

**Rapport du commissaire enquêteur**  
Modification N° 4 du plan local d'urbanisme (PLU) 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.

**Sommaire**

|   |      |
|---|------|
| 1 Cadre de l'enquête                          |      |
| A) cadre juridique                            | p 2  |
| B) principales caractéristiques de la Commune | p 3  |
| C) le projet de modification du PLU           | p 3  |
| 2 Organisation du déroulement de l'enquête    |      |
| A) composition du dossier soumis à l'enquête  | p 5  |
| B) organisation et déroulement de l'enquête   | p 6  |
| 3 Observations émises                         | p 8  |
| 4 Analyse des observations                    |      |
| A) observations du public                     | p 8  |
| B) Avis MRAE                                  | p 15 |
| C) PPA  | p 15 |

**Annexes**

PV Synthèse  
Réponse du Maître d'ouvrage

## **1° Cadre de l'enquête**

### **A) Cadre juridique**

La présente enquête publique relève du code de l'environnement (articles L et R 123-1 et suivants). S'agissant du Plan Local d'Urbanisme communal, sa réalisation a également pris en compte le code de l'urbanisme.

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

**La modification n° 1**, approuvée le 17 Mai 2016 a notamment permis d'accompagner une diversification de l'offre de logements sur deux secteurs choisis et profiter de la procédure pour apporter des compléments au règlement.

**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.

**Enfin 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 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 (qui 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)

Ces deux points font l'objet d'une OAP

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

Cette évolution du document d'Urbanisme, ne modifie pas les orientations du PADD, ni ne réduit un espace boisé classé, 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 comporte de graves risques de nuisance. Elle relève de la procédure de modification, visée aux articles L.153-36 à 38 du code de l'urbanisme, dont la mise en oeuvre ressort de la compétence de l'exécutif communal.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le tribunal administratif de Lyon par sa décision E023000011 du 3 février 2023.

Selon l'article L153-19 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme est soumis par le maire à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ; l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique N° 106/2023/2.2 du 3 avril 2023 est conforme à cet article.

## **B) Principales caractéristiques de la Commune**

La Commune de Ternay (5850 habitants / 806 ha), est située au sud de l'aire d'attraction de Lyon en limite du département de l'Isère, en bordure de l'A7 et de l'A46.

L'occupation des sols est la suivante : 56 % de territoire artificialisé, 33 % de zone urbanisée, 23 % de zone commerciale, industrielle et réseaux de communication, le reste se partageant entre forêts, zones agricoles et prairies. Le nombre d'habitants est en constante augmentation depuis 1960 (1500 habitants) avec une augmentation de 2,5 % entre 2013 et 2018.

Administrativement elle fait partie :

- Du Canton de St Symphorien d'Ozon,
- De la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon ( CCPO ),
- Du SCoT 2030 de l'agglomération lyonnaise.

## **C) Le projet de modification du PLU :**

L'objectif principal de la présente évolution est d'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, dont des logements sociaux.

Le SCoT indique que, de manière spécifique, en se fondant sur l'analyse du tissu urbain local et ses possibilités de mutation, les PLU peuvent prévoir des orientations d'aménagement et de programmation qui comportent des schémas d'aménagement prescriptifs en matière de densité minimale et de forme urbaine attendue. Le Document d'Orientation recommande sur le territoire urbain de l'étude un développement résidentiel intensif. En l'occurrence cette modification privilégie un 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 rythme de construction est actuellement insuffisant, surtout pour des raisons de difficultés opérationnelles.

La Commune veut donc favoriser les projets situés en servitude de projet et en renouvellement urbain pour maintenir un rythme de construction répondant à ses besoins. En matière de production de logements locatifs sociaux, sur la période 2015-2020, il s'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 le site d'étude, correspondent à des priorités d'urbanisation. La collectivité veut augmenter sa maîtrise sur les secteurs à enjeux afin de répondre aux besoins et objectifs fixés en matière de logement et de diversification de l'offre.

Le PLU avait ainsi instauré en 2013 les servitudes de mixité sociale (40%) sur le site d'étude et son environnement :

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

Le projet élaboré par la collectivité propose une construction de logements collectifs.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue dans cette modification N°4 permet de construire une quarantaine de logements et environ 13 logements en locatif aidé (soit 30 % minimum) ce qui permet d'avoir l'ensemble des logements prévus initialement sur les servitudes S1, S 2 et S3.

