

COMMUNE DE TERNAY

Département du Rhône – 69

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N ° 4

| | |
|---|-------------------|
| Révision prescrite le : | 12 avril 2010 |
| Arrêtée le : | 26 Juin 2012 |
| Approuvée le : | 11 Juin 2013 |
| Modification n° 1 approuvée le : | 17 Mai 2016 |
| Modification n° 2 approuvée le : | 28 Septembre 2021 |
| Modification n° 3 approuvée le : | 5 Juillet 2022 |
| Modification n° 4 approuvée le : | En cours |



1 - CONTEXTE de la modification N° 4 du PLU

- Objet p 3
- Situation géographique p 4
- Le site p 5
- La répartition foncière p 6
- Situation dans le PLU approuvé p 7

2 - DIAGNOSTIC

Les éléments de cadrage

- Le SCoT de l'agglomération lyonnaise p 9
- Le PLH de la CCPO p 10

Les éléments de diagnostic

- La morphologie bâtie : Un bourg centre en mutation p 13
- Les accès et déplacements p 14
- Une structure paysagère contrastée p 16
- Les réseaux p 18

3 - LES EVOLUTIONS du PLU pour le projet de restructuration du centre commercial

- Le projet de restructuration du secteur p 21
- Le programme p 22
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) p 24
- Le règlement p 27

4 - LES EVOLUTIONS du PLU pour la suppression de l'emplacement réservé V 6 p 38

5 - BILAN de la modification n° 4 du PLU p 39

ANNEXE p 42

Objet de la procédure

La commune de Ternay est couverte par un Plan local d'Urbanisme approuvé le **11 Juin 2013**. Il a fait l'objet de **trois procédures** de modification.

La modification n° 1 a été approuvée le 17 Mai 2016 . Elle avait pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU, Route de Sérézin-du-Rhône et de permettre essentiellement des évolutions du règlement du PLU.

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.

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 collectivité porte depuis des années le projet de requalification du pôle commercial situé Avenue des Pierres, a proximité de la Mairie. Ce projet est inscrit au PLU en tant que Servitude de projet (Pr1), définissant un périmètre d'étude, afin de favoriser le **renouvellement urbain et une diversification** de l'offre de logements.

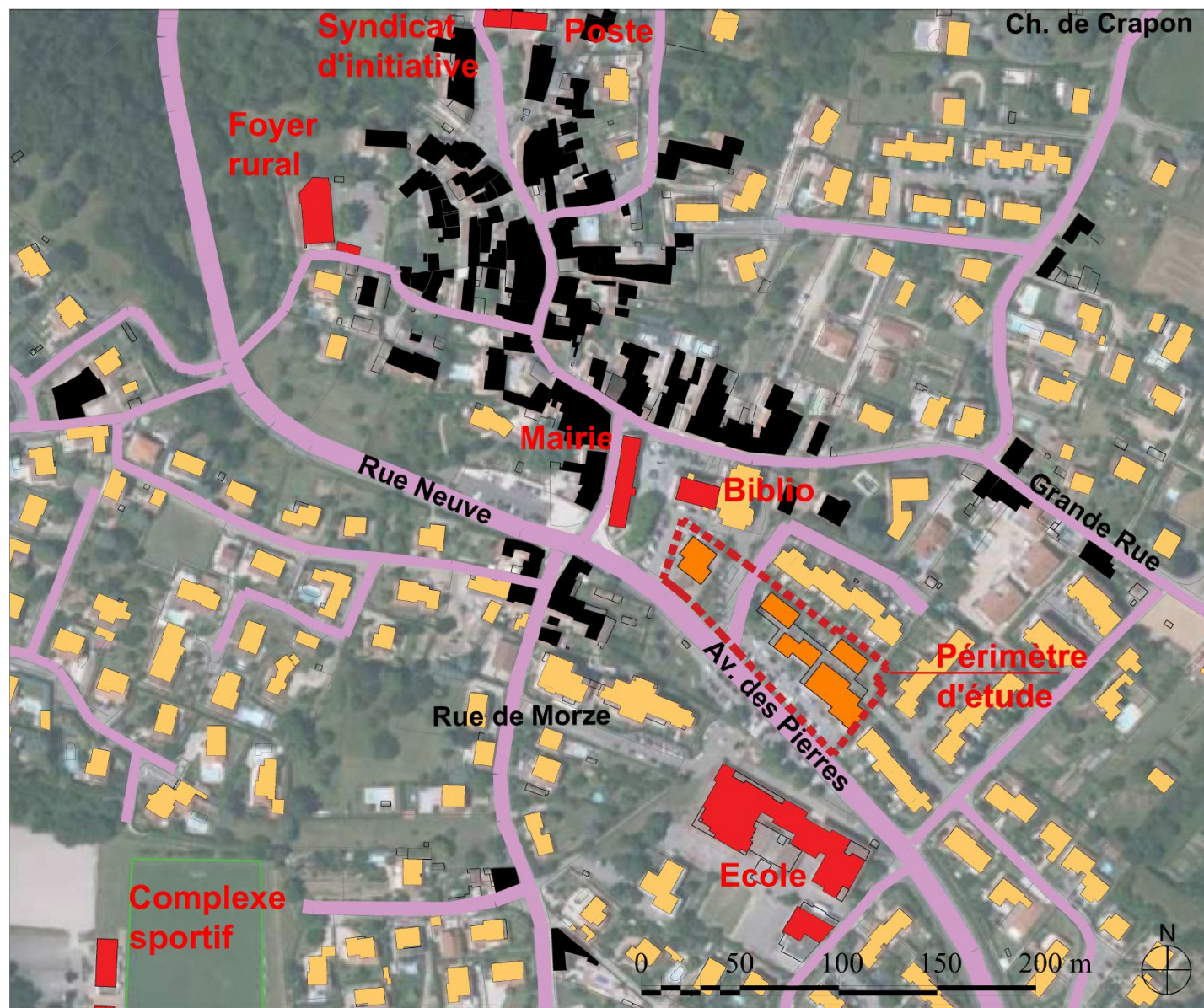
Le programme comprend notamment **la démolition- reconstruction** des commerces, **accompagnée de la réalisation de logements** en étages.

La collectivité souhaite en conséquence encadrer la restructuration de l'urbanisation de ce secteur, élaborer **une Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) et apporter les modifications correspondantes au document d'urbanisme.

En complément et pour profiter de la présente modification, la collectivité souhaite supprimer l'emplacement réservé n° V 6 derrière la maison de retraite de Chassagne, dont les conditions techniques de réalisation sont peu adaptées à la réalité topographique du site.

Les évolutions prévues dans la procédure, en tant "*qu'elles ne modifient pas les orientations du PADD, ni ne réduisent un espace boisé, 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 comportent de graves risques de nuisance*", , relèvent de la procédure de la **modification de droit commun**, dont la mise en œuvre est de la compétence de l'exécutif communal.

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU : Situation géographique



Le **périmètre d'étude** comprend le centre commercial avec 7 commerces encore actifs (Auto école, Boulangerie, superette, opticien, fleuriste, boucherie, agence immobilière), 2 banques et une station service sur une surface d'environ **5 100 m²**.

Cet ensemble est idéalement situé **en centre bourg** sur l'avenue des Pierres (RD 12 E), à proximité immédiate des équipements publics, Mairie, Ecoles maternelles, primaires, bibliothèque et stade notamment.

Le site revêt un enjeu particulier à la jonction du centre ancien de Ternay et des zones d'expansion urbaines sous forme de pavillonnaires et plus récemment d'opération de logements collectifs sur la Grande Rue.

Il doit permettre à la fois de reconstituer une vitrine commerciale attractive sur l'Avenue et assurer une requalification du centre bourg avec une offre nouvelle de logements.

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU : Le site



1 - La station service



2 - L'allée des Emeraudes



3 - Le centre commercial



4 - La galerie extérieure



5 - La galerie intérieure



6 - Les abords, côté lotissement

Cet ensemble construit à la fin des années 1970 concentre sur **1000 m²** l'essentiel de l'offre commerciale du bourg. Cependant, elle ne correspond plus aux standards actuels et sur les 14 commerces et services initiaux, il n'en reste plus que 9. Malgré leur situation centrale, les commerces ne bénéficient pas d'une vitrine commerciale sur l'Avenue des Pierres leur assurant une bonne lisibilité. Cet ensemble réalisé en Rez-de-chaussée ne participe pas à la construction d'une forme urbaine continue où il apparaît une prédominance de la voiture.

► Un des objectifs est de redonner une dynamique commerciale attractive pour les habitants de Ternay.

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU : La répartition foncière



La collectivité n'a pas la maîtrise foncière complète du site. Le périmètre d'étude comprend **3 propriétés** différentes :

- L'Avenue des Pierres (RD 12 E) est sur l'emprise appartenant au Conseil Départemental du Rhône.
- **La parcelle n° 0031** comprenant la galerie marchande et le stationnement est privée.
- **La parcelle n° 0003** comprenant la station de service est privée.
- Seul le parking entre les deux tènements appartient à la Mairie.

Le projet devra se faire en partenariat avec le Conseil Départemental (accès, stationnement, aménagements, ...) et les deux propriétaires privés.

A la périphérie, **la parcelle privée n° 0019** correspond à l'Allée des Émeraudes dont l'accès se fait par le parking.

Enfin, la collectivité maîtrise la **parcelle n° 234** périphérique comprenant le parvis de la Mairie, le stationnement public et l'allée du vieux porche, ainsi que l'ensemble du tènement de l'école avec ses stationnements.

A noter, une enclave de la **parcelle n° 235** appartenant à Alliade.

