

**DEPARTEMENT DU RHÔNE**  
**COMMUNE DE TERNAY**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification N°3**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**(Du lundi 21 mars au vendredi 22 avril 2022**  
**prolongée jusqu'au vendredi 6 mai )**

**RAPPORT**

**Tribunal Administratif de LYON**

**Dossier n° : E21000183 / 69**

**Commissaire Enquêteur : Gilbert HALEPIAN**

## Table des matières

1. Généralités : .....	3
1.1 Objet de l'enquête : .....	3
1.2 Autorité organisatrice de l'enquête et porteur du projet : .....	3
1.3 Cadre administratif et réglementaire : .....	3
2. Le Projet : .....	4
2.1 Situation et description : .....	4
Géographiquement : .....	4
Administrativement : .....	4
Ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat : .....	6
Mises à jour des annexes du PLU : .....	6
2.2 L'historique : .....	7
2.3 Objectifs et enjeux : .....	7
3. Le dossier d'enquête : .....	8
3.1 Composition du dossier : .....	8
3.2 Analyse du dossier : .....	9
3.3 Évaluation environnementale : .....	11
4. Les avis des Personnes Publiques Associées ( PPA ) : .....	11
5. L'organisation de l'enquête : .....	12
5.1 Désignation du commissaire enquêteur : .....	12
5.2 Préparation de l'enquête : .....	13
5.3 L'arrêté d'ouverture de l'enquête : .....	13
5.4 Modalités d'information du public et publicité de l'enquête : .....	14
La publicité de l'enquête dans les formes légales : .....	14
5.5 La visite des lieux : .....	14
5.6 Modalités de consultation du dossier pour le public : .....	14
5.8 Permanences : .....	15
5.9 Entretiens téléphoniques : .....	16
5.10 La clôture de l'enquête : .....	16
5.11 Bilan de l'enquête : .....	16
6. La synthèse et l'analyse par le commissaire enquêteur : .....	17
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat .....	21
- La mise à jour des annexes 12 et 13 .....	21
7. Clôture du rapport .....	22

### Annexes :

Affiche Avis de l'Enquête Publique ( texte noir sur fond jaune )

Procès verbal de synthèse

Mémoire en réponse au PV de synthèse apporté par la collectivité

Observations du public/ Réponses de la mairie/ Commentaires du Commissaire Enquêteur

# 1.Généralités :

## 1.1 Objet de l'enquête :

L'enquête avait pour objet principal la demande de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Ternay portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat.

Dans le même temps la mairie a souhaité en profiter pour mettre à jour les annexes 12 et 13 portant sur les servitudes d'utilité publique suivantes :

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

## 1.2 Autorité organisatrice de l'enquête et porteur du projet :

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Commune de TERNAY.

Ternay fait partie de la Communauté de Communes du Pays de L'Ozon, au sein de laquelle, la politique du logement et du cadre de vie, ne fait pas partie des compétences obligatoires, mais optionnelles.

## 1.3 Cadre administratif et réglementaire :

Principales références législatives et réglementaires :

- Code général des collectivités territoriales
- Code de l'urbanisme, notamment les articles, L153-36 à 45 relatifs à la modification du plan local d'urbanisme, R.153-8 relatif à la composition du dossier d'enquête pour un plan local d'urbanisme,
- Code de l'environnement, et plus particulièrement les articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à 27 traitant de l'enquête publique.

Les documents directeurs :

- **Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes** adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019, approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020, publié le 28 mai 2020 (modifié le 9 novembre 2020)
- **Le SCoT de l'agglomération lyonnaise** en vigueur, à objectif 2030.

## 2. Le Projet :

### 2.1 Situation et description :

#### Géographiquement :

La commune de Ternay 806 ha, dont l'altitude varie de 150 m à 280 m, est située au sud de l'agglomération lyonnaise, en limite du département de l'Isère, à 20 km de Lyon et environ 15 km de Vienne, en bordure de l'A7 et de l'A46.

Bâtie sur un promontoire granitique dominé par l'église romane classée monument historique, elle s'étire du nord au sud sur la rive gauche du Rhône.



#### Administrativement :

La commune de Ternay, ( 5514 habitants INSEE 2018, estimée à 5 699 fin 2021 dans le rapport de présentation ) fait partie de :

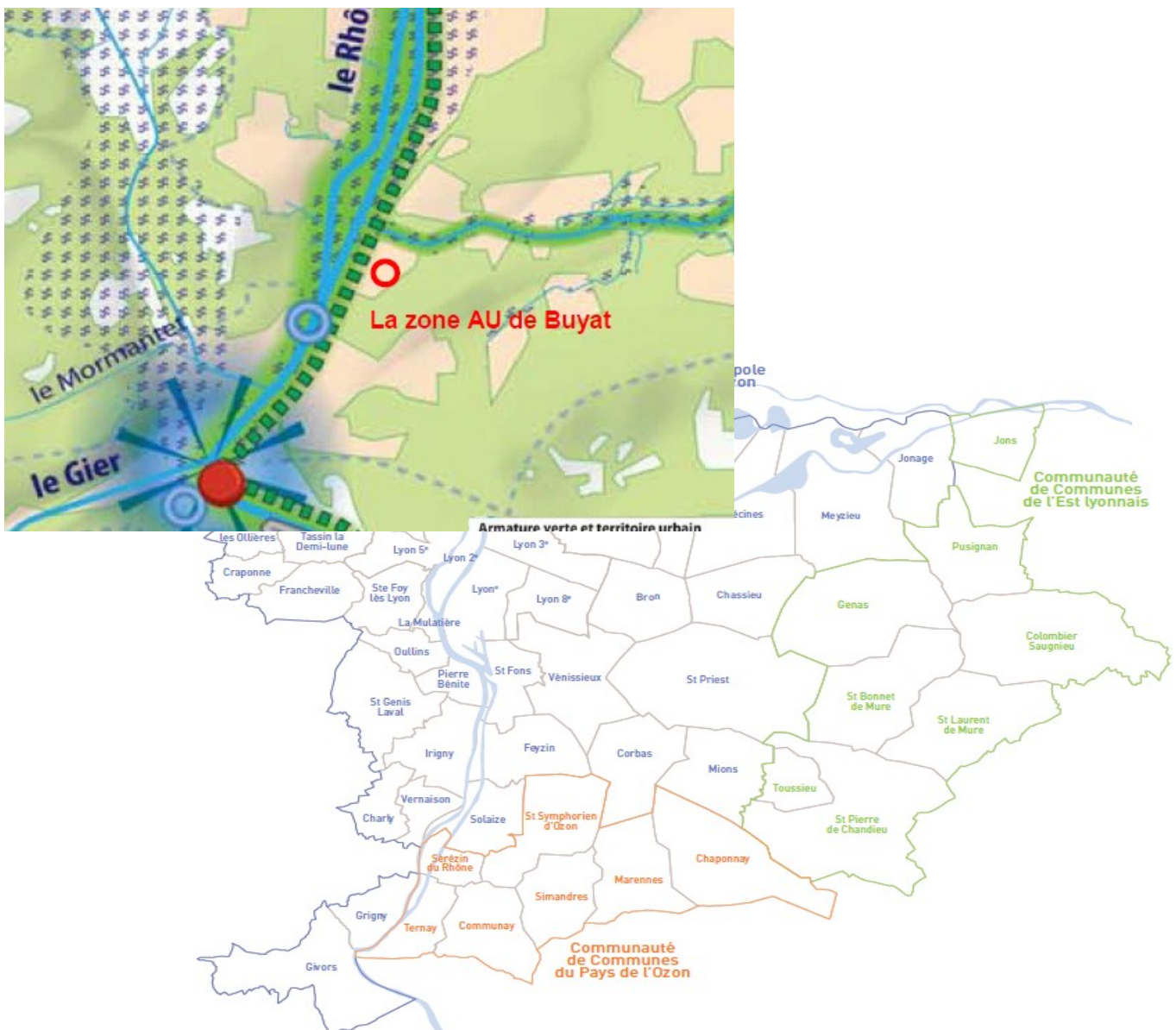
- **Canton de St Symphorien d'Ozon**, 11 communes, environ 39 000 habitants, pour une superficie de 113,75 km<sup>2</sup>, à noter que Ternay est la 2<sup>ème</sup> ville en terme de population, et de densité.
- **Communauté de Communes du Pays de l'Ozon ( CCPO )**, 7 830 hectares, 26 214 habitants, créée en 1997, regroupe 7 communes. Là encore, Ternay est la 2<sup>ème</sup> ville en terme de population, et de densité ( 684 habitants/ha ).

- **SCoT 2030 de l'agglomération lyonnaise** : au travers de la CCPO, Ternay est intégré dans le SCoT de l'agglomération lyonnaise.

**La zone AU de Buyat est située** dans le territoire urbain, Territoire Sud ( Bassin de vie Portes du Sud + CCPO + Givors, objectif de 23 000 logements dont 5 000 à 7000 sociaux ), au contact de la commune de Sérézin -du-Rhône, et en proximité de la trame verte.

Au sein de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon ( CCPO ), la commune de Saint Symphorien d'Ozon est définie en tant que polarité urbaine.

**Le SCoT indique** que pour ces territoires, « de manière spécifique, en se fondant sur l'analyse du tissu urbain local et ses possibilités de mutation, les PLU peuvent prévoir des orientations d'aménagement et de programmation qui comportent des schémas d'aménagement prescriptifs en matière de densité minimale et de forme urbaine attendue ».





## Ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat :

Le projet concerne les parcelles 43,44,45 qui constituent une dent creuse d'une superficie d'environ 5600 m<sup>2</sup> en friche depuis une dizaine d'années.

Il s'agit de proposer la réalisation de 18 logements environ, ainsi que d'un équipement collectif intégré, dans le projet, soit :

- Un petit bâtiment collectif bâti sur rue, comprenant :

- en rez-de-chaussée un équipement associatif d'une surface de 100 m<sup>2</sup> environ

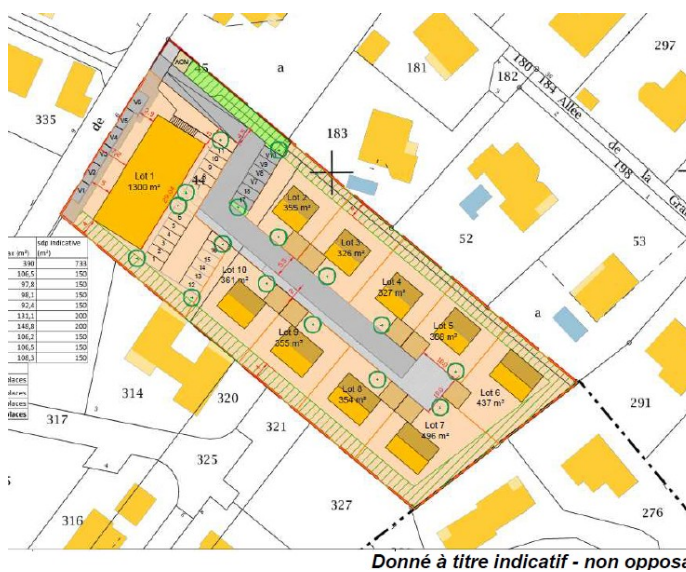
- au RDC et en RDC+1 , 9 logements en locatif aidé avec la répartition prévue : 3 T2 de 55 m<sup>2</sup>, 4 T3 de 72 m<sup>2</sup> et 2 T4 de 90 m<sup>2</sup>

- 9 maisons individuelles et/ou groupées sur des parcelles d'environ 400 m<sup>2</sup>.

La densité ressort donc à environ 32 logements à l'hectare, dont 50 % de logement social.

Cette zone est loin du centre bourg, et proche de Sérézin-du-Rhône, notamment de sa gare.

Pour ce faire, outre le périmètre, et le règlement des zones Ub et AU qui sont modifiés une OAP ( Orientation d'Aménagement et de Programmation ) est créée, qui est associée à une servitude de mixité sociale S17.



## Mises à jour des annexes du PLU :

- Le Plan de Prévention des risques Naturels d'inondation (PPRNI) - Rhône Aval – secteur amont rive gauche ( annexe 12 )

- L'instauration d'un périmètre de protection des puits de captage de la nappe alluviale du Rhône ( annexe 13 ) :

- Périmètre de protection immédiate (PPI)

- Périmètre de protection rapprochée (PPR)

- Périmètre de protection éloignée (PPE)

A chaque périmètre correspond une servitude, des interdictions et une réglementation.

## 2.2 L'historique :

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 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.

**Avec la modification n° 3, la collectivité souhaite l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat**, prévue pour une diversification de l'offre de logements et la réalisation d'une petite salle communale, projet qui nécessite une modification du PLU, accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ( OAP ), et d'une analyse environnementale.

Dans le même temps, sera faite la mise à jour les annexes 12 et 13, du PLU concernant les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- **Le Plan de Prévention des risques Naturels d'inondation (PPRNI)** - Rhône Aval – secteur amont rive gauche , plan approuvé le 27 mars 2017 ( annexe 12 ).
- **L'instauration d'un périmètre de protection des puits de captage de la nappe alluviale du Rhône** dans les faits, trois périmètres de protection ont été instaurés par l'arrêté inter préfectoral n°2014 065 - 000 en date du 6 mars 2014 ( annexe 13 ).

