

COMMUNE DE TERNAY

Département du Rhône – 69

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N ° 4

Révision prescrite le :	12 avril 2010
Arrêtée le :	26 Juin 2012
Approuvée le :	11 Juin 2013
Modification n° 1 approuvée le :	17 Mai 2016
Modification n° 2 approuvée le :	28 Septembre 2021
Modification n° 3 approuvée le :	5 Juillet 2022
Modification n° 4 approuvée le :	11 Juillet 2023



1 - CONTEXTE de la modification N° 4 du PLU

- Objet p 3
- Situation géographique p 4
- Le site p 5
- La répartition foncière p 6
- Situation dans le PLU approuvé p 7

2 - DIAGNOSTIC

Les éléments de cadrage

- Le SCoT de l'agglomération lyonnaise p 9
- Le PLH de la CCPO p 10

Les éléments de diagnostic

- La morphologie bâtie : Un bourg centre en mutation p 13
- Les accès et déplacements p 14
- Une structure paysagère contrastée p 16
- Les réseaux p 18

3 - LES EVOLUTIONS du PLU pour le projet de restructuration du centre commercial

- Le projet de restructuration du secteur p 21
- Le programme p 22
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) p 24
- Le règlement p 27

4 - LES EVOLUTIONS du PLU pour la suppression de l'emplacement réservé V 6 p 37

5 - BILAN de la modification n° 4 du PLU p 38

ANNEXE p 52

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU

Objet de la procédure

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

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

La modification n° 2, approuvée le 27 Septembre 2021, avait pour objet notamment d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUx, située sur le site de la SNCF, au Sud de Ternay.

La modification n° 3, approuvée le 5 Juillet 2022, a permis d'accompagner la construction de logements sur la zone AU de Buyat , prévue pour une diversification de l'offre de logements.

La collectivité porte depuis des années le projet de requalification du pôle commercial situé Avenue des Pierres, a proximité de la Mairie. Ce projet est inscrit au PLU en tant que Servitude de projet (Pr1), définissant un périmètre d'étude, afin de favoriser le **renouvellement urbain et une diversification** de l'offre de logements.

Le programme comprend notamment **la démolition- reconstruction** des commerces, **accompagnée de la réalisation de logements en étages**.

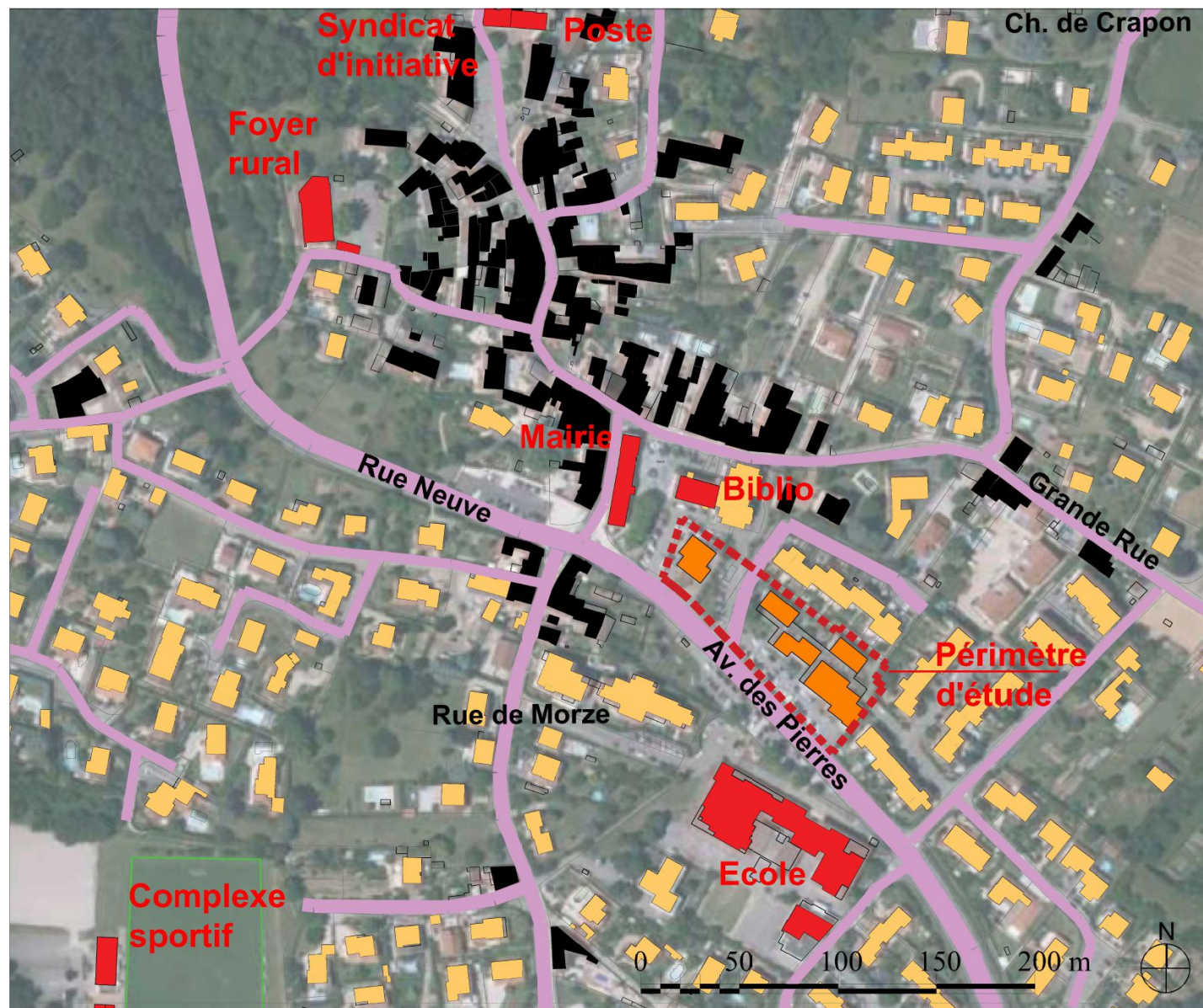
La collectivité souhaite en conséquence encadrer la restructuration de l'urbanisation de ce secteur, élaborer **une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** et apporter les modifications correspondantes au document d'urbanisme.

En complément et pour profiter de la présente modification, la collectivité souhaite supprimer l'emplacement réservé n° V 6 derrière la maison de retraite de Chassagne, dont les conditions techniques de réalisation sont peu adaptées à la réalité topographique du site.

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

A noter que le dossier a fait l'objet d'adaptations et compléments suite aux différents avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et aux conclusions du commissaire enquêteur. Elles sont présentées en page 40 de la partie "Bilan de la modification".

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU : Situation géographique



Le périmètre d'étude comprend le centre commercial avec 7 commerces encore actifs (Auto école, Boulangerie, superette, opticien, fleuriste, boucherie, agence immobilière), 2 banques et une station service sur une surface d'environ **5 100 m²**.

Cet ensemble est idéalement situé **en centre bourg** sur l'avenue des Pierres (RD 12 E), à proximité immédiate des équipements publics, Mairie, Ecoles maternelles, primaires, bibliothèque et stade notamment.

Le site revêt un enjeu particulier à la jonction du centre ancien de Ternay et des zones d'expansion urbaines sous forme de pavillonnaires et plus récemment d'opération de logements collectifs sur la Grande Rue.

Il doit permettre à la fois de reconstituer une vitrine commerciale attractive sur l'Avenue et assurer une requalification du centre bourg avec une offre nouvelle de logements.

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU : Le site



1 - La station service



2 - L'allée des Emeraudes



3 - Le centre commercial



4 - La galerie extérieure



5 - La galerie intérieure



6 - Les abords, côté lotissement

Cet ensemble construit à la fin des années 1970 concentre sur **1000 m²** l'essentiel de l'offre commerciale du bourg. Cependant, elle ne correspond plus aux standards actuels et sur les 14 commerces et services initiaux, il n'en reste plus que 9. Les 5 commerces vacants le sont depuis plus de 5 ans. Malgré leur situation centrale, les commerces ne bénéficient pas d'une vitrine commerciale sur l'Avenue des Pierres leur assurant une bonne lisibilité. Cet ensemble réalisé en Rez-de-chaussée ne participe pas à la construction d'une forme urbaine continue où il apparaît une prédominance de la voiture.

► Un des objectifs est de redonner une dynamique commerciale attractive pour les habitants de Ternay.

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU : La répartition foncière



La collectivité n'a pas la maîtrise foncière complète du site. Le périmètre d'étude comprend **3 propriétés** différentes :

- L'Avenue des Pierres (RD 12 E) est sur l'emprise appartenant au Conseil Départemental du Rhône.
- **La parcelle n° 0031** comprenant la galerie marchande et le stationnement est privée.
- **La parcelle n° 0003** comprenant la station de service est privée.
- Seul le parking entre les deux tènements appartient à la Mairie.

Le projet devra se faire en partenariat avec le Conseil Départemental (accès, stationnement, aménagements, ...) et les deux propriétaires privés.

A la périphérie, **la parcelle privée n° 0019** correspond à l'Allée des Emeraudes dont l'accès se fait par le parking.

Enfin, la collectivité maîtrise la **parcelle n° 234** périphérique comprenant le parvis de la Mairie, le stationnement public et l'allée du vieux porche, ainsi que l'ensemble du tènement de l'école avec ses stationnements.

A noter, une enclave de la **parcelle n° 235** appartenant à Alliade.

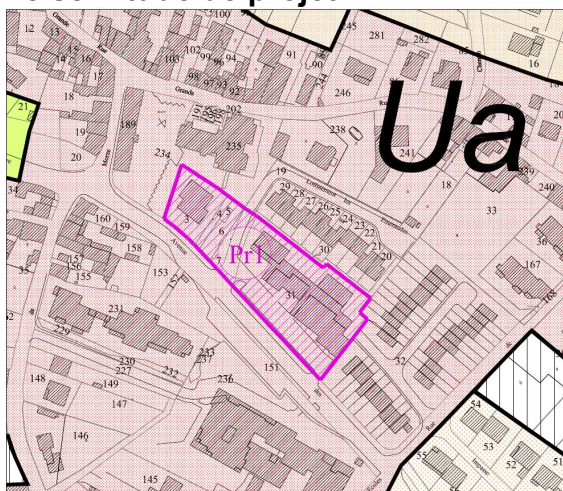
L'aménagement du secteur pourra nécessiter en conséquence de repenser la structure foncière.

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU : Situation dans le PLU

Le site est en zone **Ua** du PLU. Il s'agit d'une "Zone urbaine centrale, équipée, multifonctionnelle, immédiatement constructible et de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété".

Le renforcement de la centralité et des fonctions urbaines y est privilégié et il s'agit d'un des enjeux du PLU que d'y maîtriser l'urbanisation. **Ainsi, le site d'étude est concerné par 2 types de servitudes complémentaires :**

Une servitude de projet PR 1

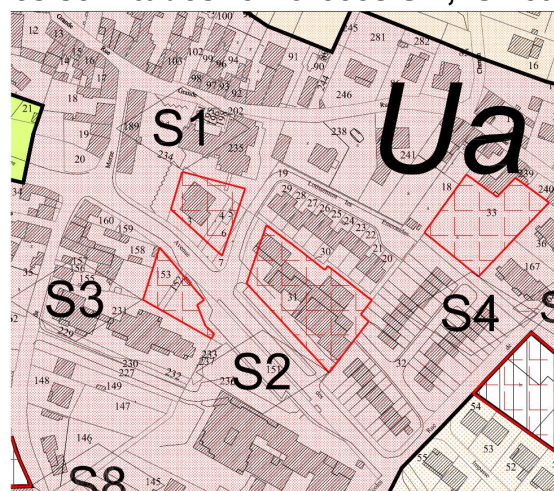


Cette servitude (Pr1) doit permettre de favoriser le renouvellement urbain et une diversification de l'offre de logements.

Elle interdit toute construction nouvelle pendant une durée maximum de **5 ans à compter de la date d'approbation du PLU**, et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

C'est un des objets de la présente modification que de redéfinir ce périmètre de projet.

Des servitudes renforcées S 1, S2 et S3 pour la mixité sociale



La servitude **S1** sur la station service demande **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ **4 logements**.

La servitude **S2** sur le centre commercial demande **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ entre **4 et 6 logements**.

La servitude **S3** sur l'espace vert à côté de l'Ecole **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ **2 logements**.

La répartition devra se rapprocher de la ventilation suivante pour chaque opération avec une priorité au logement collectif ou groupé :

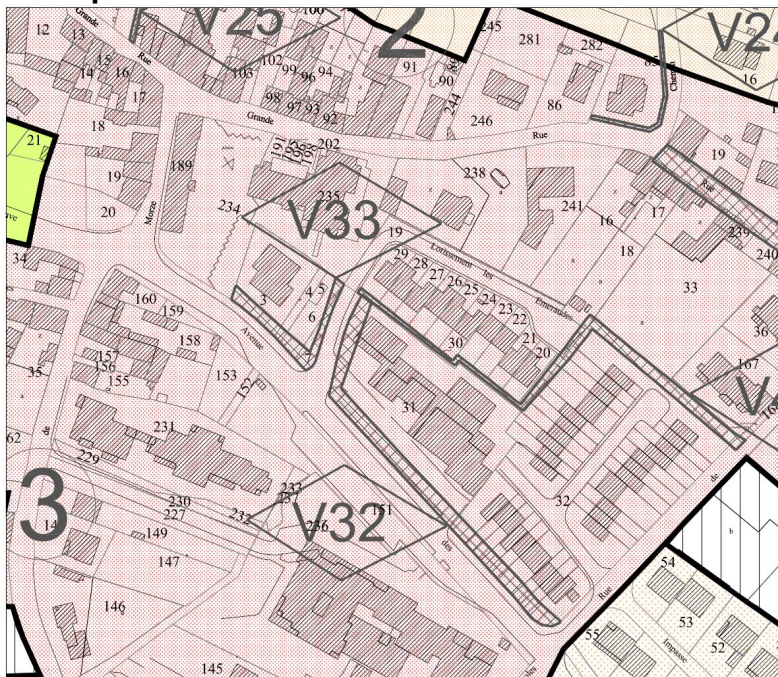
- entre 12 et 17% de logements en PLS
- entre 60 et 70 % de PLUS
- entre 15 et 25 % de PLAI.

- Ces servitudes doivent être revues et adaptées en fonction du projet élaboré par la collectivité, notamment afin **d'augmenter le nombre** de logements sociaux produits, insuffisant au regard du potentiel du site et des objectifs à tenir par la collectivité.

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU : Situation dans le PLU

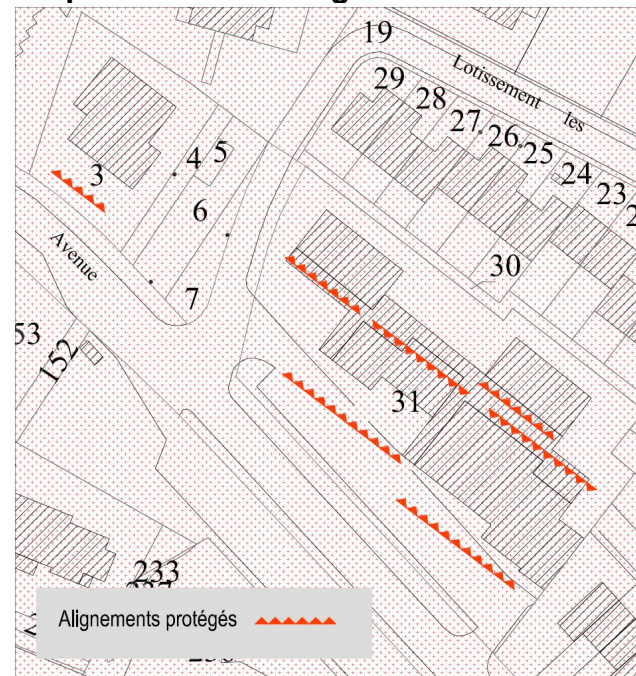
En complément, le PLU propose des mesures spécifiques, visant à **améliorer le fonctionnement du site et préserver son offre commerciale** :

Des emplacements réservés



Les **V 32 et V 33** situés initialement sur le domaine du Conseil général du Rhône sont prévus au bénéfice de la commune, pour permettre l'élargissement du domaine public de la rue Neuve (trottoir et stationnement).

Une protection des alignements commerciaux



Sur l'emprise définie par la servitude de projet Pr1, il s'agit d'assurer le maintien **d'une dynamique économique** en centre bourg et préserver son attractivité.

Ainsi, la destination des rez-de-chaussée commerciaux, et plus largement ceux dédiés à l'activité économique doit être maintenue.