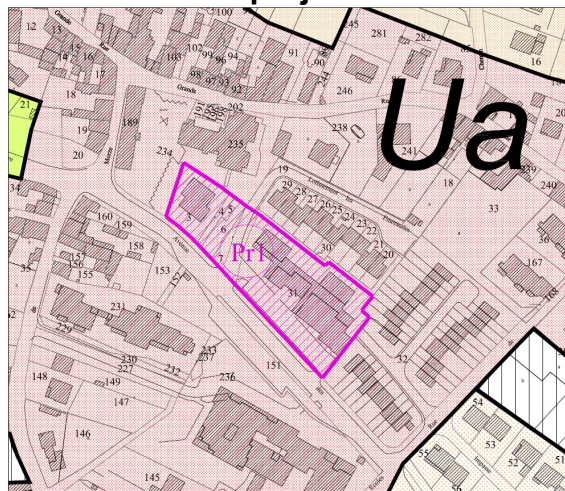
L'aménagement du secteur pourra nécessiter en conséquence de repenser la structure foncière.

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU : Situation dans le PLU

Le site est **en zone Ua du PLU**. Il s'agit d'une "Zone urbaine centrale, équipée, multifonctionnelle, immédiatement constructible et de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété".

Le renforcement de la centralité et des fonctions urbaines y est privilégié et il s'agit d'un des **enjeux du PLU** que d'y maîtriser l'urbanisation. **Ainsi, le site d'étude est concerné par 2 types de servitudes complémentaires :**

Une servitude de projet PR 1

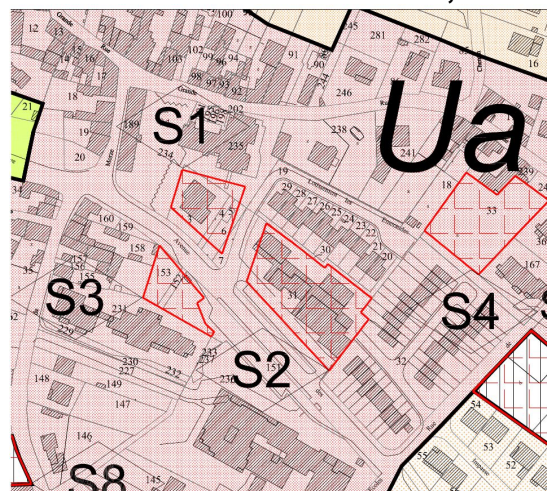


Cette servitude (Pr1) doit permettre de favoriser le **renouvellement urbain et une diversification** de l'offre de logements.

Elle interdit toute construction nouvelle pendant une durée maximum de **5 ans à compter de la date d'approbation du PLU**, et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

C'est un des objets de la présente modification que de redéfinir ce périmètre de projet.

Des servitudes renforcées S 1, S2 et S3 pour la mixité sociale



La servitude S1 sur la station service demande **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ **4 logements**.

La servitude S2 sur le centre commercial demande **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ entre **4 et 6 logements**.

La servitude S3 sur l'espace vert à côté de l'Ecole **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ **2 logements**.

La répartition devra se rapprocher de la ventilation suivante pour chaque opération avec une priorité au logement collectif ou groupé :

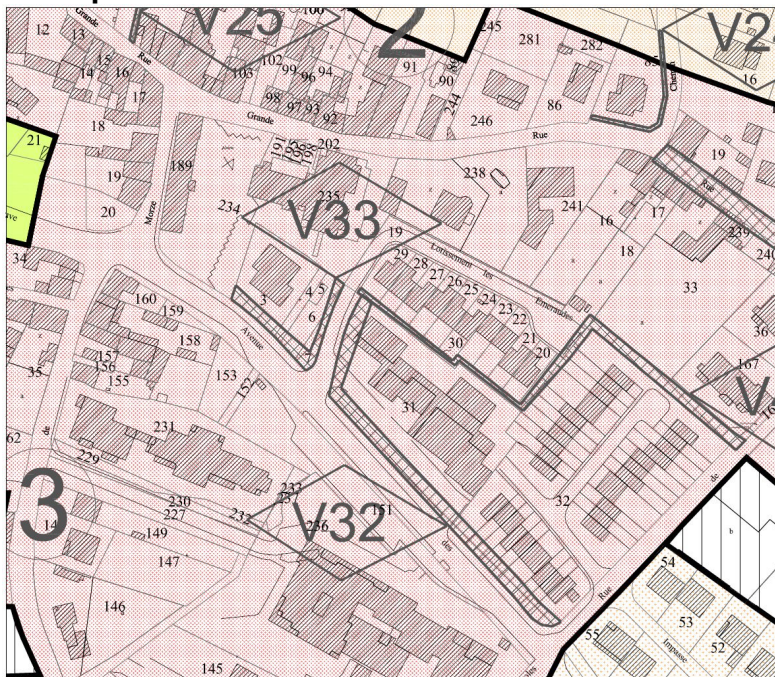
- entre 12 et 17% de logements en PLS
- entre 60 et 70 % de PLUS
- entre 15 et 25 % de PLAI.

- Ces servitudes doivent être revues et adaptées en fonction du projet élaboré par la collectivité, notamment afin **d'augmenter le nombre** de logements sociaux produits, insuffisant au regard du potentiel du site et des objectifs à tenir par la collectivité.

1 - CONTEXTE de la modification n ° 4 du PLU : Situation dans le PLU

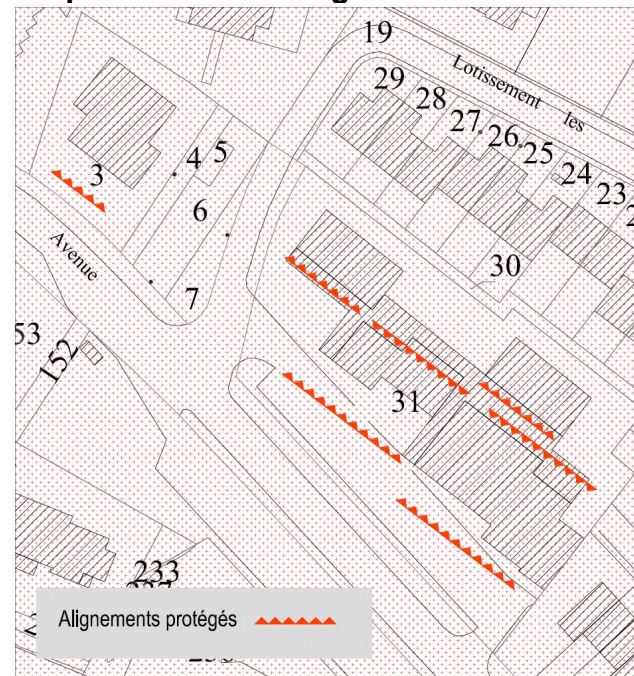
En complément, le PLU propose des mesures spécifiques, visant à **améliorer le fonctionnement du site et préserver son offre commerciale** :

Des emplacements réservés



Les **V 32 et V 33** situés initialement sur le domaine du Conseil général du Rhône sont prévus au bénéfice de la commune, pour permettre l'élargissement du domaine public de la rue Neuve (trottoir et stationnement).

Une protection des alignements commerciaux



Sur l'emprise définie par la servitude de projet Pr1, il s'agit d'assurer le maintien **d'une dynamique économique** en centre bourg et préserver son attractivité.

Ainsi, la destination des rez-de-chaussée commerciaux, et plus largement ceux dédiés à l'activité économique doit être maintenue.

- Le projet de la collectivité doit permettre de reconfigurer l'emprise du domaine public en même temps que de reconstituer une façade commerciale sur l'avenue des Pierres. Les emplacements réservés et la protection des alignements commerciaux doivent être revus en conséquence tout en conservant les principes.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'agglomération lyonnaise



Suivant le Document d'Orientation (DO) du SCoT, le secteur d'étude est compris en "territoire urbain".

Cela signifie qu'en matière d'habitat, le DO recommande que le développement résidentiel soit plus intensif en fonction du contexte local et notamment en tenant compte de la présence du réseau de transport collectif d'agglomération.

Plus largement, il s'agit ici de privilégier des opérations en 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 projet porté par la collectivité rentre bien dans ces orientations et la servitude de projet (Pr 1) proposée dans le PLU permet d'élaborer des orientations dans ce sens.

Armature verte et territoire urbain

armature verte

territoire urbain

zone couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Développement urbain

mise en valeur des confluences

Développement des loisirs et du tourisme

coulée verte (préservation et restauration écologique)

espace de loisirs et de découverte

base nautique

voie verte des berges

halte nautique

lien entre le fleuve et les grands sites de nature

Développement économique (voie fluviale)

port public national

port public métropolitain

2 - DIAGNOSTIC : Les éléments de cadrage

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO)

Rappel : Ce document non approuvé engageait les collectivités dans un programme de constructions sur la période 2015 - 2020. Il n'est pas opposable, mais a permis d'élaborer le PLU.

| | Moyenne annuelle du nombre de logements construits de 2007 à 2012 | Hypothèse PLH | | |
|---------------------|---|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| | | Nombre annuel 2014-2016 | Nombre annuel 2017-2020 | Soit durée du PLH 2015-2020 |
| Chaponnay | 35 | 38 | 40 | 237 |
| Communay | 27 | 35 | 40 | 230 |
| Marennnes | 5 | 40 | 10 | 120 |
| Saint-Symph. d'Ozon | 46 | 50 | 40 | 260 |
| Sérézín-du-Rhône | 11 | 50 | 15 | 160 |
| Simandres | 11 | 30 | 10 | 100 |
| Ternay | 26 | 30 | 40 | 220 |
| CCPO | 162 | 273 | 195 | 1327 |

La commune de Ternay devait produire **220 logements nouveaux** sur la période 2015-2020, soit un rythme annuel de **37 logements environ**.

Pour mémoire, il s'en est construit 180 unités, dont 128 en zones en zone U et 22 en zone AU, soit 30 logements par an.

Si la capacité constructible est suffisante en zones U avec **100 à 200 logements supplémentaires**, le **rythme de construction est insuffisant**, surtout pour des raisons de difficultés opérationnelles.

En outre, sur les **10 secteurs classés en zone A Urbanisée (AU)** dans le PLU, seules 2 ont été ouvertes à l'urbanisation: **celles de Crottat et de Buyat**.

