



**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

Envoyé en préfecture le 11/09/2020

Reçu en préfecture le 11/09/2020

Affiché le



ID : 069-216902726-20200908-2020\_09\_064-DE

Nombre de Conseillers

- en exercice :	27
- présents :	23
- pouvoirs :	4
- abstention :	1
- votants :	25
- pour :	20
- contre :	5

Le mardi huit septembre deux mil vingt à dix-neuf-heures, le Conseil Municipal de la Commune de COMMUNAY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Jean-Philippe CHONÉ, Maire.**

Date de convocation du Conseil Municipal : 02 septembre 2020

Date d'affichage de la délibération :

Date de transmission en Préfecture du Rhône : 11 septembre 2020

N° 2020/09/064

**OBJET : Politique du logement – Procédure de déclaration de projet – Secteur des Savouges**

**PRESENTS :** M<sup>mes</sup> et MM. Jean-Philippe CHONÉ, Patrice BERTRAND, Sylvie ALBANI, Pierre THOMASSOT, Christelle RÉMY, Roland DEMARS, France REBOUILLAT, Christian GAMET, Dominique BARJON ; Gérard SIBOURD, Sophie BIBOLLET-JUSTE, Yvan PATIN, Laurence ECHAVIDRE, Isabelle JANIN, Caroline FLECK, Stève DALMASSO ; Karim BOUKADOUR, Magali CHOMER, Martine JAMES, Katy CAPODIFERRO, Julien MERCURIO ; Samir BOUKELMOUNE ; Emily JAMES.

**POUVOIR :** de M Jacques ORSET à M. Patrice BERTRAND  
de Mme Laura BERNARD à M. Dominique BARJON  
de Mme Odile ADRIAN-LEROY à Mme Isabelle JANIN  
de Mme Laetitia FONTELAYE à M. Roland DEMARS

**SECRETAIRE DE SEANCE :** M<sup>me</sup> Sylvie ALBANI.

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 retrace auprès de l'assemblée l'engagement constant de la Commune en faveur d'un développement maîtrisé du territoire, notamment dans le domaine stratégique du logement.

Monsieur le Maire rappelle à ce titre les actions conduites depuis 2014 en lien avec l'Etablissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (EPORA) au travers de conventions d'études et de veille foncière successives : une vision à moyen terme du développement du centre-bourg a ainsi pu se dégager afin de répondre aux multiples enjeux démographiques, économiques, sociaux et environnementaux qui se posent à la collectivité.

Dans cette optique, la Municipalité a poursuivi un objectif de diversification de l'habitat présent sur le territoire : elle a entendu répondre ainsi aux besoins de logements accessibles dans un marché immobilier tendu et défavorable aux jeunes ménages ou aux personnes âgées : la recherche de surfaces moyennes ou d'appartements s'est en effet accrue dans des secteurs jusqu'alors marqués par un habitat soit ancien en cœur de village, soit plus récent sous forme pavillonnaire.

Parallèlement à l'initiative privée très active, la Commune a donc soutenu les opérations portées par divers bailleurs sociaux qui ont permis :

- De développer un habitat mieux adapté aux attentes, en particuliers des familles en début de parcours résidentiel (appartements ou accession sociale à la propriété) ou des personnes âgées (béguinage) ;
- D'orienter utilement les pénalités financières imposées par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.
- De réduire de façon significative le déficit de la Commune en termes de logements locatifs sociaux.

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](http://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.

Monsieur le Maire précise que c'est cette politique volontariste et équilibrée qui a permis que la majoration des pénalités ne soit, plus à ce jour, appliquées à la Commune qui a également récupéré son droit de préemption.

Monsieur le Maire souligne que sauf à vouloir renouer avec le risque de voir la Commune dépossédée de sa capacité à intervenir directement sur l'aménagement de son territoire, il convient de maintenir le bon équilibre.

\*\*\*

Ces éléments de contexte posés, Monsieur le Maire reprecise à l'assemblée les différents outils que la Commune a été amenée à mettre en œuvre ces dernières années pour accompagner voire déterminer les conditions de son développement :

- Évolution du plan local d'urbanisme par l'ouverture à la construction de zone à urbaniser : secteur AU des Chanturières ;
- Définition de périmètres de prise en considération de projet d'aménagement : secteur de la Rue Georges Brassens ou de la Rue du Mazet ;
- Subventions d'équilibre attribuées aux bailleurs sociaux porteurs de projets sur la Commune ;
- Intervention de l'EPORA en vue de la maîtrise foncière de tènements jugés stratégiques en centre-bourg : Rue du Mazet ou Rue du Sillon.

Ces différents outils ont eu pour vocation de répondre opportunément aux projets appelés à être développés dans des secteurs cibles en apportant les solutions juridiques ou financières utiles à la réalisation des opérations en cause.

Dans la même optique, Monsieur le Maire informe l'assemblée d'une opération d'ensemble sur la zone à urbaniser (AU) dite des Savouges portée par la société MV Développement.