- Le projet de la collectivité doit permettre de reconfigurer l'emprise du domaine public en même temps que de reconstituer une façade commerciale sur l'avenue des Pierres. Les emplacements réservés et la protection des alignements commerciaux doivent être revus en conséquence tout en conservant les principes.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'agglomération lyonnaise



Suivant le Document d'Orientation (DO) du SCoT, le secteur d'étude est compris en "territoire urbain".

Cela signifie qu'en matière d'habitat, le DO recommande que le développement résidentiel soit plus intensif en fonction du contexte local et notamment en tenant compte de la présence du réseau de transport collectif d'agglomération.

Plus largement, il s'agit ici de privilégier des opérations en renouvellement urbain, sous la forme **d'opération en collectif**, avec une diversification de l'offre de logements, une densification de l'habitat, et une mixité fonctionnelle.

Le projet porté par la collectivité rentre bien dans ces orientations et la servitude de projet (Pr 1) proposée dans le PLU permet d'élaborer des orientations dans ce sens.

2 - DIAGNOSTIC : Les éléments de cadrage

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO)

Rappel : Ce document non approuvé engageait les collectivités dans un programme de constructions sur la période 2015 - 2020. Il n'est pas opposable, mais a permis d'élaborer le PLU.

	Moyenne annuelle du nombre de logements construits de 2007 à 2012	Hypothèse PLH		
		Nombre annuel 2014-2016	Nombre annuel 2017-2020	Soit durée du PLH 2015-2020
Chaponnay	35	38	40	237
Communay	27	35	40	230
Marennès	5	40	10	120
Saint-Symph. d'Ozon	46	50	40	260
Sérézin-du-Rhône	11	50	15	160
Simandres	11	30	10	100
Ternay	26	30	40	220
CCPO	162	273	195	1327

La commune de Ternay devait produire **220 logements nouveaux** sur la période 2015-2020, soit un rythme annuel de **37 logements environ**.
Pour mémoire, il s'en est construit 180 unités, dont 128 en zones en zone U et 22 en zone AU, soit 30 logements par an.

Si la capacité constructible est suffisante en zones U avec **100 à 200 logements supplémentaires, le rythme de construction est insuffisant, surtout pour des raisons de difficultés opérationnelles.**

En outre, sur les **10 secteurs classés en zone A Urbanisée (AU)** dans le PLU, seules 2 ont été ouvertes à l'urbanisation: **celles de Crottat et de Buyat.**

Il convient donc de **favoriser** les projets situés en servitude de projet et en renouvellement urbain pour maintenir un rythme de construction répondant aux besoins de la collectivité.

Objectifs de production en logements locatifs sociaux							
Territoire	Rappel objectif triennal 2014-2016 pour les communes SRU	Années 2015-2016 couvertes par le PLH	Années 2017 à 2019	Année 2020	Soit durée du PLH 2015-2020	Rappel construction neuve prévisionnelle 2015-2020	Soit part des logements sociaux / construction neuve
Chaponnay	46	31	60	20	111	237	47%
Communay	42	28	60	20	108	230	47%
Marennès		18	5	3	26	120	22%
Saint-Symph. d'Ozon	60	40	60	20	120	260	46%
Sérézin-du-Rhône		35	10	5	50	160	31%
Simandres		12	5	3	20	100	20%
Ternay	45	30	60	20	110	220	50%
CCPO	193	194	260	91	545	1 327	41%

En matière de production de logements locatifs sociaux, l'objectif était fixé à **110** sur la période.

Il s'en est construit **61 unités**, soit 30 % de la production **au lieu des 50 % attendus.**

Les servitudes de mixité sociale en zones Urbaines ont permis de maintenir une grande part de la production, **mais ne suffisent pas.**

Les secteurs en servitude de **mixité sociale renforcée et de maîtrise communale**, comme sur ce site d'étude, correspondent à des priorités d'urbanisation pour la collectivité.

2 - DIAGNOSTIC : Les éléments de cadrage

Objectif en PLAI

Objectif minimal de production en PLAI				
Territoire	Années 2015-2016	Période 2017-2019	Année 2020	Soit durée du PLH 2015-2020*
Chaponnay	9	18	6	33
Communay	8	18	6	32
Marennes	5	2	1	8
Saint-Symph. d'Ozon	12	18	6	36
Sérézin-du-Rhône	11	3	2	15
Simandres	4	2	1	6
Ternay	9	18	6	33
CCPO	58	78	27	163

La commune devait produire **33 PLAI minimum** sur la période 2015-2020.

Il s'en est produit au minimum **32 unités**.

Objectif en PLS

Objectif maximal de production en PLS				
Territoire	Années 2015-2016	Période 2017-2019	Année 2020	Soit durée du PLH 2015-2020*
Chaponnay	6	12	4	22
Communay	6	12	4	22
Marennes	nc	nc	nc	nc
Saint-Symph. d'Ozon	8	12	4	24
Sérézin-du-Rhône	nc	nc	nc	nc
Simandres	nc	nc	nc	nc
Ternay	6	12	4	22
CCPO	26	48	16	90

La commune devait produire **22 PLS minimum** sur la période 2015-2020.

► Il s'en est produit au minimum **29 unités**.

Objectif en T1 et T2

Le PLH fixait enfin des objectifs en matière de tailles de logements sociaux.

Objectif minimal de T1-T2 dans les logements locatifs sociaux				
Objectifs du PLH période 2015-2020	Années 2015-2016	Période 2017-2019	Année 2020	Soit durée du PLH 2015-2020*
Chaponnay	14	18	6	33
Communay	13	18	6	32
Marennes	0	2	1	2
Saint-Symph. d'Ozon	18	18	6	36
Sérézin-du-Rhône	0	3	2	5
Simandres	0	2	1	2
Ternay	14	18	6	33
CCPO	58	78	27	144

La commune devait produire **33 logements minimum** de type T 1 et T2 sur la période 2015-2020. Il s'en est construit au minimum 48 unités sur la période.

Cependant, la taille moyenne des ménages sur la commune est de **2 personnes**, ce qui correspond à un besoin de logements majoritairement de **type T 2 et T3**. Or, les personnes seules, familles monoparentales et couples sans enfants représentent **62,5 %** des ménages alors que l'offre correspondante représente **18,5 % du parc**.

Le déséquilibre du parc s'accroît au détriment des jeunes ménages, des personnes âgées ou celles disposant de faibles revenus.

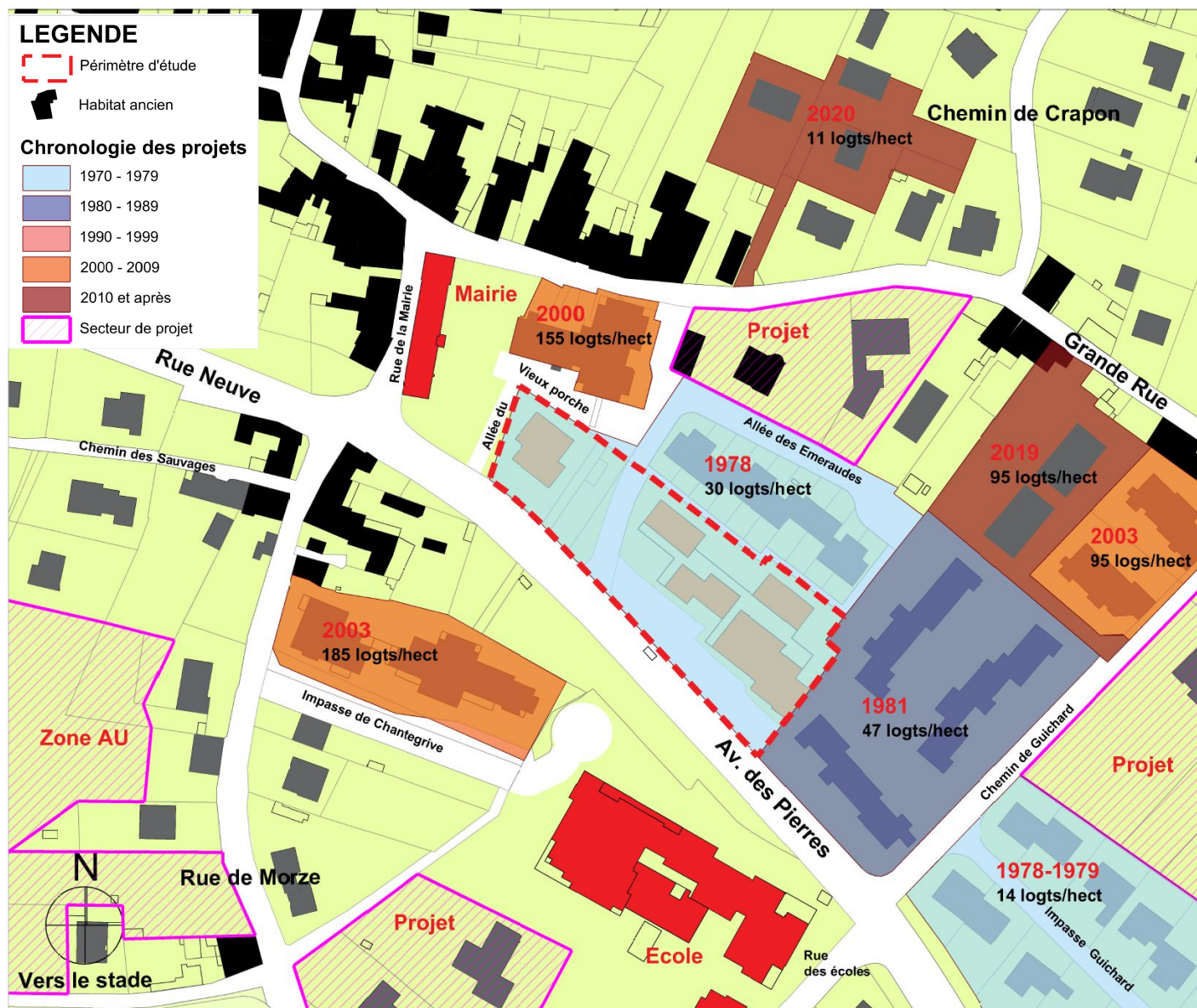
Incidences

Le **PLH 2015-2020** augmentait fortement les obligations de la collectivité, non seulement en matière de quantité mais aussi de diversification de l'offre. Le PLU a été en mesure d'y répondre jusqu'en 2020, à l'exception **du rythme de construction et du niveau de la mixité sociale**, insuffisants pour combler le retard en la matière ;

Cependant, avec une part de **31 %** de logement social produit sur la période, le déficit s'est réduit d'environ **55 logements**. Fin 2021, le nombre de logements en locatif aidé était estimé à **294 unités, soit près de 13,3 % du parc**.

- Il s'agit pour la collectivité d'augmenter sa maîtrise sur les secteurs à enjeux, comme sur le centre et l'Avenue des Pierres ou sur les **zones AU et AUb**, afin de **répondre aux besoins et objectifs** fixés en matière de logement et de diversification de l'offre.

2 - DIAGNOSTIC - la morphologie bâtie : Un centre bourg en mutation



Des origines anciennes

- Le bourg s'est développé à partir du Xe siècle, autour du Prieuré Saint-Pierre, situé en promontoire dominant le Rhône.
- La structure ancienne prédomine jusqu'au milieu du XX^e siècle.

Un développement récent

- Les années 1970 marquent le début de la périurbanisation.
- L'apport de population nécessite des équipements et commerces. Le centre commercial se constitue en 1978.
- L'Habitat pavillonnaire et groupé prolonge le centre ancien.
- A partir des années 2000, les opérations en logement collectif se développent avec une augmentation de la densité bâtie, jusqu'à **185 logts/hectare**.

Un urbanisme d'opportunité

- Il s'agit pour l'essentiel d'opérations privées à la parcelle.
- La mutation du tissu urbain s'est faite rapidement par "enclaves", avec des dessertes internes non connectées.

► Les opportunités de projets augmentent. La restructuration du centre commercial devient stratégique pour requalifier l'urbanisation du secteur, en même temps que l'offre commerciale.

2 - DIAGNOSTIC : Les accès et déplacements



Arrêt de bus - Avenue des Pierres



Le stationnement devant le centre commercial



Avenue des Pierres - Traversée piétonne

Les accès

Le site est bien desservi :

- Depuis l'A7 à 2 km, la RD 12 et la route Neuve à l'Ouest
- Depuis Communay et l'Avenue des Pierres à l'Est, établissant un lien direct avec le collège
- Depuis le Sud, par la rue de Morze en relation avec les zones d'activités économiques de Chassagne.

Il dispose en outre **d'une desserte interne** traversante à double sens par l'allée des Emeraudes et à sens unique par l'Allée du Vieux Porche, depuis la Grande rue.

Les déplacements en Transport en Commun

Ce secteur offre plusieurs solutions de déplacements alternatifs au "tout voiture".

Cinq lignes de cars desservent la commune et assurent des allers-retours à destination de Givors, La Mulatière, Vénissieux et Vienne.

- La ligne 111 avec 10 horaires journaliers mettant la gare de Sérézin à 6 mn
- La ligne 113 avec 11 horaires journaliers mettant la gare de Givors ville à 10 mn
- La ligne 707 pour une desserte du collège de Mions
- La ligne fréquence 753 pour le collège de Communay à 3 mn
- La ligne 740 pour le collège et lycée de St Thomas d'Acquin à Oullins et le lycée de Saint Romain en Gal

Mais l'usage des transports commun reste minoritaire, au profit de la voiture.

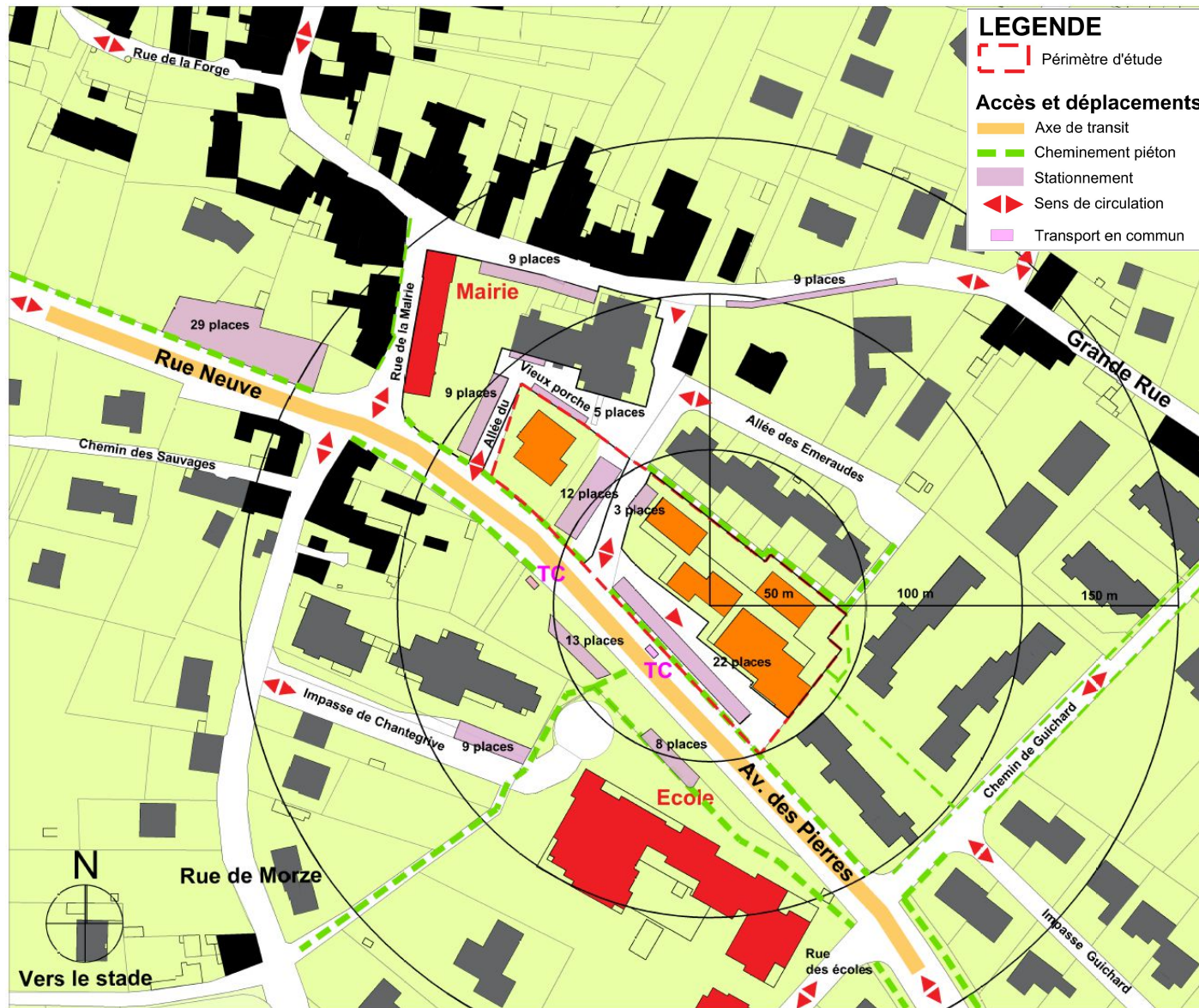
Le stationnement

L'offre de proximité est implantée d'une manière diffuse sur **11 sites dans un rayon de 150 m**, pour **123 places**. L'offre est pour l'essentiel liée au centre commercial (25 places sur la parcelle) et à la présence de l'école (30 places).