Il convient donc de **favoriser** les projets situés en servitude de projet et en renouvellement urbain pour maintenir un rythme de construction répondant aux besoins de la collectivité.

| Objectifs de production en logements locatifs sociaux | | | | | | | |
|---|--|---------------------------------------|--------------------|------------|-----------------------------|--|--|
| Territoire | Rappel objectif triennal 2014-2016 pour les communes SRU | Années 2015-2016 couvertes par le PLH | Années 2017 à 2019 | Année 2020 | Soit durée du PLH 2015-2020 | Rappel construction neuve prévisionnelle 2015-2020 | Soit part des logements sociaux / construction neuve |
| Chaponnay | 46 | 31 | 60 | 20 | 111 | 237 | 47% |
| Communay | 42 | 28 | 60 | 20 | 108 | 230 | 47% |
| Marennnes | | 18 | 5 | 3 | 26 | 120 | 22% |
| Saint-Symph. d'Ozon | 60 | 40 | 60 | 20 | 120 | 260 | 46% |
| Sérézín-du-Rhône | | 35 | 10 | 5 | 50 | 160 | 31% |
| Simandres | | 12 | 5 | 3 | 20 | 100 | 20% |
| Ternay | 45 | 30 | 60 | 20 | 110 | 220 | 50% |
| CCPO | 193 | 194 | 260 | 91 | 545 | 1 327 | 41% |

En matière de production de logements locatifs sociaux, l'objectif était fixé à **110** sur la période.

Il s'en 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 ce site d'étude, correspondent à des priorités d'urbanisation pour la collectivité.

2 - DIAGNOSTIC : Les éléments de cadrage

Objectif en PLAI

| Objectif minimal de production en PLAI | | | | |
|--|------------------|-------------------|------------|------------------------------|
| Territoire | Années 2015-2016 | Période 2017-2019 | Année 2020 | Soit durée du PLH 2015-2020* |
| Chaponnay | 9 | 18 | 6 | 33 |
| Communay | 8 | 18 | 6 | 32 |
| Marennes | 5 | 2 | 1 | 8 |
| Saint-Symph. d'Ozon | 12 | 18 | 6 | 36 |
| Sérézín-du-Rhône | 11 | 3 | 2 | 15 |
| Simandres | 4 | 2 | 1 | 6 |
| Ternay | 9 | 18 | 6 | 33 |
| CCPO | 58 | 78 | 27 | 163 |

La commune devait produire **33 PLAI minimum** sur la période 2015-2020.

Il s'en est produit au minimum **32 unités**.

Objectif en PLS

| Objectif maximal de production en PLS | | | | |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|------------|------------------------------|
| Territoire | Années 2015-2016 | Période 2017-2019 | Année 2020 | Soit durée du PLH 2015-2020* |
| Chaponnay | 6 | 12 | 4 | 22 |
| Communay | 6 | 12 | 4 | 22 |
| Marennes | nc | nc | nc | nc |
| Saint-Symph. d'Ozon | 8 | 12 | 4 | 24 |
| Sérézín-du-Rhône | nc | nc | nc | nc |
| Simandres | nc | nc | nc | nc |
| Ternay | 6 | 12 | 4 | 22 |
| CCPO | 26 | 48 | 16 | 90 |

La commune devait produire **22 PLS minimum** sur la période 2015-2020.

► Il s'en est produit au minimum **29 unités**.

2 - DIAGNOSTIC : Les éléments de cadrage

Objectif en T1 et T2

Le PLH fixait enfin des objectifs en matière de tailles de logements sociaux.

| Objectif minimal de T1-T2 dans les logements locatifs sociaux | | | | |
|---|------------------|-------------------|------------|------------------------------|
| Objectifs du PLH période 2015-2020 | Années 2015-2016 | Période 2017-2019 | Année 2020 | Soit durée du PLH 2015-2020* |
| Chaponnay | 14 | 18 | 6 | 33 |
| Communay | 13 | 18 | 6 | 32 |
| Marennes | 0 | 2 | 1 | 2 |
| Saint-Symph. d'Ozon | 18 | 18 | 6 | 36 |
| Sérézin-du-Rhône | 0 | 3 | 2 | 5 |
| Simandres | 0 | 2 | 1 | 2 |
| Ternay | 14 | 18 | 6 | 33 |
| CCPO | 58 | 78 | 27 | 144 |

La commune devait produire **33 logements minimum** de type T 1 et T2 sur la période 2015-2020. Il s'en est construit au minimum 48 unités sur la période.

Cependant, la taille moyenne des ménages sur la commune est de **2 personnes**, ce qui correspond à un besoin de logements majoritairement de **type T 2 et T3**. Or, les personnes seules, familles monoparentales et couples sans enfants représentent **62,5 %** des ménages alors que l'offre correspondante représente **18,5 % du parc**.

Le déséquilibre du parc s'accroît au détriment des jeunes ménages, des personnes âgées ou celles disposant de faibles revenus.

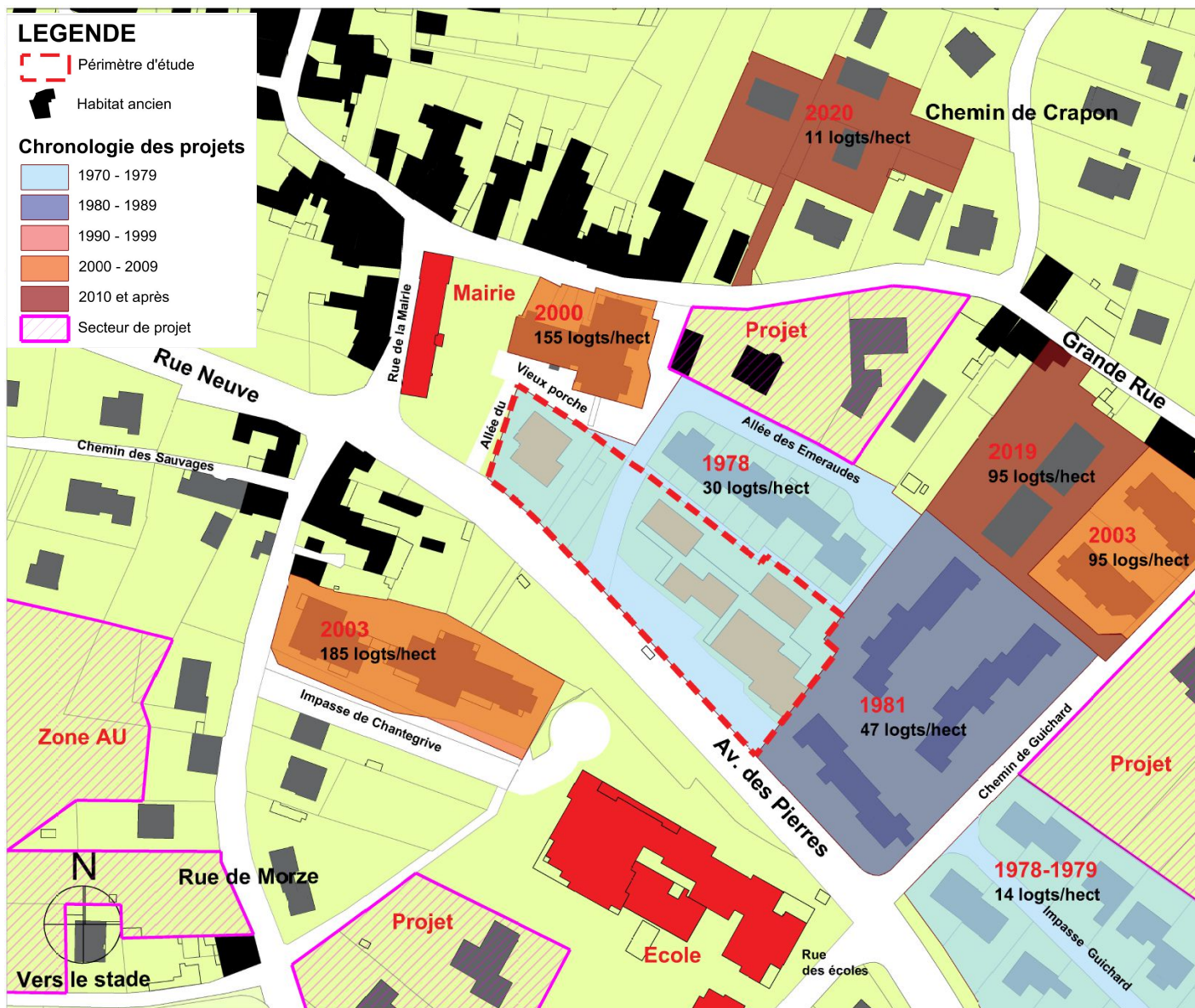
Incidences

Le **PLH 2015-2020** augmentait fortement les obligations de la collectivité, non seulement en matière de quantité mais aussi de diversification de l'offre. Le PLU a été en mesure d'y répondre jusqu'en 2020, à l'exception **du rythme de construction et du niveau de la mixité sociale**, insuffisants pour combler le retard en la matière ;

Cependant, avec une part de **31 %** de logement social produit sur la période, le déficit s'est réduit d'environ **55 logements**. Fin 2021, le nombre de logements en locatif aidé était estimé à **294 unités, soit près de 13,3 % du parc**.

- Il s'agit pour la collectivité d'augmenter sa maîtrise sur les secteurs à enjeux, comme sur le centre et l'Avenue des Pierres ou sur les **zones AU et AUb**, afin de **répondre aux besoins et objectifs** fixés en matière de logement et de diversification de l'offre.

2 - DIAGNOSTIC - la morphologie bâtie : Un centre bourg en mutation



Des origines anciennes

- Le bourg s'est développé à partir du Xe siècle, autour du Prieuré Saint-Pierre, situé en promontoire dominant le Rhône.
- La structure ancienne prédomine jusqu'au milieu du XX^e siècle.

Un développement récent

- Les années 1970 marquent le début de la périurbanisation.
- 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.
- A partir des années 2000, les opérations en logement collectif se développent avec une augmentation de la densité bâtie, jusqu'à **185 logs/hectare**.

Un urbanisme d'opportunité

- Il s'agit pour l'essentiel d'opérations privées à la parcelle.
- La mutation du tissu urbain s'est faite rapidement par "enclaves", avec des dessertes internes non connectées.