La collectivité souhaite en conséquence appliquer ce taux, sans pour autant réduire le nombre de logements sociaux à atteindre, et supprimer les servitudes S1 et S3

Idéalement placée à proximité immédiate des services publics, des transports en commun et des commerces, ces logements permettent de répondre à un besoin important de logements pour les jeunes en première décohabitation, les jeunes ménages avec ou sans enfant ou les personnes âgées.

La servitude de mixité sociale S1 située sur le garage et la station service, fait déjà l'objet d'une servitude de projet Pr1 et d'un emplacement réservé pour équipement public. La mutation du site doit s'accompagner du déplacement de l'activité dont l'échéance n'est pas connue.

La servitude de mixité sociale S3, deviendrait un site retenu par la collectivité pour la réalisation d'un parking public.

Pour ce qui concerne la morphologie bâtie le centre bourg est en mutation. Il s'est développé autour du Prieuré Saint-Pierre, situé en promontoire dominant le Rhône. Depuis les années 1970 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 et à partir des années 2000, la mutation du tissu urbain s'est faite rapidement par "enclaves", avec des dessertes internes non connectées. La restructuration du centre commercial devient stratégique pour requalifier l'urbanisation du secteur, en même temps que l'offre commerciale.

Le site est bien desservi : depuis l'A7 à 2 km, la RD 12 et la route Neuve à l'Ouest. De nombreuses lignes de bus desservent différentes destinations.

L'usage des transports commun reste minoritaire, au profit de la voiture. L'offre de stationnement 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. 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.

La voirie a un impact contrasté : 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.

La présente modification porte essentiellement sur la réalisation d'une OAP sur un site d'environ 5100 m<sup>2</sup> comprenant actuellement la galerie marchande, son parking, la voirie et une station service. La création de cette OAP conduit à réduire le périmètre du projet Pr1 à la station service, parcelle qui fait également l'objet d'un nouvel emplacement réservé R10 au bénéfice de la Commune pour un équipement public.

Le site est donc en milieu urbain et considéré comme déjà artificialisé. Le projet n'a pas d'impact direct sur l'environnement d'où l'avis de la MRAE (pas d'étude environnementale).

Les Emplacements Réservés V6 (abandon du projet le justifiant), V32 et V33 (la mairie en est à présent propriétaire) sont supprimés.

Le Rapport de présentation précise le contexte de la modification et justifie la procédure retenue.

La servitude de projet est maintenue sur la parcelle N° 3 de 800 m<sup>2</sup> située en face de la mairie à l'extrémité nord-est de la servitude de projet Pr1 actuelle ; cette parcelle accueille actuellement un garage et une station service et n'est pas maîtrisée par la collectivité. Dans l'attente de trouver une solution pour la relocalisation de l'activité, la collectivité souhaite encadrer le devenir de cette parcelle qui doit permettre d'accueillir à terme notamment un équipement public faisant l'objet de l'emplacement réservé ER 10.

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 coeur de bourg.

Suite à l'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement de la zone Ua est adapté en conséquence

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

## **2) Organisation et déroulement de l'enquête**

### **A) Composition du dossier soumis à enquête**

Les pièces suivantes du dossier ont été paraphées par mes soins en mairie :

- Pièces administratives : Délibérations et arrêtés prescrivant le projet, arrêté et avis d'enquête ordonnant la tenue d'une enquête publique
- Rapport de présentation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Règlement de la zone Ua
- Avis des Personnes Publiques Associées
- Avis de la MRAE qui ne requiert pas d'évaluation environnementale
- Document graphique du règlement Plan de zonage (échelle 1:5000)
- Document graphique du règlement Prescriptions particulières et emplacements réservés (échelle 1:5000)
- Document graphique du règlement : protection des rez-de-chaussée commerciaux et d'activités économiques

Décision E23000011/69

- Document graphique du règlement : servitudes pour la mixité sociale
- Document graphique du règlement : servitudes de projet PR1 et PR2
- Document graphique du règlement : emplacements réservés
- Examen au cas par cas et décision de l'autorité environnementale (pas d'évaluation environnementale)

Le registre ouvert par Monsieur le Maire était déjà côté, je l'ai paraphé.

## **B) Organisation et déroulement de l'enquête**

Le dossier informatique m'a été transmis par mail le 16 février 2023. Les PPA ont été notifiés le 15 février 2023. Après entretien téléphonique le 27 février 2023 la Commune m'a confirmé vouloir attendre le mois d'avril pour commencer l'enquête.