Le reste est à usage mixte entre la demande résidentielle et l'offre de services de proximité. A noter que l'offre pour le stationnement des vélos est quasi inexistante.

Dans une logique de renforcement de l'offre résidentielle, il sera essentiel que chaque opération de construction réponde **aux besoins de stationnement** des nouveaux habitants, pour tout type de déplacements.

2 - DIAGNOSTIC : Les accès et déplacements



Un maillage viaire dense

Le site d'étude bénéficie d'une convergence du réseau viaire, hérité de l'histoire et plus récemment des aménagements des années 70.

L'allée des Emeraudes coupe le site en 2 îlots et assure la jonction entre la Grande Rue et l'Avenue des Pierres.

Malgré l'étroitesse des voies anciennes, le réseau est principalement à double sens, ce qui a l'avantage à la fois de garantir une bonne continuité de la desserte des quartiers et un ralentissement sur les voies anciennes.

Les cheminements piétons

Le maillage piéton est important dans un rayon de 150 m, lié à la présence du groupe scolaire et des équipements publics. Il se développe essentiellement le long de l'Avenue des Pierres et en direction du stade.

Un axe structurant à requalifier

L'Avenue des Pierres (RD 12 E) est un axe majeur de transit, reliant le centre de Ternay au Collège de Communay. Son emprise est largement dimensionnée lui conférant un caractère routier marqué.

Des aménagements pourraient lui redonner un statut urbain, avec une diversification des usages (pistes cyclables), accompagnées d'alignements d'arbres pour le rendre plus attractif.

2 - DIAGNOSTIC : Une structure paysagère contrastée



La Rue Neuve, l'entrée de ville



Le site et l'arrière plan



La Grande Rue et le caractère rural



Des opérations contemporaines en collectif...

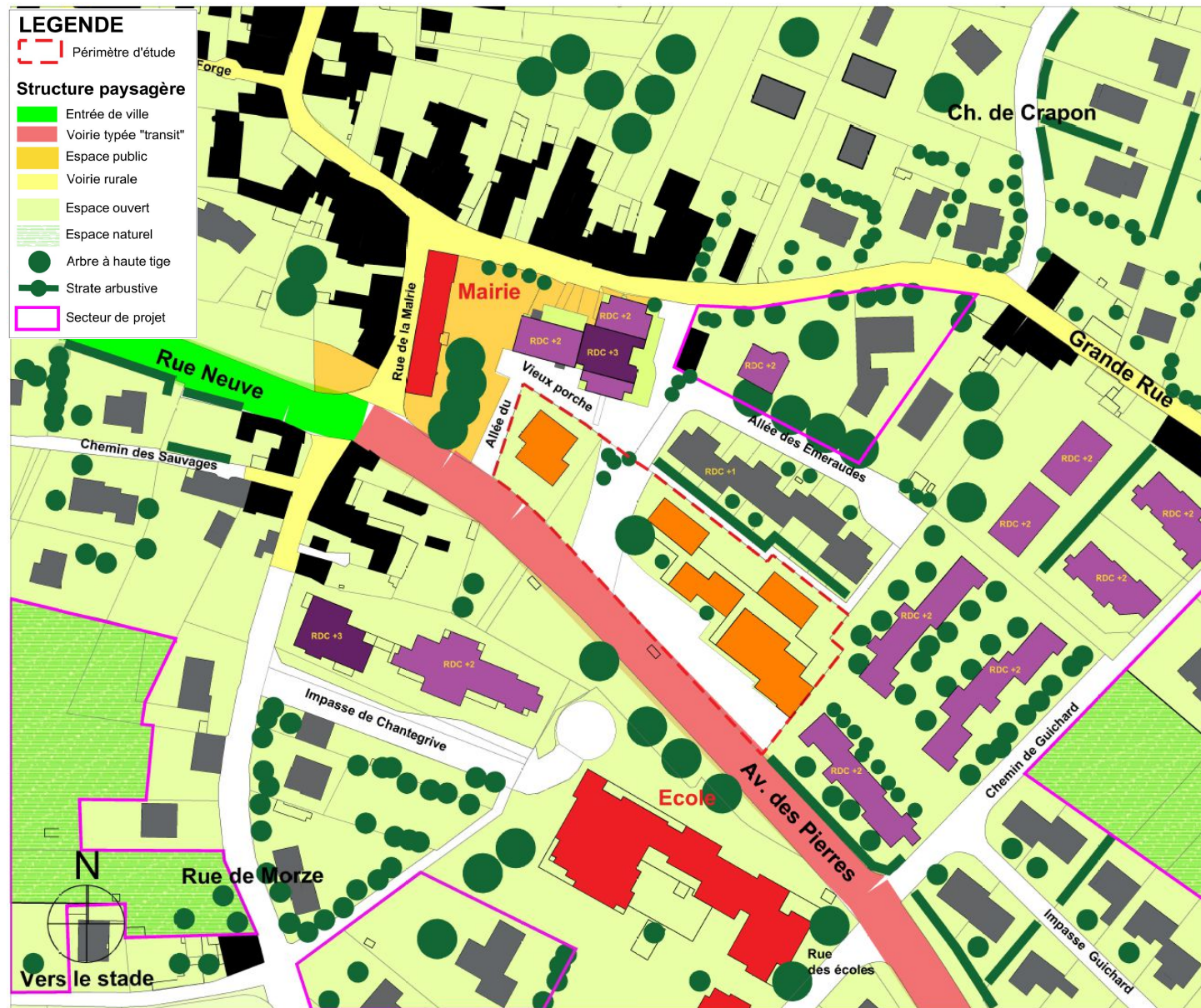


sur la Place de la Mairie



Jusqu'à RDC+ 3 niveaux

2 - DIAGNOSTIC : Entre paysage urbain et rural



L'impact contrasté de la voirie

D'un côté, la Rue Neuve est l'entrée symbolique et fonctionnelle du bourg se prolongeant sur l'Avenue des Pierres. Son profil actuel est peu adapté aux nouveaux usages de modes doux de déplacement. Son manque d'ombrage ne rend pas agréable les cheminements piétons. De l'autre, la Grande Rue est l'axe historique qui participe grandement au maintien du caractère rural, avec un tronçon en espace partagé piéton / automobile, utilisé par le PDIPR.

Un espace public à valoriser

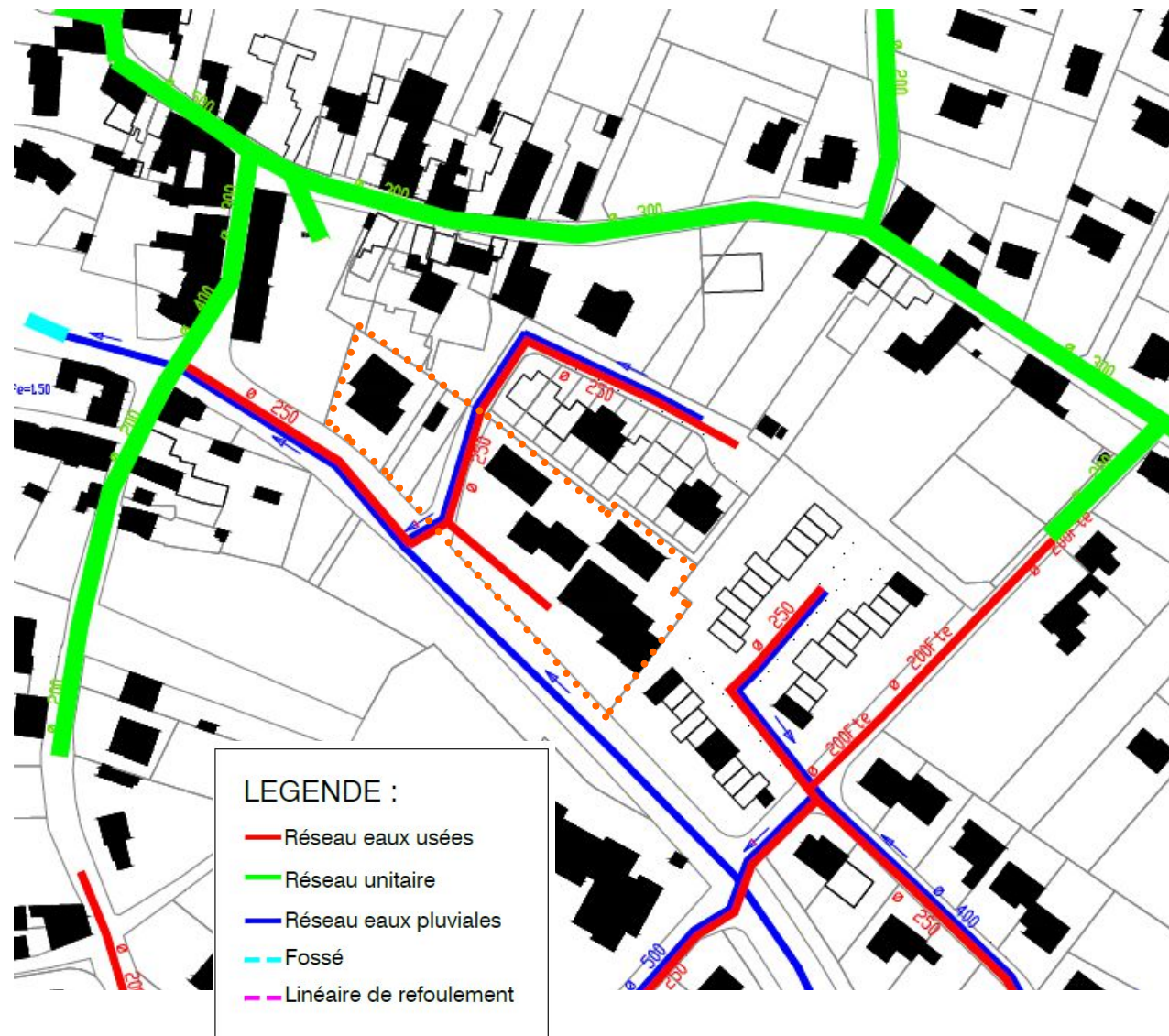
La place de la Mairie joue un rôle fédérateur et valorisant pour les cheminements piétons. Son traitement pourrait servir de base pour étendre les aménagements jusqu'au parvis de l'école.

Une trame végétale à densifier

La majorité de la trame végétale est le fait encore, à la parcelle, des espaces privés composés d'arbres à haute tiges et des haies. Les espaces restent largement ouverts malgré une densification accrues du bâti.

Un des enjeux pour le climat est de maintenir et de renforcer cette structure à forte valeur paysagère et fonctionnelle.

Réseaux d'assainissement - cf. annexe 1 du PLU



Le tènement est desservi en réseaux séparatifs.

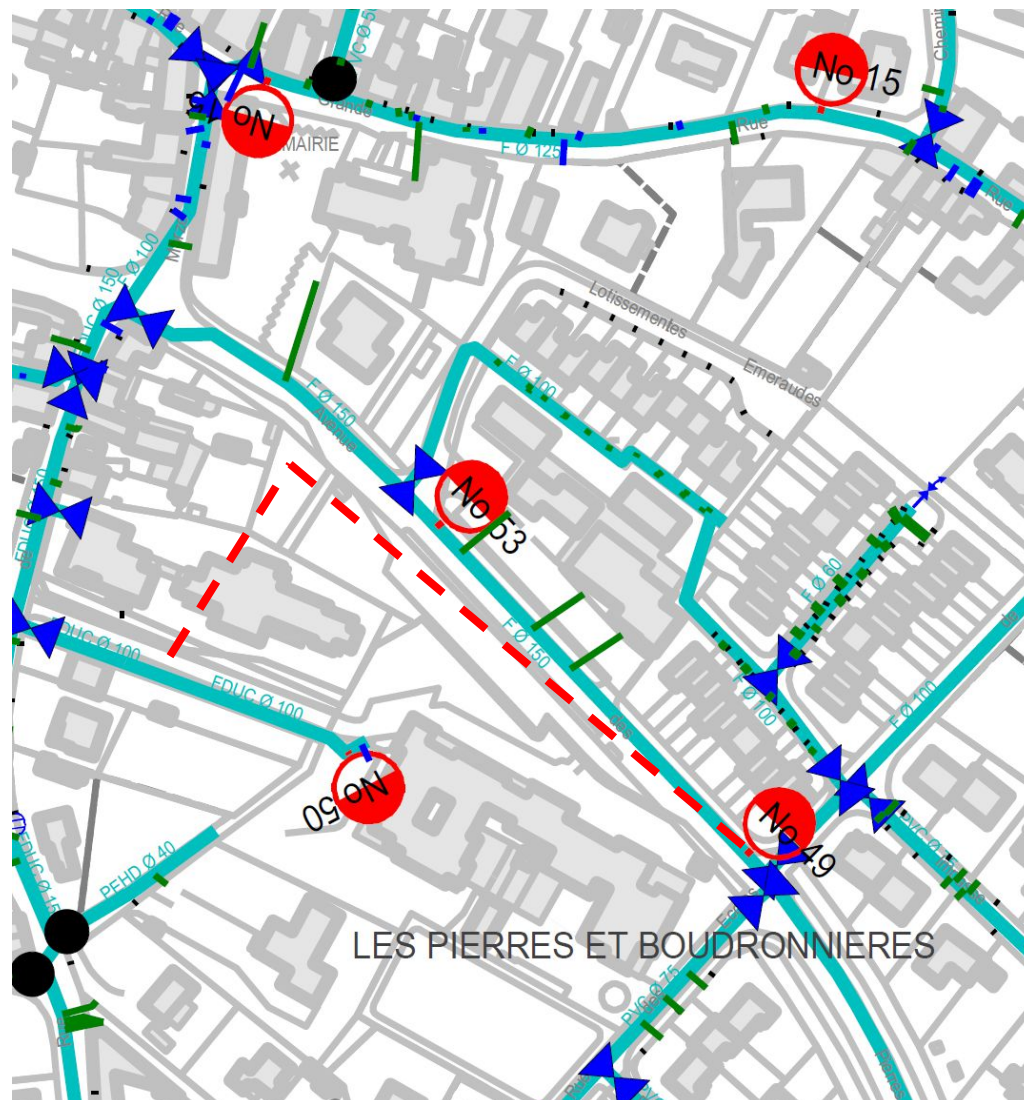
Les eaux usées sont collectées par une conduite en diam 250 et transitent vers le sud par la RD 12. Les effluents sont traités à la station du SISEC à Chasse sur Rhône.

Concernant les eaux pluviales, le réseau public est sous l'avenue des Pierres. Une antenne recueille les eaux du lotissement rue des Emeraudes au Nord.

Les eaux pluviales transitent ensuite par un fossé le long de la Route Neuve jusqu'au Rhône.

► Le secteur est en zone blanche du PPRNI Rhône-Aval. Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une rétention avant rejet au milieu à débit limité (5l /s) et soit infiltrées sur site, soit rejetées au réseau après l'accord du gestionnaire.

Réseau d'Eau Potable et protection incendie - cf. annexe 2 du PLU



Alimentation en Eau Potable

Le site est alimenté par 4 adductions raccordées à la canalisation fonte de diamètre 150 mm, présente sous l'Avenue des Pierres.

