

Ambérieu-en-Bugey, le 8 Juin 2023

**Mairie**

A l'attention de Monsieur le Maire  
Place de la Mairie  
69360 TERNAY

**Objet :** Modification n° 4 - Mémoire en réponse sur les avis des PPA et commissaire enquêteur

Monsieur le Maire,

Comme suite à la réception des avis des Personnes Publiques Associées, complétée par les observations du commissaire enquêteur, veuillez trouver ci-joint le mémoire en réponse formulant une analyse et les suites à donner éventuelles.

Il est modifié suite à vos retours.

Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Gérard Portal

Pour rappel, le dossier de modification n° 4 du PLU peut être modifié après enquête publique, suivant les avis :

**A – Des services de l'Etat**

**B - Des autres Personnes Publiques Associées**

**C - Du commissaire enquêteur, suite à l'enquête publique**

L'Enquête Publique s'est déroulées entre le 24 Avril et le 25 Mai 2023.

La collectivité a reçu les **6 avis** suivants :

- La Préfecture,
- Le SEPAL,
- La Chambre d'agriculture
- VINCI,
- GRT GAZ,
- RTE

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

### A - L'avis de 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.

En considérant que cette servitude a plus de 5 ans, elle n'est plus opposable depuis le 12 Juin 2018.

Son périmètre étant corrélé aux servitudes qu'il instaure, il est aussi possible de considérer que cette servitude Pr1 n'existe plus depuis 4 ans.

En conséquence, la présente modification ne proroge pas la servitude mais en crée une nouvelle sur un périmètre et un objet différents. Elle pourrait s'appeler par exemple Pr 1 bis.

Si cette interprétation de la part de l'Etat concernant le calcul du délai de 5 ans apparait restrictive, le PLU a instauré un emplacement réservé et une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permettent d'atteindre sensiblement les mêmes effets, à l'exception du fait que dans ce cas, le propriétaire ne peut plus faire évoluer son bâtiment.

En conséquence, la collectivité peut choisir de supprimer la servitude Pr1, d'en créer une nouvelle et éventuellement d'en référer aux services de l'Etat pour voir les possibilités de maintien.

## 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 circonstanciée 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 réglementent 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 règlementaire" 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"*<sup>1</sup>.

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, comme règles alternatives au règlement général.

Et comme toutes les OAP du PLU de Ternay sont gérées de la même manière, la collectivité pourra demander des éclaircissements aux services de l'Etat.

### **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

---

<sup>1</sup> Club PLUI Picardie

### **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, la servitude de Projet Pr1 permet justement de bloquer la parcelle dans l'attente de l'approbation d'un projet sur celle-ci, tout en lui permettant des évolutions modérées.

Si la collectivité n'indique pas plus de précision dans le cadre de l'OAP, c'est bien que ses intentions ne sont pas arrêtées complètement.

C'est pourquoi elle a été doublée par un emplacement réservé n°10 et une indication graphique dans l'OAP mentionnant "Emprise pour un équipement public et services".

Il apparaît difficile à ce stade d'être plus précis.

Cependant, la collectivité peut supprimer éventuellement cet emplacement réservé ou préciser son futur projet.

### **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.

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.

En outre, 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 choix de la collectivité repose à la fois sur **le maintien de l'objectif** en valeur absolu du nombre de logements sociaux sur le secteur, comme mentionné dans la remarque, mais aussi sur l'ambition de proposer une typologie de petits logements de type 2 en centre ville.

Le diagnostic (en page 12 du rapport de présentation) a montré **un déficit** en la matière sur la commune et il est apparu prioritaire d'en proposer sur le périmètre du projet.

En outre, les 10% qui manquent ne représentent en réalité **que 4 logements** mais peuvent être dommageables 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. La collectivité porte par ailleurs celui-ci depuis plus de 10 ans.

### 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:

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 réduire l'imperméabilisation des sols.

En outre 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.

En outre, le projet prévoit des toitures végétalisées sur les RDC des constructions. Cette dernière mention peut toutefois compléter la disposition graphique de l'OAP.

### 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 – Des observations du commissaire enquêteur

En complément des observations précédentes des Personnes Publiques Associées (PPA), le commissaire enquêteur a remis un tableau de synthèse des observations, comprenant celles du Public.