J'ai récupéré le dossier à la mairie de Ternay le 11 avril 2023 lors d'une réunion de travail d'une heure avec Monsieur Scotti, maire, Madame Baïa du service urbanisme et Monsieur Mazet adjoint à l'urbanisme. Une présentation de la modification m'a été faite. J'ai visité les lieux ce même jour.

L'affichage sur le terrain selon les dispositions réglementaires (affiche format A2 écriture noire sur fond jaune) a été effectué sur les points suivants :

- Place de l'église
- 1 avenue des Pierres (devant l'école élémentaire)
- Chemin de Combe Mayol
- Route de Sérézin (panneau en face du N° 64)
- Rue du 27 juillet 1944 (face au pont SNCF Sud des Cités)
- Rue de Chassagne (espace vert à proximité de la rue de l'ancien stade)
- 35 rue des Barbières (devant l'école élémentaire)
- Parking rue des sports
- Intersection Montée de la monnaie et Vieille monnaie
- Intersection chemin du plat et chemin du Terrier (halte garderie)
- arrêt bus « Boucherattes »
- borne interactive « totem » à l'entrée de la mairie

L'avis était également consultable sur le site internet de la Commune.

Une information avant et pendant toute la durée de l'enquête a été également incrustée sur les panneaux lumineux de la Commune.

Le dossier ainsi que l'adresse mail étaient en ligne à l'adresse indiquée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Un ordinateur était mis à la disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie afin d'accéder au dossier et aux observations par courriel.

L'enquête publique s'est déroulée du 24 avril à 9 heures au 26 mai 2023 à 17 heures inclus et cinq permanences ont été tenues par mes soins en mairie de Ternay les :

Décision E23000011/69

- jeudi 27 avril de 14h à 17h
- mercredi 3 mai de 14h à 17h
- samedi 13 mai de 9h à 12h
- mercredi 17 mai de 14h à 17h
- mardi 23 mai de 14h à 17h

La Commune avait mis à ma disposition la salle du conseil, facile d'accès.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'annonces légales dans la presse :

- Tout Lyon du 8 avril et du 29 avril 2023
- Le Progrès du 7 avril et du 24 avril 2023

Le dossier de modification du PLU a été notifié le 15 février 2023 aux personnes publiques associées suivantes :

Préfet du Rhône  
CDPENAF  
DDT du Rhône  
DREAL Auvergne Rhône Alpes  
SEPAL  
Service Navigation du Rhône  
Service Territorial Architecture et Patrimoine  
DRAC  
Conseil régional  
Conseil départemental  
ARS  
Etat Major Région Terre Sud-Est  
CNR  
SYTRAL  
Chambre de Commerce et d'Industrie  
Chambre des Métiers et de l'Artisanat  
Chambre d'Agriculture du Rhône  
RTE  
GRT Gaz  
RFF  
ASF  
Orange  
CCPO  
Vienne Condrieu Agglomération  
SYGERLY  
Syndicat des Eaux de Communay et région  
Syndicat Mixte d'assainissement de la Vallée de l'Ozon  
Syndicat Intercommunal du Rhône des Iles et des Lônes  
ATMO Auvergne Rhône  
Syndicat Intercommunal du Rhône, des Iles et des Lônes  
Maire de Chasse sur Rhône  
Maire de Communay  
Maire de Grigny

Décision E23000011/69

Maire de Givors  
Maire de Millery  
Maire de Serezin  
Parc Naturel Régional du Pilat

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement j'ai remis et commenté mon procès verbal de synthèse des observations (voir annexe 1) le 1 juin 2023 à Monsieur Mattia Scotti, maire de Ternay en présence de Messieurs Mazet et Portal (Atelier de l'aRue) prestataire ayant confectionné le dossier .

Le Maître d'Ouvrage m'a adressé ses réponses par mail le 9 juin (voir annexe 2).

### **3) Observations émises**

La participation a été importante à travers une pétition signée par 528 personnes. Le nombre de contributions par ailleurs a été de 4, dont une par mail. Une réponse de PPA parvenue au début de l'enquête publique a été traitée pendant l'enquête en tant que contribution.