- Les opportunités de projets augmentent. La restructuration du centre commercial devient stratégique pour requalifier l'urbanisation du secteur, en même temps que l'offre commerciale.

2 - DIAGNOSTIC : Les accès et déplacements



Arrêt de bus - Avenue des Pierres



Le stationnement devant le centre commercial



Avenue des Pierres - Traversée piétonne

Les accès

Le site est bien desservi :

- Depuis l'A7 à 2 km, la RD 12 et la route Neuve à l'Ouest
- Depuis Communay et l'Avenue des Pierres à l'Est, établissant un lien direct avec le collège
- Depuis le Sud, par la rue de Morze en relation avec les zones d'activités économiques de Chassagne.

Il dispose en outre **d'une desserte interne** traversante à double sens par l'allée des Emeraudes et à sens unique par l'Allée du Vieux Porche, depuis la Grande rue.

Les déplacements en Transport en Commun

Ce secteur offre plusieurs solutions de déplacements alternatifs au "tout voiture".

Cinq lignes de cars desservent la commune et assurent des allers-retours à destination de Givors, La Mulatière, Vénissieux et Vienne.

- La ligne 111 avec 10 horaires journaliers mettant la gare de Sérézin à 6 mn
- La ligne 113 avec 11 horaires journaliers mettant la gare de Givors ville à 10 mn
- La ligne 707 pour une desserte du collège de Mions
- La ligne fréquence 753 pour le collège de Communay à 3 mn
- La ligne 740 pour le collège et lycée de St Thomas d'Acquin à Oullins et le lycée de Saint Romain en Gal

Mais l'usage des transports commun reste minoritaire, au profit de la voiture.

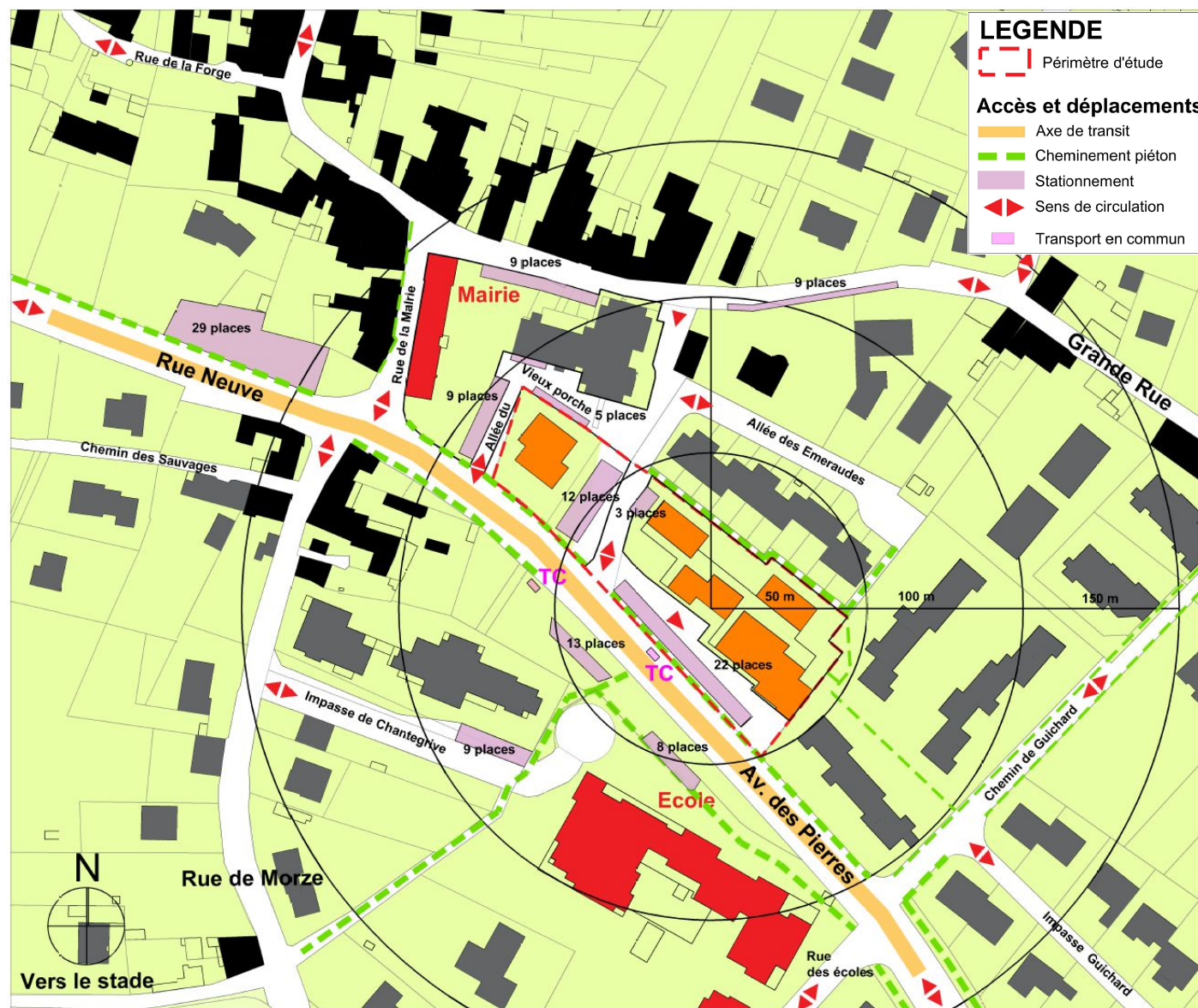
Le stationnement

L'offre 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. A noter que l'offre pour le stationnement des vélos est quasi inexistante.

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.

2 - DIAGNOSTIC : Les accès et déplacements



Un maillage viaire dense

Le site d'étude bénéficie d'une convergence du réseau viaire, hérité de l'histoire et plus récemment des aménagements des années 70.

L'allée des Emeraudes coupe le site en 2 îlots et assure la jonction entre la Grande Rue et l'Avenue des Pierres.

Malgré l'étroitesse des voies anciennes, le réseau est principalement à double sens, ce qui a l'avantage à la fois de garantir une bonne continuité de la desserte des quartiers et un ralentissement sur les voies anciennes.

Les cheminements piétons

Le maillage piéton est important dans un rayon de 150 m, lié à la présence du groupe scolaire et des équipements publics. Il se développe essentiellement le long de l'Avenue des Pierres et en direction du stade.

Un axe structurant à requalifier

L'Avenue des Pierres (RD 12 E) est un axe majeur de transit, reliant le centre de Ternay au Collège de Communay. Son emprise est largement dimensionnée lui conférant un caractère routier marqué.

Des aménagements pourraient lui redonner un statut urbain, avec une diversification des usages (pistes cyclables), accompagnées d'alignements d'arbres pour le rendre plus attractif.

2 - DIAGNOSTIC : Une structure paysagère contrastée



La Rue Neuve, l'entrée de ville



Le site et l'arrière plan



La Grande Rue et le caractère rural



Des opérations contemporaines en collectif...

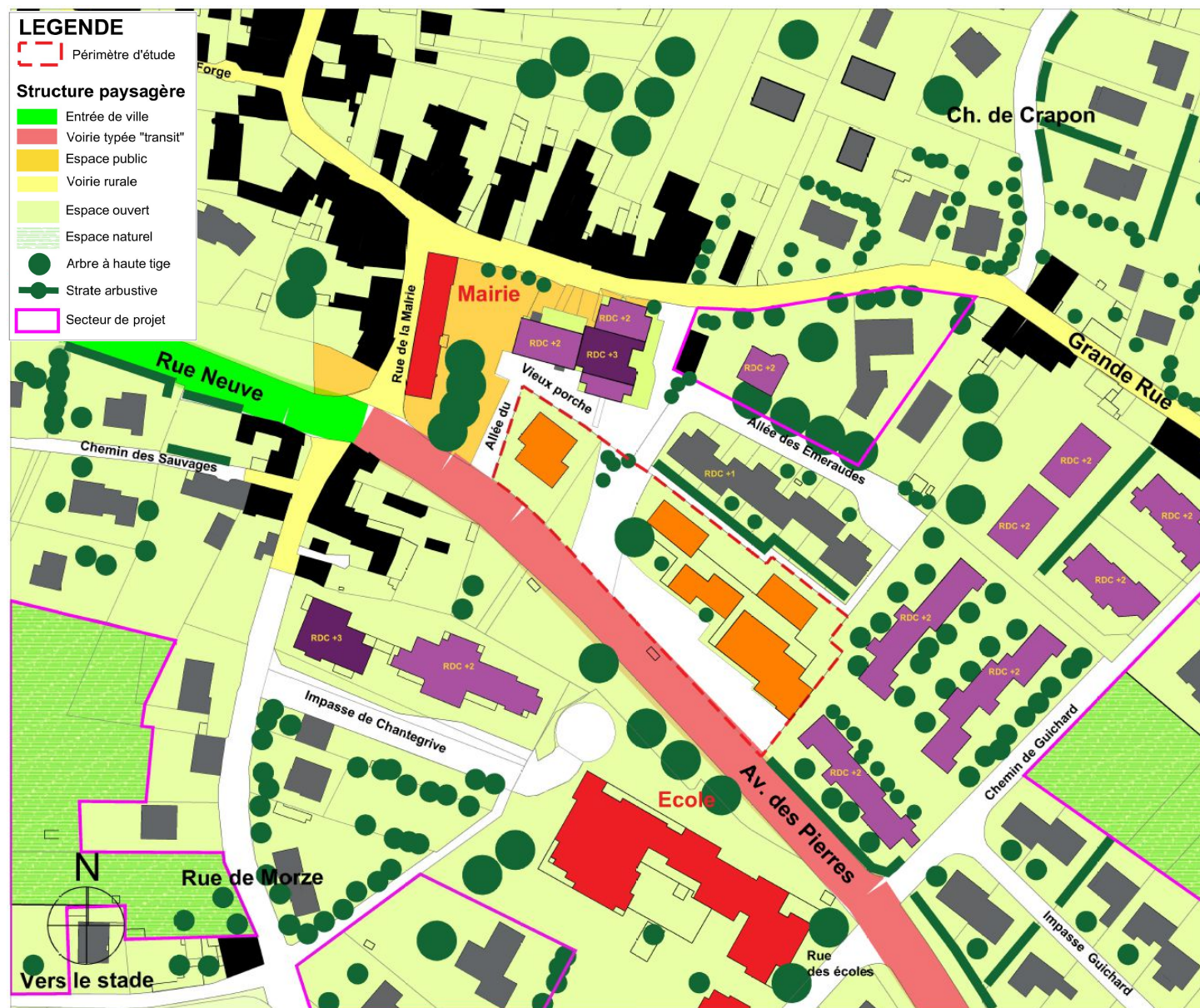


sur la Place de la Mairie



Jusqu'à RDC+ 3 niveaux

2 - DIAGNOSTIC : Entre paysage urbain et rural



L'impact contrasté de la voirie

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, utilisé par le PDIPR.