**Observation P2 :** Quels aménagements sont prévus pour traverser l'Avenues des Pierres.

*M VIDAL demande quelle infrastructure aérienne ou souterraine est prévue pour aller des parkings situés de l'autre côté de la route au niveau du centres des commerces*

**Réponse :**

Le projet d'aménagement d'ensemble prévoit effectivement la création d'un parking du côté Ecole, mais aussi une relocalisation des arrêts de bus.

La traversée piétonne 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.

**Observation P3 :** Pourquoi la servitude de projet Pr1 ?

*M PEREIRA (garagiste) ne comprend pas le fait de bloquer sa parcelle (projet Pr1 maintenu) si on veut vraiment faire revivre ce quartier.*

**Réponse :**

La servitude de projet Pr1 n'a pas pour but de "bloquer sa parcelle" mais de permettre à la collectivité d'élaborer un projet avec lui et ce, dans l'intérêt général.

**Observation P4 :** Concerne la pétition mise en ligne avec 513 signatures

*Membres d'un collectif de riverains agissant pour la préservation de la qualité de vie à Ternay, nous demandons la non-modification du PLU pour les raisons suivantes :*

- Cette modification a pour finalité d'autoriser la réalisation de projets immobiliers en R+3 (niveau aujourd'hui non autorisé dans le PLU actuel) ;
- L'intensification urbaine que subit particulièrement le centre de Ternay est en opposition totale avec l'aspect majoritairement pavillonnaire de notre village ;
- La mise en avant de la municipalité d'une dynamique commerciale quand le nombre de commerces prévus correspond au nombre de commerces existants.
- L'absence de concertation des citoyens (la réunion publique du 31/01/2023 n'ayant fait que présenter un projet très verrouillé).



*Des observations sur le projet de PLU complétaient la pétition :*

- *Projet du promoteur présenté dans le rapport de présentation et PLU fait en conséquence : OAP rédigée en fonction du projet et les règles du PLU (zone Ua) ne s'appliquent pas sur l'OAP selon le règlement.*
- *Projet en R+3 à côté de maisons individuelles en R+1*
- *Logements locatifs aidés : 30 % sur l'OAP, soit 13 logements. Pourraient être atteints même en R+2 soit 26 logements possibles en augmentant à 50 % (comme sur la servitude S4) ce qui est permis avec le PLU actuel (11m de hauteur).*
- *Projet dans le périmètre des abords de monuments historiques. Certains points de vue de la commune offriraient une vue imprenable sur les bâtiments du nouveau centre commercial au détriment du clocher de l'église.*

## **Réponses :**

- *Cette modification a pour finalité d'autoriser la réalisation de projets immobiliers en R+3 (niveau aujourd'hui non autorisé dans le PLU actuel) ;*

Non, cette modification concerne surtout la nécessité de requalifier la galerie marchande des années 1970 et de mener à bien une opération de démolition-reconstruction des commerces.

Cependant, il s'agit bien d'une opération s'implantant uniquement sur le périmètre de projet Pr1 et prévue de longue date, dans le PLU approuvé en 2012.

Enfin, la construction de logements permet d'assurer une viabilité financière au projet, organisé de la sorte en RDC +3 partiel, soit environ 14,10 m au plus haut au faîtage, mais aussi en RDC+2 et RDC.

Ces explications pourront venir utilement compléter le rapport de présentation ainsi que le règlement et l'OAP du PLU.

- *L'intensification urbaine que subit particulièrement le centre de Ternay est en opposition totale avec l'aspect majoritairement pavillonnaire de notre village ;*

Non, le PLU prévoit des RDC +2+combles dans ce secteur classés en zone Ua. Le fait que ponctuellement et uniquement ici, le projet prévoit une intensification urbaine dans ce périmètre est lié à deux nécessités:

- La galerie marchande fait l'objet depuis plusieurs années de réflexions de la part de la collectivité visant à la requalifier pour la rendre plus attractive. Le coût de la démolition de l'ensemble est tel que pour pouvoir reconstruire, il faut un nombre de mètres carrés commercialisables plus importants. Ce projet semble pour la collectivité être un juste compromis entre ce qui est souhaitable et ce qui est possible.

Ainsi toutes les constructions ne sont pas en RDC +3 et le projet prévoit des rez-de chaussée commerciaux ponctuels avec des ouvertures du bâti, en forme de "peigne", de manière à réduire l'impact de l'ensemble.