## 2.3 Objectifs et enjeux :

### - L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat :

Au plan du PLH de la CCPO sur la période 2015-2020, la commune de Ternay affiche un double retard, en nombre de logements construits et en nombre de logements sociaux.

En effet, la production sur cette période a été de :

180 logements ( dont 61 logements sociaux soit un taux de 31%), soit 30 /an réalisés, contre un prévisionnel de 220 logements ( dont 110 logements sociaux soit 50 % ), soit 37 logements/an ). Ce qui porte le taux de logements en locatif aidé sur le parc immobilier fin 2021 à : 13,3 % (contre environ 9 % en 2013 ), bien inférieur au minimum de 25 % de logements sociaux imposé par la loi SRU.

Ce retard de la commune en termes de logements locatifs sociaux, doit être comblé.

Par ailleurs, la capacité constructible en zones U est d'après le rapport de présentation suffisante, même si le rythme de construction est insuffisant.

En revanche, sur les 10 secteurs classés en zone AU, un seul a été ouvert à l'urbanisation.

L'enjeu de cette modification est donc de poursuivre l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Par ailleurs, elle marquera une évolution de la typologie de l'habitat dans lequel elle s'insère qui est essentiellement individuel.

Depuis 2013, la typologie de la commune a évoluée, la part des maisons individuelles a chuté de 27 % dans les constructions nouvelles), mais cela s'est fait principalement au profit de l'habitat groupé, 4 fois plus sur 2013-2021, que sur 2006-2012.

La part du collectif restant comparable sur les deux périodes ( seulement + 10 % alors que la performance du logement groupé a été d'environ + 110,00 % ), la part du logement social a donc augmenté, mais moins vite que l'objectif prévu ( 31 % au lieu de 40 %) comme vu précédemment.

L'objectif est donc d'étendre les possibilités de construction, l'enjeu du projet étant également de combler le déficit en terme de logements sociaux.

**-La mise à jour de l'annexe 12 concernant le PPRIN Rhône aval, et de l'annexe13, relative à la protection de la zone de captage d'eau potable de Chasse-Ternay** est nécessaire, les deux documents ayant évolué depuis la dernière mise à jour du PLU.

#### **Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur le Projet :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat, concerne en fait une dent creuse au milieu d'une zone urbanisée, cette évolution paraît donc logique avec l'environnement du projet.

La commune de Ternay accuse toujours un retard en matière de logements sociaux, le pourcentage retenu est cohérent avec le ciblage du PLH, et les objectifs du SCotT en terme de densité.

Une attention devra toutefois, être portée sur l'intégration de cet ensemble collectif, dans cette zone pavillonnaire.

Il n'y a pas de remarque concernant la mise à jour des annexes 12 et 13.

## **3.Le dossier d'enquête :**

### **3.1 Composition du dossier :**

- Extrait des arrêtés du maire N°311/2021/2.2 du 2/12/2021
- Extrait N°2021/VIII/01/2.1.1 du registre des délibérations du conseil municipal du 7/12/2021.
- Arrêté N°46/2022/2.2 du Maire ordonnant la tenue d'une enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- Avis d'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU de la commune de Ternay du 25/02/2022
- Certificats d'affichage ( affiches papier, panneaux électroniques ) en date du 14 mars 2022
- Certificat de publications « Le Tout Lyon » et « Le Progrès »( avec copies des parutions )
- Rapport de présentation de la modification n°3 du PLU ( 42 pages )
- Orientation d'aménagement et de programmation / Secteur de Buyat classé en zone Ub (3 pages)
- Règlement ne comprenant que les parties concernées par les modifications, soit zones Ub et AU ( 24 pages),
- Document graphique du règlement ( Plan de zonage : échelle 1/5000 )
- Document graphique 4-3 du règlement, Plan de détail des servitudes de mixité sociale (13 pages)
- Carte de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée du Rhône Aval / Secteur amont rive gauche / Commune de Ternay ( échelle 1 / 5000 )
- Annexe 12 Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée du Rhône Aval, Règlement et Plan ( 60 pages )



- Annexe 13 Servitudes de protection de la zone de captage d'eau potable de Chasse-Ternay (15 pages )

- Décision de la MRAe du 6/02/2022

Ainsi que les avis de :

- CNR du 5/01/2021

- GRTgaz du 18/01/2022

- Chambre d'agriculture du Rhône du 27/01/2022

- SCoT2030 agglomération lyonnaise du 9/02/2022

- Direction départementale des territoires du 1/03/2022

- Ville de Grigny du 10/03/2022

Le Registre d'enquête publique ( version papier ).

Documents ajoutés suite à la prolongation de l'enquête :

- Arrêté du Maire N°115/2022/2.2 en date du 19 avril 2022

- Avis d'enquête publique

- Certificat d'affichage ( panneaux électroniques ) en date du 2 mai 2022

- Certificat de publications « Le Tout Lyon » et « Le Progrès »( avec copies des parutions )

#### **Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur la composition du dossier :**

Le dossier intégrait la décision de la MRAe ( Mission Régionale d'Autorité Environnementale ), et les avis de tous les PPA consultés, ceux-ci étant arrivés avant le début de l'enquête.

Les échelles retenues pour les éléments graphiques permettaient une bonne lisibilité.

Il manquait toutefois à ce dossier, un résumé ou notice non technique, nécessaire pour la consultation du plus grand nombre.

Tous les éléments ont été répertoriés sur des listes que j'ai paraphées en même temps que le registre de l'enquête, le 18 mars.

### **3.2 Analyse du dossier :**

Les modifications apportées concernent le règlement, la création d'une OAP, le zonage, ainsi que la mise à jour des annexes 12 ( PPRNI Rhône Amont ) et 13 ( Protection de la zone de captage d'eau potable de Chasse-Ternay).

#### **Rapport de présentation :**

Dans un premier temps, la partie « Contexte » présente rapidement ( 3 pages ) la procédure de modification, et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat.

Puis dans le « Diagnostic » sont passés en revue, les éléments de cadrage ( SCoT, PLH de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon, mais également le PPRNI Rhône-Amont, ainsi que les éléments fonctionnels), les éléments fonctionnels ( déplacements, réseaux assainissement, eaux potable), et l'analyse environnementale.

La troisième partie, est une mise en perspective de la modification n°3, dans la suite des évolutions du PLU, avec une description plus précise du programme, de l'OAP, des incidences sur le règlement et le zonage.

Enfin, en dernière partie, un bilan de la modification n°3 du PLU, avec en annexe un bilan de l'application du PLU au plan du logement.

Dans le diagnostic, la partie « accès et déplacements » figurant dans l'approche fonctionnelle, est peu développée, alors que c'est un élément crucial pour les habitants. Le nombre de foyers supplémentaires, ainsi que la fréquentation de la salle municipale vont rendre cette réflexion incontournable : circulation chemin Buyat, place des modes doux de déplacement, plages horaires et fréquences pour les transports en commun...

Dans « Les évolutions du PLU », on ne trouve pas dans la présentation du projet la justification de l'aménagement d'une salle municipale, au sens de l'intérêt général, ce qui aurait été utile. Concernant les principes d'intégration, des précisions auraient pu être apportées sur la gestion, et les garanties apportées aux riverains, par exemple sur la bande de 4 m minimum non constructible, laissée en jardin, et plantée de haies vives.

Le « bilan de la modification n°3 du PLU » comprend deux types d'informations, une factuelle: évolution des surfaces en zone Ub ET AU, l'autre qui concerne le renforcement de l'intérêt écologique, qui dépendra du respect dans le temps des « mesures compensatoires ».

Enfin dans l'annexe consacrée au bilan de l'application du PLU (logement/population), on note que deux points sont mis en avant dans les difficultés rencontrées (p 35) :

- le délai de plus de deux ans entre le dépôt d'un permis de construire et la construction effective,
- la place du risque contentieux, donc l'attention nécessaire à porter à l'acceptation du projet par l'environnement immédiat.

### **Règlement :**

Alors que le sommaire complet du règlement est affiché, seuls les règlements des zones Ub et AU, apparaissent dans ce document, les modifications étant signalées dans le texte par un code couleur, ce code couleur aurait pu être repris au dès le sommaire, marquant ainsi les éléments présents.

Les modifications apportées, intègrent la mise à jour des annexes, et du transfert de la servitude S17 de zone AU en zone Ub, ainsi que les références à l'OAP créée sur le secteur de Buyat, ces éléments se retrouvent donc dans :

#### ***Les dispositions générales ( Titre 1 ), il s'agit de la mise à jour :***

- article 9 : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles et Inondation,
- article 15 : Servitudes de protection de la zone de captage d'eau potable de Chasse-Ternay,

#### ***Les dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U » ( Titre 2), mentions faites en zone Ub de :***

- La servitude S17 sur le secteur Buyat, soumis à OAP.
- Modification du stationnement dans secteurs soumis à OAP:
- Eaux pluviales : suite à mise à jour PPRNI

***Les dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU » ( Titre 3) :*** suppression de la servitude S17.

### **OAP et Document graphique 4-3 du règlement :**

L'OAP, instaure pour la servitude S17, des dispositions provenant de l'analyse naturaliste, et de la mixité sociale et fonctionnelle, permettant de faire du « sur-mesure » dans l'aménagement.

**Mixité sociale :** il faut à ces dispositions ajouter les prescriptions apportées par le règlement de la zone Ub ainsi que les servitudes instituées dans le **Document graphique 4-3 du règlement,**

éléments rappelés par la collectivité dans sa réponse à une des réserves émise par la Direction départementale des territoires.

**Analyse naturaliste** : défrichement, instauration d'une zone nature, zone de 4 m non constructible, parmi ces prescriptions, la dernière est importante aussi dans le rapport au voisinage puisqu'elle marque la périphérie du projet, mais sa gestion dans le temps n'est pas abordée.

**Les autres éléments du dossier** n'appellent pas de remarque particulière : Plan de zonage, Document graphique du règlement, Plan de prévention des risques naturels d'inondation de la vallée du Rhône Aval ( Annexe 12), la Carte de zonage du PPRNI de la vallée du Rhône Aval - Secteur amont rive gauche, Servitudes de Protection de la zone de captage d'eau potable de Chasse-Ternay ( annexe 13 )

#### **Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur le dossier :**

Le dossier dans son contenu et sa forme, doit permettre à tout un chacun d'avoir les éléments suffisants pour se forger un avis sur le sujet de la modification.

Le rapport de présentation documente avec beaucoup d'éléments l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat, mais certains points sensibles pour les habitants, auraient mérité plus de développement, tels que les accès (individuels ou TC), de même que l'apport de l'équipement associatif, au plan de l'intérêt général.

Concernant le règlement, le choix de ne pas le présenter dans son intégralité a sa logique, mais le sommaire complet apparaissant en page 2, un surlignage couleur dans celui-ci, des parties présentées, aurait rendu sa lecture plus compréhensible, de même qu'expliquer le code couleur utilisé pour indiquer les modifications.

Pour ce qui concerne l'OAP, des points de l'insertion qualitative du projet sont insuffisamment définis, telle que par exemple la zone de 4 m minimum non constructible.

### **3.3 Évaluation environnementale :**

La MRAe ( Mission Régionale d'Autorité environnementale ) ayant été sollicitée, et après un examen au cas par cas, a décidé ( art.1 de son avis ) que le projet de modification n°3 du PLU de Ternay, objet de la demande n°2021-ARA-2503 présentée le 10 décembre n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La MRAe justifie cette décision, en considérant d'une part que :

Le projet n'ouvre pas d'espaces nouveaux à l'urbanisation impliquant la réduction de l'emprise des zones agricoles A et naturelles N, et n'aura pas d'impact notable en matière de biodiversité, et sur les milieux naturels, et in fine sur la santé humaine.

En effet, des mesures en faveur de la faune sont prévues : zone périphérique non constructible, zone refuge maintenue, période de défrichement encadrée dans l'OAP.

Les évolutions du PLU proposées ne sont donc pas susceptibles d'impact négatif significatif aux plans des continuités écologiques, milieux naturels, biodiversité, paysages, l'air et des taux d'imperméabilisation des sols.

La ressource en eau et les dispositifs d'assainissement sont eux jugés suffisamment dimensionnés.

#### **4. Les avis des Personnes Publiques Associées ( PPA ) :**

L'avis des personnes publiques associées suivantes a été sollicité :

**La Compagnie Nationale du Rhône – CNR** : par un courrier en date du 5 janvier 2021, indique n'avoir pas de remarque à formuler, l'ensemble des modifications du PLU n'ayant pas d'impact sur le périmètre de la concession CNR.

**GRTgaz** : par un courrier en date du 18 janvier 2022, écrit que la modification n°3 du PLU n'impacte pas ses ouvrages, et que l'OAP « Secteur de Buyat » n'a pas d'impact sur les SUP ( Servitudes d'Utilité Publique ) associées aux ouvrages de GRTgaz.

Son avis est assorti d'éléments de la réglementation associée aux ouvrages de transport de gaz naturel et leur prise en compte dans les différentes pièces du PLU ( voir document en annexe).

**La Chambre d'agriculture du Rhône** : courrier en date du 24 janvier 2022, n'émet pas de remarques sur le projet, celui-ci n'ayant aucun préjudice sur l'activité agricole de la commune.