► L'alimentation générale semble être suffisante, mais les raccordements devront être repris en fonction du projet

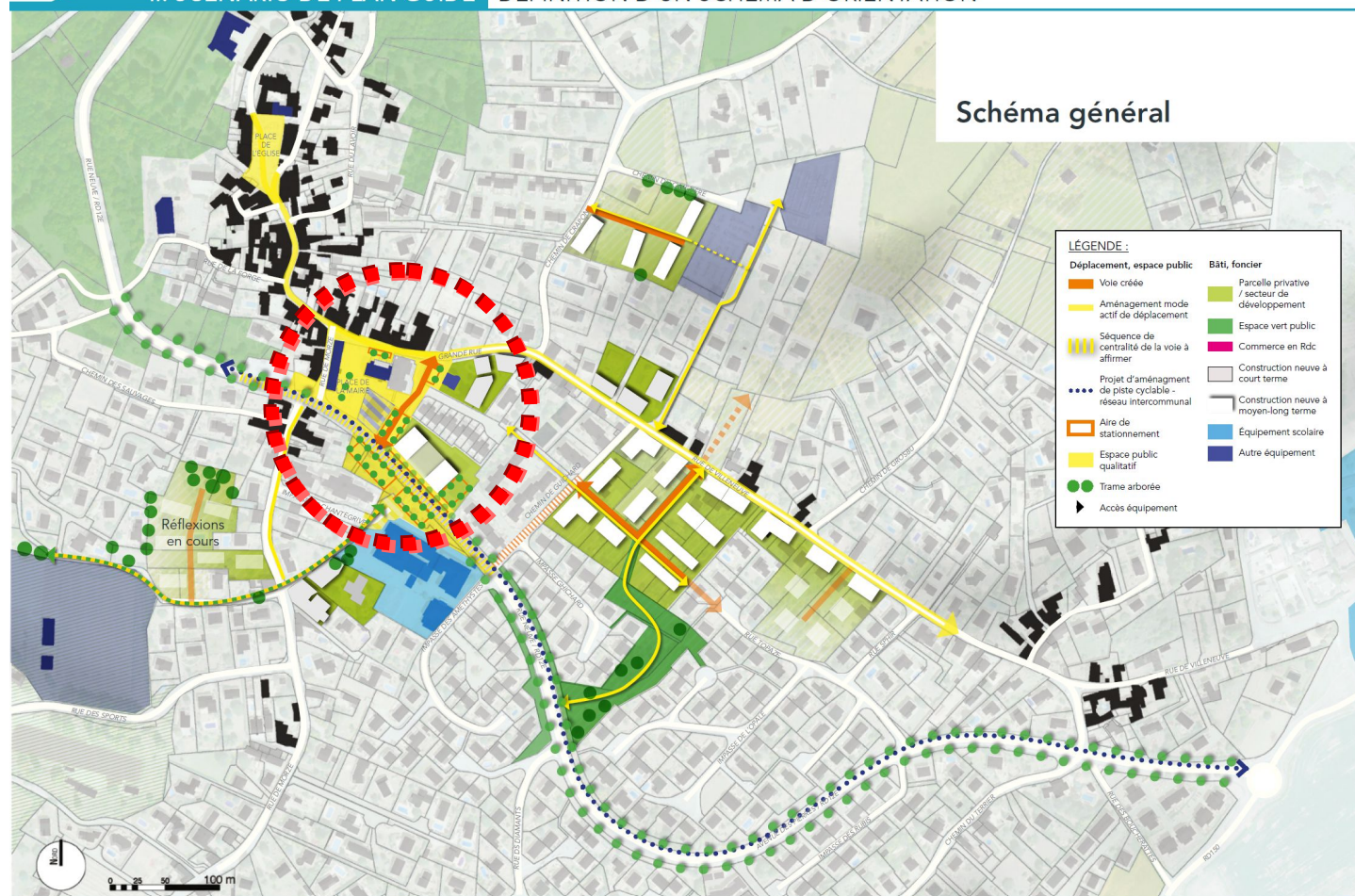
Protection incendie

La protection incendie est assurée sur la parcelle par le poteau incendie n° 53 en 100 mm.

3 – Les évolutions du PLU

3 - LES EVOLUTIONS du PLU pour le projet de restructuration du secteur

II. SCÉNARIO DE PLAN GUIDE DÉFINITION D'UN SCHEMA D'ORIENTATION



Le cadre général

La collectivité a engagé en 2021 des études visant à définir **une stratégie de requalification du centre ville** dont les axes principaux sont les suivants :

- ▶ **Requalifier** l'ensemble des espaces publics de la centralité commerciale et d'équipements de Ternay – (Place de la Mairie, Place des commerces, Parvis de l'école)
- ▶ **Faciliter et sécuriser** les modes actifs de déplacements
- ▶ **Végétaliser** les espaces publics
- ▶ **Conforter** la trame verte existante
- ▶ **Limiter** l'imperméabilisation des sols

En matière de restructuration des formes urbaines, il s'agit aussi de :

- ▶ **Créer** un front de rue animé au contact d'équipements et des espaces commerciaux du centre-village de Ternay
- ▶ **Favoriser** des formes bâties et des implantations inspirées d'une conception bioclimatique

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduit ces principes sur le site d'étude.

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Introduction

Il s'agit d'une opération conjointe privée et publique, dans laquelle le promoteur construit les logements et commerces et les parkings nécessaires pour les logements et les commerçants. En parallèle, la réalisation du parking public pour les besoins des clients sera assurée par la Commune dans le cadre des aménagements extérieurs prévus.

La requalification des **parcelles n° 3 sur 3 433 m² et n° 31 sur 836 m² est conditionnée** par l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les **5 072 m² environ du site**.

Ce travail a été l'occasion pour la collectivité de **réfléchir et de se projeter** sur le devenir du secteur, au travers du programme et des projets portés par les futurs opérateurs.

L'objectif est de déterminer les mesures à prendre en matière **d'intégration** au site, de **réduction d'impact** sur l'environnement, tant d'un point de vue fonctionnel que paysager.

L'OAP est aussi d'un grand intérêt pour **la collectivité qui ne maîtrise pas la totalité du foncier**. Elle permet d'édicter des principes d'aménagement que les opérateurs devront suivre comme conditions de réalisation de ces projets.

Le programme

La collectivité souhaite accompagner en priorité l'opération de **démolition-reconstruction** du centre commercial, permettant de construire une façade urbaine le long de l'Avenue des Pierres.

Ce projet qui s'intègre dans un schéma général de l'évolution à long terme du centre bourg vise le **renforcement de l'offre de services et des commerces de proximité**, en même temps que de **diversifier l'offre de logements**.

En effet, le maintien de commerces de proximité va de pair avec une clientèle de proximité qui vient à pieds.

La construction d'une quarantaine de logements supplémentaires sur le site doit permettre d'augmenter d'autant la clientèle potentielle.

Le programme prévoit en conséquence de :

- **Construire** une quarantaine de logements essentiellement de type T2 et T3, dont **30 % minimum en locatif aidé** (5 en PLAi, 3 en PLS et 5 en PLUS) sur le servitude de mixité sociale S2.
- **Proposer** près de 800 m² de surface commerciale pour reloger **9 commerces** environ.
- **Renforcer** à terme l'offre en équipement public, services (halle, commerce ...) et éventuellement logement, en lieu et place de la station service. Il est ainsi proposé de maintenir la servitude de mixité sociale S1 dans l'attente d'un projet qui permettrait le déplacement éventuel de la station. Une servitude de projet Pr3 est aussi prévue à cet effet.
- **Réaménager** l'espace public et le stationnement en cohérence avec son environnement proche, entre l'Avenue des Pierres, le Parvis de l'école et la Grande Rue.

3 - LES EVOLUTIONS du PLU pour le projet de restructuration du centre commercial

Ce document illustre le projet de démolition-reconstruction sur le site des commerces en un ensemble de commerces en Rez-de-chaussée et des habitations en étages. Il fait l'objet d'une concertation avec la collectivité afin de définir les modalités d'intégration dans le quartier.



Ce document est donné à titre informatif – Architecte BBC

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les principes d'insertion du projet dans son environnement

La forme urbaine : Un front de rue animé et des logements inspirés d'une conception bioclimatique

- > **Créer une frange urbaine** dynamique le long de l'Avenue des Pierres. Les rez-de-chaussée commerciaux devront constituer **un socle aux habitations** situées en étage.
- > **Planter** les immeubles judicieusement par rapport à la topographie pour préserver les vues et limiter les mouvements de terrains.
- > **Intégrer** la construction dans le tissu urbain existant. Les étages devront être constitués « en peigne » et les volumes construits perpendiculairement à l'Avenue des Pierres. Cela permet de maintenir **des percées visuelles** entre le bâti.
- > **Favoriser** la construction de logements traversants, biens exposés à l'ensoleillement et facilitant la ventilation naturelle.
- > **La construction** favorise l'intensité urbaine, nécessaire pour requalifier la galerie marchande des années 1970 et mener à bien une opération de démolition-reconstruction des commerces.
L'opération de logements permet d'assurer une viabilité financière au projet, organisée **en rez-de-chaussée sur 3 niveaux partiels maximum**, soit environ 14,10 m au plus haut au faîtage, mais aussi en **rez-de-chaussée + 2 niveaux et rez-de-chaussée pour certains commerces**.
Les volumes de couronnement du dernier étage (**VETC: Volume d'Enveloppe de Toiture et Couronnement**) devront être en retrait, de manière à accueillir des terrasses généreuses et réduire la hauteur à RDC + 2 comme dans l'environnement proche.

Paysage, environnement : Une densification de la végétation

- > **Sur l'arrière** de la parcelle, **une bande de recul de 4 m minimum** accompagne le jardin et les terrasses, afin de garantir une distance avec les constructions adjacentes. L'espace libre sera végétalisé et arboré, permettant d'offrir un environnement paysagé aux futurs habitants de la résidence. Cet aménagement apportera également un écran végétal aux habitations voisines.
Dans cette bande, sont seuls autorisés ponctuellement, l'accès aux stationnements et les tourelles basse de ventilation.
- > **Le rez-de-chaussée commercial** comportera une toiture végétalisée de manière à constituer une **5e façade valorisante** pour les étages et favoriser un écrêtement des pluies. En outre, elle participe à la trame végétale sur le site.
- > **Le projet assurera la rétention des eaux de pluie** sur la parcelle avec un rejet au réseau à débit limité, conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des risques d'inondations Rhône-Aval.

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

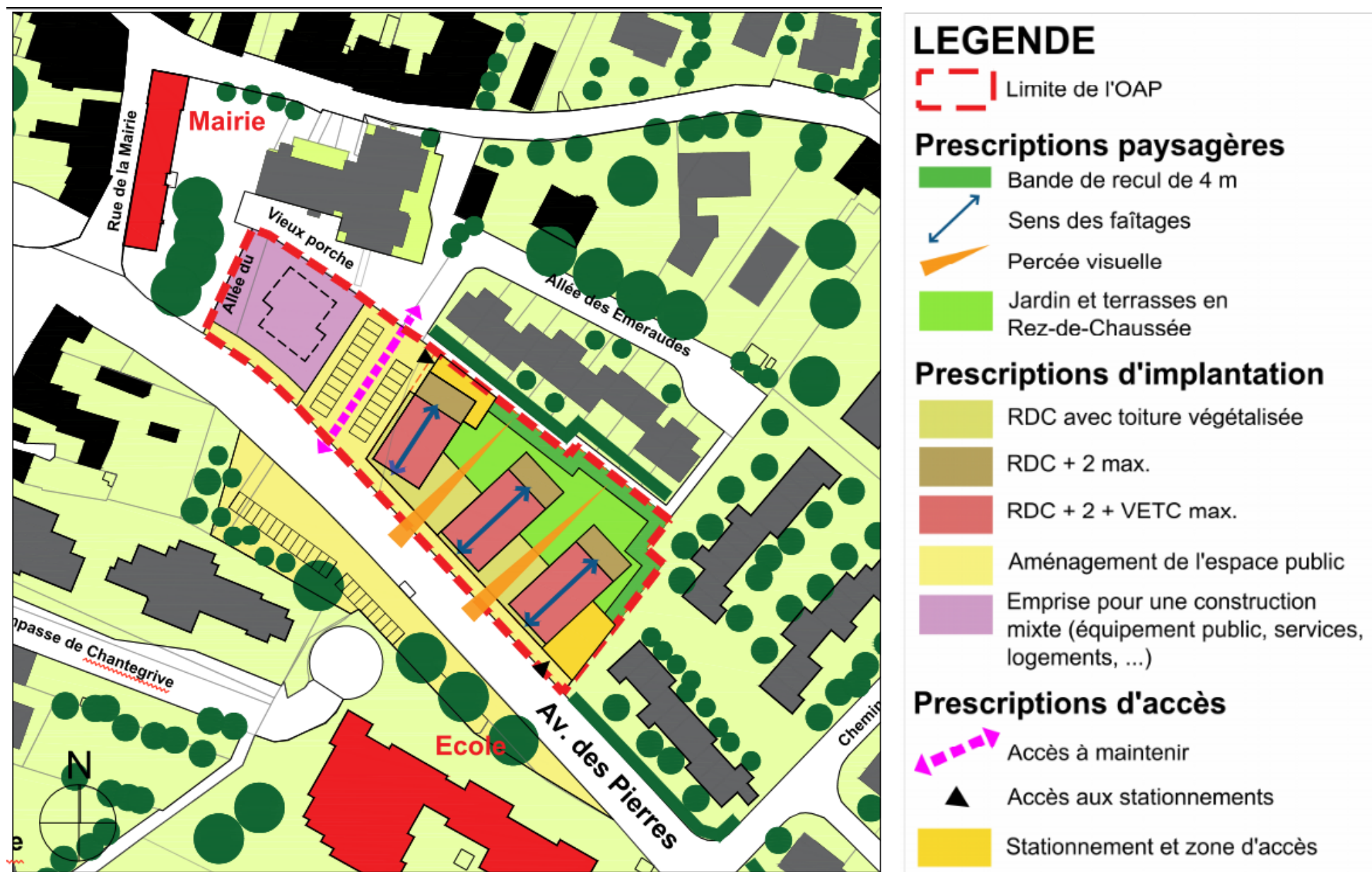
Accompagnement : Des espaces publics apaisés et sécurisés pour la mobilité, le stationnement et la gestion des Ordures Ménagères

Le projet d'aménagement d'ensemble prévoit la création d'un parking du côté Ecole, mais aussi une relocalisation des arrêts de bus. La traversée piétonne de l'avenue des Pierres se fera en fonction de leur future localisation, de la gestion des entrées et sorties des véhicules et d'une manière sécurisée par le biais d'aménagements sur l'Avenue, tendant à rendre prioritaire les modes doux et les piétons sur la partie concernée de l'Avenue des Pierres.

Ainsi :

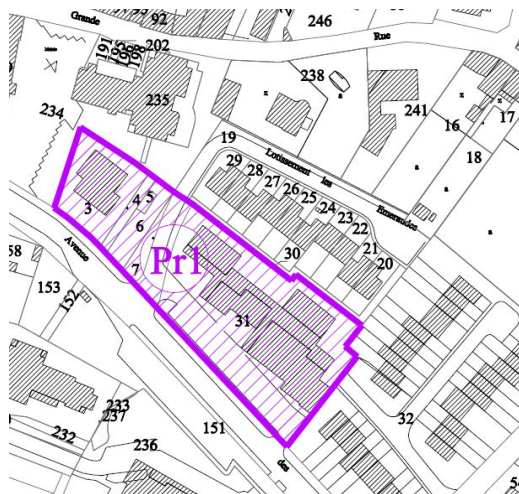
- > Le maillage piéton est maintenu et renforcé avec la volonté qu'il soit à usage mixte pour les déplacements en mode doux. La voie vélo déjà amorcée à l'Est doit traverser le projet devant les commerces.
En outre, des stationnements vélos seront prévus sur les espaces aménagés par la collectivité et localisés en fonction des besoins de l'école et des commerces par exemple.
- > **Le stationnement** est principalement aménagé en sous-sol de l'opération (64 places environ) **pour les résidents et les commerçants** afin de libérer l'espace public des véhicules. En complément, 7 places de proximité sont proposées pour les commerçants, en aérien sur l'assiette foncière.
- > **Les abords** seront réaménagés pour créer une continuité en mode doux (piéton et vélo) entre la Place de la Mairie et l'école, sur l'Avenue des Pierres. Les aménagements prévoiront une intégration du stationnement accompagné de plantations d'arbres à haute tige le long de l'Avenue.
- > **Les allées** du Vieux Porche et des Emeraudes seront **retraitées en placettes stationnées** au contact du centre commercial et du nouvel équipement public. La liaison entre la Grande Rue et l'Avenue des Pierres sera réaménagée.
- > **La requalification** du parvis du groupe scolaire permettra l'optimisation de l'offre de stationnement et la sécurisation des cheminements. Cette partie aménagée par la collectivité recevra une offre de stationnement complémentaire nécessaire à la fois à l'école et aux commerces.
- > **Un espace de collecte** des Ordures Ménagères (OM) de type Silo enterré est prévu avec le SITOM sur l'espace public, en limite d'opération.

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation – Traduction spatiale

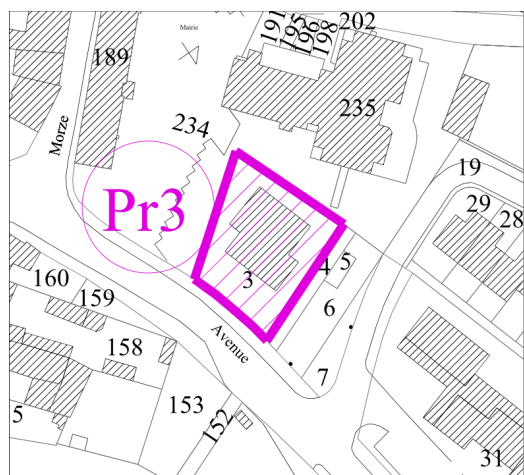


3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.1 – Suppression de la servitude de projet Pr1 et création d'une servitude Pr3



Avant modification



Après modification

La servitude Pr1 a été instaurée dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Juin 2013, au titre du L123-2-a) du Code de l'Urbanisme dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur le périmètre.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation élaborée dans la présente modification permet d'organiser l'ensemble du périmètre.