- Le maintien de commerces de proximité va de pair avec une clientèle de proximité qui vient à pieds.

Construire ponctuellement en RDC+3 permet d'avoir une quarantaine de logements supplémentaires sur le site et la clientèle potentielle avec.

- *La mise en avant de la municipalité d'une dynamique commerciale quand le nombre de commerces prévus correspond au nombre de commerces existants.*

- C'est un fait. Il y avait initialement 14 commerces et il n'en reste plus que 9.

Le choix de la collectivité est de faire en sorte de les préserver car la dynamique actuelle ne permet pas de garantir leur pérennité, les 5 commerces non utilisés étant tous vacants depuis plus de 5 ans.

*- L'absence de concertation des citoyens (la réunion publique du 31/01/2023 n'ayant fait que présenter un projet très verrouillé).*

- Ce point s'avère inexact. La collectivité a organisé deux réunions publiques sur le sujet. La première étant le 29 Septembre 2021 et la deuxième le 31/01/23.
- A l'issue de ces réunions, il n'y a eu aucune question, ni par mail ni par téléphone.

En outre, la collectivité a tenu régulièrement informé les concitoyens de l'importance de ce projet et de ses avancés de toutes les manières possibles. Ainsi :

#### **DANS LA LETTRE DE VOS ÉLUS**

- n°1 juin 2020 : évoqué dans l'édito page 1.
- n°6 avril 2021 : évoqué page 3 dans les Projets d'investissement.
- n°8 octobre 2021 : évoqué dans l'édito page 1 + photo de la réunion publique du 29 septembre en page 2.
- n°10 janvier 2022 : évoqué dans l'édito page 1.
- n°11 mai 2022 : évoqué page 3 dans les projets d'investissement.
- n°15 février 2023 : page 1, éditto en retour de la réunion publique du 31 janvier ; page 2 : Modification n°4 du PLU au Conseil Municipal + photo réunion publique de présentation du projet « îlot des commerces ».

#### **DANS LE MAGAZINE VIVRE A TERNAY**

- Le 2 février 2021 : page 10 : Zoom sur le dossier du centre des commerces /lancement d'études d'urbanisme.
- Le 4 mars 2022 : évoqué dans l'édito page 3 ; en page 6 dans Projets publics en cours ; en page 11 sur plan de ville.
- Le 6 mars 2023 : évoqué dans l'édito page 3, en page 6 et 7 dans Projets urbains ; page 9 sur l'îlot des commerces.

#### **DEUX RÉUNIONS PUBLIQUES et les Vœux du Maire**

- Le 29 septembre 2021
- Le 31 janvier 2023
- VIDÉO des réalisations et projets à mi-mandat, dont le centre des commerces, à l'occasion des vœux du Maire en janvier 2023, visible sur [www.ternay.fr](http://www.ternay.fr)

#### **DANS LA PRESSE : ARTICLES DU PROGRES**

- Le 27 mai 2020 : « projet phare ».
- Le 24 septembre 2021 : annonce de réunion publique sur les projets du « cœur de ville ».
- Le 2 octobre 2021 : retour sur la réunion publique « La mairie a présenté son projet global pour le centre ».
- Le 20 janvier 2022 : « Mattia Scotti : « Le centre des commerces est notre priorité » ».
- 30 décembre 2022 : « Des commerces et une quarantaine de logements sont annoncés ».
- Le 22 janvier 2023 : retour sur le discours de Mattia Scotti lors des vœux à la population « le plus gros chantier de 2023 concernera le nouveau centre des commerces ».
- Le 27 janvier 2023 : retour sur le Conseil Municipal du 24 /01 dont procédure de modification n°4 du PLU.
- Le 2 février 2023 : retour sur la réunion publique « Urbanisme : l'annonce de la transformation radicale du centre inquiète les habitants » (original du titre proposé par le correspondant du Progrès : « Transformation radicale du centre des commerces »)
- Le 11 mai 2023 : « Bilan mi-mandat : Mattia Scotti tient-il ses engagements de campagne ? ».
- Le 25 mai 2023 : « Centre des commerces : fin de l'enquête publique vendredi ».

Enfin, si la présentation a semblé "verrouillée", c'est qu'effectivement ce dossier a nécessité énormément de temps d'études et d'investissement de la part de la collectivité pour arriver à cela.