**Le Direction départementale des territoires** : courrier en date du 1er mars 2022, a émis un avis favorable, qui est toutefois assorti de deux réserves.

La commune de Ternay étant soumise à l'article 55 de la loi SRU ( loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain), son déficit en terme de production de logements sociaux, l'amène à établir une proportion de 50 % de logements locatifs aidés au sein de l'opération.

- pour s'assurer de l'atteinte des objectifs qualitatifs de mixité sociale, cadrer la répartition des typologies de logements sociaux à produire au sein des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation en se rapprochant des valeurs cibles attendues avec un minimum de 30 % de logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration, et un maximum de 30 % de logements financés par un prêt locatif social.

- afin d'optimiser l'investissement du secteur de Buyat, inscrire une production minimum de 18 logements ( avec 50 % minimum de logements locatifs aidés) au sein de la servitude de mixité sociale S17 et de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable sur ce secteur.

Ces réserves sont complétées par une remarque, concernant la multiplication des procédures de modification du PLU, qui traduit la nécessité d'engager une procédure de révision générale du plan local d'urbanisme.

**Le SEPAL ( SCoT2030 agglomération lyonnaise )** : par un courrier en date du 9 février 2022 émet un avis favorable, il rappelle qu'au plan du SCoT, la zone AU de Buyat est en territoire urbain, cette zone en dent creuse est située à environ 800 mètres de la gare TER de Sérézin-du-Rhône. La densité prévue par l'OAP ( 32 logements/ha) est compatible avec les objectifs de densité du SCoT ( de 30 à 35 logements/ha).

Tout en soulignant le retard existant en termes de logement sociaux, eu égard aux objectifs du PLU en cours ( soit une part de 31 %, au lieu de 40 % de la production neuve prévu), il note que le projet comprend 9 logements sociaux ( soit une proportion de 50 % ), alors que les opérations nouvelles sur la commune sont pour l'essentiel tournées vers l'accession à la propriété.

Il relève également que la commune a réalisé une analyses naturaliste dont les préconisations figurent dans l'OAP.

**La Commune de Grigny** par un avis envoyé en préfecture le 7/03/2022 a émis un avis favorable.

### **Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur les avis :**

Tous les avis devant être sollicités l'ont été, et figuraient dans le dossier disponible en consultation pour le public.

Tant la décision de la MRAe que les avis des Personnes Publiques Associées étaient favorables.

On peut retenir que les réserves, et remarques émises par la Direction Départementale des Territoires, et le SEPAL, insistent sur l'effort que doit consentir la commune en terme de logements et de mixité sociale, eu égard à son retard en terme de logements sociaux.

## **5. L'organisation de l'enquête :**

### **5.1 Désignation du commissaire enquêteur :**

Par décision n° E21000183 / 69 en date du 15 décembre 2021, Monsieur le Président du tribunal administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

J'ai renvoyé dès réception de la décision, l'attestation certifiant « ne pas avoir été amené à connaître soit à titre personnel, soit à titre professionnel quelconque du projet susvisé soumis à l'enquête publique et pouvoir en conséquence être désigné en qualité de commissaire enquêteur sans que les dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement et de l'article 9 du décret du 23 avril 1985 se trouvent méconnues ».

### **5.2 Préparation de l'enquête :**

#### **Contact avec la mairie de Ternay :**

La commune de Ternay fait partie de la CCPO ( Communauté de communes des Pays de l'Ozon ), mais cette modification a été initiée par un arrêté de la mairie de Ternay.

Nous nous sommes rencontrés avec le maire de Ternay, M. Mattia SCOTTI, le 25 janvier 2022.

Les éléments suivants ont été décidés :

- Mesures de publicité :

- Presse : parutions prévues dans le Progrès et Le Tout Lyon,

- Affichage : en mairie et sur les panneaux indiqués dans l'arrêté d'enquête, ainsi que sur les quatre panneaux électroniques de la commune

- Dates de l'enquête publique et de la publication : nous sommes tombés d'accord sur la date d'ouverture de l'enquête au 21 mars pour une clôture le vendredi 22 avril, , la date de publication dans la presse, se faisant le 4 mars pour Le Progrès et le 5 mars pour Le Tout Lyon, ce qui permettait de situer pour l'essentiel, l'enquête en-dehors des périodes de vacances scolaires.

- Permanences : accord sur la tenue de 5 permanences à la demande du maire, réparties sur les différents jours de la semaine, et à des horaires différents, dont une le samedi matin jour de marché.

- Moyens de contact du public : un registre papier en mairie de Ternay, une adresse mail dédiée, une adresse courrier dédiée en mairie de Ternay.

- Registre dématérialisé : la commune n'ayant pas fait appel à un prestataire, il était prévu que la mise en ligne du dossier avec l'adresse dédiée au dépôt des observations, soit faite sur le site de la mairie.



**Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur l'organisation de l'enquête :**  
A ce stade, les éléments listés correspondaient, à ce qui est demandé au plan légal.

### **5.3 L'arrêté d'ouverture de l'enquête :**

L'arrêté d'ouverture de l'enquête ( N° 46:2022/2.2 ) a été signé par le maire de Ternay, Monsieur Mattia SCOTTI, le 25 février 2022.

Il mentionne les différentes données prévues l'art. R 123-9 du code de l'environnement, notamment :

Article 1 : Objet, dates et durée de l'enquête publique

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Article 3 : Dates et heures de permanences

Article 4 : Modalités de la mise à disposition du dossier au public, et recueil des observations.

Article 5 Mesures de publicité

Article 6 : Modalités d'obtentions d'informations relatives au dossier

Article 7 : Clôture des registres, remise du rapport, consultation du rapport et des conclusions

Article 8 : Décision pouvant être prise au terme de l'enquête publique par le conseil municipal.

### **5.4 Modalités d'information du public et publicité de l'enquête :**

#### **La publicité de l'enquête dans les formes légales :**

L'information du public a été assurée conformément aux recommandations édictées dans les articles L 123-10 et R 123-11 du Code de l'Environnement :

Presse : parutions dans le Progrès du 4 mars 2022 et du 21 mars 2022

parutions dans le TOUT LYON du 5 mars 2022 et du 26 mars 2022

Affichage : Affiches en extérieur ( texte noir sur fond fluo jaune ) en Mairie de Ternay, ainsi qu'aux emplacements suivants :

- Place de l'Église
- 1, Avenue des Pierres (devant École Élémentaire des Pierres)
- Chemin de Combe Mayol
- Route de Sérézin (en face du n°64)
- Rue du 27 Juillet 1944 (face au Pont SNCF Sud des Cités)
- Rue de Chassagne (espace vert à proximité de la Rue de l'Ancien Stade)
- 35 Rue des Barbières (devant École Élémentaire de Flévieu le Haut
- Pêche (parking Rue des Sports)
- Intersection Montée de la Monnaie et Vieille Monnaie
- Intersection Chemin du Plat et Chemin du Terrier (Halte-Garderie)
- Arrêt Bus « Boucherattes »

L'annonce de l'enquête publique a également été faite sur les panneaux électroniques de la commune, au nombre de quatre.

Sur les panneaux d'affichage situés devant la mairie, l'annonce était dans un premier temps faites sur des feuilles A4, puis sur une affiche au format A2, avec caractères en noir sur fond jaune.

Il n'y pas eu d'affichage sur le site de l'OAP.

#### **Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur les mesures de publicité :**

La publicité faite, correspondait à la réglementation en vigueur.

Toutefois, à l'exception de la mise à jour des annexes 12 et 13, l'objet principal de cette modification étant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU chemin Buyat, il aurait donc été logique afin de répondre à l'esprit de la loi, d'aller au-delà des contraintes de la publicité légale, pour réaliser un affichage en proximité des parcelles du projet, le voisinage de ces parcelles étant a priori le plus concerné par cette modification, donc susceptible de produire des observations. Ce dernier point a fait l'objet de ma part d'une recommandation qui n'a pas été retenue par la commune.

### **5.5 La visite des lieux :**

J'ai effectué plusieurs visites sur place, dont une le 25 janvier 2022, pour situer l'implantation du projet. Cela m'a permis de constater l'enclavement de ces parcelles dans une zone pour l'essentiel pavillonnaire, ainsi que l'étroitesse du chemin Buyat.

### **5.6 Modalités de consultation du dossier pour le public :**

Mise à disposition du dossier :

Le dossier était consultable :

- Dossier papier ( un exemplaire ), en mairie de Ternay aux jours et heures d'ouverture au public.
- Sur le site web de la mairie : <https://www.ternay.fr/mon-cadre-de-vie/urbanisme/>

Après avoir constaté le mardi 22 mars, que le dossier n'apparaissait pas, j'en ai informé les services de la Mairie, le 28 mars le dossier était mis en ligne à un emplacement différent, de celui annoncé. La mise en ligne en conformité avec l'arrêté était effective le 9 avril.

- Il pouvait également être obtenu ( en totalité ou partiellement ) auprès du Service d'Urbanisme de la Mairie dès la publication de l'arrêté N°46/2022/2.2 ordonnant l'ouverture de l'enquête.

#### **Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur les modalités de consultation du dossier :**

Il était consultable en mairie sous la forme papier dès le premier jour, en revanche, aucun poste informatique n'a été mis en place pour sa consultation en mairie de Ternay.

On peut regretter que la mise à disposition en ligne du dossier, n'ai pas été effective dès le premier jour de l'enquête, ainsi que le temps mis pour corriger ce problème.

La mairie a fait le choix d'utiliser ses ressources propres, ce qui est son droit, pour autant la procédure d'enquête publique est précise sur ce point : « Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.... » art L 123-12 du Code de l'Environnement.

C'est d'ailleurs ce retard dans la mise en ligne conforme du dossier qui m'a amené à prolonger l'enquête.

## 5.7 Modalités de dépôts des contributions par le public :

Afin de recueillir les observations du public, étaient mis(es) à disposition :

- Registre papier déposé en mairie de Ternay
- Par voie électronique sur le site internet de la commune ( [mairie@ternay.fr](mailto:mairie@ternay.fr) ) : cet élément a connu les mêmes problèmes, et donc le même traitement que la mise en ligne du dossier.
- Par écrit à l'adresse postale de la Mairie de Ternay ( siège de l'enquête ), avec mention sur l'enveloppe des indications suivantes : « ne pas ouvrir - PLI destiné à M. HALEPIAN Gilbert, commissaire enquêteur ».
- Permanences au nombre de cinq, assurées par mes soins, auxquelles s'est ajoutée une permanence supplémentaire, suite à la prolongation de l'enquête.

## 5.8 Permanences :

Les permanences se sont tenues dans l'enceinte de la mairie, sans qu'il y ait de problème à signaler, aux dates suivantes :

Mercredi 23 mars de 9 h à 11 h : le commissaire enquêteur était sur place jusqu'à 11h15, aucune visite

Mardi 29 mars de 14 h à 16 h : s'est tenue de 14 h à 16 h 30, il y a eu deux visites, dont une concernant l'enquête.

Lundi 4 avril de 14 h à 16 h : s'est tenue de 14 h à 16 h 30, il y a eu deux visites, dont une concernant le signalement d'une erreur dans le document graphique 4-3 du règlement.

Samedi 9 avril de 9 h à 11 h : pas de visite, copie d'une observation adressée par mail le 6 avril.

Vendredi 15 avril de 9 h à 11 h : pas de visite

Vendredi 29 avril de 9 h à 11 h 30, permanence ajoutée, suite à la prolongation de l'enquête publique : pas de visite

Le faible nombre des visites est à rapprocher, outre les remarques précédemment faites sur la publicité de l'enquête, du nombre de foyers directement concernés par l'urbanisation de la zone AU de Buyat (une trentaine sur le chemin Buyat, auxquels s'ajoute des riverains rue de la Grande Borne.)

Les visites se sont déroulées dans une bonne atmosphère, elles expriment même lorsqu'elles sont hors sujet de l'enquête, un besoin d'expression du public concernant des problèmes concrets de son environnement immédiat.

## 5.9 Entretiens téléphoniques :

Il n'y a pas eu d'entretien téléphonique.

### Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur les modalités de dépôt des contributions :

Les contributions pouvaient être déposées sur le registre papier, lors des permanences ( 3 cas ), ou en-dehors des heures de permanences ( 1 cas ).

Elles pouvaient également être envoyées par courrier ( aucun ), par mail à la mairie ( 1 cas ), ou par mail à l'adresse figurant dans le dossier en ligne. Il faut noter que la mise à disposition de cette adresse a suivi les problèmes de mise en ligne du dossier.

La diversité des moyens utilisés par le public, montre à la fois qu'ils sont tous nécessaires, et que le public a donc eu les moyens d'exprimer ses observations.  
Le nombre des contributions s'il paraît faible, est à rapprocher du nombre de foyers concernés.

## 5.10 La clôture de l'enquête :

La clôture initialement prévue le vendredi 22 avril à 17 h, suite à la prolongation de l'enquête s'est faite le vendredi 6 mai à 17 h.

J'ai clôt et récupéré le registre papier, après avoir vérifié qu'aucune observation ne restait dans la boîte aux lettres de la mairie.

