



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le
ID : 069-216902726-20250916-DELIB202509072-DE

Nombre de Conseillers

- en exercice :	27
- présents :	19
- pouvoirs :	3
- abstention :	1
- votants :	21
- pour :	19
- contre :	2

Le **mardi 16 septembre deux mil vingt-cinq à dix-neuf-heures**, le Conseil Municipal de la Commune de COMMUNAY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, salle du Conseil, sous la présidence de **Monsieur Jean-Philippe CHONÉ, Maire**.

Date de convocation du Conseil Municipal : 10/09/2025

Date d'affichage de la délibération :

Date de transmission en Préfecture du Rhône :

N° 2025/09/072

OBJET :

**Modification simplifiée du
PLU n° 4 : Définition des
objectifs et Modalités de
mise à disposition**

PRESENTS : M^{mes} et MM. Jean-Philippe CHONÉ, Patrice BERTRAND, Christelle REMY, Roland DEMARS, France REBOUILLAT, Christian GAMET, Dominique BARJON, Pierre THOMASSOT, Gérard SIBOURD, Jacques ORSET, Laura BERNARD, Sophie BIBOLLET-JUSTE, Yvan PATIN, Laurence ECHAVIDRE, Caroline BARBERET, Franck COUGOULAT, Isabelle PIERROT, Martine JAMES, Christelle DEFELIX

POUVOIRS : de Mme Sylvie ALBANI à Mme Laurence ECHAVIDRE
de Mme Odile ADRIAN-LEROY à Mr Dominique BARJON
de Mr Stève DALMASSO à Mr Yvan PATIN

ABSENTS : M^{mes} et MM. Magalie CHOMER, Isabelle JANIN, Karim BOUKADOUR, Julien MERCURIO, Eric RAGONDET

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Pierre THOMASSOT

En vertu de l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales, le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que le secteur situé en entrée sud du centre-bourg, au carrefour de plusieurs axes importants de circulation, revêt un caractère stratégique tant en termes de développement d'une nouvelle offre de logements ou de locaux à vocation économique notamment commerciale, qu'en termes d'aménagement urbain.

Pour cette raison, la Commune conduit une réflexion à l'échelle d'un périmètre qui englobe douze parcelles bâties situées entre la Rue du Sillon et la Rue des Bonnières, ainsi que de part et d'autre de la Route de Marennes. Cette réflexion s'est déjà traduite par les actions suivantes :

- l'établissement d'une étude pré-opérationnelle sur le secteur concerné, réalisée en lien avec l'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes, laquelle étude a permis de déterminer les conditions de réalisation d'une opération d'aménagement et de construction comprenant logements et activités professionnelles ou commerciales ;
- la prise en considération sur le même périmètre, d'un projet d'aménagement par délibération n° 2025/06/053 en date du 17 juin 2025, assortie de l'institution d'un sursis à statuer mobilisable à l'encontre des demandes d'autorisation d'urbanisme sur les parcelles du périmètre ainsi défini ;
- une mission d'accompagnement et d'assistance conclue avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) avec pour objectif la définition des modalités d'organisation du futur aménagement de ce secteur ; cette mission sera poursuivie par la société publique locale (SPL) PACTE RHÔNE une fois la Commune devenue actionnaire de cette dernière.

Monsieur le Maire précise qu'au titre du règlement graphique du plan local d'urbanisme, le périmètre concerné s'étend sur trois zones urbaines différenciées comme suit :

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif de Lyon peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture du Rhône ;
- date de sa publication.

La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr »

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- la zone urbaine dense de centre-bourg classée zone Ub ;
- la zone urbaine d'extension du centre-bourg à vocation principale d'habitat mais ouverte aux activités d'accompagnement de type commerce, classée zone Ud ;
- la zone urbaine d'extension urbaine peu dense à vocation principale d'habitat mais ouverte aux activités d'accompagnement de type commerce, classée zone Ue.

Or, des évolutions des règles applicables à une partie de ce périmètre en matière de droit d'occupation des sols apparaissent nécessaires pour favoriser la densification et la production de logements locatifs sociaux, et pour améliorer l'offre en matière de locaux commerciaux et professionnels à l'échelle du territoire. Toutefois, les évolutions à connaître par le plan local d'urbanisme ne concernant que les parcelles situées en zone Ud et Ue, a été retenu le principe de création de deux secteurs, l'un au sein de la zone Ud qui concernera la parcelle cadastrée section AE n° 204, l'autre au sein de la zone Ue qui concernera les parcelles cadastrées section AK n° 66 et n° 67.

Ces deux secteurs particuliers disposeront de règles de constructibilité spécifiques touchant :

- à une hauteur des constructions plus importante que 9 mètres pour permettre des bâtiments en R+2+ combles ou attiques, voire R+3,
- à une implantation du bâti en retrait de la voie publique inférieur à 5 mètres pour assurer un rapprochement des bâtiments par rapport aux limites des voies publiques actuelles ou futures.

