

**REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DU RHÔNE  
COMMUNE DE TERNAY**

**EXTRAIT DES ARRETES DU MAIRE**

**ARRETE N°311/2021/2.2 du 02 décembre 2021**

**Arrêté du Maire prescrivant la procédure de modification n°3 du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Ternay et justification de l'ouverture à l'urbanisation  
de la zone AU de Buyat**

Le Maire de de la Commune de TERNAY,

**Vu** le Code général des Collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment son article L.153-37 et suivants ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et son article L.103-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2020-1525 du 07 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique;

**Vu** le Code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

**Vu** la délibération en date du 11/06/2013 approuvant le PLU;

**Vu** la délibération en date du 17/05/2016 approuvant la modification n°1 du PLU;

**Vu** la délibération en date du 28/09/2021 approuvant la modification n°2 du PLU;

**Considérant** le souhait de la commune d'accompagner l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat, prévue pour une diversification de l'offre de logements et la réalisation d'un petit local communal ;

**Considérant** que ce projet nécessite une modification du PLU accompagnée de l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'une analyse environnementale ;

**Considérant** que cette ouverture à l'urbanisation nécessite que le Conseil Municipal prenne une décision motivée laquelle doit justifier de l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et de la faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone;

**Considérant** ainsi que la commune de Ternay est soumise à la loi SRU et à l'obligation de proposer dans son parc de logements une part de 25 % de logements sociaux minimum.

.../...

Si depuis l'approbation du PLU, il est constaté une augmentation de la part réalisée en logement locatif social (LLS), celle-ci reste insuffisante et la collectivité doit poursuivre cet effort.

Aujourd'hui, les projets sur les zones urbaines ont permis de produire 99 logements en locatif aidé sur un total de 312 logements construits depuis l'application du PLU (soit 31 % de Logement en Locatif Social), grâce notamment à une servitude générale de mixité sociale, instaurée sur l'ensemble de ces zones. Mais, l'objectif du PLU fixé à 40 % n'est pas atteint.

Les opérations sont tournées majoritairement sur l'accession à la propriété en groupé ou en collectif, mais pas en logement social, comme il le faudrait. Les opérateurs, compte tenu des coûts du foncier et de la rentabilité recherchée à court terme, sont davantage tournés sur la vente que sur la location.

Si les capacités d'urbanisation sur le marché libre sont suffisantes dans les zones déjà urbanisées, avec une estimation de 130 logements en zones U et 250 supplémentaires en zone AU, les opérations ne sortent pas suffisamment sur les secteurs de servitude renforcée situés en zone AU.

Le PLU avait prévu ainsi à l'origine 17 servitudes de mixités sociales et 10 zones AU et AUB permettant de maîtriser l'urbanisation, en même temps que de pallier à l'insuffisance constatée des opérations de mixité sociale dans le marché libre des zones Urbaines (Ua, Ub et Uh). Une seule opération a pu sortir sur Crottat en 2016.

La commune est par ailleurs engagée depuis plusieurs années avec l'EPORA pour la restructuration de son centre-ville, notamment, et à l'élaboration de projets sur des secteurs choisis. Mais à ce jour, aucune opération en phase de faisabilité opérationnelle, y compris sur le centre bourg, n'a été à son terme ;

Ces projets ne dépendent pas uniquement de l'exécutif communal et il convient de prévoir d'autres secteurs pour poursuivre la diversification de l'offre de logements.

En complément, la collectivité est engagée dans un contrat de mixité sociale avec l'Etat jusqu'en 2025, pour faire face à l'insuffisance de logements sociaux, comprenant la zone AU de Buyat.

C'est ainsi que la collectivité a encadré et abouti la réflexion sur ce secteur et il s'agit aujourd'hui de rentrer en phase opérationnelle.

**Considérant** que la collectivité entend profiter de la procédure pour mettre à jour les annexes du PLU concernant les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) - Rhône Aval
- L'instauration d'un périmètre de protection des puits de captage de la nappe alluviale du Rhône

**Considérant** que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD, ni ne réduit un espace boisé, une zone agricole, naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, ni ne comporte une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, relève de la procédure de modification, visée à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, dont la mise en œuvre ressort de la compétence de l'exécutif communal;

**Considérant** en outre que la modification envisagée suppose la saisine de l'autorité environnementale pour une étude au cas par cas, aux fins de déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire;

.../...

## ARRETE

**Article 1 :** Une procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- 1 - Ouvrir à l'urbanisation la zone AU de Buyat, prévue pour une diversification de l'offre de logements et la réalisation d'un petit local communal ;
- 2 - Mettre à jour les annexes du PLU concernant les Servitudes d'Utilité Publique:
  - Le Plan de Prévention des risques Naturels d'inondation (PPRNI) - Rhône Aval
  - L'instauration d'un périmètre de protection des puits de captage de la nappe alluviale du Rhône

**Article 2 :** Conformément aux dispositions de l'article L.153-38, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

**Article 3 :** Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°3 du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes publiques Associées (P.P.A) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, pour avis avant le début de l'enquête publique.

**Article 4 :** Le projet de modification sera transmis à l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas.

**Article 5 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU.

**Article 6 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des (P.P.A), des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

**Article 7 :** Le présent arrêté fera l'objet, conformément aux dispositions de l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie pendant un mois, d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département et de sa publication au recueil des actes administratifs.

  
Le Maire,  
Martina SCOTTI

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le présent arrêté peut être contesté devant le Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des deux dates correspondant, l'une au premier jour d'une période d'affichage en Mairie d'une durée d'un mois, l'autre à la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Accusé de réception en préfecture  
069-216902973-20211203-ARRETE311\_URBA-AU  
Date de télétransmission : 03/12/2021  
Date de réception préfecture : 03/12/2021