

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

Modification simplifiée n° 1

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition du public
de la modification simplifiée n° 1 du P.L.U.,
en date du 3 mars 2021.

Le Maire,
Jean-Philippe CHONE

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

Modification simplifiée n° 1

Sommaire

1. Notice explicative
2. Document graphique du Règlement (extrait)
et extrait du document opposable

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

Modification simplifiée n° 1

1. Notice explicative

complétant le rapport de présentation

**Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition du public
de la modification simplifiée n° 1 du P.L.U.,
en date du 3 mars 2021.**

**Le Maire-
Jean-Philippe CHONE**

PREAMBULE

Communay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 6 septembre 2005. Il a fait l'objet de deux révisions simplifiées approuvées le 29 février 2012 et le 15 décembre 2015 et de deux modifications approuvées les 23 juin et 8 septembre 2015, ainsi que de deux mises à jour par arrêtés en date du 29 juillet 2009 et 29 janvier 2018.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 1 du PLU engagée par la Commune.

I. OBJET

La présente modification simplifiée n° 1 du PLU a pour objectif de rattacher la parcelle AE 204 à la zone contigüe « Ub - zone centrale dense ancienne » afin de permettre la réalisation d'un programme mixte de construction comprenant des locaux en rez-de-chaussée à destination de commerces et services de proximité et des logements en étages.

Elle apporte donc une rectification au niveau des deux pièces suivantes :

- « **Rapport de présentation** » (**pièce 1**), en le complétant par une notice explicative (présent document),
- « **Règlement** » **document graphique**, en vue de le remplacer,

II. EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

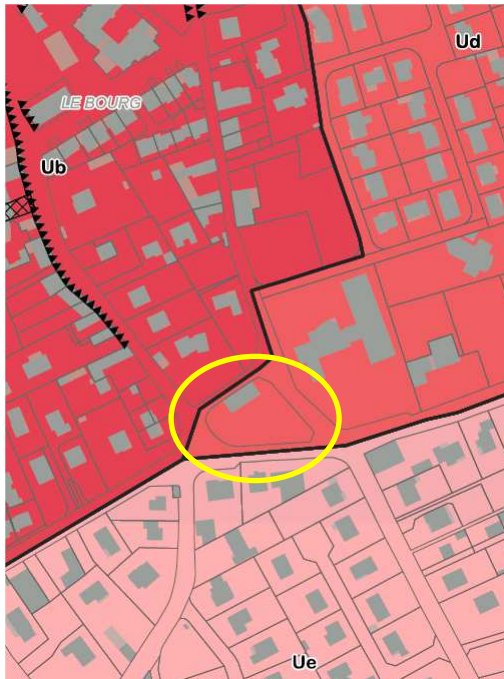
La modification simplifiée du PLU est rendue nécessaire pour permettre la réalisation d'un programme mixte de construction comprenant des locaux en rez-de-chaussée à destination de commerces et services de proximité et des logements en étages.

Ce projet confortera le tissu urbain en centralité de la Commune, dans le secteur dit « du Sillon » situé au Nord de la route de Marennes et à l'Ouest de la rue des Bonnières.

En cohérence avec le classement de ce secteur, le projet de modification simplifié n° 1 prévoit que la parcelle AE n° 204, concernée par le projet, soit rattachée à la zone contigüe dite zone centrale dense ancienne de centre-bourg (zone Ub) afin de disposer d'une hauteur majorée autorisant la construction limitée à 12 mètres au faîtage ou au total du bâtiment, au lieu de la limite de 9 mètres au faîtage qui lui est aujourd'hui applicable compte tenu de son classement en zone d'extension urbaine (zone Ud).

Sur le document graphique du Règlement (voir extraits ci-dessous à l'échelle du 1/2500^{ème}), la parcelle cadastrée section AE n° 204 est rattachée à la zone contigüe Ub « zone centrale dense ancienne ».

Avant modification simplifiée n° 1 (extrait)



Modification simplifiée n° 1 (extrait)



Cette évolution est sans incidence sur le règlement (partie écrite).

III. EVOLUTION DES SUPERFICIES

La modification simplifiée n° 1 du PLU de Communay concerne le classement de 0,3 hectare de la zone Ud en zone Ub pour la réalisation d'un programme mixte de construction (soit 0,03 % de la superficie communale).

