

PILOTE	FINANCES
<input type="checkbox"/> AR	
REÇU LE : 21 NOV. 2025	
COPIE SERVICE	DGS / SERVICE URBANISME
COPIE ELU	URBANISME PLU.

Lyon, le 13 novembre 2025

**Mairie de Communay**  
M. le Maire  
Rue du Sillon  
69360 COMMUNAY

**Objet :** Avis du Sepal sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Communay

**P.J. :** Avis du Sepal

Monsieur le Maire,

Suite à votre transmission concernant la modification simplifiée n°4 du PLU de Communay, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis rendu par le Sepal le 5 novembre 2025.

Le Sepal reste naturellement à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

**Laurine Colin**

Directrice

**SEPAL**  
129 rue Servient  
Tour Part Dieu - 13<sup>ème</sup> étage  
69003 Lyon



## AVIS DU SEPAL SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU DE COMMUNAY NOVEMBRE 2025

La commune de Communay sollicite l'avis du Sepal sur le projet de modification simplifiée n°4 de son PLU.

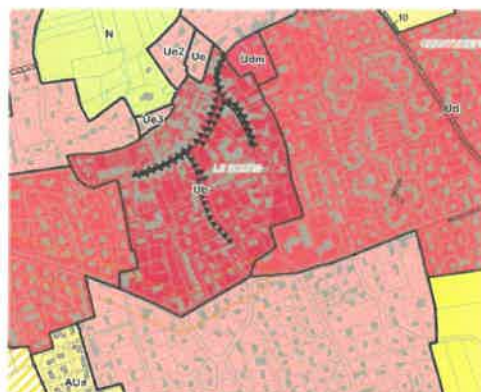
Cette modification simplifiée vise à ajuster les dispositions réglementaires du PLU, pour permettre la réalisation de deux opérations à vocation principale de logements, qui comprennent des locaux commerciaux et de services de proximité en rez-de-chaussée.

Les ilots concernés se situent au sud du centre-bourg, de part et d'autre de la Route de Marennes, aux abords de la rue du Sillon et des Anciennes Mines. Ils sont classés en zones Ud et Ue dans le PLU en vigueur ; or le règlement de ces zones à dominante pavillonnaire ne permet pas la réalisation de projets denses et mixtes en renouvellement urbain.

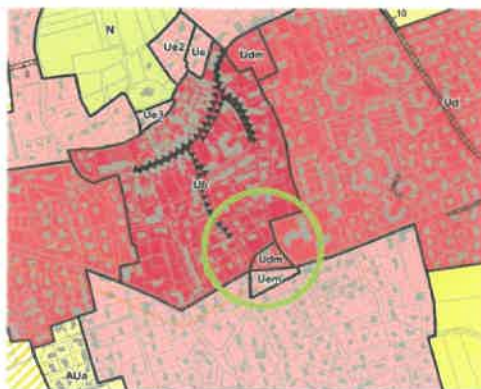
Un premier périmètre du projet concerne quatre propriétés bâties sous maîtrise foncière d'EPORA sur lequel est envisagée une opération d'ensemble en renouvellement urbain avec la construction d'environ 70 logements à court terme. En continuité de ce premier programme, la démolition d'une friche permettra la reconstruction d'un programme de logements avec mixité sociale et aménagement d'un socle actif dédié à un ou plusieurs commerces. Ces projets seront accompagnés d'une requalification des espaces publics.

Ainsi, la modification simplifiée du PLU crée une nouvelle zone Udm et une zone Uem, dans lesquelles les règles applicables peuvent être majorées. Les règlements imposent des rez-de-chaussée actifs sur une partie des constructions et une part minimale de 40% de logements locatifs sociaux ou en BRS. Parmi ces logements, un minimum de 30% seront des logements éligibles au

1. Création d'une zone Udm Route de Marennes et d'une zone Uem



Avant modification simplifiée n° 4 (secteur Udm Rue du Mazet au Nord-Est de la zone Ub)



Après modification simplifiée n° 4



prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et un maximum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif social (PLS).

Les projets envisagés viendront conforter la centralité de Communay, par l'apport de nouveaux logements, commerces et services, sans consommation foncière. Ces modifications sont compatibles avec les orientations du Scot.

**Le Sepal émet, par conséquent, un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Communay.**