Toutefois, la parcelle n° 3 accueillant un garage et une station service n'est **pas maîtrisée par la collectivité**. D'une surface d'environ **822 m²** et située en face de la Mairie, elle revêt **un enjeu majeur pour l'aboutissement** du projet de réaménagement du secteur. Dans l'attente de trouver une solution pour la relocalisation de l'activité, la collectivité souhaite encadrer le devenir de cette parcelle et **élaborer un projet en concertation, dans l'intérêt général**.

En l'état des réflexions actuelles, la parcelle doit pouvoir permettre d'accueillir notamment un équipement public, des services et/ ou des commerces ou bien encore des logements.

Il est donc proposé de supprimer la Servitude de Projet initiale Pr1 et d'en créer une Pr3 réduite à la parcelle n° 3 **en application de l'Article L151-41 du code de l'urbanisme**

En effet, *le règlement peut délimiter sur des terrains situés dans les zones urbaines ..., des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.* Toutefois, *ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

Ainsi, dans cette attente sont seuls autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de la surface de plancher existante à **20 % maximum**. En outre, la reconstruction dans la limite de la Surface de Plancher existante est autorisée.

Le DOCUMENT GRAPHIQUE 4-4 du règlement - PLAN DE DETAIL : Servitudes de projet est modifié en conséquence

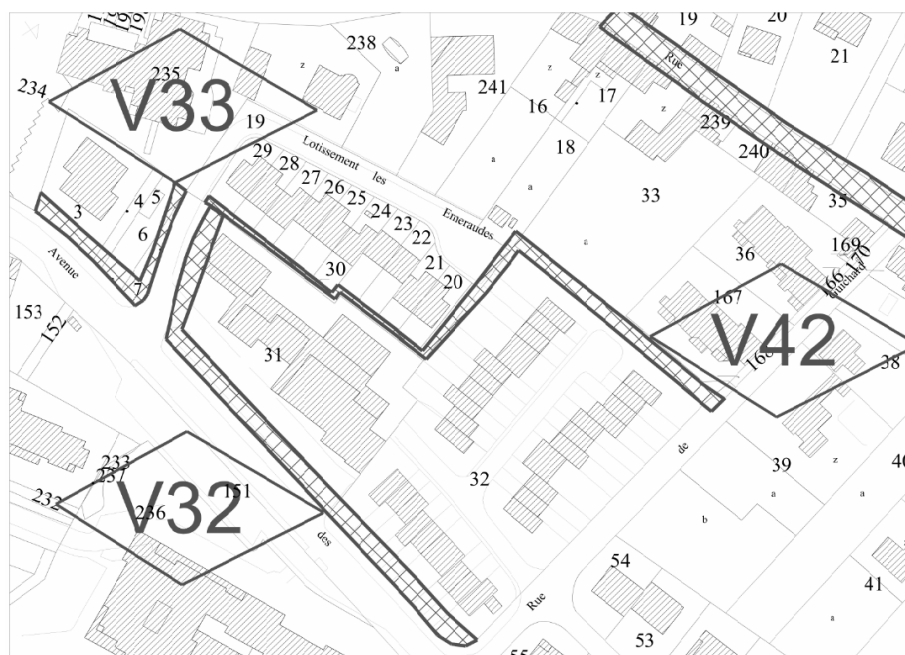
3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.2 – Modification de la liste des emplacements réservés

Suppression des Emplacements réservés V 32 et V 33

Ces emplacements réservés étaient inscrits au PLU approuvé en 2013, afin de pouvoir récupérer les assiettes foncières suffisantes pour aménager des trottoirs et des stationnements aux abords du projet de démolition-reconstruction du centre commercial.

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface estimée (m ²)
V32	Elargissement de la rue Neuve (trottoir et stationnement)	Commune	1000 m ²
V33	Elargissement de la rue Neuve (trottoir et stationnement)	Commune	300 m ²



Depuis, le Conseil Départemental du Rhône a rétrocédé à la collectivité la totalité des parcelles nécessaires. Les emplacements réservés V 32 et V 33 n'ont plus de raison d'être et sont supprimés

Le **DOCUMENT GRAPHIQUE 4-5** DU REGLEMENT ET LA LISTE DES **EMPLACEMENTS RESERVES** sont modifiées en conséquence :

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.3 – Alignements commerciaux protégés

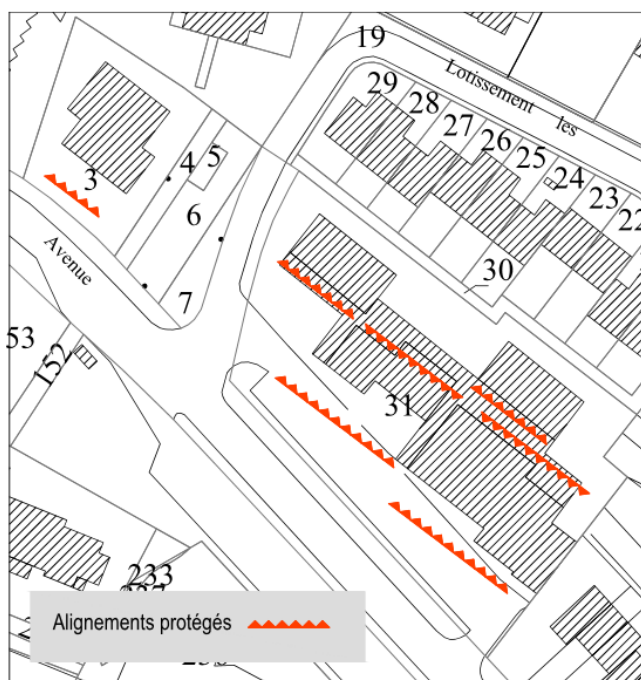
Le PLU a instauré une protection des alignements commerciaux afin d'assurer le maintien d'une dynamique économique en centre bourg et préserver son attractivité.

Ainsi la destination des rez-de-chaussée commerciaux et plus largement ceux dédiés à l'activité économique est réglementée, sur les **Rez-de-chaussée commerciaux et d'activités** du centre commercial de l'Avenue des Pierres.

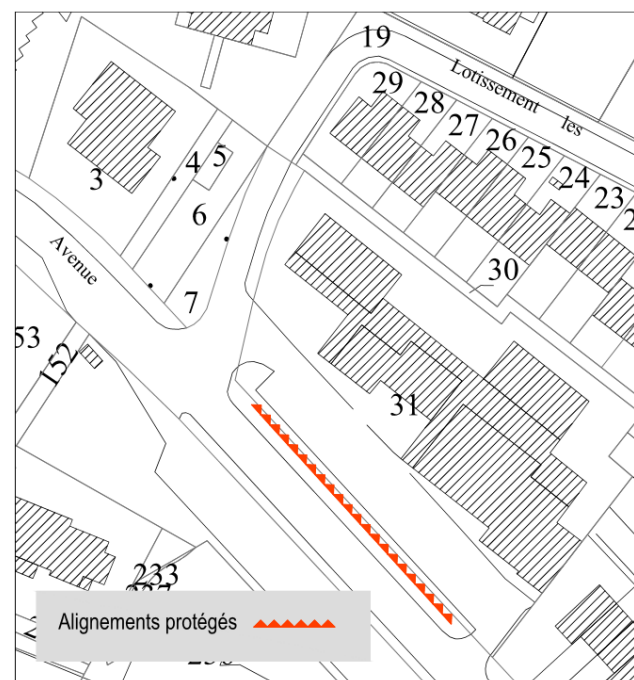
Les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisans, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-2.

L'élaboration de l'OAP et le projet de démolition–reconstruction de l'ensemble commercial nécessite de revoir cette protection en fonction du nouvel alignement.

LE DOCUMENT GRAPHIQUE 4-2 DU REGLEMENT - PLAN DE DETAIL : PROTECTION DES REZ-DE-CHUSSEE COMMERCIAUX ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES est modifié en conséquence :



Avant la modification du PLU



Après la modification du PLU

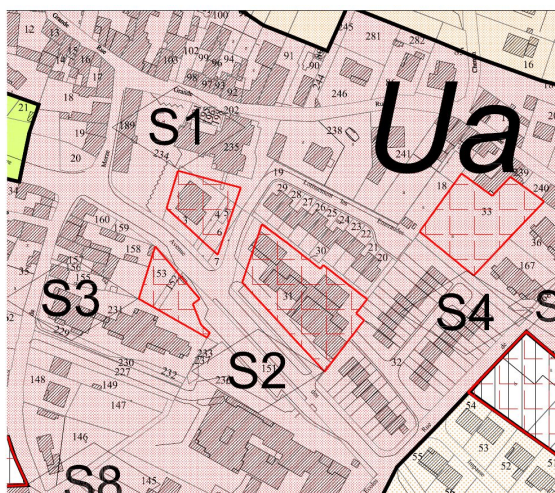
3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.4 - Modification de la servitude de mixité sociale S2, maintien de la servitude S1 et suppression de la servitude S3

Suivant le quatrième aliéna de l'Article **L151-41** du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter, des terrains sur lesquels sont institués :

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Le PLU avait ainsi instauré en 2013 les servitudes de mixité sociale suivantes sur le site d'étude et son environnement :



La servitude S1 sur la station service demande **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ **4 logements**.

La servitude S2 sur le centre commercial demande **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ entre **4 et 6 logements**.

La servitude S3 sur l'espace vert à côté de l'Ecole demande **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ **2 logements**.

La répartition devait se rapprocher de la ventilation suivante pour chaque opération avec une priorité au logement collectif ou groupé :

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

Le règlement précise aussi «qu'en secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), c'est le projet qui définit la répartition ».

Ainsi, le projet élaboré par la collectivité propose de maintenir les servitudes S1 et S2 adaptées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de supprimer la servitude S3, compte tenu de sa position sur le futur stationnement partagé, à côté de l'école.

Sur la servitude S2, la construction de logements collectifs permet d'augmenter **l'intensité urbaine** avec un rapport qui passe de 25 à environ 125 logements /hectare. Le projet développé permet de construire **une quarantaine de logements et environ 13 logements en locatif aidé, soit 30 % minimum**.

La collectivité souhaite en conséquence appliquer ce taux, sans pour autant réduire le nombre de logements sociaux à atteindre.

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

En effet, le nouveau bilan comprenant la servitude S1, passe à **17 logements minimum** en locatif aidés, **soit 5 à 7 de plus** qu'initialement prévu dans le secteur.

La nouvelle répartition est la suivante pour la Servitude S2:

- ▶ 25 % maximum de PLS, soit 3 logements PLS
- ▶ 40 % maximum de PLS, soit 5 logements PLUS
- ▶ 35 % minimum de PLAI, soit 5 logements PLAI

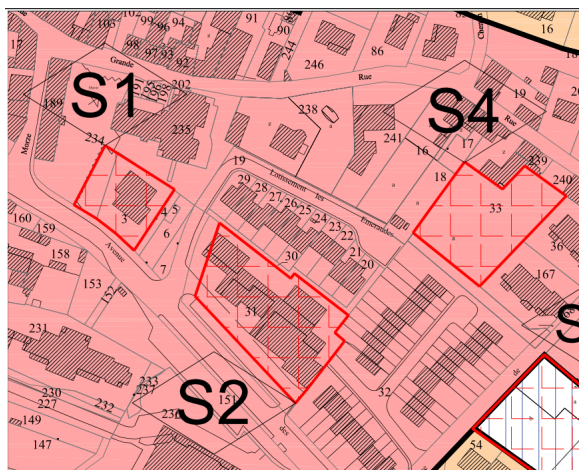
La répartition pour la servitude S1 se fera en fonction du projet qui sera retenu.

En outre, la typologie proposée doit être constituée majoritairement de petits logements de types T2 et T3 avec :

- ▶ 45 % minimum de type T2, soit environ 20 logements
- ▶ 45 % minimum de type T3, soit environ 20 logements
- ▶ 10 % maximum de type T4 et plus, soit 2 logements T4 et 1 logements T5

Cette nouvelle répartition permet de répondre à un besoin important de **petits logements** pour les jeunes en première décohabitation, les jeunes ménages avec ou sans enfant ou les personnes âgées sur un site idéalement placé, à proximité immédiate des services publics, des transports en commun et des commerces.

Les servitudes S1 et S2 après la modification



Concernant la servitude de mixité sociale **S1**, située sur le garage et la station service, cette dernière fait déjà l'objet d'une servitude de projet Pr 3. La mutation du site doit s'accompagner du déplacement de l'activité dont l'échéance n'est pas connue.

Concernant la servitude de mixité sociale **S3**, le site est aujourd'hui retenu par la collectivité pour la réalisation d'un parking public.

Compte tenu de ces éléments, qui permettent d'augmenter le bilan global, il est proposé de:

- **Maintenir** la servitude de mixité sociale S 1 adaptée à l'OAP
- **Adapter** la servitude de mixité sociale S 2 avec un taux de 30%
- **Supprimer** la servitude de mixité sociale S 3

LE DOCUMENT GRAPHIQUE 4-3 DU REGLEMENT - PLAN DE DETAIL : SERVITUDES POUR LA MIXITE SOCIALE est modifié en conséquence

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.5 - Les compléments au règlement de la zone Ua

La zone Ua se définit comme une **Zone urbaine centrale, équipée, multifonctionnelle, immédiatement constructible et de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

Suite à l'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), il convient d'adapter le règlement de la zone Ua aux particularités du projet.

A cet effet, les règles du PLU établies sur le périmètre de l'OAP n'ont pas pour objet de se substituer, ni de déroger, à celles prévues aux articles visés par les L.152-3 et suivants.

Ainsi, la zone Ua est soumise à :

- Des servitudes de mixité sociale (S1, S2 et S4), compte tenu que seule la S3 est supprimée
- Une servitude de projet (Pr3), au titre de l'article **L151-41-5** du Code de l'urbanisme, uniquement sur la station service
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Avenue des Pierres pour accompagner le projet de démolition reconstruction, objet de la présente modification

En outre, les 7 articles suivants sont complétés ainsi (en orange) :

L'ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- d) **Place de l'Eglise, montée des Pavés et l'Avenue des Pierres**, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisans, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-2.

- ▶ Ce complément doit permettre de protéger dans le temps les Rez-de Chaussée commerciaux ou liés à une activité économique qui seront intégrés à la nouvelle opération.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

a) Les constructions à usage :

- D'habitation sur **la servitude S2** mentionnées au document graphique, à condition qu'un minimum de **30 % des logements** soit affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).

- ▶ Ce complément permet de rappeler la condition de réalisation de la servitude S2, telle qu'elle est définie par ailleurs au document opposable **4-3 : Servitudes pour la Mixité Sociale**
La servitude S1 ne fait pas l'objet de modification

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation prioritaire d'une profondeur maximale de **15 mètres**, comptée à partir de l'alignement* actuel ou futur.

Les constructions sont à édifier avec un retrait **de 0 à 1 mètre** par rapport à l'alignement*.

- ▶ Si le projet intègre la prescription d'alignement et une bande d'implantation, son architecture spécifique « en peigne » proposée s'étend ponctuellement au-delà de la bande de 15 m. Ainsi :

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- **Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. L'implantation des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1**

- ▶ Dans ce cas, c'est le principe de l'OAP qui prévaut sur la règle générale

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ▶ Comme pour l'article 6 précédent, le règlement nécessite une adaptation. En effet, le règlement de la zone Ua impose que la construction s'implante sur 1 ou 2 limites séparatives alors que le projet s'implante en retrait, afin d'établir une distance minimale avec les parcelles voisines.

Ainsi :

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. L'implantation des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1
- ▶ Dans ce cas, c'est le principe de l'OAP qui prévaut sur la règle générale

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent avoir une longueur de façade de **30 mètres maximum**.

Au-delà, la distance entre les constructions ne peut être inférieure à **2 m** ;

Toutefois, des éléments de liaisons ouverts (escaliers, Auvent, porches, terrasses, ...) y sont autorisés.

- ▶ Les façades en étages ont une longueur inférieure à 30 m. Mais l'intention du projet est d'assurer une bonne dynamique des commerces en rez de chaussée et une continuité maximale des vitrines. Il est ainsi proposé de faire exception à la longueur de façade de 30 mètres en rez-de-chaussée.

Ainsi :

Cette disposition n'est pas exigée sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. L'implantation des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1 de la manière suivante :

Le rez-de-chaussée peut avoir une longueur supérieure pour assurer une continuité de la façade commerciale.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent :
- Dans la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6, la hauteur* des constructions est limitée à **11 mètres**, mesurée au faitage (soit un rez-de-chaussée, deux étages et des combles).
- Le projet envisagé propose des hauteurs variables comprises entre Rez-de-chaussée (3,5 m environ) et un rez-de-chaussée avec trois étages maximum. La possibilité de combles prévue au règlement est remplacée ponctuellement par un étage supplémentaire.