TABLEAU DES SUPERFICIES

PLU Modification n° 2 (2017)		PLU Modification simplifiée n° 1	
zones	hectares	zones	hectares
Ub	12,4	Ub	12,7
Ud	57,2	Ud	56,9
Ue	81,8	Ue	81,8
Ui	2,1	Ui	2,1
Us	42,8	Us	42,8
Total zones urbaines	196,3	Total zones urbaines	196,3
AU	29,8	AU	29,8
AUa	5,7	AUa	5,7
AUc	0,8	AUc	0,8
AUia	48,3	AUia	48,3
AUL	6,7	AUL	6,7
Total zones à urbaniser	91,3	Total zones à urbaniser	91,3
A	517,1	A	517,1
Am	3,0	Am	3,0
Ap	91,5	Ap	91,5
Ar	35,2	Ar	35,2
Total zones agricoles	646,8	Total zones agricoles	646,8
N	90,6	N	90,6
Nh	8,4	Nh	8,4
NL	15,7	NL	15,7
Total zones naturelles	114,7	Total zones naturelles	114,7
Total commune	1049,0	Total commune	1049,0

IV. PROCEDURE

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de 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,
- d'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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

le projet de modification n'ayant 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.

le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée définie notamment par les articles L. 153-45 à L. 153-48.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 1 du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

Préalablement, la MRAe Mission Régionale de l'Autorité environnementale aura également été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par des personnes publiques associées seront mis à disposition du public, conformément à la délibération du Conseil municipal, en vue de permettre la formulation d'observations (enregistrées et conservées). Les modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition notamment par insertion d'un avis dans la presse et sur le site internet de Communay, ainsi que par affichages en mairie et en bordure des voies au droit de la parcelle AE n°204.

A l'issue de cette mise à disposition, un bilan sera présenté au Conseil municipal, qui en délibérera. Le projet de modification simplifiée pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Puis, il sera adopté par délibération motivée.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

Modification simplifiée n° 1

2. Document graphique du Règlement Extrait 1/2500^{ème}

En vue de remplacer le document graphique

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition du public
de la modification simplifiée n° 1 du P.L.U.,
en date du 3 mars 2021.

Le Maire,
Jean-Philippe CHONE

LEGENDE

LES ZONES ET LES SECTEURS



Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

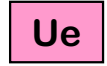
ZONES URBAINES



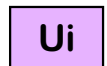
Zone centrale dense ancienne



Zone d'extension urbaine



Zone d'extension urbaine peu dense



Zone industrielle urbanisée

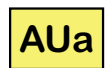


Zone d'emprise des aires autoroutières

ZONES A URBANISER



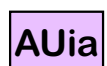
Zone à urbaniser



Zone à urbaniser à court terme



Zone à urbaniser Aménagement du collège



Zone d'activités à urbaniser



Zone de loisirs à urbaniser

AUTRES SERVITUDES D'UTILISATION DES SOLS



Emplacement réservé

5

Numéro de l'opération



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination



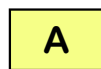
Contraintes architecturales particulières (implantation des constructions à l'alignement)



Principe d'inconstructibilité par rapport à la RN7 (100 mètres) par rapport à l'autoroute A46 (300 mètres)



Zone influencée par les travaux miniers Puits ou galerie (inconstructible dans un périmètre de 15 mètres autour de l'ouvrage)



Zone agricole



Zone agricole avec risques miniers

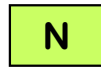


Zone agricole protégée

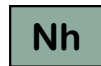


Zone agricole avec risque de glissement de terrains et de coulées boueuses

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



Zone naturelle et forestière



Zone naturelle permettant la gestion du bâti existant



Zone naturelle de loisirs

SECTEUR DE PROTECTION LIEE AUX ENJEUX DE MILIEUX NATURELS



Espace Boisé Classé

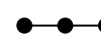


Elément naturel remarquable du paysage (boisement à préserver)