## 5.11 Bilan de l'enquête :

Cette enquête a donné lieu à 4 observations de la part du public en lien avec la modification n°3 du PLU . Ce nombre est à rapprocher du nombre de ménages directement concernés, environ trente, sur le chemin Buyat, auxquels on peut ajouter ceux qui se trouvent dans l'environnement immédiat, chemin de la Grande Borne.

Une observation supplémentaire a été retenue (sur le tracé de la servitude S13), ne portant pas sur la modification n°3 du PLU, mais intervenant du fait de la procédure en cours.

Par ailleurs, nous n'avons pas de chiffres sur la consultation du dossier mis en ligne, nous ne savons donc pas combien de fois il a été consulté, et lorsqu'il l'a été, quelles pièces ont été lues.

Ces informations sont habituellement disponibles sur les registres dématérialisés, et sont un complément d'appréciation sur l'intérêt porté par le public au sujet de l'enquête.

Les permanences ont rempli leur rôle. Elles ont permis aux personnes qui sont venues, dans le même temps de questionner, et d'exprimer leurs avis, voire leurs inquiétudes, que ce soit sur la modification n°3 du PLU objet de l'enquête, ou parfois sur d'autres sujets en lien avec l'aménagement de la commune ( toutes les remarques non retenues dans ce rapport, ont été transmises oralement à monsieur le maire), dans tous les cas avec courtoisie.

## 6. La synthèse et l'analyse par le commissaire enquêteur :

Les observations de la part du public étant peu nombreuses, elles sont reprises dans leur intégralité en annexe, avec les réponses apportées par la collectivité, ainsi que les commentaires du commissaire enquêteur.

Vous trouverez ci-dessous la synthèse des observations, et les réponses apportées par la commune :

**Les observations du public ont toutes porté sur la procédure d'ouverture à l'urbanisation chemin Buyat, deux points principaux sont évoqués :**

**1- La crainte de troubles de voisinage du à l'usage de la salle municipale ( observations 1,2,4) :**

*La collectivité répond :*

*1. Le projet s'implante au milieu d'une zone urbaine Ub dont la vocation est "multifonctionnelle à dominante d'habitat. Elle est équipée et ouverte à des activités d'accompagnement de proximité sous conditions (commerces, artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs)".*

*Ainsi, la zone peut recevoir notamment des équipements collectifs à usage associatif, par exemple .  
Le but, avec cet équipement de proximité pour Buyat, est de faciliter la vie des habitants en favorisant des déplacements à pieds ou à vélo .*

*Le fait que le projet propose une petite salle de 100 m<sup>2</sup> est une garantie pour limiter l'affluence , les flux et donc les nuisances.*

*Mais, il conviendra effectivement de veiller à ce que les usagers respectent les lieux ainsi que le voisinage.*

**2.***Le parking sauvage se développe en même temps que l'usage de la voiture.*

*C'est le cas sur l'ensemble du territoire de Ternay et au-delà.*

*Le projet propose un minimum de 6 places dédiées au projet et 6 sur le domaine public,*

*La collectivité pourra éventuellement limiter le nombre de personnes dans l'usage et suivant les horaires.*

**4.***L'usage de la salle n'est pas du ressort du PLU, mais la collectivité est bien consciente qu'il sera nécessaire d'être vigilant sur l'usage de la salle, ainsi que les horaires.*

**Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur les observations faites concernant les troubles possibles dus à la salle municipale, et la réponse faite par la commune :**

Pour rappel, il s'agit d'une implantation de logements dans un secteur pavillonnaire, avec un double mouvement, à la fois de densification (objectifs du SCoT : 30-35 logements/ha ) et de mixité sociale. Les craintes exprimées sont légitimes, la réponse de la collectivité est pragmatique, mais n'apporte pas vraiment d'élément nouveau.

L'usage de la salle, peut être encadré par un règlement intérieur. Ce dernier pouvant par certaines règles apporter des limitations en terme de capacité d'accueil, d'horaires, par exemple. Par ailleurs, il s'agit d'un équipement qualifié d'associatif, le règlement pourrait donc définir les conditions d'utilisations, et en particulier, la qualité des utilisateurs collectifs ( associations, amicales... ) , ou particuliers.

Enfin, le nombre de places de stationnement prévu est faible, la limitation du nombre de personnes proposée par la collectivité est une partie de la réponse. Si cet équipement est « de proximité », il s'adresse donc en priorité à des habitants d'un périmètre rapproché, cela permettrait d'envisager l'usage de modes doux de déplacement, mais nécessitant alors une zone de stationnement dédiée ( pour vélos par exemple).

**2. L'augmentation de la circulation avec ses conséquences ( observations 2 et 7 ) :**

L'observation 2 déjà évoquée avec les nuisances concernant le stationnement, est une conséquence de l'augmentation de la circulation, qui est l'objet de l'observation n°7.

**Réponse 7 de la collectivité :**

*La gestion en sens unique de la voie ne dépend pas du PLU ; Mais la proposition de sens unique est une éventualité pour améliorer la circulation existante et future.*

*La collectivité pourra proposer cet aménagement en concertation avec les habitants.*

**Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur les observations faites concernant l'augmentation de la circulation due au programme :**



La réponse de la collectivité évoque la possibilité d'un sens unique, en concertation avec les riverains. Le rapport de présentation soulignait d'ailleurs ce problème dans le paragraphe dédié aux « accès et déplacements en Transports en Commun » dans l'analyse fonctionnelle. Le traitement de ce problème n'est donc pas arrêté aujourd'hui ( sens unique, zones partagées...). Les observations faites montrent en tous cas, le besoin d'une réflexion approfondie, en concertation avec les usagers de cette voie.

A cela s'ajoutent d'autres observations du public, dont une notamment ne concernant pas directement l'objet de la modification n°3 du PLU est à prendre en considération, puisqu'elle apparaît à l'occasion de cette modification. Il s'agit de l'observation n°6, contestant le tracé de la servitude S13 tel qu'il est dessiné dans le document graphique 4-3 du règlement, plan de détail : servitudes pour la mixité sociale, par ailleurs en contradiction avec le plan de zonage.

**Réponse 6 (Réponse de la collectivité ):**

*Cette demande de réduction a été faite par un particulier lors de l'enquête publique pour la révision du PLU approuvé en 2013.*

*La servitude S13, qui correspond à l'emprise de la zone AU, déborde effectivement sur la parcelle citée en zone Ub.*

*Il convient donc de rectifier cette erreur graphique, sans incidence, puisque la servitude S13 ne s'applique que sur la zone AU, tel que cela est mentionné dans le document graphique 4-3.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse de la collectivité, confirmant la rectification de l'erreur, va donc dans le sens de l'observation faite par le particulier, toutefois en consultant le document graphique 4-3, on peut penser que le risque d'erreur existera lors de toute modification ou révision du PLU tant que ne sera pas mentionné dans ce document sous quelque forme que ce soit, que la localisation de la servitude S 13, ne couvre que partiellement les parcelles 35 et 36 ( charge à la collectivité de trouver la formule adéquate ).

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, et avis des PPA :**

**La MRAe** indique dans sa décision que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Cette décision prend en compte des éléments avérés :

- absence d'emprise du projet sur des zones agricoles A ou naturelles N
- ressource en eau suffisante, dispositifs d'assainissement suffisamment dimensionnés
- projet situé au sein de la trame verte du Sradet

Mais s'appuie également sur des engagements inscrits dans le projet :

- zone de 4 m minimum non constructible en périphérie de l'opération
- zone refuge de 10 à 20 m<sup>2</sup> maintenue « sauvage »
- période de défrichement encadrée dans l'OAP

### Commentaire du commissaire enquêteur :

Il conviendra donc à la commune de se porter garante du respect de ces dispositions, non seulement dans la phase initiale, mais sur la durée.

**Les Personnes Publiques Associées** : CNR, Chambre d'agriculture, Département, GRT Gaz, Commune de Grigny, SEPAL ( SCoT agglomération lyonnaise ), Direction départementale des territoires ont toutes données un avis favorable.

Toutefois, la Direction départementale des territoires a assorti son avis de deux réserves auxquelles la collectivité a apporté les réponses suivantes :

« L'avis de l'Etat est favorable, assorti des **deux réserves** suivantes qui sont les seules à demander une réponse dans le cadre de la procédure :

#### Réserve 1 :

- pour s'assurer de l'atteinte des objectifs qualitatifs de mixité sociale, cadrer la répartition des typologies de logements sociaux à produire au sein des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation en se rapprochant des valeurs cibles attendues avec un minimum de 30% de logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration et un maximum de 30% de logements financés par un prêt locatif social,

#### Réponse 1 : ( de la collectivité )

Rappelons d'abord quels sont les bénéficiaires des logements PLAI, PLUS, PLS, (PLI) :

- Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les **logements PLS** sont financés par le Prêt Locatif Social et les **logements PLI** par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

En fait, et contrairement à ce qui est écrit, la répartition des logements sociaux pour l'OAP est définie par le PLAN DE DETAIL 4-3 : SERVITUDES POUR LA MIXITE SOCIALE joint au DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT.

Ce document est opposable et se trouve dans le dossier de la modification n° 3.

Ainsi en page 2, il est écrit :

*La répartition devra se rapprocher de la ventilation suivante pour chaque opération :*

- entre **12 et 17%** de logements en PLS
- entre **60 et 70 %** de PLUS
- entre **15 et 25 %** de PLAI.

Cette répartition, définie dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2013, permet de garantir une mixité sociale pour les **9 logements projetés de** :

- **1 à 2 logements en PLS**
- **5 - 6 logements en PLUS**
- **2 logements en PLAI**

Les valeurs cibles demandées aujourd'hui par l'Etat donnent la répartition suivante avec :

- **30 % maximum** de PLS, soit **2 logements maximum** en PLS
- **entre 40 et 60 %** de PLUS, soit **4 à 5 logements** en PLUS
- **30 % minimum** de PLAI, soit **3 logements minimum** en PLAI

Compte tenu de l'importance relative de l'opération de logements, l'incidence de cette demande est faible avec essentiellement 1 logement supplémentaire en PLAi.

Pour le reste, et peut-être est-ce dommageable pour la mixité sociale, le PLS est augmenté et le PLUS diminué d'autant..

La collectivité peut suivre l'avis de l'Etat sans incidence réelle sur la répartition attendue, mais avec

un risque de contraindre le projet.

**La collectivité pourrait se rapprocher utilement du maître d'ouvrage de l'opération de Buyat pour vérifier les incidences sur le montage de son projet ;**

Et peut-être demander aussi à l'Etat, quel est le document opposable au PLU où il est énoncé la nouvelle "répartition cible" en matière de logement social.

## Réserve 2 :

- afin d'optimiser l'investissement du secteur de Buyat, inscrire une production minimum de 18 logements (avec 50 % minimum de logements locatifs aidés) au sein de la servitude de mixité sociale S17 et de l'orientation d'aménagement et de programmation applicables sur ce secteur.

### Réponse 2 : ( de la collectivité )

De la même manière, l'obligation de production un minimum de **50 %** de logements locatifs aidés pour la servitude S17 est inscrite en page 4 du PLAN DE DETAIL 4-3 : SERVITUDES POUR LA MIXITE SOCIALE, joint au DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT, opposable à l'opérateur.

Ainsi :

S17	Buyat : parcelles 43 et 44	Logements locatif aidés	5 654 m <sup>2</sup>	50% minimum de logements locatifs aidés	18 logements environ dont 9 en locatifs aidés
-----	----------------------------	-------------------------	----------------------	---	---

Le fait qu'il soit indiqué "18 logements environ" permet à l'opérateur d'en faire plus et de garantir à la collectivité une production supérieure de logements sociaux.

Pour ce qui est de la fourchette basse , elle est définie dans l'OAP par une densité minimum de **30 logements/ hectare**.

Compte tenu que la parcelle a une surface **de 5600 m<sup>2</sup>**, le nombre minimum doit être de **17 logements** ; Soit un différentiel de 1 logement.

Comme le minimum de logement social demandé est **de 50 %**, l'opérateur devra réaliser au moins **9 logements sociaux** , ce qui est sans incidence sur la répartition attendue.

La collectivité ne souhaite pas suivre l'avis de l'Etat car ceci peut contraindre le projet avec le risque "in fine" qu'il ne se fasse pas

### Commentaires et appréciations du Commissaire enquêteur sur les avis des PPA :

Toutes les PPA ont émis un avis favorable, mais la Direction départementale des territoires l'a assorti de deux réserves : les objectifs qualitatifs au plan de la mixité sociale, et le nombre de logements.

De fait, comme indiqué dans le rapport de présentation, la production de logements sur la dernière période a été en retard par rapport aux prévisions, alors que le taux de réalisation de

logements sociaux était également inférieur au taux nécessaire pour résorber le retard, la trajectoire cible ne pouvait donc pas être atteinte.

La réponse de la collectivité ne conteste d'ailleurs pas vraiment les réserves énoncées, je note qu'elle relativise leur portée, donc le ciblage demandé ne paraît pas impossible à atteindre.

La collectivité, ne se voulant pas « contraignante », il y a tout de même charge pour elle de faire en sorte que ces objectifs soient respectés, étant donné son retard en matière de logement social, qui génère des pénalités annuelles de l'ordre de 70 K€.

On peut toutefois souligner que l'effort prévu ( 9 logements sociaux sur 18 ) est d'importance.