### **4) Analyse des observations**

#### **A) Réponses aux observations du public**

Compte tenu du faible nombre de sujets, les contributions sont reprises individuellement. La contribution du PPA reçue pendant l'enquête (contribution P1) est analysée dans le paragraphe relatif aux PPA.



| N° obs | Observation  | Réponse de la Commune  | Analyse du Commissaire Enquêteur  |
|--------|--|--|---|
| P1     | Contribution Préfecture analysée avec les PPA  |  |   |
| P2     | 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 | 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. | Je note que si un parking côté école est créé la Commune prendra les dispositions pour assurer la sécurité des modes doux et des piétons. Ceci ne relève pas de la modification du PLU.   |
| P3     | M PEREIRA (garagiste) ne comprend pas le fait de bloquer sa parcelle (projet Pr1 maintenu) si on veut vraiment faire revivre ce quartier.                              | 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.  | La Commune prévoit un projet d'équipement public, sans autre précision. Je ne vois pas en quoi ce projet doit être élaboré avec le propriétaire (si ce n'est le prix d'acquisition du foncier). Une réservation pour un projet de logements avec mixité sociale, déficitaire sur la Commune, et proche du centre commercial me paraît plus pertinent. |
| P4     | Pétition avec 528 signatures demandant la non-modification du PLU  |  |   |

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <p>- Cette modification a pour finalité d'autoriser la réalisation de projets immobiliers en R+3 (niveau aujourd'hui non autorisé dans le PLU actuel) ;</p> <p>- L'intensification urbaine que subit particulièrement le centre de Ternay est en opposition totale avec l'aspect majoritairement pavillonnaire de notre village ;</p> | <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> | <p>La modification sur ce secteur a visiblement été établie en fonction du projet ; sa finalité n'est pas de construire en R+3 mais bien de reconstruire le centre commercial. En tout état de cause le PLU ne valide pas le projet en lui même (qui fera l'objet d'un permis de construire) mais le règlement de l'OAP.</p> <p>L'application de la réglementation qui conjugue la densification, la construction de logements sociaux et le zéro artificialisation nette conduit effectivement à ce type de situation. Je note que du côté des habitations existantes le niveau du projet est limité à R+2 maximum</p> |
|--|---|--|---|

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | <p>- La mise en avant de la municipalité d'une dynamique commerciale quand le nombre de commerces prévus correspond au nombre de commerces existants.</p> <p>- L'absence de concertation des citoyens (la réunion publique du 31/01/2023 n'ayant fait que présenter un projet très verrouillé).</p> | <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>La Commune cite de nombreux articles : 6 dans LA LETTRE DE VOS ÉLUS<br/>3 DANS LE MAGAZINE VIVRE A TERNAY<br/>9 dans LE PROGRES<br/>DEUX RÉUNIONS PUBLIQUES et les Vœux du Maire<br/>VIDÉO des réalisations et projets à mi-mandat, dont le centre des commerces, visible sur <a href="http://www.ternay.fr">www.ternay.fr</a></p> | <p>L'OAP 6 sur le secteur de l'avenue des Pierres ne précise pas le nombre de commerces mais seulement des principes généraux ; ce point sera traité lors du permis de construire. Le rapport de présentation donne un nombre de 9 commerces environ.</p> <p>Selon la mairie il y eu une large publicité autour du projet. Concernant le PLU lui-même s'agissant d'une modification la concertation n'est pas obligatoire, contrairement à une révision.</p> |
|--|---|---|--|

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | <p>- 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.</p> <p>- Projet en R+3 à côté de maisons individuelles en R+1</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>- 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 audessus. 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</p> | <p>Le PLU objet de l'enquête impose des dispositions de principe dans le règlement et l'OAP, il ne valide pas un projet. Je note que la Commune se réfère à la servitude de projet Pr1 prévue dans PLU depuis 2012 sans mentionner qu'il serait caduc selon elle.</p> <p>Voir analyse sur item l'intensification urbaine. Je note également que cette densification est conforme au Document Opérationnel du SCOT.</p> |
|--|---|---|--|

|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
|    | <p>- 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).</p> <p>- Projet dans le périmètre des abords de monuments historiques. Certains points de vue de la Commune offriront une vue imprenable sur les bâtiments du nouveau centre commercial au détriment du clocher de l'église.</p> | <p>diversifié.</p> <p>- 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,</p> <p>- 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.</p> | <p>Plus le rapport Logements sociaux / nombre de logements augmente plus l'équilibre financier devient difficile à trouver.</p> <p>Le secteur n'est pas une aire de valorisation du patrimoine. Lors du permis de construire l'Architecte des Bâtiments de France (qui n'intervient pas au niveau du PLU lui-même) donnera son avis conforme.</p> |
| D1 | <p>Contribution par mail de M Thomas HERBINET</p> <p>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.</p>  | <p>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</p>  | <p>Je prends acte de la réponse de la Commune.</p>  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>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.</p> | <p>accompagné de tels équipements localisés en fonction des besoins de l'école et des commerces par exemple.</p> |  |
|--|--|--|

