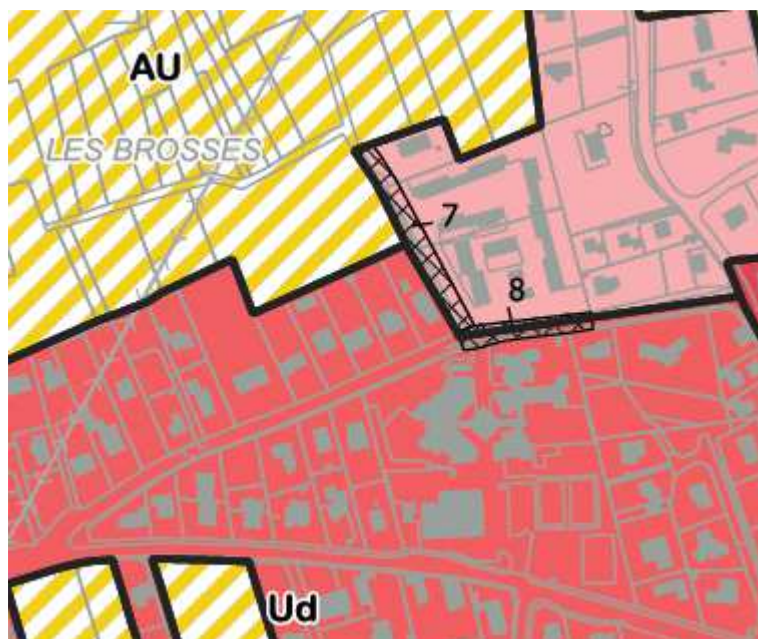
Les emplacements réservés suivants sont supprimés en raison de leur réalisation depuis 2005 :

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



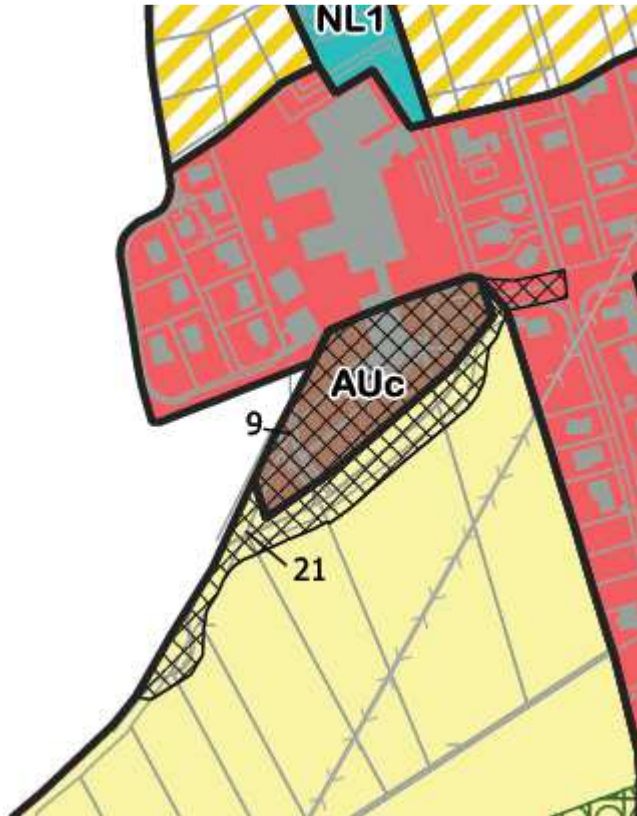
Extrait de l'ER avant suppression dans le cadre de la présente modification simplifiée n° 3

- 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,



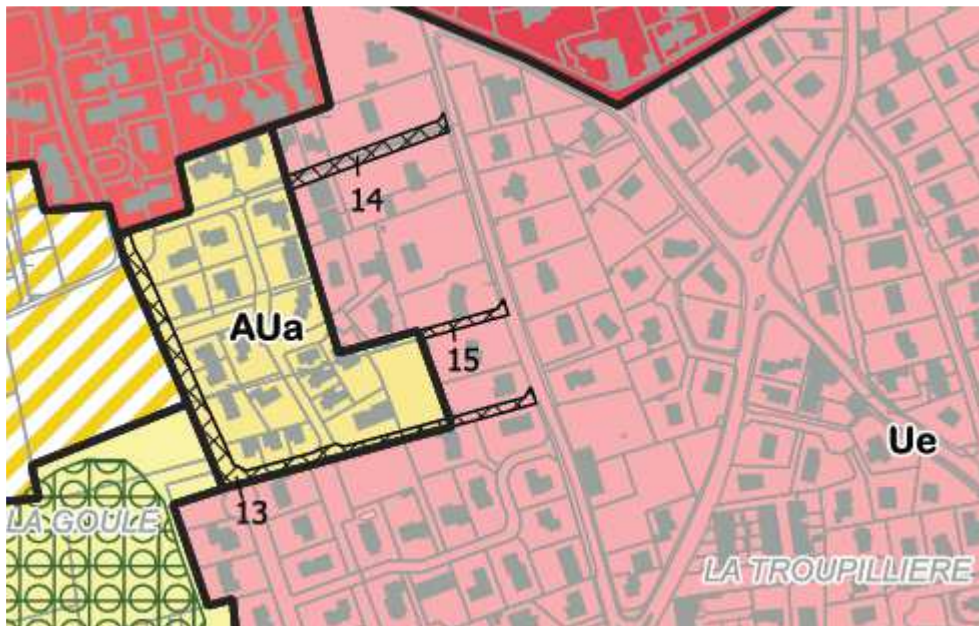
Extrait des ER avant suppression dans le cadre de la présente modification simplifiée n° 3

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



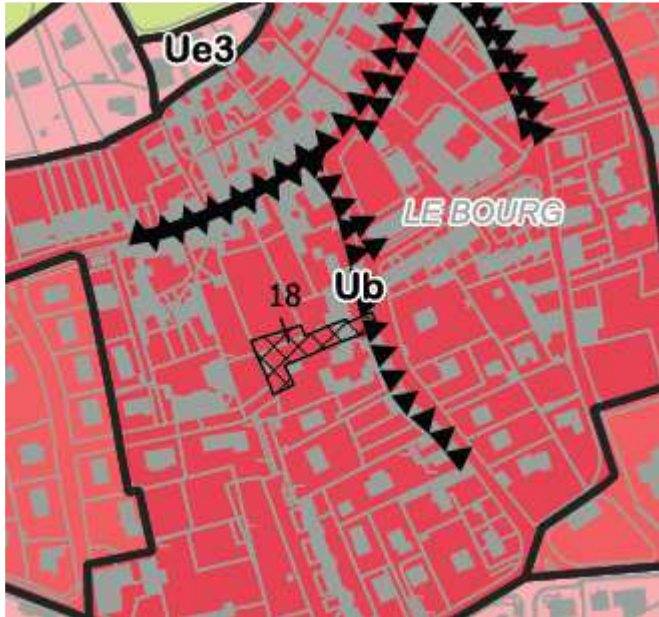
**Extrait des ER avant suppression
dans le cadre de la présente modification simplifiée n° 3**

- 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 est 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, le cas échéant, les avis de la MRAe, de la CDPENAF, de l'Etat et des personnes publiques associées, sera mis à disposition du public. Les modalités de mise à disposition seront 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 en présentera le bilan devant le conseil municipal, auquel sera soumis pour délibération le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.