**Au final, cette modification n°3 du PLU, comprend deux parties distinctes :**

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat.**
- **La mise à jour des annexes 12 et 13.**

- **La mise à jour des annexes** n'a fait l'objet d'aucune observation, et consiste dans une mise à jour reprenant des textes qui s'imposent à la commune.

**Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat :**

Il est intéressant de noter que les avis des acteurs publics, et les observations du public n'expriment pas les mêmes préoccupations.

**On peut rappeler les décisions, cadrages et avis des acteurs publics:**

Pour rappel au plan des cadrages public de la commune de Ternay :

- **La loi SRU** impose une part de 25 % minimum de logements sociaux : or le taux de logements sociaux de Ternay est estimé fin 2021 à 13,3 % ( 294 logements ).

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale ( SCoT ) de l'agglomération lyonnaise** : prévoit une densité de 30-35 logements à l'hectare sur ce secteur.

-**Le Programme de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon** :

La production sur la dernière période en retard par rapport aux objectifs :

aurait dû être de : 220 logements, soit 37 logements/an dont 110 en logement social, soit 50 % elle a été de :

180 logements, soit 30 logements/an dont 61 en logement social, soit 31 %

Un seul secteur AU a été ouvert à l'urbanisation pendant cette période.

Les objectifs qualitatifs tant en nombre de PLAI, PLS, que de T1 et T2 ont été tenus.

- **Au plan du développement durable et de la bonne insertion environnementale** : on peut noter la décision de la **MRAe**, et remarquer que des dispositions sont inscrites dans l'OAP ( périodes de défrichement, zone nature, zone de 4 m non constructible en périphérie du programme).

- **Toutes les PPA, ont délivré un avis favorable** :

- Le rappel fait par le SEPAL sur l'objectif de densité inscrit dans le SCoT

- Deux réserves de la Direction départementale des territoires sur le respect du ciblage qualitatif des logements sociaux, ainsi que leur nombre.

**De la part du public**, on ne ressent pas de contestation forte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Buyat, mais plutôt le souhait que la collectivité prenne en compte leurs inquiétudes quant à la crainte d'une dégradation de leur environnement, de leur qualité de vie actuelle.

équipement est partie intégrante du projet, n'apparaît nul part la raison de construire cette salle, son utilité au sens de l'intérêt général.

En complément, le traitement de la périphérie du projet, pose également question.

Tant pour les réserves émises par la Direction départementale des territoires, que les observations émises par le public la collectivité apporte des réponses, mais pas vraiment d'élément nouveau.

## 7. Clôture du rapport

J'ai dressé et signé le présent rapport d'enquête, qui a été transmis à l'autorité organisatrice, assorti de mes conclusions et de mon avis présentés dans un document distinct.

Gilbert HALEPIAN  
Commissaire enquêteur

le 3 juin 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Halepian', with a horizontal line underneath.



# COMMUNE DE TERNAY

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### Relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ternay

Par arrêté n°46/2022/2.2 en date du 25 février 2022, le Maire de la commune de TERNAY a prescrit la tenue d'une enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ternay vise à :

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

Il sera ainsi procédé du lundi 21 mars 2022 à 09h00 au vendredi 22 avril 2022 à 17h00, à une enquête publique.

La modification n°3 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale conformément à la décision rendue par la MRAe en date du 08 février 2022.

Le dossier d'enquête publique et l'ensemble des pièces afférentes le composant seront consultables en mairie pendant 35 jours consécutifs soit du lundi 21 mars 2022 à 09h00 au vendredi 22 avril 2022 à 17h00, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public soit de 09h00 à 12h00 et de 13h45 à 17h00 (sauf mardi matin et vendredi après-midi fériés, dimanches et jours fériés) et samedi matin de 09h00 à 12h00.

Le rapport et les conclusions que le commissaire enquêteur sera tenu de rendre dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, pourront être consultés en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ce rapport et ces conclusions seront disponibles dans le même délai sur le site internet de la Mairie de TERNAY à l'adresse suivante : <https://www.ternay.fr/mairie/enquetes-publiques>

Le présent avis sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et appelé dans les huit jours suivant le début de ladite enquête dans deux journaux diffusés dans le département, à savoir Le Progrès et le Tout Lyon à Lyon en Rhône Alpes.

L'avis sera consultable sur le site internet de la ville pendant toute la durée de l'enquête : <https://www.ternay.fr/mairie/enquetes-publiques>

Des affiches reprenant les mentions de cet avis, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement, seront apposées aux emplacements suivants :

- Place de l'Église
- 1, Avenue des Pierres (devant École Élémentaire des Pierres)
- Chemin de Combe Mayol
- Route de Sirézin (en face du n°90)
- Rue du 27 Juillet 1944 (face au Pont SNCF Sud des Côtés)
- Rue de Chassigne (espace vert à proximité de la Rue de l'Ancien Stade)
- 35 Rue des Barbrières (devant École Élémentaire de Fléviava la Haut)
- Pélole (parking Rue des Sports)
- Intersection Montée de la Monnaie et Vieille Monnaie
- Intersection Chemin du Plat et Chemin du Terrier (Hôte-Garderie)
- Arrêt Bus « Bouchonnettes »



Le dossier d'enquête publique est également consultable en version électronique sur le site internet de la commune : <https://www.ternay.fr/mairie/enquetes-publiques>

Un accès gratuit au dossier version électronique sera également disponible sur un poste informatique en Mairie de Ternay, dans les mêmes conditions que citées ci-dessus (lien : [admin@journ.france.fr](mailto:admin@journ.france.fr)).

Le public pourra présenter ses observations :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non numérotés, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert à cet effet, sur le lieu de consultation du dossier d'enquête publique en Mairie - Place de la Mairie - TERNAY.

- Par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête : « Mairie de TERNAY, Place de la Mairie, 69160 TERNAY ». Il conviendra de préciser sur l'enveloppe « ce pas ouvert - PLU destiné à Mr HALEPIAN Gilbert, commissaire enquêteur ».

- Par voie électronique sur le site internet de la commune : <https://www.ternay.fr/mairie/enquetes-publiques>

Désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de LYON, Monsieur HALEPIAN Gilbert, se tient à la disposition du public en Mairie de TERNAY :

- Le mercredi 23 mars de 09h00 à 11h00
- Le jeudi 24 mars de 14h00 à 16h00
- Le lundi 04 avril de 14h00 à 16h00
- Le samedi 09 avril de 09h00 à 11h00
- Le vendredi 15 avril de 09h00 à 11h00

La commune de Ternay est le maître d'ouvrage responsable du projet visé à l'enquête publique. Toute demande d'information pourra ainsi être adressée en Mairie de Ternay, Place de la Mairie, TERNAY 69160, à l'attention de Monsieur le Maire ou du service urbanisme. En outre, l'ensemble des informations relatives à l'évolution de cette enquête pourront être consultés en Mairie et sur le site internet de la Mairie à l'adresse suivante : <https://www.ternay.fr/mairie/enquetes-publiques>

Toute personne intéressée pourra, sur sa demande, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Commune de TERNAY dès la publication du présent arrêté d'ouverture de l'enquête.

Au terme de cette enquête publique, l'autorité compétente, à savoir le Conseil Municipal de la commune de Ternay, pourra prendre :

- la décision d'approuver la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ternay.

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

# COMMUNE DE TERNAY



## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification N°3

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**(Du lundi 21 mars au vendredi 22 avril 2022**  
**prolongée jusqu'au vendredi 6 mai )**

### **PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE**

**Tribunal Administratif de LYON**

**Dossier n° : E21000183 / 69**

**Commissaire Enquêteur : Gilbert HALEPIAN**

# SOMMAIRE

## Table des matières

I. Déroulement de l'enquête : .....	2
I.1. Le commissaire enquêteur : .....	2
I.2. Les mesures de publicité et d'affichage : .....	2
La publicité de l'enquête dans les formes légales : .....	2
Les autres formes de publicité mises en œuvre par la commune : .....	3
La visite des lieux : .....	3
I.3. La mise à disposition du dossier et des registres : .....	3
I.4. Le déroulement de l'enquête : .....	4
I.5. La tenue des permanences : .....	4
I.6. La participation du public : .....	4
I.7. Les difficultés rencontrées au cours de l'enquête : .....	5
I.8. La clôture de l'enquête : .....	5
II. Observations et demandes du public : .....	5
III. Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur : .....	8
III.1. Synthèse des observations du public, et questions : .....	8
III.2. Synthèse des avis des PPA ( Personnes Publiques Associées ) et questions : .....	8

### **I. Déroulement de l'enquête :**

L'enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ternay, s'est tenue dans les locaux de la mairie, siège de l'enquête.

Les modalités de cette enquête publique ont été définies en application des dispositions de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme, les évolutions envisagées entrant dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun, la durée de l'enquête ne pouvant alors être inférieure à 30 jours.

#### **I.1. Le commissaire enquêteur :**

Le président du Tribunal Administratif de Lyon a désigné en date du 15 décembre 2021, Monsieur Gilbert HALEPIAN, en qualité de commissaire enquêteur.

#### **I.2. Les mesures de publicité et d'affichage :**

##### **La publicité de l'enquête dans les formes légales :**

L'information du public a été assurée conformément aux recommandations édictées dans les articles L 123-10 et R 123-11 du Code de l'Environnement :

**Presse :** parutions dans le Progrès du 4 mars 2022 et du 21 mars 2022

parutions dans le TOUT LYON du 5 mars 2022 et du 26 mars 2022

Puis lors de la prolongation :

parutions dans le Progrès du jeudi 21 avril, vendredi 22 avril 2022

parution dans le TOUT LYON du samedi 23 avril 2022

**Affichage :** Affiches en extérieur, avec texte noir sur fond jaune au format A2 , correspondant au format minimum exigé ( article 3 de l'arrêté du 9 septembre 2021), en Mairie de Ternay, ainsi qu'aux emplacements suivants :



- Place de l'Église
- 1, Avenue des Pierres (devant École Élémentaire des Pierres)
- Chemin de Combe Mayol
- Route de Sérézin (en face du n°64)
- Rue du 27 Juillet 1944 (face au Pont SNCF Sud des Cités)
- Rue de Chassagne (espace vert à proximité de la Rue de l'Ancien Stade)
- 35 Rue des Barbières (devant École Élémentaire de Fléviu le Haut)
- Pêche (parking Rue des Sports)
- Intersection Montée de la Monnaie et Vieille Monnaie
- Intersection Chemin du Plat et Chemin du Terrier (Halte-Garderie)
- Arrêt Bus « Boucherattes »

L'enquête était également annoncée sur les quatre panneaux d'affichage électronique de la commune.

**Les autres formes de publicité mises en œuvre par la commune :**

Il n'y a pas eu d'autres formes de publicité mises en œuvre par la commune.

**La visite des lieux :**

J'ai effectué une visite sur place le 25 janvier 2022, pour visualiser l'emplacement de la zone AU de Buyat ouverte à l'urbanisation.

### **1.3. La mise à disposition du dossier et des registres :**

**Le dossier était consultable :**

- **Dossier papier** ( un exemplaire ), en mairie de Ternay aux heures d'ouverture habituelles :  
Lundi, mercredi et jeudi : 9h à 12h - 13h45 à 17h,  
Mardi : 13h45 – 17h,  
Vendredi : 9h à 12h

- **Sur le site web de la mairie :**

La mise à disposition a été effectuée en plusieurs temps.

A compter du 28 mars à un emplacement différent de celui indiqué sur l'avis d'enquête publique :

<https://www.ternay.fr/mon-cadre-de-vie/urbanisme/>

Puis à compter du 9 avril à l'emplacement initialement indiqué dans l'avis d'enquête publique :

<https://www.ternay.fr/ma-mairie/enquetes-publiques/>

- Il pouvait également être obtenu ( en totalité ou partiellement ) auprès de la mairie de Ternay, sur demande et à ses frais par toute personne le souhaitant.

**Afin de recueillir les observations du public, étaient mis(es) à disposition :**

- Registre papier déposé en mairie de Ternay
- L'adresse mail pour déposer des observations : sa mise en ligne, a suivi celle du dossier, elle figurait dans celui-ci à la rubrique urbanisme le 29 mars, puis à compter du 9 avril dans la rubrique Enquêtes Publiques : [mairie@ternay.fr](mailto:mairie@ternay.fr)
- L'adresse postale de la Mairie de Ternay pour envoi sous pli cacheté à l'attention du commissaire enquêteur d'une contribution papier.
- Permanences tenues par le commissaire enquêteur

Par ailleurs, il était spécifié dans l'arrêté qu'une prise de rendez-vous avec le commissaire enquêteur était possible, en-dehors des heures de permanences en téléphonant à la mairie de Ternay.

## **I.4. Le déroulement de l'enquête :**

L'enquête a connu deux incidents :

- Un arrachage d'affiche qui a fait l'objet d'un PV de la police municipale.

- La mise en ligne du dossier, et de l'adresse mail de collecte des observations a été effectuée avec retard :

Le dossier n'était pas en ligne au premier jour de l'enquête, il l'a été à l'adresse indiquée sur l'avis d'enquête et l'arrêté du maire N°46/2022/2.2, à compter du 9 avril.