Sera notamment mis en jeu la majoration des règles du plan local d'urbanisme opposable à la zone Ud et à la zone Ue en termes de hauteur maximum des constructions, comme le prévoit le 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme :

« 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; »

Dans le cas d'espèce, la majoration du droit à construire sera limitée à 40% maximum. La hauteur majorée admise pourrait donc être portée au maximum à 12,60 mètres au faîtage.

Par ailleurs, afin d'assurer une transition entre le bâti pavillonnaire des zones Ud et Ue où le recul de l'alignement des constructions défini par rapport à la voie publique est au minimum de 5 mètres, et le bâti dense présent en zone Ub au sein de laquelle l'alignement des constructions peut être en limite des voies publiques, le recul de l'alignement dans les deux secteurs nouvellement créés pourra être réduit à 3,00 mètres.

S'ajouteront à ces évolutions, les dispositions suivantes :

- dispositions du règlement écrit relatives au secteur nouvellement défini en zone UD :
 - interdiction de créer des surfaces d'habitat en rez-de-chaussée sur le front de la Route de Marennes
 - réservation d'une surface de plancher à destination d'activités de commerce d'au moins 500 m²
- zone US (secteur autoroutier) :

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif de Lyon peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture du Rhône ;
- date de sa publication.

La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr »

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- rectification d'une erreur matérielle au sein de l'article US2 du règlement écrit.

Ces éléments exposés, Monsieur le Maire invite l'assemblée à définir les conditions de mise à disposition au public du dossier afférent.

Au préalable, il est rappelé à l'assemblée les conditions de réalisation de la procédure telles que prévues par l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

- en application de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes sera saisie dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas afin de recueillir son avis sur la nécessité ou non de soumettre cette évolution du plan local d'urbanisme à évaluation environnementale préalable ;
- au vu de cet avis conforme, le conseil municipal sera appelé à statuer sur la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ;
- le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs sera soumis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, à l'effet de recueillir leurs avis ;
- le projet de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront définies ci-dessous ;
- à l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, lequel en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié par délibération motivée pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Monsieur le Maire ajoute que les modalités de la mise à disposition du public sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'effet de réaliser cette mise à disposition du public, Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'entériner les modalités suivantes :

- pendant une durée continue de 33 jours à compter du jeudi 11 décembre 2025 au lundi 12 janvier 2026 inclus, le public pourra consulter le dossier de la modification simplifiée n° 4 et le cas échéant, de l'avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées :
 - en format papier en Mairie de Communay, du lundi au vendredi aux heures habituelles d'ouverture ;
 - en format numérique sur le site internet de la Commune de Communay à l'adresse <https://www.communay.fr> et sur le site dédié à l'adresse <https://www.secteur-sillon.fr>
- les dates de déroulement de la mise à disposition du public seront portées à sa connaissance par la publicité préalable organisée huit jours au moins avant son commencement, par voie d'affichage et de publication dans un journal d'annonces légales ;
- un registre de consultation du public à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le maire sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Communay pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier, registre où le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions,

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif de Lyon peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture du Rhône ;
- date de sa publication.

La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr »

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- un registre dématérialisé sera accessible au public pour consigner ses observations, propositions et contre-propositions durant toute la durée de la mise à disposition sur le site dédié <https://www.secteur-sillon.fr>
- le public pourra également transmettre ses observations, propositions et contre-propositions pendant toute la durée de la mise à disposition :
 - par courriel à l'adresse dédiée secteur-sillon@registre-dematerialise.fr ;
 - par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie – Rue du Sillon – 69360 COMMUNAY

Ces éléments exposés, Monsieur le Maire invite l'assemblée à définir comme proposé ci-avant, les modalités d'organisation de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 4 du plan local d'urbanisme.

Il est dès lors proposé au Conseil municipal de **DÉCIDER** :

Après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-28 2°, L.153-36, L.153-45, L.153-47 à L.153-48, R.153-20 à R.153-22 ;

Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé par la délibération n° 14/09/2005/256 en date du 5 septembre 2005 ;

Vu la délibération n° 2012/02/017 en date du 29 février 2012 approuvant la révision simplifiée n° 01 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2013/01/002 en date du 30 janvier 2013 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2015/06/038 en date du 23 juin 2015 approuvant la modification n° 4 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2015/09/086 en date du 8 septembre 2015 approuvant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2015/12/115 en date du 15 décembre 2015 approuvant la révision simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2017/09/093 en date du 12 septembre 2017 approuvant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 69-2020-05-26-003 du 26 mai 2020 déclarant d'utilité publique le projet de la zone d'aménagement concertée de Charvas II sur le territoire de la commune de Communay et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Communay ;

Vu la délibération n° 2021/10/067 en date du 12 octobre 2021 portant déclaration de projet et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2024/06/043 en date du 11 juin 2024 approuvant la modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme ;

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif de Lyon peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture du Rhône ;
- date de sa publication.