Un espace public à valoriser

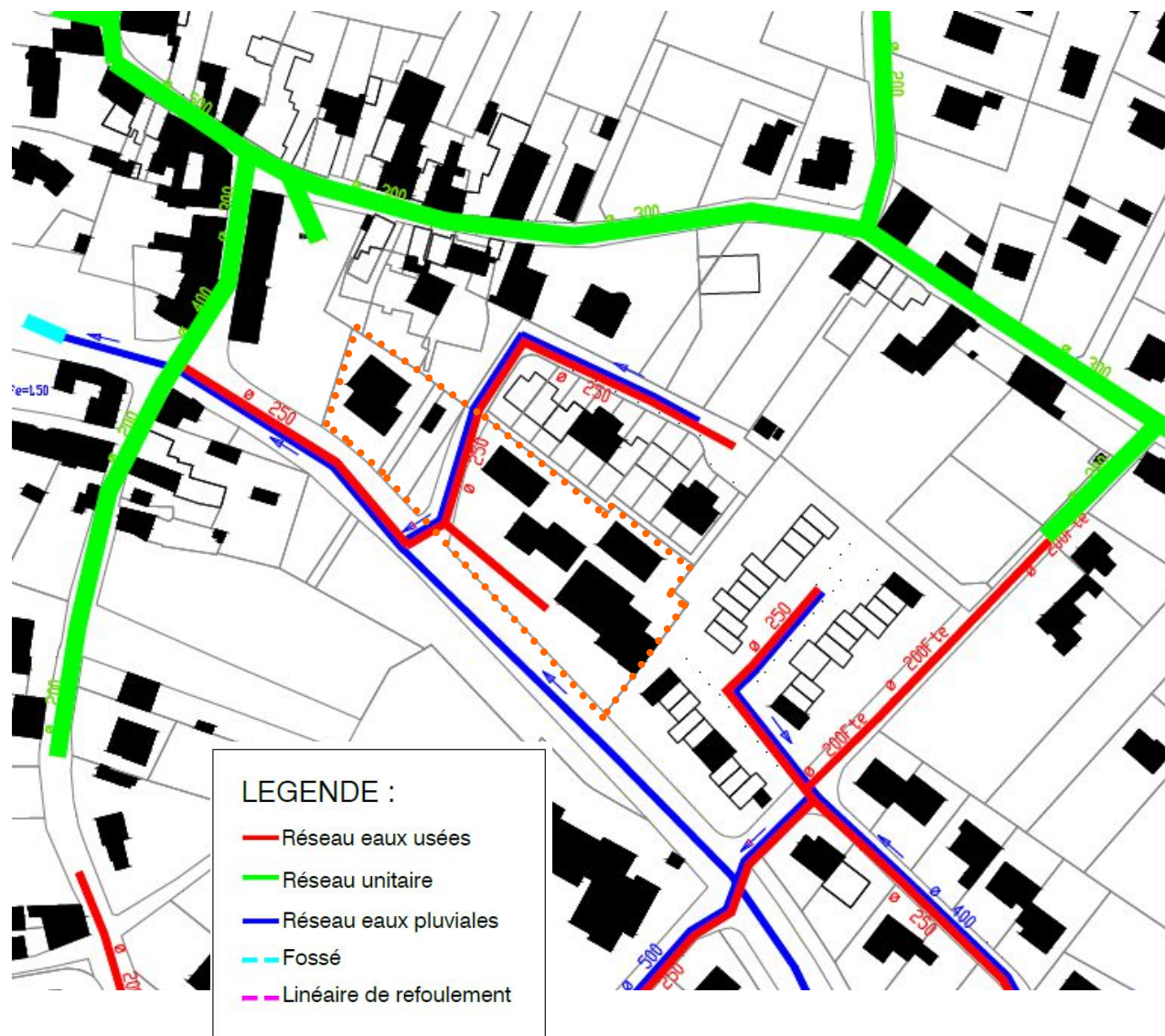
La place de la Mairie joue un rôle fédérateur et valorisant pour les cheminements piétons. Son traitement pourrait servir de base pour étendre les aménagements jusqu'au parvis de l'école.

Une trame végétale à densifier

La majorité de la trame végétale est le fait encore, à la parcelle, des espaces privés composés d'arbres à haute tiges et des haies. Les espaces restent largement ouverts malgré une densification accrues du bâti.

Un des enjeux pour le climat est de maintenir et de renforcer cette structure à forte valeur paysagère et fonctionnelle.

Réseaux d'assainissement - cf. annexe 1 du PLU



Le tènement est desservi en réseaux séparatifs.

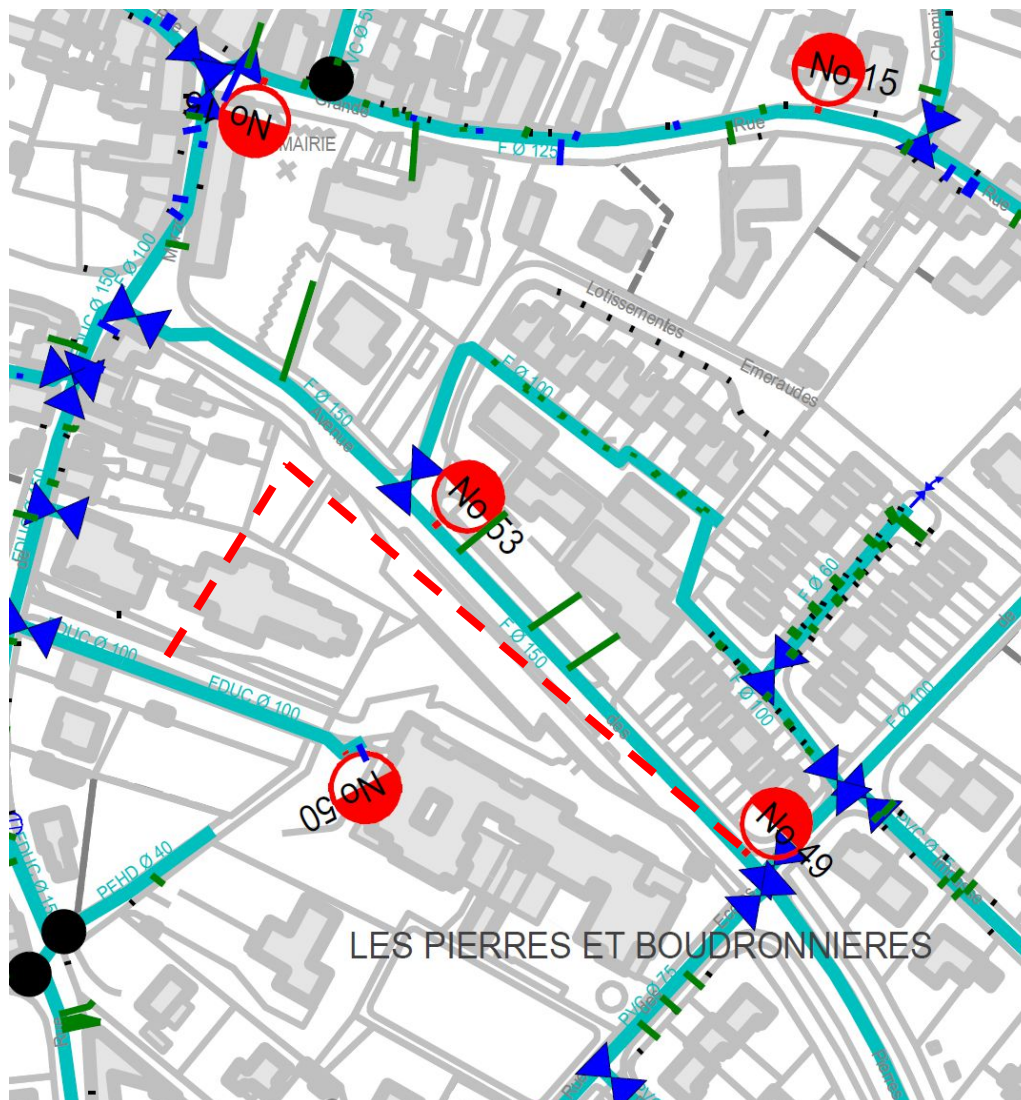
Les eaux usées sont collectées par une conduite en diam 250 et transitent vers le sud par la RD 12. Les effluents sont traités à la station du SISEC à Chasse sur Rhône.

Concernant les eaux pluviales, le réseau public est sous l'avenue des Pierres. Une antenne recueille les eaux du lotissement rue des Emeraudes au Nord.

Les eaux pluviales transitent ensuite par un fossé le long de la Route Neuve jusqu'au Rhône.

► Le secteur est en zone blanche du PPRNI Rhône-Aval. Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une rétention avant rejet au milieu à débit limité (5l /s) et soit infiltrées sur site, soit rejetées au réseau après l'accord du gestionnaire.

Réseau d'Eau Potable et protection incendie - cf. annexe 2 du PLU



Alimentation en Eau Potable

Le site est alimenté par 4 adductions raccordées à la canalisation fonte de diamètre 150 mm, présente sous l'Avenue des Pierres.