Dans les faits, à compter du lundi 28 mars ( après que j'ai alerté la mairie dès le 22, que la mise en ligne était impérative art.R123-9 du code de l'environnement ), le dossier a été mis en ligne dans la rubrique « cadre de vie / urbanisme », donc à un emplacement différent de celui indiqué dans l'avis d'enquête publique, et l'arrêté du maire. A cette date ne figurait pas encore d'adresse mail permettant le dépôt des observations, celle-ci a été créée le mardi 29 mars, dans la même rubrique « cadre de vie / urbanisme ».

L'emplacement de ces éléments ( dossier, adresse de dépôt des observations ), n'étant pas conforme à celui indiqué sur l'avis d'enquête, j'ai le 31 mars, eu un entretien avec le maire au cours duquel j'ai demandé que le public en soit informé, en utilisant les mêmes supports (presse et affiches) que ceux initialement utilisés.

Le samedi 9 avril j'ai constaté que finalement le dossier était en ligne, ainsi que l'adresse sur laquelle le public pouvait déposer des observations à l'emplacement indiqué sur l'avis d'enquête publique et l'arrêté du maire N°46/2022/2.2 .

Ces éléments m'ont donc amené à prolonger l'enquête publique du vendredi 22 avril au vendredi 6 mai 17 h, donnant ainsi de nouvelles possibilités au public de prendre connaissance du dossier ainsi que déposer des observations.

## **I.5. La tenue des permanences :**

Les permanences se sont tenues dans l'enceinte de la mairie, sans qu'il y ait de problème à signaler, aux dates suivantes :

Mercredi 23 mars de 9 h à 11 h : le commissaire enquêteur était sur place jusqu'à 11h15, aucune visite n'a eu lieu.

Mardi 29 mars de 14 h à 16 h : s'est tenue de 14 h à 16 h 30, il y a eu deux visites, dont une concernant l'enquête.

Lundi 4 avril de 14 h à 16 h : s'est tenue de 14 h à 16 h 30, il y a eu deux visites, dont une concernant le signalement d'une erreur dans le document graphique 4-3 du règlement.

Samedi 9 avril de 9 h à 11 h : pas de visite, copie d'une observation adressée par mail le 6 avril.

Vendredi 15 avril de 9 h à 11 h : pas de visite

Vendredi 29 avril de 9 h à 11 h 30, permanence ajoutée, suite à la prolongation de l'enquête publique : pas de visite

## **I.6. La participation du public :**

Les observations proviennent principalement de voisins de la zone ouverte à l'urbanisation. L'une par des observations portées sur le registre en dehors des permanences, l'autre pendant une permanence, et une dernière par mail.

Le lundi 4 avril, une personne est venue signaler concernant la servitude S13, une différence entre le tracé retenu dans le document graphique 4-3 du règlement, et celui du plan de zonage.



Cette observation hors objet de la modification en cours a été notée car elle apparaît du faite de la procédure en cours.

Par ailleurs, des observations ne concernant pas l'enquête en cours ont également été faites, l'une lors de la permanence du 29 mars, l'autre le lundi 4 avril. Ces observations étant hors objet de l'enquête n'ont donc pas été notées sur le registre d'enquête, mais ont toutefois fait l'objet d'une communication orale à monsieur le maire.

### **I.7. Les difficultés rencontrées au cours de l'enquête :**

La mairie de Ternay n'ayant pas de registre numérique a géré par ses ressources propres la mise en ligne du dossier. Comme relaté plus haut, cette mise à disposition du dossier en ligne, ainsi que la possibilité de déposer des observations n'ont été effectifs qu'au bout d'une semaine, et à ce moment pas à l'adresse indiquée sur l'avis d'enquête ( <https://www.ternay.fr/ma-mairie/enquetes-publiques> ) comme relevé par une observation en date du 6 avril.

La mise en ligne conforme faite seulement à compter du 9 avril m'a amené donc à prolonger l'enquête.

La recommandation que j'avais formulée d'un affichage à l'emplacement des parcelles concernées n'a pas été retenue par la mairie.

### **I.8. La clôture de l'enquête :**

La clôture initialement prévue le vendredi 22 avril, suite à la prolongation s'est faite le vendredi 6 mai à 17h. J'ai clôt et récupéré le registre papier, et contrôlé qu'aucun courrier en rapport avec l'enquête n'était resté dans la boîte aux lettres de la mairie.

## **II. Observations et demandes du public :**

Les observations étant peu nombreuses, elles sont toutes reprises dans le tableau ci-dessous ( 3 pages non numérotées ) , classées par ordre chronologique.

La numérotation des observations a été faite par le commissaire enquêteur.

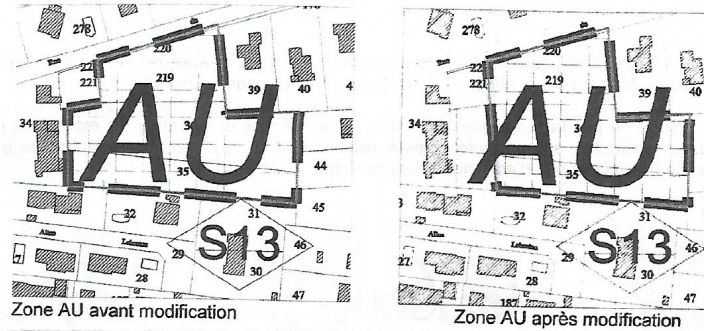
Le tableau s'étend sur 3 pages non numérotées.



Nom	Date	Observations	Réponses de la commune
Mme GIANFERRARI registre papier hors permanence	24/03/2022 15h47	1.Nuisance sonore d'un bâtiment collectif ( associatif ) à moins de 10 m d'habitations, alors que des terrains plus isolés sont disponibles.	
		2.Troubles de voisinage par absence de parking conséquent, attendant au bâtiment « associatif » ➡ parking sauvage	
		3.Il est indiqué « zone non humide » ce qui est faux puisque cette parcelle a un minimum de 2 sources résurgentes (constatées par des zones trempées », la non prise en compte de ces sources provoquera leur déviation vers les habitations voisines déjà existantes et/ou nouvelles). Des inondations sont déjà constatées sur la parcelle 52 pour cette même négligence lors des constructions autorisées ( 40 + 40b + 40 ter, rue de la Grande Borne ) sans aucun réaménagement de l'évacuation des eaux de pluie dans la rue de la Grande Borne.	
M. DUPRE Philippe Recueillie lors d'une permanence	29/03/2022	4.Je souhaite que l'usage de la salle municipale soit encadré, afin d'éviter des nuisances, par le détournement de l'usage de celle-ci ( par exemple pour des fêtes privées )	
		5.Contrairement à ce qui est écrit page 22 du rapport de présentation, une « toiture terrasse » de 8 mètres de haut est source de gêne pour le voisinage, il faudrait donc les interdire.	
Mme PICHON Recueillie lors d'une permanence	04/04/2022	6.Concernant la section S13, j'attire votre attention sur l'erreur figurant dans le document graphique 4.3 du règlement ( plan de détail). Il convient de reprendre le tracé qui figure sur le plan de zonage ( document graphique du règlement). En effet la délibération du conseil municipal du 5 juin 2013 n°2013/V/01/2.1 avait acté le déplacement, « il est proposé de déplacer la limite de la zone AU vers l'Est, dans le prolongement de la limite de la parcelle n°221, afin de donner plus d'aisance au jardin, classé en zone Ub. La servitude S13 est réduite en conséquence. »	

Toutefois, il est proposé de déplacer la limite de la zone AU vers l'Est, dans le prolongement de la limite de la parcelle n°221, afin de donner plus d'aisance au jardin, classé en zone Ub.

La servitude S13 est réduite en conséquence.



Camille  
BOURRAT  
par mail

06/04/2022

Nous avons pris connaissance des modifications su PLU envisagées sur le secteur Buyat -terrains AB43 et AB44. Nous avons quelques remarques à formuler.

**7.**En premier lieu, nous soulignons que ce projet immobilier entraînera un flux supplémentaire de véhicules important sur le Chemin de Buyat. Il est déjà parfois difficile d'y circuler (d'autant plus en étant piéton), et il nous semble important d'accompagner le projet envisagé d'une réflexion plus poussée sur le devenir de cette voie (il est évoqué le passage en sens unique dans le rapport de présentation, éventuellement ...?) Cette question doit être un préalable afin de garantir une desserte de qualité et sécurisée du quartier.

Notre famille habite la maison située sur la parcelle 183 à proximité immédiate de ces terrains.

**8.**Nous avons bien noté qu'une bande inconstructible de 4 mètres, à planter était prévue en frange du projet

Nous attirons cependant votre attention sur le fait que notre terrain se trouve très en contrebas du terrain du projet (une différence de niveau notable existe à cet endroit, il était à l'époque possible de faire d'importants mouvements de terre et de venir implanter les piscines en limite de propriété).

Les nouvelles constructions se trouveront donc manifestement surélevées par rapport à la notre, avec une impossibilité de concilier intimité et ensoleillement. Il nous paraît souhaitable pour préserver l'intimité de notre propriété et de sa piscine d'envisager un retrait plus

	<p>important afin d'éviter que les nouveaux habitants n'aient une vue en plongée...</p> <p>Plus globalement, il est regrettable que le dossier présenté n'analyse pas plus en détails la couture entre le terrain du projet et les parcelles existantes (aucune photo en ce sens, quelques généralités sur les propriétés alentours toutes implantées en retrait (alors qu'à l'opposé de notre propriété, au sud desdits terrains du projet une maison est implantée en limite séparative par exemple !).</p> <p>D'autre part, le rapport de présentation précise : "Il n'apparaît pas ainsi de gênes ou de vis-à-vis manifestes par rapport à l'implantation des constructions." en page 22. Cette affirmation, au regard de nos remarques ci-dessus peut donc être nuancée.</p> <p><b>9.</b> Nous soulignons que nous ne sommes absolument pas opposés à l'urbanisation de ce secteur, mais nous serons tout à fait vigilants à la qualité de l'opération proposée par la suite. A ce titre, la proposition de plan masse (certes indicative) en page 23 du rapport de présentation est tout à fait inquiétante. Les typologies de bâtiments proposées (petites maisons en arrière notamment) ne semblent absolument pas à l'échelle du quartier pavillonnaire existant (en témoignent les tailles des autres bâtis aux alentours). Nous espérons qu'une opération plus qualitative et moins banalisante que cette première proposition pourra voir le jour.</p> <p>Le cadre de vie de ce secteur est de qualité, il nous semble donc possible d'éviter ce genre de lotissement non inséré à son environnement immédiat.</p> <p>Je vous remercie par avance de bien vouloir me confirmer que ce message sera bien annexé au registre d'enquête, l'adresse <a href="http://www.ternay.fr/ma-mairie/enquetes-publiques">http://www.ternay.fr/ma-mairie/enquetes-publiques</a> indiquée dans l'avis d'enquête publique n'étant pas valide</p>	
--	--	--

### **III. Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur :**

#### **III.1. Synthèse des observations du public, et questions :**

La modification portait sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU chemin de Buyat, ainsi que la mise à jour des annexes du PLU concernant le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation ( 2017 ), et l'instauration d'un périmètre de protection des puits de captage de la nappe alluviale du Rhône.

La mise à jour des annexes n'est concernée par aucune des observations.

Les observations ont toutes porté sur la procédure d'ouverture à l'urbanisation chemin Buyat.

Deux soucis principaux sont évoqués : l'augmentation de la circulation avec ses conséquences, et la crainte de troubles de voisinage du à l'usage de la salle municipale.

A cela s'ajoutent d'autres observations, dont une notamment ne concernant pas directement l'objet de la modification n°3 du PLU est à prendre en considération, puisqu'à priori, elle apparaît à l'occasion de cette modification. Il s'agit de l'observation n°6, contestant le tracé de la servitude S13 tel qu'il est dessiné dans le document graphique 4-3 du règlement, plan de détail : servitudes pour la mixité sociale, par ailleurs en contradiction avec le plan de zonage.

#### **Questions du commissaire enquêteur :**

1. Quelle réponse est envisagée par la commune pour répondre à l'augmentation de la circulation chemin de Buyat , plus précise que celle évoquée page 11 du rapport de présentation ?
2. Concernant la salle municipale, quels éléments peuvent être apportés par la mairie, outre les problèmes induits de stationnement, quant à son usage et sa justification au plan de l'intérêt général ?
3. Des précisions peuvent-elle être apportées sur la gestion (suivi) de la « zone de 4 m minimum non constructible laissée en jardin en périphérie de l'opération » ?

#### **III.2. Synthèse des avis des PPA ( Personnes Publiques Associées ) et questions :**

Les PPA interrogées ont toutes donné un avis favorable : Chambre d'agriculture, Commune de Grigny, CNR, Département du Rhône, GRTgaz, Sepal ( SCoT 2030 agglomération lyonnaise ).

La Direction départementale des Territoires du Rhône a quant à elle, émis un avis favorable, assorti de deux réserves :

- 1.« Pour s'assurer de l'atteinte des objectifs qualitatifs de mixité sociale, cadrer la répartition des typologies de logements sociaux à produire au sein des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation en se rapprochant des valeurs cibles attendues avec un minimum de 30 % financés par un prêt locatif aidé d'intégration, et un maximum de 30 % de logements financés par un prêt locatif social. »
2. « Afin d'optimiser l'investissement du secteur de Buyat, inscrire une production minimum de 18 logements ( avec 50% minimum de logements locatifs aidés) au sein de la servitude de mixité sociale S17 et de l'orientation d'aménagement et de programmation applicables sur ce secteur. »

#### **Question du commissaire enquêteur :**

Quelle réponse la commune de Ternay apporte-t-elle sur ces deux points ?