Il semble difficile d'en faire plus sur le sujet.

*- **Projet du promoteur présenté dans le rapport de présentation et PLU fait en conséquence : OAP rédigée en fonction du projet et les règles du PLU (zone Ua) ne s'appliquent pas sur l'OAP selon le règlement.***

- Le rapport de présentation présente effectivement une intention de projet et il est bien indiqué qu'il s'agit d'un "document de travail".  
Il est difficilement reprochable à la collectivité de joindre d'un côté des documents pour information et de lui reprocher ensuite de ne pas en faire assez.

Et c'est bien la particularité de cette modification qui était prévue dans le PLU depuis 2012, que de faire l'objet d'une démarche spécifique pour un projet spécifique, par le biais de la servitude de projet Pr1 et de l'OAP.

Il faut rappeler à ce sujet que ces outils sont utilisés pour permettre à la collectivité d'encadrer un projet d'aménagement d'ensemble et d'en garder la maîtrise.

Sans quoi, l'opérateur pourrait faire ce qu'il veut (certes dans le respect du règlement du PLU) et par exemple de n'installer plus qu'un commerce.

*- **Projet en R+3 à côté de maisons individuelles en R+1***

- Si le projet n'est pas en totalité en RDC+3, sur la rue et les arrières, c'est justement pour mieux prendre en compte l'existant qui lui aussi est à hauteur variable, en RDC +1 à RDC +2 voire au-dessus.

Le secteur est classé en zone Ua centrale et c'est le propre aujourd'hui de l'urbanisation de voir se côtoyer un tissu urbain diversifié.

*- **Logements locatifs aidés : 30 % sur l'OAP, soit 13 logements. Pourraient être atteints même en R+2 soit 26 logements possibles en augmentant à 50 % (comme sur la servitude S4) ce qui est permis avec le PLU actuel (11m de hauteur).***

- Effectivement, mais comme évoqué, si le projet de logements est réduit de 30 %, c'est le financement qui l'est aussi de 30%, ce qui condamne l'ensemble de l'opération.  
Car c'est le projet de logements qui couvre en partie le coût de la démolition et de la reconstruction des commerces.  
Sur un autre site, il ne serait pas nécessaire de construire en RDC +3,

*- **Projet dans le périmètre des abords de monuments historiques. Certains points de vue de la commune offriraient une vue imprenable sur les bâtiments du nouveau centre commercial au détriment du clocher de l'église.***

- Le site est déjà entouré de bâtiments avec des gabarits imposants et dont le relief accentue l'impact.  
Au Sud du projet par exemple, le programme immobilier de l'impasse de Chantegrive, construit en RDC+3 partiel au sommet de la petite colline, surplombera le futur centre des commerces  
Au Nord du projet, une réduction de la hauteur en RDC +2 permet de s'accorder avec le gabarit des constructions environnantes.
- En outre, ce sujet a été traité avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et n'a pas soulevé de problème particulier.

## **Observation D1 : Offre pour le stationnement Vélo.**

*Contribution par mail de M Thomas HERBINET*

*Je suis favorable à cette révision du PLU qui semble avoir été bien pensée, de façon écologique et durable, pour donner un caractère plus attractif et plus fonctionnel au centre de Ternay.*

*Je n'ai pas eu le temps de parcourir l'ensemble des documents en détails, j'ai donc peut-être manqué l'information, mais hormis le diagnostic qui mentionne une offre de stationnement vélos quasi inexistante, je n'ai vu nulle part d'orientation suggérant d'y remédier. Il me semble capital d'intégrer cette facette puisque le projet vise à diminuer la présence de la voiture dans le paysage. Des emplacements pour d'autres mobilités douces telles que les trottinettes seraient peut-être à considérer également.*

### **Réponse :**

Il s'agit bien d'une préoccupation du projet de requalification du centre bourg que d'y remédier. Par exemple, le maillage piéton est maintenu et renforcé avec la volonté qu'il soit d'un usage mixte pour les déplacements en mode doux. La voie vélo déjà amorcée à l'Est du projet doit traverser le projet devant les commerces.

En outre, le stationnement qui sera aménagé par la collectivité et les opérateurs sera effectivement accompagné de tels équipements localisés en fonction des besoins de l'école et des commerces par exemple.