

**EXTRAIT N° 2021/VIII/01/2.1.1**  
**du REGISTRE des DELIBERATIONS**  
**du CONSEIL MUNICIPAL**

**OBJET : MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE TERNAY**

L'an deux mille vingt et un, le sept décembre, le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de Ternay, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Béatrice CROISILE, 1ère adjointe déléguée, conformément à l'article L2122-17 du code général des collectivités territoriales, « en cas d'absence, de suspension, de révocation ou de tout autre empêchement, le maire est provisoirement remplacé, dans la plénitude de ses fonctions, par un adjoint, dans l'ordre des nominations et, à défaut d'adjoint, par un conseiller municipal désigné par le conseil ou, à défaut, pris dans l'ordre du tableau. »

Date de convocation du CONSEIL MUNICIPAL : 1er décembre 2021

Nombre de conseillers en exercice : 28

**PRÉSENTS** : Béatrice CROISILE – Michel GOY – Marie-Thérèse RIVIERE-PROST – Roberto POLONI – Monique LECERF – Thierry DESCHANEL – Michel MAZET – Gérard KORN – Pierre PERDRIX – Alain ROUCHON – Bettina VOIRIN – Patrice LAVERLOCHERE – Natacha MOLINARI-COURSAT – Valérie GUIBERT – Valérie JANDARD – Marion BUSIAKIEWICZ-THOMAS – David DAGUILLON – Malin MELLER – Ingrid LUCAS-MAZAUD – Jérôme FAUCHET – Annick VEYRET.

**EMPECHE** : Mattia SCOTTI

**EXCUSES** : Stéphane BOSSERR procuration Annick VEYRET  
Angéline RENAUDIN procuration Monique LECERF  
Michel CORRADI procuration Pierre PERDRIX

**ABSENTS** : Justine BONNARD – Patrice MORNEX – Anis BOUAINE

La commune de Ternay est couverte par un Plan local d'Urbanisme approuvé le 11 Juin 2013 qui a fait l'objet de deux procédures de modification.

La modification n° 1, approuvée le 17 Mai 2016, avait pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU, Route de Sérézin-du-Rhône et de permettre essentiellement des évolutions du règlement du PLU.

La modification n° 2, approuvée le 28 Septembre 2021, avait pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUX, située sur le site de la SNCF, au Sud de Ternay.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme Monsieur le Maire a prescrit la modification n°3 du PLU communal par arrêté du maire n° 311/2021/2.2 du 2 décembre 2021

Aujourd'hui, la collectivité souhaite 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.

Au regard du PLU, 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. Pour cela, il doit être approuvé avant le 11 juin 2022.

En outre, suivant l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, il convient de justifier de "*l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone AU*".

Les évolutions prévues dans la procédure, en tant "*qu'elles ne modifient pas les orientations du PADD, ni ne réduisent un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comportent de graves risques de nuisance*", relèvent de la procédure de modification de droit commun, dont la mise en œuvre relève de la compétence de l'exécutif communal.

Enfin, la collectivité souhaite 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

Le contexte particulier de la commune de Ternay :

La justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat doit être évaluée en fonction "*des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de ces projets dans ces zones*".

La commune de Ternay est soumise à la loi SRU et 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.

Madame Béatrice CROISILE, au regard des éléments ci-avant exposés, propose donc au Conseil Municipal de valider les éléments justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat.

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- **VALIDE** les éléments justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat.
- **CHARGE** Monsieur le Maire d'effectuer toutes les démarches nécessaires à l'application de la présente délibération.



Les jour, mois et an que  
dessus,  
Pour le Maire empêché,

*Béatrice Croisile*  
**Béatrice CROISILE**