## **B) Avis MRAE**

La protection des abords d'un monument historique s'impose au projet de modification du PLU qui ne prévoit par ailleurs aucune extension de zone urbaine impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N.

Cette modification du plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine elle ne requiert donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

### Analyse du Commissaire enquêteur

En accord avec cet avis.

## **C) Analyse des avis des Personnes Publiques Associées**

Conformément à la procédure de modification du PLU le projet a été notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

### **VINCI Autoroute**

Pas de remarque

### Analyse du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cet avis.

### **Chambre d'agriculture du Rhône**

Le projet n'impactant pas l'activité agricole la chambre d'agriculture n'émet pas d'observation.

### Analyse du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cet avis.

### **Conseil Départemental du Rhône**

Donne un avis favorable sous réserve de les consulter pour création ou modification des accès sur les voiries départementales.

### Analyse du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cet avis.

### **Avis de la Compagnie Nationale du Rhône**

La CNR n'émet aucune observations

### Analyse du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cet avis.

### **Gestionnaire du Réseau de Transport Gaz (GRT Gaz)**

Pour GRT Gaz les modifications apportées n'impactent pas les ouvrages de GRT Gaz qui précise les ouvrages impactant le territoire et rappelle les dispositions (servitudes, réglementation anti-endommagement, ...) qui doivent être prises en compte dans les différentes pièces du PLU ainsi que procédure déclaration de travaux, DICT,...information demande PC, plan de servitude d'utilité publique, incompatibilité avec EBC,...

#### Position de la Commune :

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 apparait 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.

### Analyse du Commissaire Enquêteur

En accord avec la Commune

### **Réseau de Transport d'Electricité (RTE)**

RTE liste les ouvrages implantés sur la Commune : lignes de transport d'électricité, poste de transformation, câble optique souterrain.

Demande qu'en application du code l'urbanisme les ouvrages listés figurent en annexe du PLU (tracés sur site internet cité et figurant sur le site Géoportail) opposables aux demandes d'occupation du sol.

Les ouvrages listés traversent différentes zones du PLU (U, A, N), RTE précise les dispositions à inclure dans le règlement (articles R 151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme, arrêté du 10 novembre 2016) ainsi que les précisions pour :

- occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- hauteurs des constructions
- Règles de prospect et d'implantation
- règles d'exhaussement et affouillement des sols

RTE cite les règles ne s'appliquant pas aux postes de transformation ( hauteur, clôtures, emprise au sol, desserte, implantation, aspect des constructions,...)



Position de la Commune

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.

Analyse du Commissaire Enquêteur

En accord avec la Commune.

**Avis Asf**

Pas de remarque particulière

**Préfecture**

1) Invite à supprimer le périmètre de la servitude de projet Pr1 qui ne peut perdurer au-delà de 5 ans et ne pas édicter de dispositions dérogatoires dans le règlement écrit de la zone UA (les dispositions de l'Opération d'Aménagement et de Programmation doivent être conformes au règlement).

Réponse de la Commune

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.

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 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<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.

#### Analyse du Commissaire Enquêteur

La question de la date de la fin de la servitude de projet retenue par la Préfecture n'est pas partagée par la Commune. Dans l'hypothèse où cette servitude s'éteindrait après 5 ans depuis sa création il aurait été hautement souhaitable pour des questions de transparence de la supprimer lors des dernières modifications du PLU intervenant après les 5 ans (modifications N° 2 et N° 3). D'ailleurs dans aucun document il est précisé que cette servitude n'existe plus, elle est même toujours citée en tant que telle ( par exemple dans le rapport de présentation page 27 « Il est donc proposé de maintenir et de réduire la servitude de Projet Pr1 »). En outre il aurait peut-être alors fallu la renouveler sous une forme où une autre, mais ces renouvellements successifs pourraient être de mon point de vue abusifs, surtout, comme c'est encore le cas, pour un projet mal défini.

