



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 12/02/2024

Reçu en préfecture le 12/02/2024

Publié le

ID : 069-216902726-20240206-DEL202402020-DE



| | |
|-----------------------|----|
| Nombre de Conseillers | |
| - en exercice : | 27 |
| - présents : | 22 |
| - pouvoirs : | 4 |
| - abstention : | 5 |
| - votants : | 21 |
| - pour : | 21 |
| - contre : | 0 |

Le **mardi six février deux mil vingt-quatre 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 : 23 janvier 2024

Date d'affichage de la délibération :

Date de transmission en Préfecture du Rhône :

N° 2024/02/020

**OBJET : Urbanisme –
Modification simplifiée du
PLU n° 2 – Modalités de
mise à disposition du
public**

PRESENTS : M^{mes} et MM. Jean-Philippe CHONÉ, Patrice BERTRAND, Sylvie ALBANI, Pierre THOMASSOT, Christelle REMY, Roland DEMARS, France REBOUILLAT, Christian GAMET, Dominique BARJON, Jacques ORSET, Laura BERNARD, Sophie BIBOLLET-JUSTE, Yvan PATIN, Isabelle JANIN, Caroline BARBERET, Steve DALMASSO, Franck COUGOULAT, Martine JAMES, Julien MERCURIO, Samir BOUKELMOUNE, Isabelle PIERROT, Éric RAGONDET.

POUVOIRS : de M. Gérard SIBOURD à M. Patrice BERTRAND
de M^{me} Magali CHOMER à M. France REBOUILLAT
de M^{me} Odile ADRIAN LEROY à M^{me} Sylvie ALBANI
de M. Laurence ÉCHAVIDRE à M. Roland DEMARS

ABSENT : de M. Karim BOUKADOUR

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 par délibération n° 2023/06/044 en date du 20 juin 2023, le Conseil municipal a prescrit la modification simplifiée du plan local d'urbanisme en vue de créer un secteur Udm au sein de la zone Ud de ses pièces graphiques et d'inscrire au sein du règlement opposable relatif à cette zone, les dispositions propres au secteur ainsi créé.

Par la même délibération, l'assemblée avait également défini les conditions de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée, en fixant la période de sa réalisation entre septembre et décembre 2023.

Monsieur le Maire rappelle également que l'objectif poursuivi par cette procédure est de créer les conditions de réalisation d'une opération de construction de logements à destination des seniors, dont 40% de logements locatifs sociaux, dans le périmètre qui regroupe les parcelles maîtrisées par l'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), à savoir les parcelles cadastrées section AD n° 2041, 242 et 243 situées Rue du Mazet, et une parcelle à détacher de la parcelle située au Sud du tènement, cadastrée section AD n° 234.

Monsieur le Maire souligne qu'une procédure d'appel à projet a été conduite par l'EPORA au printemps 2023 à l'effet de retenir le groupement d'opérateurs économiques qui porteront cette opération, et que par délibération n° 2023/09/057 en date du 12 septembre 2023, le choix de la Commune s'est porté sur le projet présenté par la société de promotion immobilière GILLES TRIGNAT RESIDENCES associée au bailleur social VILOGIA.

Monsieur le Maire précise enfin que les règles appelées à être spécifiquement déterminées pour le nouveau secteur Udm étaient les suivantes :

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 :

- une hauteur des constructions plus importante que la hauteur limite de 5 mètres posée par le règlement de la zone Ud, pour permettre des bâtiments en R+2+ combles ou attiques, voire R+3,
- une implantation du bâti en retrait de la voie publique inférieur aux 5 mètres fixés également par le règlement de la zone Ud pour assurer un rapprochement des bâtiments par rapport au trottoir qui nécessitera par ailleurs d'être élargi.

Elles permettraient la majoration, dans ce seul secteur, du droit à construire tout en respectant la limite de 20% posée par l'article L.151-28 du code de l'urbanisme pour recourir à une procédure de modification simplifiée.