Le règlement est complété au titre des exceptions de la manière suivante :

- Pour les dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. La hauteur des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

1 - Façades

- Ici, l'article 11 rappelle les prescriptions de l'article Ua 8 concernant les longueurs des façades de plus de 30 m de long, en les précisant.
- Pour éviter toute erreur d'interprétation, il convient de faire la même exception sur les rez-de-chaussée dans le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur. Ainsi le paragraphe est complété par :

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 m de long**, devront présenter une rupture de la façade dans au moins **2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur)**, éventuellement joints (auvent, porche, escalier, terrasse, ...).

Dans ce cas, la règle d'implantation sera celle de la **semi continuité** par rapport aux limites séparatives de propriété.

Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres, les façades des constructions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1.

5 – Les annexes

- ▶ Le projet prévoit l'implantation de silos de collecte enterrés, de manière à améliorer la collecte des déchets et l'intégration de silos de collecte sur l'espace public.
Comme ces silos peuvent être vus comme des annexes à la construction des logements et des commerces, il convient de faire une exception dorénavant pour les projets souhaitant faire de même.

Ainsi le paragraphe est complété par :

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.
Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.
Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la **S.D.P.*** est inférieure à 10 m².
Des murs ou des haies sont imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain, en référence au R431-10 du code de l'urbanisme.

Les silos de collecte des ordures ménagères (OM)

Un **espace de collecte** des Ordures Ménagères (OM) de type Silo enterré peut être réalisé sur l'espace public et en limite d'opération, sous réserve de l'autorisation du SITOM et du gestionnaire de cet espace.

ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- ▶ Cet article demande notamment que :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 mètres** de ce dernier.

- ▶ Ainsi, le projet prévoit le stationnement pour les logements et les commerces sur l'assiette foncière du projet. En complément, la collectivité prévoit des stationnements publics pour la clientèle et l'école publique le long de l'avenue des Pierres. Il est proposé en conséquence :

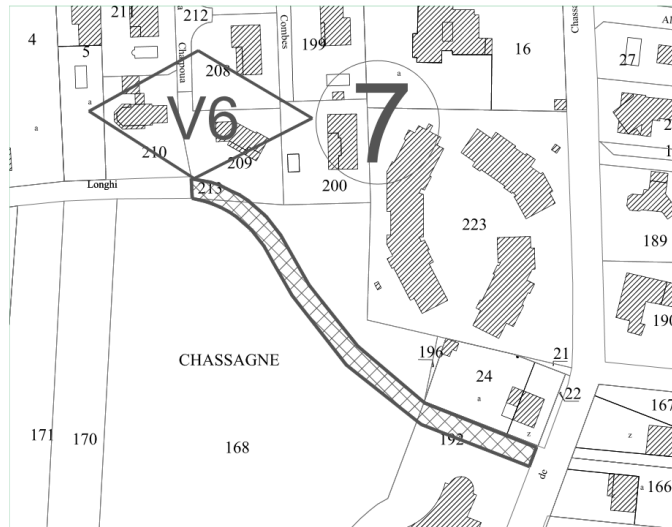
Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres, les places de stationnement complémentaires seront réalisées comme définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1.

4 - Suppression de l'emplacement réservé V6

La collectivité a inscrit au PLU approuvé en 2013, l'emplacement réservé V6, afin de permettre une liaison entre le chemin de Longhi et la rue de Chassagne

N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur (m) ou surface (m ²) estimée
V6	Prolongement du chemin de Longhi jusqu'à la rue de Chassagne	Commune	Largeur : 7 m

Extrait de la liste des emplacements réservés avant la modification



Ce chemin initialement prévu passe dans le Parc de Chassagne, classé partiellement en zone en zone N et sur la parcelle n° 168 qui est en forte déclivité.

Il apparait que la réalisation de ce projet ne pourrait se faire sans la création d'un ouvrage d'art coûteux et hors de proportion avec le service rendu.



Repérage de l'emplacement réservé V6

Le chemin de Longhi

La collectivité souhaite supprimer cet emplacement réservé V6. Le **DOCUMENT GRAPHIQUE 4-5** DU REGLEMENT ET LA LISTE DES **EMPLACEMENTS RESERVES** sont modifiés en conséquence.

5.1 Bilan des zones du PLU

La présente procédure de modification n° 4 du PLU n'apporte pas d'évolution dans la répartition des zones du PLU.

Le secteur reste en zone Ua.

Pour mémoire, nous redonnons la répartition actuelle

Zone	Localisation	Surface dans le PLU (hect)	%
Ua	Centre bourg	15,55	
Ub	Tout secteur	153,84	
Uba	Caserne et maison de retraite	0,96	
Sous-total zones U centrales		170,35	21,40
Uh	8 secteurs	29,85	3,70
Uhx	5 secteurs	4,28	
Ue	Le Devès	11,18	
Uec	Cimetière	1,14	
Ux	ZA Chassagne / CNR / Gravignan	33,15	
Ux1	Valcité	8,09	
Ux2	Echangeur A46 sud/A7	2,81	
Ux3	Sarrazinières	0,92	
Ux4	SNCF	6,19	
Ss-total zone d'équipements / d'activités		67,76	7,85
Total U		267,96	33,7%

Zone	Localisation	Surface dans le PLU (hect)	%
AU	Grosbu	2,52	
	Villeneuve/cimetière	1,46	
	Sauvages	0,94	
	Guichard	1,64	
	Topaze	0,33	
	Rue du stade	0,70	
Total zone AU		7,59	
AUb	Cimetière - Crapon	0,76	
	Cimetière AUb 2	0,61	
	Grande Combe	1,29	
	Le Plat	0,59	
	Sérézin AUb 1	0,46	
Total zone AUb		3,71	
AUe	Le Devès	4,82	
AUx	Gravignan et Echangeurs	19,90	
Sous-total AU		36,02	5,25
TOTAL zones U et AU		303,98	38,20
A	4 secteurs	82,25	
Sous-total A		82,25	10,35
N	Les secteurs naturels (combe jolie, Grand Clos,...) les abords des infrastructures routières, ...	211,28	26,50
Nh	6 secteurs	11,74	1,50
NL	Grand Clos, Les berges, Chassagne, Gravignan,...	27,17	3,40
Ni	Le fleuve et les berges	158,80	19,95
Sous-total zones N		408,99	51,35
Total commune		795,22	100

5.2 Bilan environnemental

Rappelons que la procédure porte sur la réalisation d'une OAP sur un site d'environ 5100 m² comprenant la galerie marchande actuelle, son parking, la voirie et une station service.

Le site est donc en milieu urbain et considéré comme déjà artificialisé. Le projet n'a pas d'impact direct sur l'environnement.

Pour une information complète, une analyse environnementale a été réalisée et jointe en annexe 6 : Auto évaluation environnementale. Celle-ci a permis de constater l'absence d'incidence notable sur l'environnement.

5.3 Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique

Le dossier de modification n° 4 du PLU est complété après l'enquête publique, en réponse aux différents avis :

A - Des services de l'Etat

B - Des autres Personnes Publiques Associées

C - Du rapport du commissaire enquêteur

La collectivité a reçu les **7 avis** suivants :

- La Préfecture, assorti de remarques
- Le SEPAL, avec un avis favorable assorti d'une suggestion
- La Chambre d'agriculture, sans observation particulière
- VINCI, sans remarque particulière
- GRT GAZ, avec une note d'information
- RTE, avec une note d'information
- La MRAE a donné **un avis favorable** au projet de modification, en dispensant la collectivité de procéder à une évaluation environnementale.

Enfin, le commissaire enquêteur a donné un avis favorable assorti de deux réserves

Les éléments suivants énoncent les réponses faites et les principaux compléments apportés au dossier de la modification n° 4 du PLU.

A - L'avis de la Préfecture

Remarque 1 : La servitude de projet Pr1

Votre plan local d'urbanisme actuel contient une servitude de projet Pr1 instaurée lors de l'approbation de votre document le 11 juin 2013. Cette servitude pouvait s'appliquer pendant une période maximale de 5 ans, non renouvelable. Dans le cadre de la présente modification, les évolutions de ce périmètre ne portent que sur la parcelle n°3 accueillant un garage et une station-service.

Or, si le périmètre peut être maintenu au-delà de la durée maximale retenue, passé ce délai, ses effets ne peuvent perdurer et la servitude d'inconstructibilité n'est plus opposable aux demandes d'autorisation de construire et ne peut justifier un refus d'autorisation d'urbanisme.

Je vous invite donc à supprimer ce périmètre pour une meilleure lisibilité de votre plan local d'urbanisme. L'emplacement réservé n°10 ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 créés pourront permettre de sanctuariser le secteur dans l'attente de la définition d'un projet.

Réponse 1:

La modification n°4 a en effet modifié et réduit la servitude le Projet Pr1, afin de maintenir une maîtrise foncière de la part de la collectivité. Or, cet avis considère que le délai de 5 ans court à partir de la date de création de cette servitude à savoir la date d'approbation du PLU, le 11 Juin 2013.

Or, en considérant que cette servitude a plus de 5 ans, elle n'est plus opposable légalement depuis le 12 Juin 2018, Son périmètre étant corrélé aux servitudes qu'il instaure, il est ainsi possible de considérer que cette servitude Pr1 n'existe plus réglementairement depuis 5 ans, même si elle apparaît encore sur les documents graphiques.

En conséquence, la présente modification ne proroge pas la servitude mais en crée une nouvelle sur un périmètre et un objet différents.

**La collectivité choisit à cet effet de supprimer la servitude Pr1 pour suivre l'avis de l'Etat et d'en créer une nouvelle (Pr3) pour maintenir sa capacité à maîtriser le devenir du site, en partenariat avec tous les acteurs potentiels.
L'approbation du projet qui sera choisi pourra se faire alors par une modification du PLU.**

Remarque 2 : La modification du règlement Ua

Votre projet de modification n°4 de plan local d'urbanisme prévoit l'adaptation du règlement écrit de la zone UA aux particularités du projet de requalification du pôle commercial. Pour cela, il est inscrit que certaines dispositions du règlement de la zone UA ne sont pas exigées pour les constructions situées dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°6.

S'il est envisageable de prévoir en zone UA des règles alternatives en application de l'article R. 151-13 du code de l'urbanisme, le principe d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle ne peut pas prévaloir sur la règle générale. Ainsi, les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 doivent être conformes au règlement.

Je vous propose éventuellement de prévoir un zonage UA indiqué sur le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation prévoyant des dispositions réglementaires adaptées au projet. À défaut, il est possible de concevoir l'orientation d'aménagement et de programmation sans règlement comme prévu à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, dont les dispositions s'appliquent seules en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur.

Réponse 2:

Le PLU peut effectivement créer un sous-zonage spécifique sur le périmètre de l'OAP, mais cela n'a de sens que s'il n'y a pas d'OAP. Dans le cas d'une OAP, le règlement peut être assorti de règles alternatives à l'appui de l'OAP.

Ainsi, l'Article R151-13 dispose que "*Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonscrite à des conditions locales particulières*".

Le règlement comporte alors sur le périmètre de l'OAP des règles différentes pour une insertion du projet dans son environnement. Les conditions locales correspondent ici notamment au fait qu'il s'agit d'un projet mixte de commerces et de logements, en démolition-reconstruction.

Par ailleurs, le même article indique que "*Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.*"

Ce qui est le cas, car les règles du PLU établies sur le périmètre de l'OAP n'ont pas pour objet de se substituer, ni de déroger, à celles prévues aux articles visés par les L.152-3 et suivants.

Le règlement du **PLU et l'OAP règlementent ensemble directement** les hauteurs, les implantations, les places de stationnement, des sujets qui sont hors cadre de l'application des articles précités.

Enfin, l'article R.151-8 du code de l'urbanisme cité dans l'avis énonce le cas où il n'y a pas de règlement du PLU et où c'est l'OAP qui doit par conséquent garantir la cohérence du projet :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Dans ce cas, elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le code de l'urbanisme ne dit pas que les rédacteurs du PLU doivent choisir entre une solution "tout réglementaire" ou "tout OAP".

Ainsi sur le sujet, la littérature est variable et il est à rechercher "*une complémentarité entre le règlement et l'OAP: les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes*"¹.

L'équilibre est à trouver en fonction du projet et de la compréhension de la part des services instructeurs.

Et il y est aussi recommandé "*d'associer les services instructeurs lors de l'élaboration du PLU(i) : cela leur permet de connaître l'esprit de l'aménagement proposé dans les OAP et de pouvoir donner leur avis (avant et pendant l'écriture des OAP)*".

C'est ce qui a été fait avec les services de la Communauté de communes.

Enfin, **cette manière de gérer des secteurs spécifiques en OAP** est la même, par exemple, que pour les servitudes de mixité sociale, qui viennent définir sur des parcelles spécifiques un programme particulier de logements ou bien encore, les protections des rez-de chaussée dédiés aux commerciaux qui se présentent comme des **règles alternatives au règlement général**.

Dans le cas présent, sur les **13 articles du règlement** de la zone Ua, seuls 5 sont gérés par l'OAP:

- Les articles Ua 6, Ua 7 et Ua 8 concernant l'implantation des constructions
- L'article Ua 10 concernant la gestion des hauteurs
- L'article Ua 12 concernant le stationnement sur la parcelle

Cette rédaction permet une insertion sur mesure du projet dans son environnement et il convient de la maintenir pour en favoriser sa réalisation.

¹ Club PLUI Picardie

Remarque 3 : Production de logement et servitudes de mixité sociale

Remarque 3-1

Le rapport de présentation du projet de modification n°4 de votre plan local d'urbanisme précise que l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 prévoit de construire une quarantaine de logements essentiellement de type T2 et T3, dont 30 % minimum en locatif aidé (5 en PLAI, 3 en PLS et 5 en PLUS). Cette disposition doit être traduite dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°6.

Réponse 3-1:

Contrairement à ce qui est écrit, cette disposition est bien traduite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'une manière plus précise.

Ainsi, l'extrait de la page 20 de l'OAP n°6 mentionne :

La mixité sociale sur le projet de logements : 30 % minimum des logements en locatif aidé, soit environ 13 minimum

La répartition proposée est la suivante :

- ▶ 25 % maximum de PLS, soit 3 logements PLS
- ▶ 40 % maximum de PLS, soit 5 logements PLUS
- ▶ 35 % minimum de PLAI, soit 5 logements PLAI

Remarque 3-2: La servitude mixité sociale S1

La servitude de mixité sociale S1 portant sur la parcelle de la station-service est supprimée. Son périmètre est désormais encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 ainsi que par l'emplacement réservé n°10 destiné à la réalisation d'équipements publics. Afin de permettre un meilleur cadrage du projet sur l'emplacement réservé n°10, je vous incite à inscrire dans l'orientation d'aménagement et de programmation, plus de précisions concernant le devenir de la parcelle et le futur projet.

Réponse 3-2:

Comme indiqué dans la réponse à la **remarque 1**, le projet sur le site de la station-service n'est pas abouti. Il est donc proposé de supprimer la servitude de Projet Pr1 qui couvre l'ensemble du site d'étude et de la remplacer par une servitude Pr3 sur le site de la station service. C'est-à-dire que ce dispositif permet à la collectivité d'élaborer un projet **en partenariat avec le propriétaire** et de modifier le PLU dans les 5 ans en conséquence.

De fait, l'emplacement réservé R 10 prévu pour un équipement public, perd de son intérêt d'autant que le projet n'est pas abouti. **Il est proposé de le supprimer.**

Pour suivre cette remarque, la collectivité propose de compléter l'OAP en indiquant sur le site de la station-service la possibilité d'y implanter à la fois un équipement public, mais aussi des service et/ou commerces ainsi que des logements.

La servitude de mixité sociale S1 est donc maintenue et ce, dans l'attente d'un projet abouti sur ce site.

Remarque 3-3: La servitude mixité sociale S3

La servitude de mixité sociale S3 portant sur l'espace vert face au centre commercial est supprimée. Cet emplacement est désormais retenu par la collectivité pour réaliser un parking public. L'abandon du secteur S3 pour la programmation de logements est dommageable. Sa localisation était idéale sur un tènement en centre-bourg à proximité directe des commerces et services.

Le projet mériterait davantage d'éléments justifiant le besoin de places de stationnement. En effet, l'offre proposée en stationnement dans le cadre de cette modification engendre déjà la création de 64 places en sous-sols, 7 places en aérien et quelques places sur le parvis de l'école. L'orientation d'aménagement et de programmation n°6 pourrait intégrer les parcelles 151-152-153 au Sud de l'avenue des Pierres, afin d'apporter une réflexion d'ensemble au projet en y intégrant une production de logements accompagnée de stationnements, et en conservant la servitude de mixité sociale S3.