► L'alimentation générale semble être suffisante, mais les raccordements devront être repris en fonction du projet

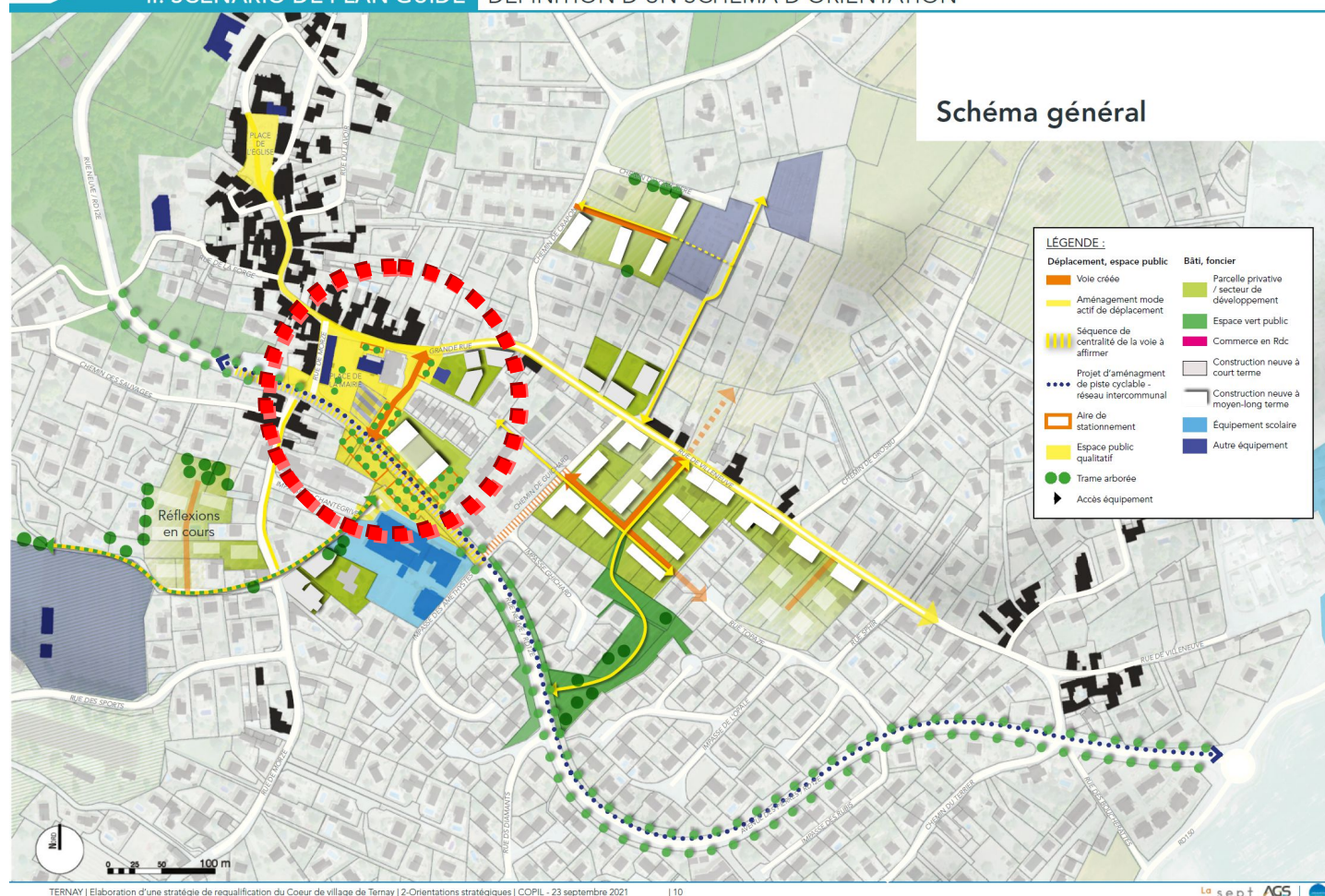
Protection incendie

La protection incendie est assurée sur la parcelle par le poteau incendie n° 53 en 100 mm.

3 – Les évolutions du PLU

3 - LES EVOLUTIONS du PLU pour le projet de restructuration du secteur

II. SCÉNARIO DE PLAN GUIDE DÉFINITION D'UN SCHÉMA D'ORIENTATION



Le cadre général

La collectivité a engagé en 2021 des études visant à définir **une stratégie de requalification du centre ville** dont les axes principaux sont les suivants :

- **Requalifier** l'ensemble des espaces publics de la centralité commerciale et d'équipements de Ternay – (Place de la Mairie, Place des commerces, Parvis de l'école)
- **Faciliter et sécuriser** les modes actifs de déplacements
- **Végétaliser** les espaces publics
- **Conforter** la trame verte existante
- **Limiter** l'imperméabilisation des sols

En matière de restructuration des formes urbaines, il s'agit aussi de :

- **Créer** un front de rue animé au contact d'équipements et des espaces commerciaux du centre-village de Ternay
- **Favoriser** des formes bâties et des implantations inspirées d'une conception bioclimatique

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduit ces principes sur le site d'étude.

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Introduction

Il s'agit d'une opération conjointe privée et publique, dans laquelle le promoteur construit les logements et commerces et les parkings nécessaires pour les logements et les commerçants. En parallèle, la réalisation du parking public pour les besoins des clients sera assurée par la Commune dans le cadre des aménagements extérieurs prévus.

La requalification des **parcelles n° 3 sur 3 433 m² et n° 31 sur 836 m² est conditionnée** par l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les **5 072 m² environ du site**.

Ce travail a été l'occasion pour la collectivité de **réfléchir et de se projeter** sur le devenir du secteur, au travers du programme et des projets portés par les futurs opérateurs.

L'objectif est de déterminer les mesures à prendre en matière **d'intégration** au site, de **réduction d'impact** sur l'environnement, tant d'un point de vue fonctionnel que paysager.

L'OAP est aussi d'un grand intérêt pour **la collectivité qui ne maîtrise pas la totalité du foncier**. Elle permet d'édicter des principes d'aménagement que les opérateurs devront suivre comme conditions de réalisation de ces projets.

Le programme

La collectivité souhaite accompagner en priorité l'opération de **démolition-reconstruction** du centre commercial, permettant de construire une façade urbaine le long de l'Avenue des Pierres.

Ce projet qui s'intègre dans un schéma général de l'évolution à long terme du centre bourg vise le **renforcement de l'offre de services et des commerces de proximité**, en même temps que de **diversifier l'offre de logements**.

Le programme prévoit en conséquence 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).
- **Proposer** près de 800 m² de surface commerciale pour reloger **9 commerces** environ.
- **Renforcer** à terme l'offre en équipement public et services (halle, commerce ...), en lieu et place de la station service. Cette dernière doit rester sur site dans l'attente de son déplacement éventuel.
- **Réaménager** l'espace public et le stationnement en cohérence avec son environnement proche, entre l'Avenue des Pierres, le Parvis de l'école et la Grande Rue.

3 - LES EVOLUTIONS du PLU pour le projet de restructuration du centre commercial

Ce document illustre le projet de démolition-reconstruction sur le site des commerces en un ensemble de commerces en Rez-de-chaussée et des habitations en étages. Il fait l'objet d'une concertation avec la collectivité afin de définir les modalités d'intégration avec le quartier.



Ce document est donné à titre informatif – Architecte BBC

Les principes d'insertion du projet dans son environnement

La forme urbaine : Un front de rue animé et des logements inspirés d'une conception bioclimatique

- > **Créer une frange urbaine** dynamique le long de l'Avenue des Pierres. Les rez-de-chaussée commerciaux devront constituer **un socle aux habitations** situées en étage.
- > **Implanter** les immeubles judicieusement par rapport à la topographie pour préserver les vues et limiter les mouvements de terrains.
- > **Intégrer** la construction dans le tissu urbain existant. Les étages devront être constitués « en peigne » et les volumes construits perpendiculairement à l'Avenue des Pierres. Cela permet de maintenir **des percées visuelles** entre le bâti.
- > **Favoriser** la construction de logements traversants, biens exposés à l'ensoleillement et facilitant la ventilation naturelle.

