

**Conclusions et Avis du commissaire enquêteur concernant le projet de
Modification N° 4 du plan local d'urbanisme de la Commune de TERNAY**

Enquête publique du 24 avril au 26 mai 2023

Références : Décision du Président du Tribunal administratif de Lyon N°E23000011/69.
Délibération N° 2023/I/07/2.1.1.2 du 24 janvier 2023 prescrivant la modification N° 4 du Plan Local
d'Urbanisme
Arrêté municipal N° 09/2023/2.2 du 12 janvier 2023 engageant la procédure de modification du PLU .
Arrêté municipal N°106/2023/2.2 du 3 avril 2023 prescrivant l'enquête publique.

Rappel sur l'objet de l'enquête :

Le Plan Local d'Urbanisme de **Ternay** a été approuvé par le Conseil Municipal du 11 Juin 2013.

Trois modifications ont été approuvées :

Le 17 Mai 2016 : diversification de l'offre de logements sur deux secteurs.

le 27 Septembre 2021 : ouverture l'urbanisation d'une partie de la zone AUx, située sur le site de la SNCF, au Sud de Ternay.

le 5 Juillet 2022, accompagnement de la construction de logements sur la zone AU de Buyat (diversification de l'offre de logements).

Objectif de la modification.

La délibération N° 2023/I/07/2.1.2 du 18 janvier 2023 justifie la modification n°4 du PLU qui doit :

1 – Accompagner une opération de démolition-reconstruction du centre commercial permettant de construire une façade urbaine le long de l'avenue des Pierres et visant le renouvellement de l'offre de services et de commerces de proximité ainsi qu'un renforcement de l'offre de logements. Cette nouvelle offre augmentant le nombre de logements sociaux de la servitude S2 jusqu'à atteindre ceux prévus dans les servitudes S1 (4 logements), S2 (actuellement 6 logements qui passent à 13) et S3 (2 logements) il est proposé de supprimer les servitudes S1 et S3 (cette dernière deviendrait un parking public).

2 – Réduire le périmètre du projet Pr1 au seul ténement de la station service (à noter que ce nouveau périmètre correspond à la servitude S1) et y ajouter un emplacement réservé R10 pour un équipement public

Ces deux points font l'objet d'une OAP située en zone Ua

3 – Supprimer des emplacements réservés (opportunité à l'occasion de la modification)

L'objectif principal et initiateur de la présente modification est de renouveler un centre commercial vieillissant et de construire une quarantaine de logements dont 13 en locatif aidé. Cette modification s'inscrit d'une part dans la politique de renouvellement urbain et de lutte contre l'artificialisation des sols et d'autre part dans l'effort nécessaire que doit faire la Commune pour produire des logements locatifs sociaux. Cette démarche me paraît pertinente d'autant que la Commune a actuellement un taux de logements sociaux de 14 % pour un objectif de 25 %

Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Au terme de cette enquête de 33 jours organisée par l'Arrêté municipal N°106/2023/2.2 du 3 avril 2023 prescrivant l'enquête publique.

Le dossier a bien été notifié aux personnes publiques associée,

Après une étude attentive du dossier pour appréhender les enjeux de l'enquête,

Après avoir eu une présentation du projet,

Après avoir visité les lieux,

A près avoir reçu 4 contributions du public,

Après avoir assuré en mairie 5 permanences et reçu 8 visites,

Après avoir reçu lors d'une permanence une pétition de 528 signatures s'opposant à la reconstruction du centre commercial avec un niveau maximal de R+3. Cette forte participation du public à travers la pétition explique le faible nombre d'autres contributions et de visiteurs,

Après avoir analysé toutes les observations du public ainsi que celles des Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées dans les délais de l'enquête ou avant, et les réponses de la Commune

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Je considère que les conditions de la mise en place de l'enquête ont respecté la législation, la réglementation en vigueur et l'arrêté municipal du 3 avril 2023 pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'annonce sur le site internet de la mairie, l'affichage en mairie, sur les panneaux officiels des différents lieux-dits, la dématérialisation de l'enquête,

Je note que cet affichage avec des affiches format A2 en lettres noires sur fond jaune ainsi que la mise sur internet ont bien été maintenus tout au long de l'enquête,

Je note qu'un ordinateur était bien disponible en mairie pour que le public puisse consulter le dossier (outre le dossier "papier") et les observations dématérialisées,

J'ai apprécié que l'information du public soit complétée par une information sur les panneaux lumineux de la Commune,

Je considère que le dossier de modification du PLU mis à l'enquête était complet, compréhensible et aisément consultable tant en mairie que sur internet.