Réponse 3-3:

Le document graphique de l'OAP apporte déjà des précisions sur l'aménagement global de la zone, dans la mesure où il symbolise des places de stationnement sur les parcelles n°151, 152 et 153, mutualisées pour les besoins de l'école et des nouveaux commerces.

A cet effet, il faut rappeler que si le projet prévoit bien des places en quantité suffisante pour les résidents et les commerçants, l'implantation du programme de construction supprime une **vingtaine de places réservées** précédemment à la clientèle.

Or, l'emprise de la servitude S3 est idéalement située du côté de l'école pour permettre une mutualisation des stationnements en toute sécurité, Par ailleurs, la collectivité souhaite **éviter un stationnement sauvage** le long de l'avenue des Pierres, qui plus est dans un secteur sensible avec la sortie de l'école. Il s'agit d'aménager en conséquence des stationnements nécessaires et suffisants à l'évolution du secteur et en complémentarité avec l'Ecole.

Cette proposition est issue de l'étude "Stratégie de requalification du centre bourg" menée par la collectivité.

En outre, rappelons que compte tenu de la taille de la parcelle, il ne peut y avoir à la fois l'aménagement de stationnements et une opération de logements.

La servitude S3 est supprimée car le terrain d'assiette est pentu et l'espace résiduel restant à construire inapproprié pour implanter une construction.

Remarque 3-4: La servitude mixité sociale S2

La servitude de mixité sociale S2 porte sur la parcelle du centre commercial actuel. Dans votre projet, celle-ci est modulée en réduisant le taux exigé de logements sociaux de 40 % à 30 % (soit la production d'environ 12 logements locatifs sociaux). Sur la globalité du projet présenté, l'incidence concernant la production de logements locatifs sociaux reste sensiblement identique au document d'urbanisme en vigueur. Cependant, au vu des objectifs de rattrapage de production de logements locatifs sociaux de la commune, et de l'objectif triennal pour la période 2023-2025, je vous demande de maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 40 %, voire de l'augmenter sur le secteur S2.

Réponse 3-4:

Le cumul des servitudes S1, S2 et S3 proposait avec une part de 40% entre **10 à 12 logements sociaux**. Le maintien de la servitude S1 et le bilan opérationnel de la servitude S2 permettent d'en proposer **17 environ au minimum**. Soit **5 à 7 de plus** qu'initialement prévu, ce qui compense la suppression de la servitude S3 et la baisse à 30% de la servitude S2.

En outre, la demande de maintien à 40% de la servitude S2 peut être à ce stade dommageable dans le montage financier du projet, qui en démolition-reconstruction renchérit fortement la charge foncière.

Il n'apparaît pas souhaitable dans ces conditions d'augmenter le pourcentage de la servitude lorsque l'on connaît aujourd'hui toutes les difficultés pour conduire un projet immobilier à son terme, d'autant plus que la collectivité porte par ailleurs celui-ci depuis plus de 10 ans.

Enfin, la collectivité a aussi l'ambition de proposer une diversification de l'offre de logements essentiellement tournée aujourd'hui sur les grands, en T4 et plus en maison individuelle sur la commune.

Le diagnostic (en page 12 du rapport de présentation) a ainsi montré **un déficit** de petits logements et il est apparu prioritaire de proposer une typologie de petits logements abordables de type 2 sur le périmètre du projet.

Diversification et mixité sociale sont des objectifs portés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU que la présente modification n°4 du PLU permet concrétiser. La servitude de mixité sociale S2 est maintenue en conséquence à 30%.

Remarque 3-5: Diagnostic paysager et stationnements

Des dispositions sur la perméabilité des stationnements auraient pu être intégrées dans l'orientation d'aménagement et de programmation ou dans le règlement écrit. Le rapport de présentation du projet fait aussi état d'un diagnostic paysager qui précise que la trame végétale devra être densifiée; or aucune disposition écrite ou graphique n'existe sur ce thème dans le projet.

Réponse 3-5:

Contrairement à ce qui est indiqué dans la remarque, l'OAP prévoit une bande de recul de 4 m inconstructible en limite séparative (page 19 de l'OAP) et des jardins au cœur de l'opération.

Le projet prévoit aussi des toitures végétalisées sur les RDC des constructions et il est proposé que cette mention complète la disposition graphique de l'OAP.

Le règlement de la zone Ua demande déjà que la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.

Un dispositif complété pour les aires de stationnement qui doivent comporter des plantations à raison d'un minimum **d'un arbre pour 3 places** qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.

Enfin, le stationnement est prévu sur le domaine public et l'aménagement est à la charge de la collectivité. Elle aura la possibilité en phase opérationnelle de prévoir des dispositifs visant à renforcer ces prescriptions en vue de réduire l'imperméabilisation des sols en cohérence avec les contraintes du projet.

Remarque 4 d'ordre général concernant l'usage des procédures de modification du PLU

Enfin, dans le courrier introductif du Sous-préfet, il est fait mention de la nécessité d'engager une révision du PLU. Ainsi :

Je porte également à votre attention que la commune a récemment conduit plusieurs procédures d'évolution de son plan local d'urbanisme, avec la modification n°2 approuvée le 28 septembre 2021, la modification n°3 approuvée le 5 juillet 2022 et la présente modification n°4 prescrite le 12 janvier 2023. La multiplication des procédures intermédiaires pour faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur, approuvé en juin 2013, traduit la nécessité d'engager aujourd'hui une procédure de révision générale de votre plan local d'urbanisme pour mener une réflexion globale sur le développement communal.

Réponse 4:

Cette remarque ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 4 du PLU et n'a pas de portée juridique dans la mesure où elle ne repose sur aucun texte du code de l'urbanisme.

La collectivité est fondée à procéder au nombre de modifications nécessaires et ce, sans limite de temps, du moment que celles-ci respectent les objectifs du PADD.

C'est le cas de toutes les procédures engagées.

En outre, le code de l'urbanisme prévoit explicitement les modalités de ces modifications en application des articles L153-36 à L153-48.

B – Avis des autres Personnes Publiques Associées

1 – Avis du SEPAL

Le SEPAL émet un avis favorable avec une suggestion. Ainsi :

Le Sepal émet un avis favorable sur le projet de modification n°4 du PLU qui permet de conforter la mixité fonctionnelle et de diversifier l'offre de logements dans le centre-bourg de Ternay par une offre locative sociale. Le Sepal suggère néanmoins que la servitude de mixité sociale, qui prévoyait initialement une part de 40% de logements sociaux sur ce secteur de projet, soit maintenue dans les mêmes proportions, compte tenu du déficit en logements locatifs sociaux constaté sur la commune et de ses objectifs de rattrapage.

Réponse 1:

La suggestion est de maintenir la servitude S2 à un niveau de **40 %**. La réponse est la même que pour la Préfecture. Cf. Réponse 3-4

2 – Avis de la Chambre d'Agriculture

Le projet n'affectant pas l'espace agricole, la chambre n'émet pas d'observation particulière.

3 – Avis de VINCI

Le projet n'affectant pas le domaine autoroutier, Vinci n'émet pas d'observation particulière.

4 – Avis de GRT Gaz

GRT Gaz mentionne que la présente modification n'impacte pas ses ouvrages.

Toutefois, GRT Gaz demande à la collectivité de veiller à la bonne prise compte de ceux-ci dans les différentes zones du PLU ainsi que les risques y afférents. Il apparaît toutefois que :

- les compléments demandés dans le règlement sont de l'ordre de la loi (obligation d'informer le gestionnaire, zone non aedificandi, etc....) et s'imposent de fait. Ces règles s'imposent déjà
- la demande de ne pas avoir d'Espace Boisé Classé sur le tracé des canalisations a été déjà prise en compte dans le document graphique du PLU.

La demande n'est pas dans l'objet de la présente procédure et pourra être intégré en cas de besoin dans une mise à jour du PLU ou une prochaine modification.

5 – Avis de RTE

Les ouvrages de RTE ne sont pas concernés par la présente modification.

Toutefois, RTE profite de la procédure pour transmettre les éléments concernant ses ouvrages et la mise à jour de l'annexe du PLU.

De la même manière que pour GRT gaz, la servitude I4 et les informations y afférent peuvent passer par une procédure dédiée de "mise à jour du PLU" conduite directement par la collectivité ou lors d'une prochaine modification.

C – Rapport du commissaire enquêteur

Suite à l'Enquête publique qui s'est déroulée du 24 avril au 26 mai 2023, et aux réponses faites par la collectivité aux différentes observations ou questions, le commissaire a émis **un avis favorable** au projet de modification numéro 4 du PLU de la Commune de Ternay assorti uniquement des **deux réserves** suivantes :

Réserve N°1 : Ne pas maintenir la servitude de projet Pr1 ni créer l'emplacement réservé N°10 et conserver à la même place la servitude de mixité sociale S1.

Réserve N°2 : Conserver la servitude de mixité sociale S3.

En réponse, il est à d'abord à noter que ces réserves ne relèvent pas de l'enquête publique mais des remarques de l'Etat déjà vues précédemment.

Réponse 1 à "Ne pas maintenir la servitude de projet Pr1 ni créer l'emplacement réservé N°10 et conserver à la même place la servitude de mixité sociale S1".

Rappelons d'abord que la servitude de Projet (Pr1) est un outil du code de l'urbanisme dont dispose la collectivité, pour élaborer un projet en partenariat durant une durée maximum de 5 ans sur un périmètre donné.

Le PLU approuvé en 2013 avait utilisé cet outil, la servitude Pr1, afin de permettre à la collectivité l'élaboration d'un projet en accord avec tous les acteurs du site et en particulier les commerçants et un opérateur susceptible de mener à bien l'opération.

Or, la complexité de ce projet en démolition-reconstruction, mais aussi son montage financier n'ont pas permis d'aboutir encore en 2023 à une maîtrise complète du site.

Pour suivre l'avis du commissaire enquêteur, il est proposé de supprimer la servitude de projet (Pr1) prévue initialement sur l'emprise de l'OAP et de créer une servitude de projet (Pr3) sur le site de la station service.

La collectivité souhaite aboutir à une solution dans l'intérêt de tous et de l'intérêt général, compte tenu de sa position sensible au cœur du centre bourg et de la place de la Mairie.

Par ailleurs, l'emplacement réservé R10 propose un équipement public sur la station service. Compte tenu que la collectivité n'a pour le moment aucun projet précis mais des intentions, pour les raisons citées précédemment, il est proposé de le supprimer sans incidence pour la suite.

Enfin, la collectivité propose pour suivre l'avis de maintenir la servitude de mixité sociale S1 sur le site de la station-service dans l'attente qu'un projet soit défini.

Cela permet dans l'attente de l'approbation d'un projet dans les 5 ans de réfléchir au devenir du site sur plusieurs pistes avec un équipement public des services, commerces et des logements.

Réponse 2 à "Conserver la servitude de mixité sociale S3"

Comme déjà évoqué, cette servitude S3 est localisée sur l'emplacement du parking prévu aujourd'hui pour compenser la suppression de la vingtaine de places dédiées aux clients des commerces mais aussi pour renforcer celui de l'école.

Le site exigü et en pente n'est pas approprié au maintien des deux usages et la collectivité a souhaité favoriser un meilleur fonctionnement du site, notamment en basculant ce stationnement du côté école, pour des raisons de sécurité évidentes.

Enfin, le seul intérêt de maintenir une servitude S3 était liée au renforcement de la mixité sociale en centre bourg
Or, le maintien de la servitude S1 et le projet de démolition-reconstruction accompagné par la collectivité avec des logements sociaux permettent de plus que compenser sa suppression.

En conséquence de quoi, la collectivité souhaite maintenir le stationnement en lieu et place de l'ancienne servitude S3.

5.4 Bilan des documents du PLU modifié

La présente modification comporte les documents suivants :

- 1 - Rapport de Présentation de la modification n° 4
- 2 - 1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce document est mis à jour pour intégrer l'ensemble des OAP réalisées sur la commune ainsi que celle réalisée pour la présente modification
- 3 - Le règlement de la zone Ua indiquant en orange les compléments au règlement

Les documents graphiques :

- 4 - Le document graphique du PLU pour indiquer le périmètre en OAP sur l'Avenue des Pierres notamment
- 4 - 1 : Le plan de détail - Les prescriptions particulières
- 4 - 2 : Le plan de détail - Les Rez-de-Chaussée commerciaux
- 4 - 3 : Le plan de détail - Les servitudes de mixité sociale
- 4 - 4 : Le plan de détail - Les servitudes de projet
- 4 - 5 : Le plan de détail - Les emplacements réservés

Divers :

- La saisine de l'autorité environnementale
- Annexe 6 : L'auto évaluation environnementale
- Délibération

ANNEXE: Le bilan de l'application du PLU et perspectives

ANNEXE: Le bilan de l'application du PLU (logement/ population).

Le bilan est arrêté au 31 décembre 2022. Il vise à faire ressortir l'évolution de la construction en termes de typologie, de densité, de diversification de l'offre de logements, de population et de mixité sociale, sur la base des données communiquées par la collectivité. Les conclusions permettent de rappeler l'importance d'une politique volontariste menée par la collectivité pour soutenir une diversification de l'offre de logements nécessaire sur le territoire et attendue par les documents supra communaux.

1 - Le rythme de construction de logements nouveaux depuis 2006, puis l'application du PLU

Logements créés suivant les permis de construire dans la période 2006-2012

PERIODE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL	Rythme annuel moyen
Accord	28	73	22	14	12	10	14	173	25 logt/an

Source: Commune de Ternay Juillet 2015

Entre 2006 et 2012, le bilan laisse apparaître le dépôt de **173 permis de construire accordés pour des logements (25 logt/an)**, ce qui porte à **2002 le total des résidences principales fin 2012 (contre 1829 en 2007)**, soit une évolution annuelle de **0,66 %**.

Fin 2012, la population de Ternay était ainsi estimée à **5 340 habitants (contre 5018 en 2007)**.

Logements créés suivant les permis de construire depuis l'application du PLU en 2013

PERIODE	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL	Rythme annuel moyen
Accord	40	14	15	50	41	36	38	62	63	6	365	36 logt/an

Source: Commune de Ternay octobre 2021

Depuis 2013, le nombre de logements proposés à la construction est de **365 unités, avec un rythme annuel de 0,8% légèrement en hausse** depuis la période précédente.

Si cette évolution est au-dessus du prévisionnel du PLU (25 logements /an), elle demeure dans le rythme demandé par le PLH de la CCPO (37 logements/an) entre 2015 et 2020, pour un rattrapage en logement social.

Cependant, **ce rythme est irrégulier** et 2022 montre une forte baisse avec seulement **6 logements construits**. Le rythme dépend de plus en plus de **l'ouverture des zones AU dont Buyat** a fait l'objet en 2022 pour la réalisation future de 18 logements.

Au 31 décembre 2022, le parc de résidences principales est estimé à **2 359 unités** (Nous comptons 1 an entre le dépôt de permis de construire et l'occupation effective du logement).

La population est estimée à **5 847 habitants fin 2021 (5 563 habitants en 2020)**. **Le taux d'occupation par logement est de 2,48, (il est de 2 dans le Rhône et en France)**, ce qui dans les critères actuels signifie que **tous les 2 logements construits sur Ternay, il y a seulement une famille de 2 personnes avec 1 enfant qui arrive. Et ce taux est à la baisse, de plus en plus.**

2- La typologie

Nombre et typologie des logements créés dans la période 2006-2012

PERIODE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL	Répartition
Maison indiv	24	15	12	10	10	10	14	95	55 %
Groupé	4	5	3	4	2			18	10 %
Collectif		53	7					60	35 %
TOTAL	28	73	22	14	12	10	14	173	100 %

Source: Commune de Ternay Juin 2012

Jusqu'en 2012, **55 %** de la construction de logements était en habitat individuel, **10% en groupé** et **35 %** en collectif.

Nombre et typologie des logements créés depuis l'application du PLU

PERIODE	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL	Répartition
Maison indiv	18	9	7	26	24	8	12	18	15	4	141	38,5 %
Groupé	6	5	8		2	4	26	17	16	2	86	23,5 %
Collectif	16	0	0	24	15	24	0	27	32	0	138	38 %
TOTAL	40	14	15	50	41	36	38	62	63	6	365	100 %

Depuis 2013, on note une tendance à la baisse de l'offre en maison individuelle (**38,5%**) au profit du groupé (**23,5 %**), **compte tenu de la rareté et de la cherté du foncier. Le collectif connaît une augmentation** de 3% avec 38,5% du total.

Notons que les constructions de maison individuelles sont à **89 %** sur des parcelles en division de jardins, en « dent creuse » et donc sans artificialisation supplémentaire.

3 - Le logement social

Depuis 2008, la commune est dans l'obligation de posséder un parc de logements avec **25% minimum** en locatif aidé. Le PLU a quant à lui fixé l'objectif de **40 %** de la construction neuve pour permettre un rattrapage.