La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr »

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Vu la délibération n° 2024/12/094 en date du 17 décembre 2024 approuvant la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme ;

Considérant les objectifs de la procédure de modification simplifiée n° 4, à savoir la création d'un secteur particulier au sein respectivement des zones Ud et Ue du règlement graphique du plan local d'urbanisme, l'application auxdits secteurs de la majoration du droit à construire prévue par le 2° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme, la définition de dispositions propres par le règlement écrit qui s'y appliquera, la correction d'une erreur matérielle ;

Considérant que ces objectifs n'ont pour effet ni de réduire les zones urbaines ou à urbaniser, ni de minorer les possibilités de construire, ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

Considérant que pour ce motif, la procédure à mettre en œuvre pour faire évoluer le plan local d'urbanisme afin de satisfaire ces objectifs est celle de la modification simplifiée telle que prévue par l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il revient au conseil municipal de définir les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée, ainsi que le prescrit l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

- **D'APPROUVER** les objectifs sus-considérés de la modification simplifiée n° 4 appelée à être mise en œuvre à l'initiative du Maire, en application de l'article L.153-37 ;
- **DE DÉTERMINER** comme suit les modalités de mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n° 4 ainsi que, le cas échéant, de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et des avis des personnes publiques associées :
 - pendant une durée continue de 33 jours à compter du jeudi 11 décembre 2025 au lundi 12 janvier 2026 inclus, le public pourra consulter le dossier de la modification simplifiée n° 4 et le cas échéant, de l'avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées :
 - en format papier en Mairie de Communay, du lundi au vendredi aux heures habituelles d'ouverture ;
 - en format numérique sur le site internet de la Commune de Communay à l'adresse <https://www.communay.fr> et sur le site dédié à l'adresse <https://www.secteur-sillon.fr>
 - les dates de déroulement de la mise à disposition du public seront portées à sa connaissance par la publicité préalable organisée conformément aux dispositions ci-après ;
 - un registre de consultation du public à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le maire sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Communay pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier, registre où le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions,
 - un registre dématérialisé sera accessible au public pour consigner ses observations, propositions et contre-propositions durant toute la durée de la mise à disposition sur le site dédié <https://www.secteur-sillon.fr>
 - le public pourra également transmettre ses observations, propositions et contre-propositions pendant toute la durée de la mise à disposition :
 - par courriel à l'adresse dédiée secteur-sillon@registre-dematerialise.fr ;
 - par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie – Rue du Sillon – 69360 COMMUNAY

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif de Lyon peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture du Rhône ;
- date de sa publication.

La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr »

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **DE PRÉCISER** que ces modalités seront portées à la connaissance de public huit jours au moins avant la date de mise à disposition du dossier de la modification simplifiée n° 4 :
 - par voie d'affichage à la porte de la Mairie et aux lieux habituels d'affichage de la Commune ;
 - par insertion dans un journal d'annonces légales diffusé dans le Département (Le Progrès) ;
 - par publication sur le site internet de la Commune à l'adresse <https://www.communay.fr> et sur le site internet dédié à l'adresse <https://www.secteur-sillon.fr> ;
- **D'INDIQUER** que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R.153-20, R.153-21 et R.153-22 du code de l'urbanisme :
 - d'un affichage pendant une durée d'un mois à la porte de la Mairie de Communay, ainsi que d'une publication sur le site internet de la Commune à l'adresse <https://www.communay.fr>
 - d'une insertion dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département (le Progrès) ;
 - d'une publication sur le portail national de l'urbanisme à l'adresse <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr> lors de l'approbation de la modification simplifiée.
- **DE RAPPELER** que la présente délibération revêtira un caractère exécutoire à compter de sa transmission à la Préfète du Rhône pour contrôle de légalité et l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité sus-indiquées.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal APPROUVE cette proposition par 19 voix :

M^{mes} et MM. Jean-Philippe CHONÉ, Patrice BERTRAND, Christelle REMY, Roland DEMARS, France REBOUILLAT, Christian GAMET, Dominique BARJON, Pierre THOMASSOT, Gérard SIBOURD, Jacques ORSET, Laura BERNARD, Sophie BIBOLLET-JUSTE, Yvan PATIN, Laurence ECHAVIDRE, Caroline BARBERET, Franck COUGOULAT, Sylvie ALBANI, Odile ADRIAN-LEROY, Steve DALMASSO.

2 membres de l'assemblée ont voté « contre » :

M^{mes} Martine JAMES, Christelle DEFELIX.

1 membre de l'assemblée s'est abstenu :

M^{me} Isabelle PIERROT.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Copie certifiée conforme et transmise à Monsieur le Préfet du Rhône.

Pierre THOMASSOT
Secrétaire de séance



Jean-Philippe CHONÉ,
Maire de COMMUNAY



Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif de Lyon peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture du Rhône ;
- date de sa publication

La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr »

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.