Paysage, environnement : Une densification de la végétation

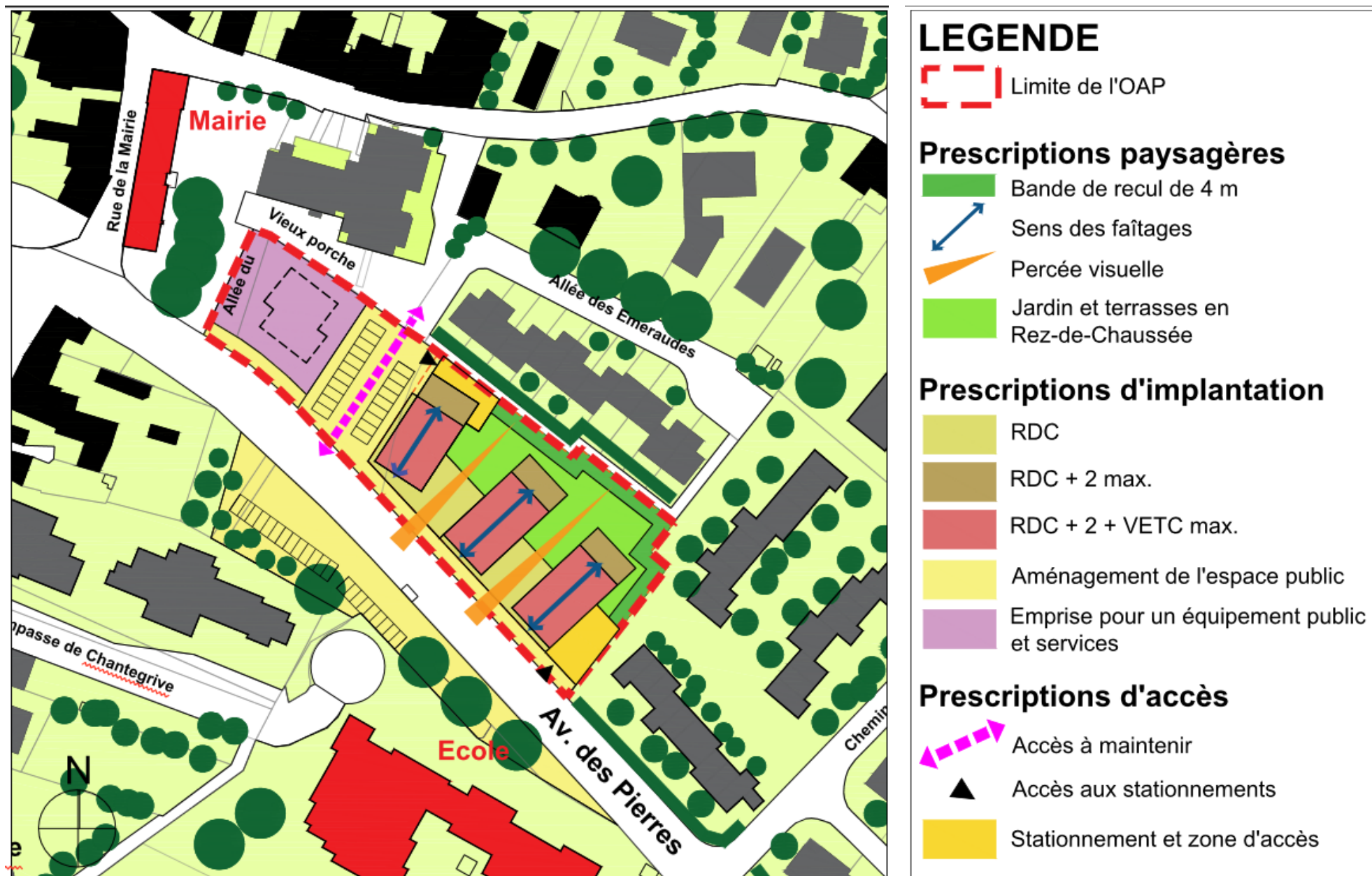
- > **Sur l'arrière** de la parcelle, **une bande de recul de 4 m minimum** accompagne le jardin et les terrasses, afin de garantir une distance avec les constructions adjacentes. L'espace libre sera végétalisé et arboré, permettant d'offrir un environnement paysagé aux futurs habitants de la résidence. Cet aménagement apportera également un écran végétal aux habitations voisines. Dans cette bande, sont seuls autorisés ponctuellement, l'accès aux stationnements et les tourelles basse de ventilation.
- > **La construction en rez-de-chaussée sur 3 niveaux maximum** favorise l'intensité urbaine. Les volumes de couronnement du dernier étage situés à l'arrière des bâtiments (**VETC: Volume d'Enveloppe de Toiture et Couronnement**) devront être en retrait, de manière à accueillir des terrasses généreuses et réduire la hauteur à RDC + 2 comme dans l'environnement proche.
- > **Le rez-de-chaussée commercial** comportera une toiture végétalisée de manière à constituer une **5e façade valorisante** pour les étages et favoriser un écrêtement des pluies.
- > **Le projet assurera la rétention des eaux de pluie** sur la parcelle avec un rejet au réseau à débit limité, conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des risques d'inondations Rhône-Aval.

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Accompagnement : Des espaces publics apaisés et sécurisés pour la mobilité, le stationnement et la gestion des Ordures Ménagères

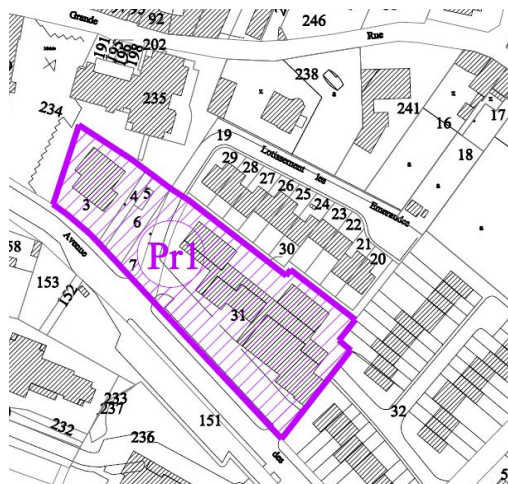
- > **Le stationnement** est principalement aménagé en sous-sol de l'opération (64 places environ) pour les résidents et les commerçants afin de libérer l'espace public des véhicules. En complément, 7 places de proximité sont proposées pour les commerçants, en aérien sur l'assiette foncière.
- > **Les abords** seront réaménagés pour créer une continuité piétonne entre la Place de la Mairie et l'école, sur l'Avenue des Pierres. Les aménagements prévoiront une intégration du stationnement accompagné de plantations d'arbres à haute tige le long de l'Avenue.
- > **Les allées** du Vieux Porche et des Emeraudes seront retraitées en placettes stationnées au contact du centre commercial et du nouvel équipement public. La liaison entre la Grande Rue et l'Avenue des Pierres sera réaménagée.
- > **La requalification** du parvis du groupe scolaire permettra l'optimisation de l'offre de stationnement et la sécurisation des cheminements. Cette partie aménagée par la collectivité recevra une offre de stationnement complémentaire nécessaire à la fois à l'école et aux commerces.
- > **Un espace de collecte** des Ordures Ménagères (OM) de type Silo enterré est prévu avec le SITOM sur l'espace public, en limite d'opération.

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation – Traduction spatiale

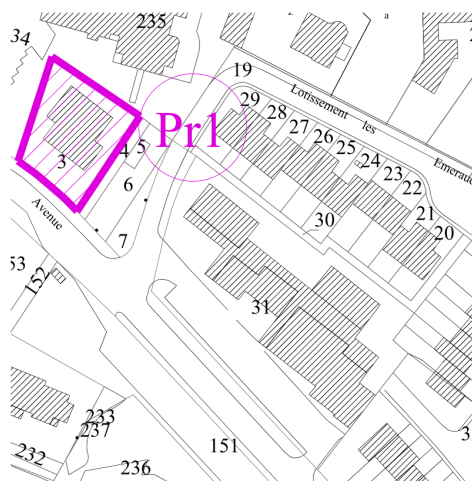


3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.1 – Réduction de la servitude de projet Pr1



Avant modification



Après modification

Cette servitude a été instaurée dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Juin 2013, au titre du L123-2-a) du Code de l'Urbanisme dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur le périmètre.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation élaborée dans la présente modification permet d'organiser l'ensemble du périmètre.

Toutefois, la parcelle n° 3 accueillant un garage et une station service n'est **pas maîtrisée par la collectivité**. D'une surface d'environ **822 m²** et située en face de la Mairie, elle revêt **un enjeu majeur pour l'aboutissement** du projet de réaménagement du secteur. Dans l'attente de trouver une solution pour la relocalisation de l'activité, il est souhaitable que la collectivité encadre le devenir de cette parcelle.

Elle doit pouvoir permettre d'accueillir à terme notamment un équipement public, des services et/ ou des commerces.

Il est donc proposé d'y maintenir et de réduire la servitude de Projet Pr 1 en **application de l'Article L151-41 du code de l'urbanisme**

En effet, *le règlement peut délimiter sur des terrains situés dans les zones urbaines ..., des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.*

Toutefois, *ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

Ainsi, dans cette attente sont seuls autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de la surface de plancher existante **à 20 % maximum**. En outre, la reconstruction dans la limite de la Surface de Plancher existante est autorisée.

Le DOCUMENT GRAPHIQUE 4-4 du règlement - PLAN DE DETAIL : Servitudes de projet est modifié en conséquence

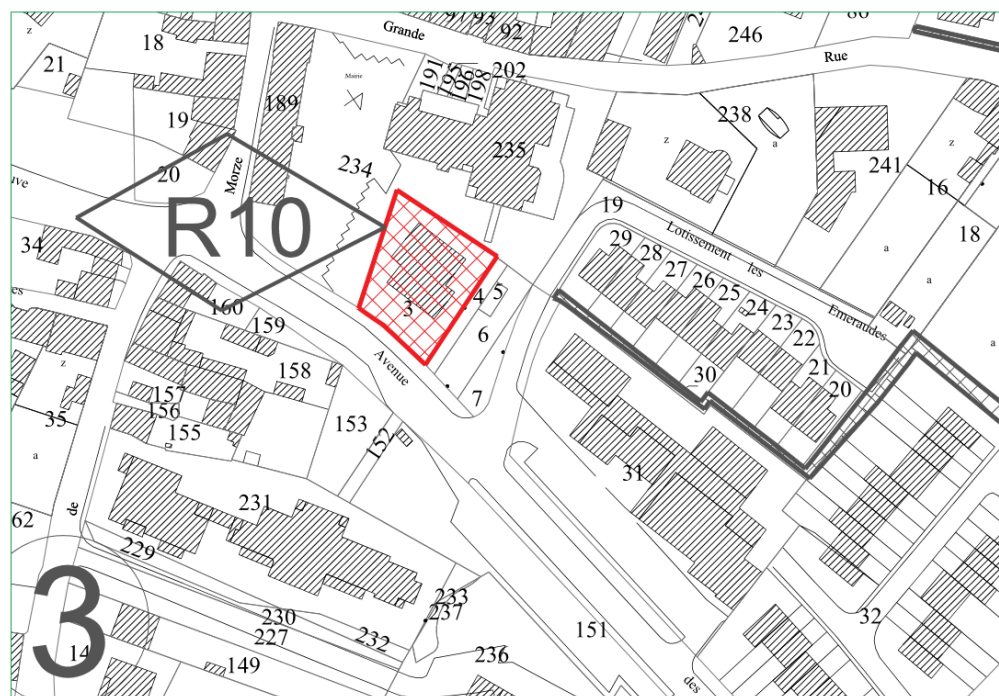
3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.2 – Modification de la liste des emplacements réservés

3.2 - 1 Création d'un emplacement réservé R 10 pour équipements public et services

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) localise un futur équipement public accompagné de services, sur la parcelle AN n° 3, en lieu et place du garage et de la station service.

Dans l'attente de sa relocalisation, la collectivité souhaite inscrire un emplacement réservé lui permettant de maîtriser à terme ce tènement, en complément des mesures précédentes.