AUTRES INFORMATIONS



Périmètre de protection des Monuments Historiques classés



Canalisation de transport de gaz



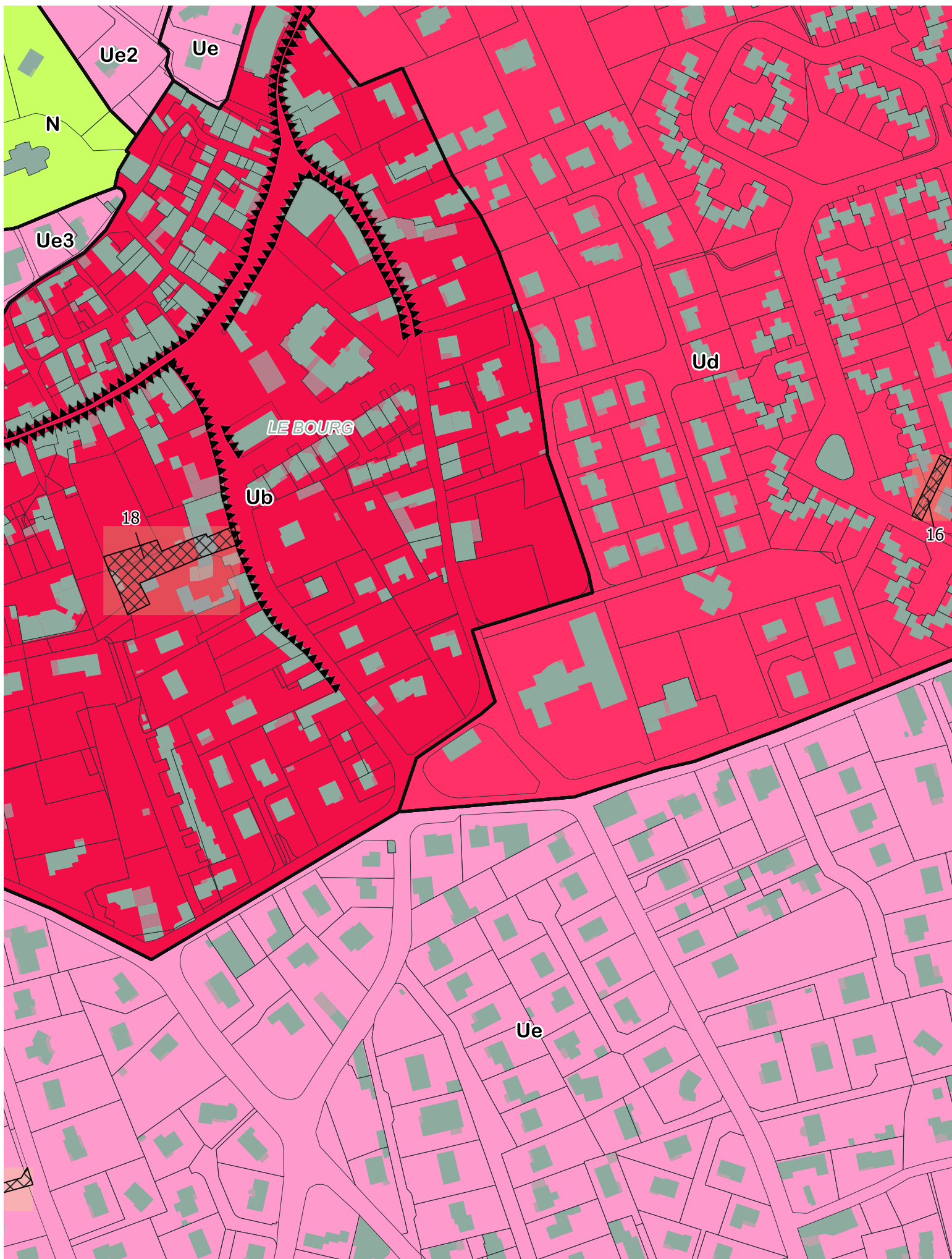
Lignes Haute-Tension



Zone de protection phonique (se référer à l'arrêté préfectoral) par rapport à la RN7 (100 mètres) par rapport à l'A46 (300 mètres)

Extrait PLU opposable - AVANT modification simplifiée n°1

Echelle : 1/2500ème



Extrait PLU projet modification simplifiée n°1

Echelle : 1/2500ème