Monsieur le Maire souligne les enjeux revêtus par cette opération tels qu'ils constituent des objectifs pour la collectivité en termes de :

- Logements : création d'environ 90 logements dans un programme d'habitat pavillonnaire de qualité affirmant une réelle mixité sociale ;
- Déplacements : aménagement d'une voie de desserte Sud-Nord raccordée à la rue des Savouges ;
- Environnement : intégration environnementale du projet par la mise en place de mesures d'évitement et de réduction permettant d'atténuer l'impact de l'urbanisation (conservation d'une partie de la trame boisée en place, création de chemins modes doux...) et si besoin mise en œuvre de mesures compensatoires adaptées ;
- Assainissement : gestion optimale des eaux pluviales afin de limiter les risques liés aux ruissellements sur versant et raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées de plusieurs habitations existantes ;
- Paysage : insertion paysagère de l'opération dans un espace à forte capacité d'intégration et particulièrement valorisant pour le développement urbain en continuité de la zone urbanisée.

De façon plus précise, Monsieur le Maire présente les caractéristiques principales du projet envisagé tel que défini à ce stade des études, lequel prévoit sur un tènement de 6,13 hectares :

- o La création d'environ 90 logements représentant une surface de plancher de 15 230 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :
  - 14 230 m<sup>2</sup> pour des bâtiments répartis en 57 lots environ ;

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](http://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.

– 1 000 m<sup>2</sup> pour des logements sociaux

- La création de :
  - 134 places de stationnement destinées à un usage privé ; chaque garage disposera d'une prise de courant qui servira au rechargement des véhicules électriques ;
  - 26 places ouvertes au public ;
  - Une voirie nouvelle interne au sein de l'ensemble de logements ;
- 5 600 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;
- Un cheminement piétonnier par ailleurs utilisable par les vélos.

Monsieur le Maire expose alors à l'assemblée qu'au regard des outils juridiques mis à la disposition de la Commune pour assurer la valorisation du secteur aujourd'hui classé en zone à urbaniser au plan local d'urbanisme et concerné par la réalisation de l'opération susdite, la procédure la mieux adaptée est celle prévue par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme reproduit ci-dessous :

*« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. »*

Monsieur le Maire souligne en effet que cette procédure vise, par la reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet d'aménagement envisagé, à emporter mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans ses dispositions qui lui seraient incompatibles, et ce sans que l'opération ne requière une déclaration d'utilité publique.

Monsieur le Maire précise qu'en application de l'article R.153-15 du Code de l'Urbanisme, il lui revient à qualité de mener la procédure de mise en compatibilité du PLU dans de la déclaration de projet laquelle, après enquête publique, donnera lieu à adoption par l'assemblée délibérante de la déclaration d'intérêt général du projet. La déclaration de projet emportera approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme, c'est à dire la mise en comptabilité du plan local d'urbanisme.

\*\*\*

Cela étant exposé, Monsieur le Maire exprime sa volonté d'accompagner cette procédure juridiquement formalisée, d'une action de concertation avec la population, bien que celle-ci ne soit pas expressément requise. Il souhaite en effet faire usage de la possibilité qui en est donnée à la collectivité de recourir aux mesures prévues par les dispositions des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme relatives à la concertation.

Monsieur le Maire souligne qu'il est indispensable que les Communaysards puissent valablement se prononcer dans le cadre de l'enquête publique. Or à cette fin, doivent être déterminés des mesures d'information et des moyens d'échanges que la Collectivité mettra en œuvre dès l'engagement de la procédure pour en expliciter les conditions et les enjeux.

Il sera ainsi assuré une connaissance la plus éclairée possible du projet et de ses incidences sur le cadre de la vie locale et l'environnement communal au sens large, ce avant que la population ne soit appelée à formuler ses observations, avis et propositions lors de l'enquête publique.

Monsieur le Maire considère alors que les modalités suivantes constitueraient les mesures les mieux adaptées aux objectifs poursuivis en matière concertation :

- Au titre de l'information du public :

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](http://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.

- *Organisation d'une réunion publique dont les date et heure de tenue sera affichée par les moyens habituels d'information de la Commune ;*
  - *Mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet, la procédure d'urbanisme engagée et le compte-rendu de la réunion publique, par le biais du site internet de la commune à l'adresse [www.communay.fr](http://www.communay.fr) en continu durant tout le déroulement de la procédure ainsi qu'à l'accueil en mairie aux heures d'ouverture de cette dernière ;*
  - *Production d'articles sur les supports d'information de la Commune tout au long de la procédure afin d'en indiquer les points d'étapes ;*
- o au titre des échanges avec le public :
- *Organisation d'une éventuelle seconde réunion publique,*
  - *Recueil des observations et propositions écrites du public pendant l'élaboration du dossier dans un cahier de concertation (annotations portées ou courriers insérés) en Mairie pendant les heures d'ouverture durant toute la durée des études.*

Le Conseil municipal est donc invité à définir comme indiqué ci-avant, les modalités de concertation qui accompagneront la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme relativement à l'aménagement du secteur des Savouges.