Question du commissaire enquêteur :

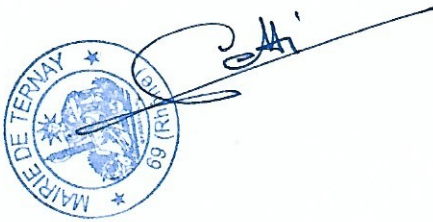
Quels éléments ont amenés à proposer, la répartition de logements en locatif aidé, prévue dans le projet ( p 22 du rapport de présentation ) ?

Le 13/05/2022,

Gilbert HALEPIAN  
Commissaire enquêteur



Document remis en mains propres, à monsieur le maire, Mathias SCOTTI, ce 13 mai 2022,



Pour rappel, le dossier de modification n° 3 du PLU peut être modifié après enquête publique, suivant les avis :

- A - De L'état**
- B - Des autres Personnes Publiques Associées**
- C - Du commissaire enquêteur, suite à l'enquête publique**

L'Enquête Publique s'est déroulée entre 21 Mars et 22 Avril 2022 et prolongée jusqu'au 6 Mai 2022.

Au 16 Mars 2022, la collectivité a reçu **6 avis** de la part de :

- L'Etat,
- La CNR,
- La Chambre d'agriculture,
- Le SEPAL,
- La commune de Grigny,
- GRT GAZ,

En complément, la MRAE a donné **un avis favorable** au projet de modification, en dispensant la collectivité de procéder à une évaluation environnementale.

### A - L'avis de L'Etat

L'avis de l'Etat est favorable, assorti des **deux réserves** suivantes qui sont les seules à demander une réponse dans le cadre de la procédure :

#### Réserve 1 :

- pour s'assurer de l'atteinte des objectifs qualitatifs de mixité sociale, cadrer la répartition des typologies de logements sociaux à produire au sein des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation en se rapprochant des valeurs cibles attendues avec un minimum de 30% de logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration et un maximum de 30% de logements financés par un prêt locatif social,

#### Réponse 1 :

Rappelons d'abord quels sont les bénéficiaires des logements PLAI, PLUS, PLS, (PLI) :

- Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les **logements PLS** sont financés par le Prêt Locatif Social et les **logements PLI** par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

En fait, et contrairement à ce qui est écrit, la répartition des logements sociaux pour l'OAP est définie par le PLAN DE DETAIL 4-3 : SERVITUDES POUR LA MIXITE SOCIALE joint au DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT.

Ce document est opposable et se trouve dans le dossier de la modification n° 3.



La répartition devra se rapprocher de la ventilation suivante pour chaque opération :

- entre **12 et 17%** de logements en PLS
- entre **60 et 70 %** de PLUS
- entre **15 et 25 %** de PLAI.

Cette répartition, définie dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2013, permet de garantir une mixité sociale pour les **9 logements projetés de :**

- **1 à 2 logements en PLS**
- **5 - 6 logements en PLUS**
- **2 logements en PLAI**

Les valeurs cibles demandées aujourd'hui par l'Etat donnent la répartition suivante avec :

- **30 % maximum** de PLS, soit **2 logements maximum** en PLS
- **entre 40 et 60 %** de PLUS, **soit 4 à 5 logements** en PLUS
- **30 % minimum** de PLAI, soit **3 logements minimum** en PLAI

Compte tenu de l'importance relative de l'opération de logements, l'incidence de cette demande est faible avec essentiellement 1 logement supplémentaire en PLAI.

Pour le reste, et peut-être est-ce dommageable pour la mixité sociale, le PLS est augmenté et le PLUS diminué d'autant.

La collectivité peut suivre l'avis de l'Etat sans incidence réelle sur la répartition attendue, mais avec un risque de contraindre le projet.

**La collectivité pourrait se rapprocher utilement du maître d'ouvrage de l'opération de Buyat pour vérifier les incidences sur le montage de son projet ;**

Et peut-être demander aussi à l'Etat, quel est le document opposable au PLU où il est énoncé la nouvelle "répartition cible" en matière de logement social.

## Réserve 2 :

- afin d'optimiser l'investissement du secteur de Buyat, inscrire une production minimum de 18 logements (avec 50 % minimum de logements locatifs aidés) au sein de la servitude de mixité sociale S17 et de l'orientation d'aménagement et de programmation applicables sur ce secteur.

## Réponse 2 :

De la même manière, l'obligation de production un minimum de **50 %** de logements locatifs aidés pour la servitude S17 est inscrite en page 4 du PLAN DE DETAIL 4-3 : SERVITUDES POUR LA MIXITE SOCIALE, joint au DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT, opposable à l'opérateur. Ainsi :

S17	Buyat : parcelles 43 et 44	Logements locatif aidés	5 654 m <sup>2</sup>	50% minimum de logements locatifs aidés	18 logements environ dont 9 en locatifs aidés
-----	----------------------------	-------------------------	----------------------	---	---

Le fait qu'il soit indiqué "18 logements environ" permet à l'opérateur d'en faire plus et de garantir à la collectivité une production supérieure de logements sociaux.

Pour ce qui est de la fourchette basse, elle est définie dans l'OAP par une densité minimum de **30 logements/ hectare**.

Compte tenu que la parcelle a une surface de **5600 m<sup>2</sup>**, le nombre minimum doit être de **17 logements** ; Soit un différentiel de 1 logement.

Comme le minimum de logement social demandé est de **50 %**, l'opérateur devra réaliser au moins **9 logements sociaux**, ce qui est sans incidence sur la répartition attendue.

Dossier n° : E21000183 / 69

36 / 45

La collectivité ne souhaite pas suivre l'avis de l'Etat car ceci peut contraindre le projet avec le risque "in fine" qu'il ne se fasse pas.

## **B - Des autres Personnes Publiques Associées**

- Le SEPAL et la commune de Grigny ont donné un avis favorable.
- La chambre d'agriculture et la CNR ne sont pas concernées par le projet.
- GRT Gaz constate que ses servitudes sont bien prise en compte et profite de la consultation pour rappeler les nouvelles prescriptions à mettre dans le règlement du PLU pour autoriser ses ouvrages.  
Cependant, cette demande ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 3 du PLU.

## C - Du procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur

9 observations ont été formulées lors de l'enquête publique. Nous pouvons formuler les réponses suivantes :

### Question 1 :

1.Nuisance sonore d'un bâtiment collectif ( associatif ) à moins de 10 m d'habitations, alors que des terrains plus isolés sont disponibles.

### Réponse 1

Le projet s'implante au milieu d'une zone urbaine Ub dont la vocation est "multifonctionnelle à dominante d'habitat. Elle est équipée et ouverte à des activités d'accompagnement de proximité sous conditions (commerces, artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs)".

Ainsi, la zone peut recevoir notamment des équipements collectifs à usage associatif, par exemple . Le but, avec cet équipement de proximité pour Buyat, est de faciliter la vie des habitants en favorisant des déplacements à pieds ou à vélo .

Le fait que le projet propose une petite salle de 100 m<sup>2</sup> est une garantie pour limiter l'affluence , les flux et donc les nuisances.

Mais, il conviendra effectivement de veiller à ce que les usagers respectent les lieux ainsi que le voisinage.

### Question 2 :

2.Troubles de voisinage par absence de parking conséquent, attenant au bâtiment « associatif » → parking sauvage

### Réponse 2

Le parking sauvage se développe en même temps que l'usage de la voiture.

C'est le cas sur l'ensemble du territoire de Ternay et au-delà.

Le projet propose un minimum de 6 places dédiées au projet et 6 sur le domaine public,

La collectivité pourra éventuellement limiter le nombre de personnes dans l'usage et suivant les horaires.

### Question 3:

3.Il est indiqué « zone non humide » ce qui est faux puisque cette parcelle a un minimum de 2 sources résurgentes (constatées par des zones trempées », la non prise en compte de ces sources provoquera leur déviation vers les habitations voisines déjà existantes et/ou nouvelles).

Des inondations sont déjà constatées sur la parcelle 52 pour cette même négligence lors des constructions autorisées ( 40 + 40b + 40 ter, rue de la Grande Borne ) sans aucun réaménagement de l'évacuation des eaux de pluie dans la rue de la Grande Borne.

### Réponse 3

La définition de "zone humide" répond à des caractéristiques de sol et de flore spécifiques. Aucune zone humide n'est inventoriée sur le site.

Toutefois, les projets de construction peuvent modifier les écoulements des eaux de pluie.

Dans ce cas, celui qui construit ou aménage est dans l'obligation de gérer les eaux pluviales sur sa parcelle, dans les conditions définies par le PLU.

Pour le projet dans la zone de Buyat, il est prévu que les eaux pluviales soient gérées sur la parcelle par une rétention et le surplus ramené au réseau, réalisé à cet effet.

Il ne devrait donc pas y avoir les mêmes effets sur le voisinage que par le passé.

**Enfin, il faut noter que la présente procédure de modification du PLU a pour objet de proposer un aménagement cohérent afin d'éviter les lotissements au coup par coup. Ce qui peut donc qu'améliorer la situation si d'autres constructions se raccordent aux nouveaux réseaux.**

#### Question 4:

4. Je souhaite que l'usage de la salle municipale soit encadré, afin d'éviter des nuisances, par le détournement de l'usage de celle-ci ( par exemple pour des fêtes privées )

#### Réponse 4

L'usage de la salle n'est pas du ressort du PLU, mais la collectivité est bien consciente qu'il sera nécessaire d'être vigilant sur l'usage de la salle, ainsi que les horaires.

#### Question 5:

5. Contrairement à ce qui est écrit page 22 du rapport de présentation, une « toiture terrasse » de 8 mètres de haut est source de gêne pour le voisinage, il faudrait donc les interdire.

#### Réponse 5

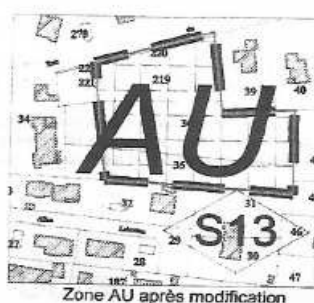
Le projet conserve les mêmes règles de hauteur que celles de la zone Ub. En outre, l'OAP propose des zones d'implantation des constructions permettant de maintenir une distance minimale de 4 m, alors que la zone Ub permet de construire en limite. En conséquence, le projet réduit les gênes occasionnées dans le cas de constructions nouvelles.

#### Question 6:

6. Concernant la section S13, j'attire votre attention sur l'erreur figurant dans le document graphique 4.3 du règlement ( plan de détail). Il convient de reprendre le tracé qui figure sur le plan de zonage ( document graphique du règlement). En effet la délibération du conseil municipal du 5 juin 2013 n°2013/V/01/2.1 avait acté le déplacement, « il est proposé de déplacer la limite de la zone AU vers l'Est, dans le prolongement de la limite de la parcelle n°221, afin de donner plus d'aisance au jardin, classé en zone Ub. La servitude S13 est réduite en conséquence. »

Toutefois, il est proposé de déplacer la limite de la zone AU vers l'Est, dans le prolongement de la limite de la parcelle n°221, afin de donner plus d'aisance au jardin, classé en zone Ub.

La servitude S13 est réduite en conséquence.



## Réponse 6

Cette demande de réduction a été faite par un particulier lors de l'enquête publique pour la révision du PLU approuvé en 2013.

La servitude S13, qui correspond à l'emprise de la zone AU, déborde effectivement sur la parcelle citée en zone Ub.

Il convient donc de rectifier cette erreur graphique, sans incidence, puisque la servitude S13 ne s'applique que sur la zone AU, tel que cela est mentionné dans le document graphique 4-3.

## Question 7:

Nous avons pris connaissance des modifications au PLU envisagées sur le secteur Buyat -terrains AB43 et AB44. Nous avons quelques remarques à formuler.

7. En premier lieu, nous soulignons que ce projet immobilier entraînera un flux supplémentaire de véhicules important sur le Chemin de Buyat. Il est déjà parfois difficile d'y circuler (d'autant plus en étant piéton), et il nous semble important d'accompagner le projet envisagé d'une réflexion plus poussée sur le devenir de cette voie (il est évoqué le passage en sens unique dans le rapport de présentation, éventuellement ...?) Cette question doit être un préalable afin de garantir une desserte de qualité et sécurisée du quartier.

Notre famille habite la maison située sur la parcelle 183 à proximité immédiate de ces terrains.

## Réponse 7

La gestion en sens unique de la voie ne dépend pas du PLU ; Mais la proposition de sens unique est une éventualité pour améliorer la circulation existante et future.

La collectivité pourra proposer cet aménagement en concertation avec les habitants.

## Question 8:

8. Nous avons bien noté qu'une bande inconstructible de 4 mètres, à planter était prévue en frange du projet

Nous attirons cependant votre attention sur le fait que notre terrain se trouve très en contrebas du terrain du projet (une différence de niveau notable existe à cet endroit, il était à l'époque possible de faire d'importants mouvements de terre et de venir implanter les piscines en limite de propriété).

