



**PRÉFET
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Le Directeur

Lyon, le **01 MARS 2022**

Monsieur le Maire,

Par arrêté en date du 2 décembre 2021, la commune de Ternay a engagé une procédure de modification n°3 de son plan local d'urbanisme. Le projet de modification vise, d'une part, à ouvrir à l'urbanisation la zone de Buyat destinée à accueillir une opération de construction de logements et d'un local communal et, d'autre part, à mettre à jour les annexes 12 et 13 du plan local d'urbanisme relatives aux servitudes d'utilité publique.

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le dossier de modification n°3 en amont de l'enquête publique qui aura lieu du 21 mars 2022 au 22 avril 2022.

Les évolutions du plan local d'urbanisme consistent principalement à :

- reclasser la zone à urbaniser AU existante de Buyat en zone Ub sur une surface de 0,56 hectare pour construire environ 18 logements ainsi qu'une salle communale d'une surface d'environ 100 m²,
- modifier la servitude de mixité sociale S17 s'appliquant sur ce secteur et le règlement de la zone Ub,
- créer une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur,
- mettre à jour les annexes 12 et 13 du plan local d'urbanisme relatives aux servitudes d'utilité publique concernant le plan de prévention des risques naturels d'inondation du Rhône aval et le périmètre de protection des puits de captage de la nappe alluviale du Rhône.

Le projet de construction se situe au Nord de la commune dans l'enveloppe urbaine existante. Il est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation qui prévoit l'implantation d'un

Monsieur Mattia SCOTTI
Maire de la commune de Ternay
Place de la Mairie
69 360 TERNAY



secteur d'habitat collectif le long du chemin de Buyat avec une salle communale en rez-de-chaussée et d'un secteur d'habitat individuel ou groupé sur l'arrière du tènement.

L'opération d'habitat reste soumise à la servitude de mixité sociale S17 inscrite au plan local d'urbanisme en vigueur qui doit comporter 50 % minimum de logements locatifs aidés, sur un potentiel constructible de 18 logements environ, soit environ 9 logements en locatifs aidés. La commune de Ternay, soumise à l'article 55 de la loi dite relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est déficitaire en matière de production de logements sociaux. Le maintien d'une proportion à hauteur de 50 % minimum de logements locatifs aidés au sein de l'opération contribue à atteindre les objectifs quantitatifs fixés à 139 logements locatifs sociaux sur la période triennale 2020-2022.

Cependant, le projet de modification fait évoluer les règles applicables dans les secteurs où s'appliquent les servitudes de mixité sociale S1 à S18. En effet, les dispositions actuelles inscrites au PLU en vigueur cadrent, pour chaque opération, la répartition entre les typologies de logements sociaux à construire (logement financé par un prêt locatif social, par un prêt locatif à usage social et par un prêt locatif aidé d'intégration) et la typologie d'habitat (habitat collectif, individuel ou groupé). Le dossier de modification propose que sur les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, cette répartition ne soit plus cadrée selon une ventilation pré-définie, mais uniquement en fonction du projet. Or, l'atteinte des objectifs en matière de production de logements sociaux se mesure également sur le plan qualitatif en fonction de la ventilation des typologies de logements sociaux à réaliser, à savoir un minimum de 30% de logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration et un maximum de 30% de logements financés par un prêt locatif social. Pour atteindre ces objectifs qualitatifs, il paraît opportun de cadrer la répartition des typologies de logements sociaux au sein des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation en se rapprochant de ces valeurs cibles.

Par ailleurs, le potentiel constructible dans la servitude de mixité sociale S17 est de 18 logements environ. L'imprécision de cette rédaction risque de laisser une souplesse trop importante en matière de densité. En effet, pour optimiser l'investissement de ce secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine, il pourrait être attendu une production minimum de 18 logements, conformément à la fourchette haute des objectifs de densité du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise qui est de 30 à 35 logements à l'hectare dans les opérations d'habitat en renouvellement urbain.

L'analyse de votre projet de modification n°3 appelle ainsi de ma part un avis favorable, assorti des deux réserves suivantes :

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

Conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme, je vous rappelle que l'entrée en vigueur de la présente procédure de modification de votre plan local d'urbanisme est conditionnée à la publication des délibérations et des documents sur lesquels elles portent sur le GéoPortail de l'Urbanisme.

A ce titre, les annexes du plan local d'urbanisme publiées sur le GéoPortail de l'Urbanisme devront être actualisées et faire l'objet d'une mise à jour au fur et à mesure des servitudes d'utilité publique portées à votre connaissance par les services de l'État.

Par ailleurs, nous portons à votre attention que la commune conduit depuis un an plusieurs procédures d'évolutions de son plan local d'urbanisme, avec la modification n°2 approuvée le 28 septembre 2021, la présente modification n°3 prescrite le 2 décembre 2021 et l'engagement prochain d'une nouvelle procédure de modification (n°4) sur le secteur du centre des commerces. La multiplication des

procédures intermédiaires pour faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur, qui date de juin 2013, traduit la nécessité d'engager, comme vous l'aviez envisagé lors de nos précédents échanges, une procédure de révision générale de votre plan local d'urbanisme pour mener une réflexion globale sur le développement communal.

Cet avis est à verser au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.


Le Directeur Départemental
Jacques BANDERIER

Jacques BANDERIER