\*\*\*

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 et notamment les articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et L.103-2 à L.103-6 ;

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

Vu la délibération n° 2012/02/017 en date du 29 février 2012 approuvant la révision avec examen conjoint 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 avec examen conjoint 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 ;

Considérant le projet porté par un opérateur immobilier privé, d'aménagement du secteur des Savouges classé en zone à urbaniser (AU) au 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](http://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 les caractéristiques dudit projet telles que retracées ci-dessous à ce stade des études :

- o création d'environ 90 logements représentant une surface de plancher de 15 230 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :
  - 14 230 m<sup>2</sup> pour des bâtiments répartis en 57 lots environ ;
  - 1 000 m<sup>2</sup> pour des logements sociaux ;
- o création de :
  - 134 places de stationnement destinées à un usage privé ; chaque garage disposera d'une prise de courant qui servira au rechargement des véhicules électriques ;
  - 26 places ouvertes au public ;
  - d'une voirie nouvelle interne au sein de l'ensemble de logements ;
- o 5 600 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;
- o cheminement piétonnier par ailleurs utilisable par les vélos.

Considérant que la réalisation de cette opération d'aménagement répondra aux objectifs de la Commune en matière d'habitat, de valorisation des marges du secteur urbanisé et de déplacements à l'échelle du territoire, tels qu'ils figurent au projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme ;

Considérant que pour créer les conditions juridiques de réalisation de cette opération, dont les dispositions ne sont pas compatibles avec le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur, la procédure la plus opportune est celle dite de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, définie par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant par ailleurs, la volonté marquée de la Municipalité d'associer le plus largement possible, la population et les acteurs du territoire en matière d'environnement et de paysage, à la conduite de cette procédure dont les effets seront d'une évidente importance pour le cadre de vie local ;

Considérant que pour ce faire, il est également opportun de mettre en œuvre les mesures de concertation prévues par les articles L.301-2 à L.302-6 du Code de l'Urbanisme, sous la forme et dans les conditions proposées ci-dessus ;

- d'APPROUVER les objectifs poursuivis par la déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme ;
- de SOUMETTRE à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole, les études de la déclaration de projet selon les modalités suivantes :
  - o au titre de l'information du public :
    - organisation d'une réunion publique dont les date et heure de tenue sera diffusée par les moyens habituels d'information de la Commune ;
    - mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet, la procédure d'urbanisme engagée et le compte-rendu de la réunion publique, par le biais du site internet de la commune à l'adresse [www.communay.fr](http://www.communay.fr) en continu durant tout le déroulement de la procédure ainsi qu'à l'accueil en mairie aux heures d'ouverture de cette dernière ;
    - production d'articles sur les supports d'information de la Commune tout au long de la procédure afin d'en indiquer les points d'étapes ;
  - o au titre des échanges avec le public :
    - organisation d'une éventuelle seconde réunion publique,

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 saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://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.

– *recueil des observations et propositions écrites du public pendant l'élaboration du dossier dans un cahier de concertation (annotations portées ou courriers insérés) en Mairie pendant les heures d'ouverture durant toute la durée des études.*

- d'INDIQUER que le bilan de cette concertation sera présenté devant le Conseil Municipal qui en délibérera et sera joint au dossier d'enquête publique.
- d'INFORMER que la présente délibération :
  - fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et mention en sera insérée dans un journal diffusé dans le Département ;
  - sera publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales ;
- de PRÉCISER que la présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

\*\*\*

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal APPROUVE cette proposition par 20 voix :

*M<sup>mes</sup> et MM. Jean-Philippe CHONÉ, Patrice BERTRAND, Sylvie ALBANI, Pierre THOMASSOT, Christelle RÉMY, Roland DEMARS, France REBOUILLAT, Christian GAMET, Dominique BARJON ; Gérard SIBOURD, Jacques ORSET ; Laura BERNARD ; Odile ADRIAN-LEROY ; Sophie BIBOLLET-JUSTE, Yvan PATIN, Laurence ECHAVIDRE, Caroline FLECK, Stève DALMASSO ; Karim BOUKADOUR ; Laetitia FONTELAYE.*

5 membres de l'assemblée ont voté CONTRE :

*M<sup>mes</sup> et MM Martine JAMES, Katy CAPODIFERRO, Julien MERCURIO ; Samir BOUKELMOUNE ; Emily JAMES*

1 membre de l'assemblée s'est ABSTENU :

*M<sup>me</sup> Magali CHOMER*

1 membre de l'assemblée n'a pas pris part au vote :

*M<sup>me</sup> Isabelle JANIN*

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

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

Jean-Philippe CHONÉ,  
Maire de COMMUNAY.