Sur le fond de l'enquête :

La Préfecture a relevé selon elle une irrégularité concernant le maintien de la servitude de projet Pr1 datant de 2013 et qui ne peut être prolongée au-delà de 5 ans. La Commune a une interprétation différente à savoir que 5 années se sont écoulées depuis sa création mais propose dans sa réponse de demander des éclaircissements aux services de l'État.

Ce projet Pr1 a été maintenu en l'état lors des modifications du PLU de 2021 et 2022, et dans aucun document du dossier il n'apparaît que cette servitude n'existe plus, elle est même toujours citée en tant que telle.

La Préfecture a relevé selon elle une non conformité entre l'OAP N°6 nouvellement créée et le règlement de la zone Ua. La Commune ne partage pas l'analyse de la Préfecture mais suggère de demander des éclaircissements aux services de l'Etat.

La Préfecture n'est pas favorable à la suppression de la servitudes de mixité sociale S3 et regrette, tout comme le SEPAL, que la servitude S2 de 40 % diminue à 30 % . Pour ce dernier point selon la réponse de la Commune il s'agit de trouver un équilibre entre le coût total de l'opération et le financement des logements sociaux.

Une pétition regroupant 528 signatures s'oppose à la reconstruction du centre commercial, essentiellement pour une question de hauteur autorisée sur l'OAP créée à cet effet : R+3 au lieu de R+2 actuellement. Elle relève la proximité d'habitations existantes et d'un monument classé.

L'application de la réglementation qui conjugue la densification, la construction de logements sociaux, un foncier onéreux et le zéro artificialisation nette conduit à relever les hauteurs admissibles ; il s'agit ici d'une augmentation très ponctuelle au niveau de l'OAP. Le PLU ne valide pas le projet lui-même qui fera l'objet d'un permis de construire sur lequel l'Architecte des Bâtiments de France devra donner un avis conforme.

Le cahier de l'OAP précise les choix retenus pour la reconstruction du centre commercial et la création de logements. Cette OAP telle que définie, me paraît justifiée sur ce secteur pour ce qui concerne cette reconstruction. Elle est par ailleurs conforme au Document Opérationnel du SCOT.

J'ai bien noté que la Commune envisage de se référer aux services de l'État pour le traitement du projet Pr1 et pour obtenir des éclaircissements sur la gestion des Orientations d'Aménagement et de Programmation par rapport au règlement de la zone concernée

J'ai noté le souhait de la Commune de supprimer les servitudes de mixité sociales S1 et S3 alors que ce type de logements est déficitaire et leur financement difficile.

Je considère que ces éléments permettent de répondre à l'objectif de la modification N°4 du PLU pour ce qui concerne la reconstruction du centre commercial et la création de logements sociaux sur ce secteur, mais considère qu'il ne faut pas supprimer les emplacements réservés S1 pour un projet mal défini et S3 pour un parking qui ne fait l'objet d'aucune étude de besoin détaillée. Le maintien de ces secteurs, compte tenu du manque de ce type de logements et de leurs emplacements permettant une synergie avec les commerces de proximité renouvelés dans le centre commercial me paraît nécessaire pour une démarche pro-active.

Avis du commissaire-enquêteur

Le Commissaire Enquêteur

émet un avis favorable au projet de modification numéro 4 du PLU de la Commune de Ternay sous les 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.

Fait à Lyon le 20 juin 2023

Le commissaire enquêteur

A blue ink signature, appearing to be 'JL BACHET', written in a cursive style on a light blue rectangular background.

Jean-Loup BACHET