Or, Monsieur le Maire informe l'assemblée que le fondement juridique sur lequel reposaient certaines de ces évolutions, se heurtant à l'obstacle d'une récente jurisprudence du Conseil d'Etat, la Commune a dû reconsidérer les modalités selon lesquelles procéder à la modification de son plan local d'urbanisme pour ce secteur particulier. Cela a par ailleurs rendu impossible le respect du calendrier initial de la procédure.

Aussi, afin d'asseoir de façon certaine cette dernière, Monsieur le Maire invite l'assemblée à redéfinir :

- d'une part, les règles appelées à être édictées spécifiquement pour le secteur Udm à créer ;
- d'autre part, le calendrier de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public.

Monsieur le Maire énonce alors les règles particulières et précisions d'articles qui seront insérées au règlement du plan local d'urbanisme applicable à la zone Udm :

- article UD 2 : *dans le secteur Udm, les programmes de logements (portant sur 2 logements et plus) doivent comporter un nombre minimum de locatifs sociaux correspondant à au moins 40 % du nombre de logements ;*
- article UD 6 : *dans le secteur Udm, le retrait minimum est fixé à 3 m à compter de l'emprise de la voie publique ;*
- article UD 9 : *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.*
- article UD 10 : *Le secteur Udm, sous réserve de la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 40 % de 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 de 40 %. Ainsi, la hauteur* maximale est fixée à 12,60 m.*
- article UD 11 : *dans le secteur Udm, concernant les mouvements de sol et talus réglementés au point 1.3, la règle limitant la hauteur* du déblai ou du remblai à 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (sauf rampes d'accès aux garages) ne s'applique pas.*

Monsieur le Maire précise enfin que la mise à disposition du dossier au public pourra se dérouler du 2 avril 2024 au 6 mai 2024 inclus, soit durant une période continue de 35 jours.

Il est dès lors proposé au Conseil municipal de DÉCIDER :

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

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 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 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° 2023/06/044 en date du 20 juin 2023 portant prescription de la modification simplifiée n° 2 et définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;

Considérant le besoin d'adaptation des règles d'urbanisme applicables au secteur dit « du Mazet » tel que figuré sur le plan ci-annexé, formé des parcelles cadastrées section AD n° 241, 242, 243 et d'une parcelle détachée de la parcelle cadastrée section AD n° 234, à l'effet de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement et de création de logements à destination des seniors, dont 40% à caractère social ;

Considérant que cette adaptation s'inscrit notamment dans la possibilité ouverte par l'article L.151-28 en son 2° de création de secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux 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, dans la limite de 50% et qui ne peut être supérieure pour chaque opération, au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, soit en l'espèce 40% ;

Considérant les évolutions du règlement du plan local d'urbanisme au sein du secteur Udm appelé à être créé au sein de la zone Ud ;

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 ;

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.

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 ;

Considérant que la temporalité de cette mise à disposition telle qu'arrêtée par la délibération n° 2023/06/044 susvisée n'a pu être respectée ;

- d'APPROUVER les objectifs sus-considérés de la modification simplifiée n° 2 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° 2 ainsi que, le cas échéant, de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et des avis des personnes publiques associées, telles que reproduites ci-après :
 - pendant une durée continue de 35 jours à compter du 2 avril 2024 au 6 mai 2024 inclus, le public pourra consulter le dossier de la modification simplifiée n° 2 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-mazet.fr>
 - les dates exactes 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-mazet.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-mazet@registre-dematerialise.fr ;
 - par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie – Rue du Sillon – 69360 COMMUNAY
- d'AJOUTER que ces modalités se substituent à celles énoncées par la délibération n° 2023/06/044 en date du 20 juin 2023 ;
- 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° 2 :
 - 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-mazet.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 ;

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.

- 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 21 voix :

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

5 membres de l'assemblée se sont abstenus :

M^{mes} et MM Martine JAMES, Julien MERCURIO, Éric RAGONDET, Samir BOUKELMOUNE, 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.

Envoyé en préfecture le 12/02/2024

Reçu en préfecture le 12/02/2024

Publié le



ID : 069-216902726-20240206-DEL202402020-DE