



PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Préfète

Lyon, le

20 AVR. 2023

Monsieur le Maire,

Par arrêté en date du 12 janvier 2023, la commune de Ternay a engagé une procédure de modification n°4 de son plan local d'urbanisme. Celle-ci vise principalement le projet de requalification du pôle commercial situé avenue des Pierres. D'autres éléments de modifications plus mineures sont intégrés à cette procédure.

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le dossier de modification n°4 en amont de l'enquête publique qui aura lieu du 24 avril 2023 au 26 mai 2023.

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

- encadrer le projet de requalification du pôle commercial de l'avenue des Pierres en redéfinissant la servitude du périmètre de projet Pr1, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation n°6, une adaptation du règlement de la zone UA et des périmètres de protection des alignements commerciaux,
- supprimer les servitudes de mixité sociale S1 et S3 et adapter la servitude de mixité sociale S2,
- actualiser la liste des emplacements réservés.

Je souligne tout d'abord votre engagement dans le projet de requalification du pôle commercial de l'avenue des Pierres, qui va dans le sens des politiques publiques de renouvellement urbain et de lutte contre l'artificialisation des sols. Votre projet appelle de ma part plusieurs remarques qui sont détaillées en annexe de ce courrier.

Afin que votre document d'urbanisme soit conforme au code de l'urbanisme, je vous demande de faire évoluer certaines dispositions réglementaires de votre projet de modification n°4. Ainsi, je vous invite à supprimer le périmètre de la servitude de projet Pr1 qui ne peut perdurer au-delà de 5 ans. Je vous invite également à ne pas édicter de dispositions dérogatoires dans le règlement écrit de la zone UA en application de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme. D'autres dispositions plus adaptées à votre projet vous sont proposées en annexe de ce courrier.

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

Par ailleurs, je vous rappelle que la commune de Ternay doit atteindre 25 % de logements sociaux. Je note que votre commune est passée de 9,27 % de logements locatifs sociaux en 2016 à 12,83 % en 2022, ce qui marque une progression. Cependant, cet effort doit être accentué et poursuivi, et notamment à travers des projets d'aménagement et de renouvellement urbain que vous portez dans cette modification n°4 de votre plan local d'urbanisme. De ce fait, pour assurer la production de logements locatifs sociaux sur votre commune, la servitude de mixité sociale S3 mérite d'être maintenue. De plus, la servitude de mixité sociale S2 devra également a minima maintenir son taux à 40 %.

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.

Je vous rappelle que cet avis des services de l'État doit être joint à l'enquête publique et que, depuis le 1^{er} janvier 2023, conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, le caractère exécutoire d'un document d'urbanisme est conditionné par sa publication sur le portail national de l'urbanisme. L'entrée en vigueur de votre procédure de modification sera donc conditionnée à la publication de ces éléments sur le Géoportail de l'urbanisme.

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

*Nous pouvons bien sûr en parler
de vive voix*

Très cordialement

Le Sous-Préfet en charge du Rhône-Sud



Benoît ROCHAS

P.J. : Annexe

Copie :

- Monsieur le Président du syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise

Annexe à l'avis de l'État sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Ternay

Vous trouverez ci-après des précisions sur les points évoqués dans le courrier :

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.

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 indicé 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.

3 Production de logement et servitudes de mixité sociale

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.

Votre document d'urbanisme actuel comporte plusieurs servitudes de mixité sociale notamment les servitudes S1, S2 et S3. Le projet de modification n°4 de plan local d'urbanisme prévoit la suppression de ces servitudes S1 et S3 et la modulation de la servitude S2.

- La servitude de 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.

- La servitude de 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.

- La servitude de 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.

- 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.