Les nouvelles constructions se trouveront donc manifestement surélevées par rapport à la notre, avec une impossibilité de concilier intimité et ensoleillement. Il nous paraîtrait souhaitable pour préserver l'intimité de notre propriété et de sa piscine d'envisager un retrait plus

important afin d'éviter que les nouveaux habitants n'aient une vue en plongée...

Plus globalement, il est regrettable que le dossier présenté n'analyse pas plus en détails la couture entre le terrain du projet et les parcelles existantes (aucune photo en ce sens, quelques généralités sur les propriétés alentours toutes implantées en retrait (alors qu'à l'opposé de notre propriété, au sud desdits terrains du projet une maison est implantée en limite séparative par exemple !).

D'autre part, le rapport de présentation précise : "Il n'apparaît pas ainsi de gênes ou de vis-à-vis manifestes par rapport à l'implantation des constructions." en page 22. Cette affirmation, au regard de nos remarques ci-dessus peut donc être nuancée.

Doss:

15

## Réponse 8

Le projet tel que présenté en page 23 du rapport de présentation est donné à titre indicatif.

L'implantation des constructions futures peut à la marge être modifiée en fonction de la topographie du terrain et de l'environnement immédiat.

La collectivité souhaite effectivement que le futur opérateur prenne attache avec la famille Bourrat afin d'améliorer les conditions d'implantations futures.

Concernant "l'analyse plus en détails de la couture entre le terrain du projet et les parcelles existantes", les gênes potentielles occasionnées par le futur projet peuvent effectivement être exacerbées par l'implantation de certaines constructions existantes, n'ayant pas anticipé la constructibilité de la présente zone AU.

On peut le déplorer, mais un projet, aussi bien soit-il, peut difficilement remédier à toutes les erreurs du passé sur des tenements voisins.

## Question 9:

9. Nous soulignons que nous ne sommes absolument pas opposés à l'urbanisation de ce secteur, mais nous serons tout à fait vigilants à la qualité de l'opération proposée par la suite. A ce titre, la proposition de plan masse (certes indicative) en page 23 du rapport de présentation est tout à fait inquiétante. Les typologies de bâtiments proposées (petites maisons en arrière notamment) ne semblent absolument pas à l'échelle du quartier pavillonnaire existant (en témoignent les tailles des autres bâtis aux alentours). Nous espérons qu'une opération plus qualitative et moins banalisante que cette première proposition pourra voir le jour. Le cadre de vie de ce secteur est de qualité, il nous semble donc possible d'éviter ce genre de lotissement non inséré à son environnement immédiat.

## Réponse 9

La taille des maisons est aujourd'hui liée au coût du foncier et à celui de la construction.

Il n'est plus possible, hélas, de construire aujourd'hui comme hier.

En outre, les documents de planification qui encadrent le PLU, demandent une augmentation de la densité de l'ordre de **25 à 30 logements /hectare** au minimum.

En conséquence, toutes les parcelles situées en zones urbaines peuvent être soumises à ces évolutions et le projet sur la zone de Buyat a tenté de limiter cette densification.

## Question du commissaire enquêteur en page 9 du rapport:

Quels éléments ont amenés à proposer, la répartition de logements en locatif aidé, prévue dans le projet ( p 22 du rapport de présentation ) ?

### Réponse:


La répartition est donnée d'une part par l'obligation faite à la collectivité par la loi SRU de réaliser 25 % de logements en locatif aidé.

Ensuite, concernant la taille, il est identifié depuis des années un déficit en petits logements (Cf. PLH en page 9 du rapport de présentation).

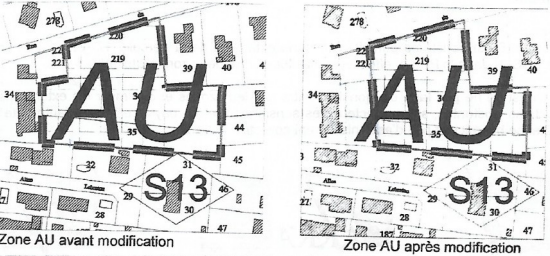
Si la collectivité a atteint les objectifs qui lui étaient assignés, le besoin reste réel sur des appartements de types T 2 ou T 3 accueillant des familles monoparentales.

Le programme proposé répond ainsi à cette demande de mixité et de diversification.



Nom	Observations	Réponses de la commune	Commentaires du Commissaire Enquêteur
Mme GIANFERRARI registre papier hors permanence	<p><b>1.</b>Nuisance sonore d'un bâtiment collectif ( associatif ) à moins de 10 m d'habitations, alors que des terrains plus isolés sont disponibles.</p>	<p><b>Réponse 1</b> Le projet s'implante au milieu d'une zone urbaine Ub dont la vocation est "<b>multifonctionnelle à dominante d'habitat. Elle est équipée et ouverte à des activités d'accompagnement de proximité sous conditions (commerces, artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs)</b>". Ainsi, la zone peut recevoir notamment des équipements collectifs à usage associatif, par exemple . Le but, avec cet équipement de proximité pour Buyat, est de faciliter la vie des habitants en favorisant des déplacements à pieds ou à vélo . Le fait que le projet propose une petite salle de 100 m<sup>2</sup> est une garantie pour limiter l'affluence , les flux et donc les nuisances. Mais, il conviendra effectivement de veiller à ce que les usagers respectent les lieux ainsi que le voisinage.</p>	<p>La zone peut certes recevoir des équipements collectifs. Il conviendra sans doute d'établir un règlement de la salle, établissant certaines règles d'usage. Etant considéré comme équipement de proximité, la mairie pourrait réfléchir à des incitations à l'usage de déplacements en mode doux.</p>
	<p><b>2.</b>Troubles de voisinage par absence de parking conséquent, attendant au bâtiment « associatif »   parking sauvage</p>	<p><b>Réponse 2</b> Le parking sauvage se développe en même temps que l'usage de la voiture. C'est le cas sur l'ensemble du territoire de Ternay et au-delà. Le projet propose un minimum de 6 places dédiées au projet et 6 sur le domaine public, La collectivité pourra éventuellement limiter le nombre de personnes dans l'usage et suivant les horaires.</p>	<p>Voir la réponse donnée en 1.</p>
	<p><b>3.</b>Il est indiqué « zone non humide » ce qui est faux puisque cette parcelle a un minimum de 2 sources résurgentes (constatées par des zones trempées », la non prise en compte de ces sources provoquera leur déviation vers les habitations voisines déjà</p>	<p>La définition de "zone humide" répond à des caractéristiques de sol et de flore spécifiques. Aucune zone humide n'est inventoriée sur le site. Toutefois, les projets de construction peuvent modifier les écoulements des eaux de pluie.</p>	<p>Je partage la réponse de la mairie concernant la zone humide.</p>

	<p>existantes et/ou nouvelles).</p> <p>Des inondations sont déjà constatées sur la parcelle 52 pour cette même négligence lors des constructions autorisées ( 40 + 40b + 40 ter, rue de la Grande Borne ) sans aucun réaménagement de l'évacuation des eaux de pluie dans la rue de la Grande Borne.</p>	<p>Dans ce cas, celui qui construit ou aménage est dans l'obligation de gérer les eaux pluviales sur sa parcelle, dans les conditions définies par le PLU.</p> <p>Pour le projet dans la zone de Buyat, il est prévu que les eaux pluviales soient gérées sur la parcelle par une rétention et le surplus ramené au réseau, réalisé à cet effet.</p> <p>Il ne devrait donc pas y avoir les mêmes effets sur le voisinage que par le passé.</p> <p><b>Enfin, il faut noter que la présente procédure de modification du PLU a pour objet de proposer un aménagement cohérent afin d'éviter les lotissements au coup par coup.</b></p> <p><b>Ce qui peut donc qu'améliorer</b> la situation si d'autres constructions se raccordent aux nouveaux réseaux.</p>	
M. DUPRE Philippe Recueillie lors d'une permanence	<p>4. Je souhaite que l'usage de la salle municipale soit encadré, afin d'éviter des nuisances, par le détournement de l'usage de celle-ci ( par exemple pour des fêtes privées )</p>	<p>L'usage de la salle n'est pas du ressort du PLU, mais la collectivité est bien consciente qu'il sera nécessaire d'être vigilant sur l'usage de la salle, ainsi que les horaires.</p>	Voir ma réponse en 1.
	<p>5. Contrairement à ce qui est écrit page 22 du rapport de présentation, une « toiture terrasse » de 8 mètres de haut est source de gêne pour le voisinage, il faudrait donc les interdire.</p>	<p>Le projet conserve les mêmes règles de hauteur que celles de la zone Ub.</p> <p>En outre , l'OAP propose des zones d'implantation des constructions permettant de maintenir une distance minimale de 4 m, alors que la zone Ub permet de construire en limite.</p> <p>En conséquence , le projet réduit les gênes occasionnées dans le cas de constructions nouvelles.</p>	Cette règle est effectivement déjà celle en vigueur actuellement.
Mme PICHON Recueillie lors d'une permanence	<p>6. Concernant la section S13, j'attire votre attention sur l'erreur figurant dans le document graphique 4.3 du règlement ( plan de détail). Il convient de reprendre le tracé qui figure sur le plan de zonage ( document graphique du règlement). En effet la délibération du conseil municipal du 5 juin 2013 n°2013/V/01/2.1 avait acté le déplacement, « il est</p>	<p>Cette demande de réduction a été faite par un particulier lors de l'enquête publique pour la révision du PLU approuvé en 2013.</p> <p>La servitude S13, qui correspond à l'emprise de la zone AU, déborde effectivement sur la parcelle citée en zone Ub.</p> <p>Il convient donc de rectifier cette erreur graphique, sans incidence, puisque la servitude S13 ne</p>	Cette erreur devra donc être rectifiée, mais le descriptif de cette servitude devra être plus précis à l'avenir, indiquant notamment que la servitude S13 ne couvre pas l'intégralité des parcelles 35 et 36.

	<p>proposé de déplacer la limite de la zone AU vers l'Est, dans le prolongement de la limite de la parcelle n°221, afin de donner plus d'aisance au jardin, classé en zone Ub. La servitude S13 est réduite en conséquence. »</p> <p>Toutefois, il est proposé de déplacer la limite de la zone AU vers l'Est, dans le prolongement de la limite de la parcelle n°221, afin de donner plus d'aisance au jardin, classé en zone Ub.</p> <p>La servitude S13 est réduite en conséquence.</p> 	<p>s'applique que sur la zone AU, tel que cela est mentionné dans le document graphique 4-3.</p>	
<p>Camille BOURRAT par mail</p>	<p>Nous avons pris connaissance des modifications su PLU envisagées sur le secteur Buyat -terrains AB43 et AB44. Nous avons quelques remarques à formuler.</p> <p><b>7.</b>En premier lieu, nous soulignons que ce projet immobilier entraînera un flux supplémentaire de véhicules important sur le Chemin de Buyat. Il est déjà parfois difficile d'y circuler (d'autant plus en étant piéton), et il nous semble important d'accompagner le projet envisagé d'une réflexion plus poussée sur le devenir de cette voie (il est évoqué le passage en sens unique dans le rapport de présentation, éventuellement ...?) Cette question doit être un préalable afin de garantir une desserte de qualité et sécurisée du quartier. Notre famille habite la maison située sur la parcelle 183 à proximité immédiate de ces terrains.</p> <p><b>8.</b>Nous avons bien noté qu'une bande</p>	<p>La gestion en sens unique de la voie ne dépend pas du PLU ; Mais la proposition de sens unique est une éventualité pour améliorer la circulation existante et future.</p> <p>La collectivité pourra proposer cet aménagement en concertation avec les habitants.</p> <p>Le projet tel que présenté en page 23 du rapport de</p>	<p>La municipalité devra effectivement avoir une réflexion sur ce problème.</p> <p>La bande de 4 m non constructible est</p>

	<p>titre, la proposition de plan masse (certes indicative) en page 23 du rapport de présentation est tout à fait inquiétante. Les typologies de bâtiments proposées (petites maisons en arrière notamment) ne semblent absolument pas à l'échelle du quartier pavillonnaire existant (en témoignent les tailles des autres bâtis aux alentours). Nous espérons qu'une opération plus qualitative et moins banalisante que cette première proposition pourra voir le jour. Le cadre de vie de ce secteur est de qualité, il nous semble donc possible d'éviter ce genre de lotissement non inséré à son environnement immédiat.</p> <p>Je vous remercie par avance de bien vouloir me confirmer que ce message sera bien annexé au registre d'enquête, l'adresse <a href="http://www.ternay.fr/ma-mairie/enquetes-publiques">http://www.ternay.fr/ma-mairie/enquetes-publiques</a> indiquée dans l'avis d'enquête publique n'étant pas valide</p>	<p>En outre, les documents de planification qui encadrent le PLU, demandent une augmentation de la densité de l'ordre de <b>25 à 30 logements /hectare</b> au minimum. En conséquence, toutes les parcelles situées en zones urbaines peuvent être soumises à ces évolutions et le projet sur la zone de Buyat a tenté de limiter cette densification.</p>	<p>La densité est aujourd'hui, encadrée par le SCoT de l'agglomération lyonnaise.</p> <p>Je vous remercie pour cette remarque, mais le constat avait été fait. Cela a été l'une des raisons de la prolongation de l'enquête.</p>
--	--	--	--