Cette différence d'appréciation conduit à un risque de fragilité juridique.

Je ne suis par ailleurs pas favorable à la suppression de la servitude de mixité sociale S1 appliquée sur cette parcelle, compte tenu du manque de ce type de logements, de son emplacement en synergie avec les commerces de proximité renouvelés dans le nouveau centre commercial.

Dans l'hypothèse où la Commune souhaiterait maintenir sa position je recommande que, comme elle le

propose dans sa réponse, elle en réfère aux services de l'État.

Pour la question de la conformité des dispositions de l'OAP avec le règlement là encore il y a une différence d'interprétation entre la Préfecture et la Commune. L'OAP peut avoir des règles alternatives circonstanciées à des conditions locales particulières (architecturales, topographiques,...). Il ne m'appartient pas de trancher juridiquement cette question ; je recommande là aussi que, comme la Commune le propose dans sa réponse, elle demande des éclaircissements aux services de l'État.

2) Incite à inscrire dans l'OAP plus de précisions concernant le devenir de la parcelle de la station service où la servitude de mixité sociale S1 est supprimée.

#### Réponse de la Commune

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.

#### Analyse du Commissaire Enquêteur

Cette superposition de contraintes pour un projet (Pr1 et ER10) non défini ne me paraît pas opportune ; comme déjà indiqué je ne suis par ailleurs pas favorable à la suppression de la servitude de mixité sociale S1.

3) Justifier le besoin en places de stationnements conduisant à la suppression de la servitude de mixité sociale S3 qui devrait être maintenue pour maintenir la production de logements sociaux

#### Réponse de la Commune

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.

#### Analyse du Commissaire Enquêteur

Aucune étude chiffrée d'utilisation des stationnements actuels et le manque éventuel dans le futur n'étaye le besoin. Le terrain pentu n'est pas un fait nouveau sur cet emplacement déjà réservé et une étude

architecturale devrait permettre de lever cette contrainte. Je ne suis donc pas favorable à la suppression de la servitude de mixité sociale S3, compte tenu du manque de ce type de logements et de la synergie avec les commerces de proximité renouvelés dans le nouveau centre commercial.

4) Le taux de mixité sociale de la servitude S2 est réduit à 30 % qui devrait être maintenu à 40 % pour la même raison.

#### Réponse de la Commune

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.

#### Analyse du Commissaire Enquêteur

Je comprends la difficulté d'aboutir à un projet finançable et donc suis en accord avec la Commune. A noter que cette limite de pourcentage de logements sociaux pour aboutir à un projet financièrement équilibré incite à conserver un maximum de servitudes réservées à cet effet.

5) Des dispositions sur la perméabilité des stationnements auraient pu être intégrées dans l'OAP ou le règlement. De même aucune disposition n'est prévue sur la densification de la trame végétale alors qu'elle est mentionnée dans le rapport de présentation.

#### Réponse de la Commune

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.

#### Analyse du Commissaire Enquêteur

Comme le propose la Commune dans sa réponse il me paraît effectivement souhaitable d'ajouter cette mention.

6) Relève que trois modifications de PLU ont été réalisées ces trois dernières années, ce qui traduit la nécessité d'engager à présent une procédure de révision générale.

Décision E23000011/69

#### Position de la Commune

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.

#### Analyse du Commissaire Enquêteur

Il s'agit là effectivement d'une remarque générale qui n'impacte pas la présente modification.

#### **Syndicat mixte d'étude et de programmation de l'agglomération lyonnaise (SEPAL)**

Le SEPAL émet un avis favorable mais suggère que la servitude mixité sociale qui prévoyait initialement une part de 40 % de logement sociaux sur ce secteur soit maintenu dans les mêmes proportions compte tenu du déficit de logements locatifs sociaux constaté sur la Commune et de ses objectifs de rattrapage

#### Position de la Commune

La suggestion est de maintenir la servitude S2 à un niveau de 40 %. La réponse est la même que pour la Préfecture.

#### Analyse du Commissaire Enquêteur

Il me semble important d'avoir dans le futur PLU un maximum de possibilités pro-actives de constructions de logements sociaux.

Fait à Lyon le 20 juin 2023

A blue ink signature, appearing to be 'JL Bachet', written on a light blue rectangular background.

Le Commissaire-enquêteur  
Jean-Loup BACHET