



Avis de la CCI dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification simplifiée n°4 du PLU de Communay

Voté par l'AG du 24 septembre 2025

Objet : Avis pour enquête publique PLU de Communay, modification simplifiée n°4

Votre interlocuteur : Louis Chamoux, conseil en développement territorial
l.chamoux@lyon-metropole.cci.fr – 06 66 60 11 98

Le 13 octobre 2025, nous avons été notifiés par courrier du projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Communay. En sa qualité de personne publique associée (PPA) au préalable à l'enquête publique, la Chambre de Commerce et d'Industrie Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne (CCI) souhaite faire part de son avis. Ainsi, après examen des différents documents constitutifs du dossier joint, notre CCI souhaite partager les constats suivants.

La modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Communay a pour objectif de conforter l'attractivité du bourg et de favoriser l'accueil de nouveaux habitants, notamment à travers des opérations de renouvellement urbain sur plusieurs îlots. Elle vise également à assurer une meilleure répartition de l'offre de logements sociaux sur le territoire communal. Les secteurs concernés sont actuellement classés en zones Ud et Ue, dont le règlement ne permet pas de dépasser une hauteur maximale de sept mètres (R+1). Cette contrainte limite la densification du centre-bourg et justifie la volonté de la commune d'adapter les règles d'urbanisme, notamment en matière de hauteur et de recul par rapport aux voies, afin de permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements.

Les projets envisagés s'inscrivent dans une logique vertueuse de densification du foncier, particulièrement pertinente en centralité. En favorisant une occupation plus efficiente du sol et la mixité des usages, ils répondent pleinement aux orientations portées par la note de positionnement de la CCI sur le foncier économique, qui encourage la mobilisation raisonnée des espaces déjà urbanisés. La création de logements accompagnés de locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée, le long de la Route de Marennes, constitue à ce titre une démarche cohérente de renouvellement urbain sur un axe structurant de la commune. Dans les secteurs UDm et UEm, il est ainsi prévu que les rez-de-chaussée accueillent respectivement environ 500 m² et jusqu'à 70 % de surface de plancher dédiés à des activités artisanales, commerciales ou de services.

La CCI appelle à la plus grande vigilance sur la programmation de cette offre. Le centre-bourg historique, situé rue Centrale, se trouve à environ cinq minutes à pied du secteur concerné. Il constitue aujourd'hui le cœur de la centralité commerciale. Il importe donc que les nouvelles implantations prévues le long de la Route de Marennes (un axe de flux important) ne viennent pas fragiliser cet équilibre, en détournant une partie de l'activité ou en accentuant la vacance commerciale du centre. Une réflexion approfondie devra être conduite sur la nature des activités à planter, leur complémentarité avec l'existant et la maîtrise foncière permettant d'en garantir la cohérence.

Si une auto-évaluation environnementale a été menée pour examiner les effets du projet sur des thématiques telles que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le paysage ou la gestion des eaux, la CCI considère qu'un exercice similaire doit être réalisé afin d'évaluer les incidences économiques et commerciales, notamment sur la centralité existante. La réalisation d'une étude de besoins et d'impact commercial apparaît ainsi indispensable avant toute validation définitive de la modification du PLU. La CCI se tient à disposition pour accompagner la commune dans la définition d'une stratégie de programmation adaptée et dans la conduite de cette démarche d'évaluation.

Enfin, la CCI rappelle que la vitalité du centre-bourg reste un enjeu majeur d'attractivité pour la commune. Si le centre historique connaît des fragilités, ce type de projet risquerait d'en compromettre durablement la dynamique. La localisation sur un axe de flux comme la Route de Marennes peut certes favoriser la viabilité des commerces envisagés, mais cette logique doit s'inscrire dans une stratégie globale de renforcement en complémentarité de la centralité et non de concurrence interne.

En conclusion, le projet de modification du PLU de Communay présente un réel intérêt en matière de renouvellement urbain et de densification du foncier, contribuant à la valorisation du centre-bourg et à l'amélioration de l'offre de logements. Ces orientations vont dans le sens d'une gestion plus économe du foncier et d'une attractivité résidentielle renforcée. Toutefois, la CCI alerte sur la dimension commerciale du projet. Il sera essentiel de veiller à un calibrage prudent et équilibré de l'offre en rez-de-chaussée, afin de préserver la vitalité du centre-bourg historique et d'assurer la viabilité économique du tissu local.

Pour les raisons évoquées précédemment, la CCI Lyon Métropole Saint-Étienne Roanne émet un avis favorable sous réserve de prise en compte des observations, sur la modification simplifiée n°4 du PLU de Communay. Elle demeure par ailleurs disponible pour accompagner la commune dans la réalisation d'une étude d'impact et de programmation commerciale, permettant d'ajuster finement le projet et d'en garantir la cohérence économique à long terme.