A l'inventaire du 1er janvier 2009 le déficit était compris entre de **192 et 215 logements sociaux**

En 2012, la commune ne disposait que de **176 logements sociaux (195 suivant le décompte communal)** pour un parc estimé à 2002 résidences principales (8,7%). Le déficit était estimé entre **305 et 324 unités**.

Evolution depuis 2013 :

PERIODE	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logements sociaux	22	2	0	13	8	24	16	11	17	2	115
Part dans la construction	55 %	14 %	0	26 %	19,5 %	66,6%	42,1 %	17,7 %	27 %	33,3 %	31,5 %

Depuis 2013, **115 logements** en locatif aidé ont été réalisés, soit **31,5 %** de la part des logements nouveaux créés, au dessus du taux imposé par la loi SRU de 25 %, mais inférieur à l'objectif de **40 % du PLU**.

Sur la période, seules les années 2013, 2018 et 2019 ont dépassé cet objectif, montrant **la difficulté pour une collectivité** de maintenir un rythme régulier et soutenu lorsqu'elle ne maîtrise pas le foncier.

Il faut ainsi souligner que:

- La réalisation d'une opération entre le dépôt de permis de construire et la construction effective est longue et dure plus de 2 ans et demi.
- La difficulté de réalisation se traduit aussi par le nombre de contentieux. Au minimum **49 logements locatifs aidés**, dont un PC de **44 logements** est à l'origine d'un contentieux lors de la modification n°1 du PLU. Sans cela, le PLU respectait les objectifs de mixité sociale de **40 %**

Malgré la part très importante réalisée pour rééquilibrer le parc de logements, ces difficultés limitent les possibilités de la collectivité de planifier la sortie des opérations, mais aussi d'atteindre l'objectif de **25 %** de logements en locatif social imposés par la loi SRU.

Au 31 Décembre 2022, le parc de logements est estimé à **2359 unités** et devrait avoir une part de **590 logements en locatif aidé, au taux de 25 %**.

Le nombre de logements en locatif aidé est estimé à **330 unités, soit près de 14 % du parc**.

Le déficit a été réduit à **260 unités (- 56 environ)** grâce à un effort conséquent de la collectivité.

A ceux-là, il faut rajouter l'opération de Buyat en zone AU, objet de la modification N° 3 du PLU qui apporte **9 logements en locatif aidés, ainsi que les 2 logements en groupé de 2022**.

Si le déficit se réduit peu à peu, l'objectif à atteindre de **25 % du parc** dépend de projets sur lesquels la collectivité peut avoir une maîtrise comme celui de la restructuration du centre commercial, objet de la présente modification n° 4, qui apporte environ 13 logements locatifs aidés supplémentaires situés en cœur de bourg.

4 - Estimation de la consommation d'espace entre 2013 et 2022

La mise à jour du fond de plan PLU sur l'ensemble des zones **U et AU** montre la construction de **365 logements nouveaux** sur **13,85 hectares de projet**. Nous repérons aussi les parties artificialisées suivant l'application de la définition de l'annexe du R101-1 du code de l'urbanisme. La densité moyenne bâtie est en hausse avec **26,4 logements / hectare** depuis 2013, contre **23 logements / hectare** durant la période **2006-2012**. Mais la répartition n'est pas homogène. Elle dépend de la typologie bâtie et des secteurs de la commune.

Localisation	Surface	Artificialisée	Total logement
Zone Ua - Centre	9 090 m²	0 m²	92
9 parcelles dont :	500		
	737		
	2 497		23 LC
Servitude S4	2011		20 LC
	1147		9 LC
	989		27 LC
	(1621)		9 Réhabilitations
	611		
	598		
Zone Ub Crottat-Buyat	19 261 m²	3 922 m²	25
21 parcelles dont :	997		
	741		
	783		
	1000		
	3 922	3 922 m ²	
	592		
	851		
	851		
	1226		
	529		
	784		2 LG
	730		
	940		
	475		
	881		
	584		
	496		
	944		
	1028		
	907		

- ▶ **92** logements sur 9090 m² dont 79 en collectif (86 %) et 9 en réhabilitation
- ▶ Une densité moyenne de **102 logt/ hectare**
- ▶ Une taille moyenne des parcelles de 1136 m², mais de 500 à 2497 m²

- ▶ 25 logements sur 19 261 m²
- ▶ Une densité moyenne de **13 logt/ hectare** due à la typologie en maison individuelle
- ▶ **3922 m² artificialisés** bâti sur un ancien secteur agricole
- ▶ Une taille moyenne de parcelle de **963 m²** par logement essentiellement en division foncière

Ce secteur s'affirme comme un quartier résidentiel, dans la continuité de Sérézin.

Localisation	Surface	Artificialisée	Total logement
Zone Ub Nord	11 812 m²	0 m²	16
13 parcelles dont :	966		
	912		
	453		
	1 108		2 LG
	1 952		
	580		
	692		
	382		
	593		
	574		
	1 968		
	713		
	919		
Zone Ub Les sauvages	2 421 m²		8
4 parcelles dont :	512		
	369		
	1061		
	479		
Zone Ub Villeneuve	8 160 m²		11
10 parcelles dont :	1 452		
	994		
	1 094		
	604		
	531		
	412		
	884		
	464 -Renouv.		
	991		
	734		
Zone Ub Devès	9 613 m²	3 640 m²	24
7 parcelles dont :	365		
	372		
	2 129		
	2 480		
	3 640	3 640 m ²	17 LC
	627		

Ce secteur résidentiel comportait de grandes parcelles

- ▶ **16 logements** sur 11 812 m² dont 2 en groupé (15 %)
- ▶ Une densité moyenne de **14,5 logt/ hectare**
- ▶ La taille moyenne des parcelles est de **908 m²**.
- ▶ Essentiellement des divisions de parcelles dont la taille varie de **453 m² à 1968 m²**

Ces 2 secteurs résidentiels n'ont que peu évolué avec 19 constructions en maison individuelle :

- ▶ Une densité moyenne de **18 logt/ hectare**
- ▶ La taille moyenne des parcelles est de **769 m² par logement**
- ▶ Des parcelles dont la taille varie de **412 m² à 1452 m²**

- ▶ **70% de** la construction neuve au Devès est le fait d'une opération en collectif sur une parcelle anciennement agricole.
- ▶ Une densité moyenne de **25 logements/hectare**
- ▶ Des parcelles dont la taille varie de **365 m² à 3 640 m²**

Localisation	Surface	Artificialisée	Total logement
Zone Ub L'Ardelière	3 625 m²		6
6 parcelles dont :	1 301		
	865		
	301		
	673		
	485		
Zone Ub Combes Jolie	3 736 m²	3 736 m²	8
8 parcelles dont :	401		
	319		
	423		
	413		
	465		
	399		
	802		
	514		
Zone Ub - Le Plat	21 901 m²		32
21 parcelles dont :	1 537		
	1 404		
	1 007		
	1 024		
	934		
	846		
	825		
	1326		
	1325		
	1065		6 LC
	443		
	889		
	878		
	719		2 LG
	518		
	999		
	944		
	679		
	1 412		
	2 907		
	2 220		

L'ensemble des parcelles des secteurs pavillonnaires se divisent, y compris ceux réalisés en lotissement, avec des tailles comprises entre 301 m² et 1301 m².

- ▶ **La densité est de 19 logt/hectare** uniquement en maison en individuelle
- ▶ **Combes Jolie** a vu la réalisation d'un lotissement sur une ancienne surface agricole et **3736 m²** d'artificialisation. Cette zone était antérieure au PLU.

Le Plat est un secteur pavillonnaire dans lequel est apparu 2 petites opérations en groupé et collectif représentant **25 %** de la construction.

- ▶ La densité y reste faible avec **15 logt/hectare**
- ▶ Les parcelles se divisent avec des tailles allant de **443 m² à 2907 m²**

Localisation	Surface	Artificialisée	Total logement
Zone Ub Chassagne/Flévieu	31 992 m²	2 399 m²	69
34 parcelles dont :	1 870		
	739		
	840		
	573		
	661		
	819		
	521		
	810		
	1 290		
	841		
	657		
	458		
	2 704		
ALILA en renouvellement	4 094		11 LC + 16 LG en LS
	965		
	703		
	546		
	465		
	446		
	809		
	493		
	654		
	858		
	672		
	542		
	465		
	301		
	382		
	445		
	1085		
	1 127		
	911		
	2 399	2 399	
	847		

Ce secteur mixte de pavillonnaire et collectif est le plus étendu. Il connaît aussi la plus forte évolution, après la zone Ua.

- ▶ **16 %** est construit en collectif
- ▶ **26 %** est construit en groupé
- ▶ **42 %** est en logement social

La servitude de mixité sociale de 30 % permet d'assurer une diversification de l'offre de logements.

Le secteur connaît une densification moyenne de **21,6 logements/hectare, avec très peu d'artificialisation (7,5% du total)**.

Les maisons individuelles sont surtout le fait de division foncière sur des jardins avec une découpe majoritairement de petites parcelles.

A terme ce secteur risque **une saturation de la voirie ou des tènements par le stationnement** automobile, ainsi que l'accentuation des flux internes et externes à la commune, compte tenu de l'absence d'un transport en commun efficace sur le territoire.

Localisation	Surface	Artificialisée	Total logement
Zone Ub Gravignan	6 960 m²	0 m²	30 dont 26 LC
7 parcelles dont :	1 654		16 LC
	1 854		10 LC
	834		
	912		
	666		
	1040		
Total Zones Ub	119 481	13 697 m²	229
Zone Uba	5 319 m²	0 m²	22 en LC et LS
Zone AUb1 - Sérézin	4 644 m²	4 644 m²	22 dont 14 LC et LS
Total	138 534 m²	18 341 m²	365

LC: Logement collectif LG : Logement groupé LS : logement social

Gravignan connaît une forte évolution malgré de petites parcelles

- ▶ **92 %** de la construction est en collectif
- ▶ Une forte densification de **54 logements** /hectare

Ces deux secteurs construits avec une maîtrise de la collectivité sortent avec une densité de 44 logt/hectare et 81 % en locatif aidé

L'analyse des permis de construire depuis 2013 montre que :

- ▶ Les **365 logements** repérés au plan de zonage ont une emprise de projet de **13,85 hectares pour 1,8 hectare artificialisé (13 %)**.
- ▶ la densité moyenne est de **26,4 logements /hectare**
- ▶ Les **144 parcelles** étudiées ont une taille moyenne de **962 m²**

Cependant, **94 % de la part des maisons individuelles est construite en zone U du PLU par division foncière** sans un contrôle réel de la collectivité.

Majoritairement, les zones sous maîtrise de la collectivité (zone Uba et AUb1 notamment) ont permis d'utiliser le foncier vers des opérations nécessaires au rééquilibrage de l'offre en petit collectif et logement social.

Si le PLU autorise une diversification et une densification raisonnée, y compris en zones U, celles-ci demeurent insuffisantes.

Il s'agit aujourd'hui pour la collectivité de porter ses efforts sur l'ouverture de zones où elle contrôle la nature des projets, tels que les secteurs en OAP ou classés en AU, **ainsi que celui du centre commercial, objet de la présente modification.**

5 - Estimation de la capacité constructible résiduelle des zones U du PLU

5.1 Repérage des parcelles constructibles du PLU

NB: L'estimation est revue à la hausse pour tenir compte des évolutions du marché connue lors de la période précédente (Entre 2013-2022, la taille moyenne de parcelle était de 962 m²) avec des divisions de parcelles. Ainsi, la taille des parcelles restantes diminue à 948 m² en moyenne.

Zones urbaines	Parcelles	Surface résiduelle (m ²)	Dont non Artificialisées	Nombre de logements	Estimation population
Zone Ua		10 860		55	121
Servitudes de mixité	6 parcelles en division	4 631		40	88
Marché libre	14 parcelles en division	6 229		15	33
Zone Ub		134 285		195	429
1 - Crottat Buyat	28 parcelles dont 14 en division	24 725		29	64
Servitude de mixité sociale	1 parcelle	5 612	5 612	18	40
2 – Les sauvages	7 parcelles	5 413		15	33
3 – Villeneuve /Grosbu	13 parcelles dont 4 en division	13 344		14	31
4 - Le Plat	17 parcelles dont 11 en division	14 273		19	42
Servitude de mixité sociale	2 parcelles	2 530		6	14
5 - Devès	6 parcelles	8 077		8	18
Servitude de mixité	1 parcelle	3 490	3 490	11	23
6 –Chassagne / combe jolie	9 parcelles dont 5 en division	9 789	4 750	18	40
Servitude de mixité	1 parcelle	3 610	3 610	9	20
7 – Chassagne	14 parcelles dont 12 en division	11 181		12	26
8 - L'Ardelière	8 parcelles dont 4 en division	7 549		8	18
9 – Gravignan / Fléviu	15 parcelles dont 8 en division	13 665		15	31
10 – Les Pierres /combe Jolie	11 parcelles dont 3 en division	11 027		13	29
Total zones U	153 parcelles dont 81 en division	145 145	17 462 m²	250	550

PS : L'estimation de la population est faite sur un taux d'occupation par logement en baisse à 2,2 (comme dans le PLU) ; C'est à dire que pour capter un ménage avec 1 enfant, il faut construire 5 logements.

- La surface résiduelle constructible est estimée à **14,5 hectares** dont **1,74 hectare** que nous considérons en artificialisation. En effet, si la totalité des parcelles repérées est située en "dents creuse" dans le tissu urbain déjà constitué, certaines parcelles résiduelles sont en friche n'étant pas considérées comme des jardins. Toutefois, elles n'ont plus aucun usage agricole et il paraît difficile de les assimiler à la définition du calcul du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

5.2 Estimation de la capacité constructible résiduelle des zones U du PLU

L'estimation montre un potentiel total de **250 logements** constructibles. Toutefois, la totalité de ce potentiel n'est pas à intégrer. Depuis 2013, seul 47 % du potentiel a été utilisé en zone U, ce qui nous donne le taux de rétention foncière

Pour cela 3 raisons :

- ▶ **Les parcelles restantes sont majoritairement en division (53 %) difficiles à mobiliser pour des projets.**
- ▶ La taille des parcelles restantes est de plus en plus petite avec une moyenne de 948 m² contre 962 m² dans la période précédente
- ▶ 2022 a connu une baisse sans précédent de la construction avec seulement 6 logements autorisés due à l'inflation des coûts du foncier et de la construction associés à un resserrement des revenus disponibles des ménages. Il s'agit d'un problème connu au niveau national et rien aujourd'hui ne nous permet de dire que la situation va s'améliorer dans les deux ans à venir.

Ainsi en appliquant le taux de rétention foncière connu **de 53 % sur la période précédente**, nous pouvons considérer que seulement **120 logements** supplémentaires pourront être construits sur les zones U du PLU dans les 10 ans à venir.

6 - Estimation de la capacité constructible résiduelle des zones AU du PLU

Zone à Urbaniser : à moyen – long terme					
Secteurs	Surf. résiduelle (m ²)	Dont artificialisation		Nbre de logts mini.	Population
Zone AUb	25 033	19 804		72- 82	158- 180
<i>AUb 2 Cimetière</i>	6 100	4 267		40	
<i>AUb cimetère</i>	6 433	3 037		15	
<i>Grande combe</i>	12 500	12 500		OAP : 17-27	
Zone AU	68 735	38 837		173- 192	380 - 422
<i>Villeneuve</i>	22 700	14 879		57-68	
<i>Grosbu</i>	14 500	3 744		44	
<i>Sauvages</i>	8 120			20 - 24	
<i>Guichard</i>	14 000	11 569		26-30	
<i>Topaze</i>	3 100	2 330		9	
<i>Rue du Stade</i>	6 315	6 315		17	
Total zones AU	93 768	58 641		245 - 274	539- 603

Il reste au total 9 hectares à urbaniser en zones AUb et AU du PLU, situés dans le tissu urbain déjà constitué, soit les 2 tiers des possibilités de construire du PLU.

Cela permet à la collectivité d'orienter la diversification de l'offre de logements à même temps que de contrôler le rythme de construction.

Cependant, seules les 2 zones AUb soumises en OAP sont immédiatement disponibles pour une capacité comprise entre **72 et 82** logements minimum.

En effet, les zones AU qui représentent 72 % de cette capacité ont plus de 9 ans et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que suivant une révision du PLU ou une déclaration de Projet.

Une attention particulière pourra être portée à la densification de ces secteurs, afin de respecter à terme le ZAN (zéro artificialisation nette)

Pour la suite, la collectivité peut se servir de cette analyse et de la cartographie, pour mettre en place un observatoire du foncier et mettre à jour la constructibilité et l'artificialisation des sols, afin d'une part, de suivre l'évolution de la construction et d'autre part, de l'anticiper à travers les DIA.