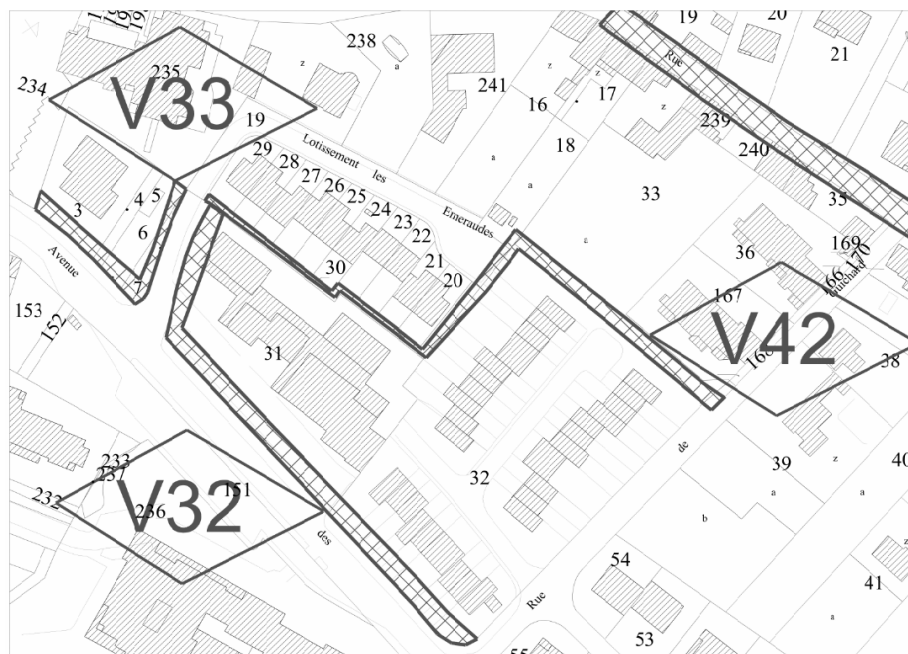
| N° | Destination | Bénéficiaire | Surface estimée (m²) |
|------|-------------------|--------------|----------------------|
| R 10 | Equipement public | Commune | 822 m² |

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.2 - 2 Suppression des Emplacements réservés V 32 et V 33

Ces emplacements réservés étaient inscrits au PLU approuvé en 2013, afin de pouvoir récupérer les assiettes foncières suffisantes pour aménager des trottoirs et des stationnements aux abords du projet de démolition-reconstruction du centre commercial.

| N° | Destination | Bénéficiaire | Surface estimée (m²) |
|-----|---|--------------|----------------------|
| V32 | Elargissement de la rue Neuve (trottoir et stationnement) | Commune | 1000 m² |
| V33 | Elargissement de la rue Neuve (trottoir et stationnement) | Commune | 300 m² |



Depuis, le Conseil Départemental du Rhône a rétrocédé à la collectivité la totalité des parcelles nécessaires. Les emplacements réservés V 32 et V 33 n'ont plus de raison d'être et sont supprimés

Le **DOCUMENT GRAPHIQUE 4-5** DU REGLEMENT ET LA LISTE DES **EMPLACEMENTS RESERVES** sont modifiées en conséquence :

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.3 – Alignements commerciaux protégés

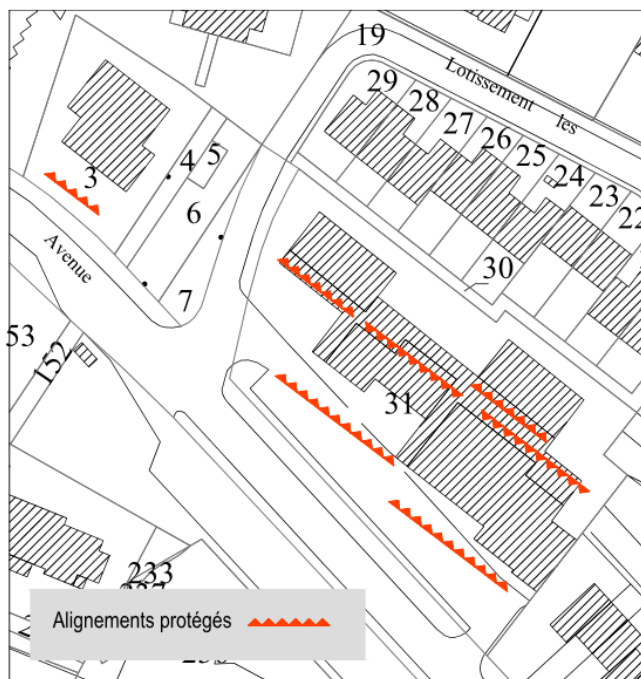
Le PLU a instauré une protection des alignements commerciaux afin d'assurer le maintien d'une dynamique économique en centre bourg et préserver son attractivité.

Ainsi la destination des rez-de-chaussée commerciaux et plus largement ceux dédiés à l'activité économique est réglementée, sur les **Rez-de-chaussée commerciaux et d'activités** du centre commercial de l'Avenue des Pierres.

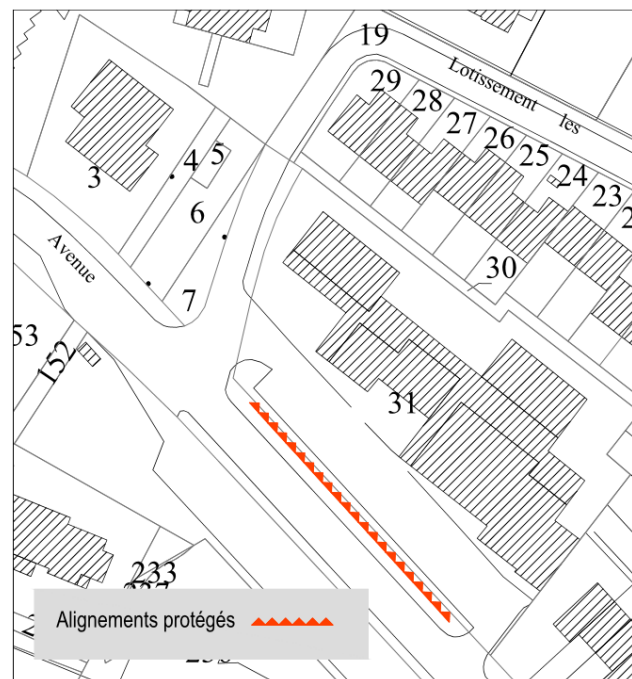
Les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-2.

L'élaboration de l'OAP et le projet de démolition-reconstruction de l'ensemble commercial nécessite de revoir cette protection en fonction du nouvel alignement.

LE DOCUMENT GRAPHIQUE 4-2 DU REGLEMENT - PLAN DE DETAIL : PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES est modifié en conséquence :



Avant la modification du PLU



Après la modification du PLU

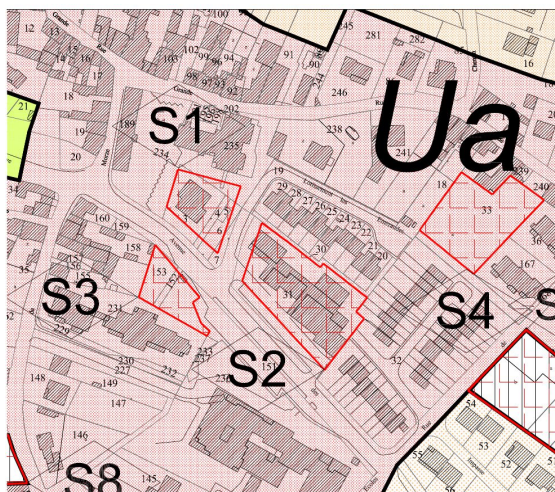
3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.4 - Modification de la servitude de mixité sociale S2 et suppression des S1 et S3

Suivant le quatrième aliéna de l'Article **L151-41** du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter, des terrains sur lesquels sont institués :

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

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



La servitude S1 sur la station service demande **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ **4 logements**.

La servitude S2 sur le centre commercial demande **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ entre **4 et 6 logements**.

La servitude S3 sur l'espace vert à côté de l'Ecole demande **40 % de logements construits** au minimum en locatif aidé, soit environ **2 logements**.

La répartition devait se rapprocher de la ventilation suivante pour chaque opération avec une priorité au logement collectif ou groupé :

- entre 12 et 17% de logements en PLS
- entre 60 et 70 % de PLUS
- entre 15 et 25 % de PLAI.

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

Ainsi, le projet élaboré par la collectivité propose une construction de logements collectifs, ce qui permet d'avoir l'ensemble des logements prévus initialement sur la servitude S 2. La densité passe de 25 à environ 125 logements /hectare.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation aujourd'hui développée permet de construire **une quarantaine de logements et environ 13 logements en locatif aidé, soit 30 % minimum**.

La collectivité souhaite en conséquence appliquer ce taux, sans pour autant réduire le nombre de logements sociaux à atteindre.

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

Ainsi la nouvelle répartition 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

En outre, la typologie proposée doit être constituée majoritairement de petits logements de types T2 et T3 avec :

- ▶ 45 % minimum de type T2, soit environ 20 logements
- ▶ 45 % minimum de type T3, soit environ 20 logements
- ▶ 10 % maximum de type T4 et plus, soit 2 logements T4 et 1 logements T5

Idéalement placée à proximité immédiate des services publics, des transports en commun et des commerces, cette nouvelle répartition permet 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.

Concernant la servitude de mixité sociale **S1**, située sur le garage et la station service, cette dernière fait déjà l'objet d'une servitude de projet Pr 1 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.

Concernant la servitude de mixité sociale **S3**, le site est aujourd'hui retenu par la collectivité pour la réalisation d'un parking public.

Compte tenu que la servitude de mixité sociale S 2 remplit l'ensemble des objectifs inscrits au PLU, il est proposé de supprimer les servitudes de **mixité sociale S 1 et S 3**, sans incidence sur le bilan global.

LE DOCUMENT GRAPHIQUE 4-3 DU REGLEMENT - PLAN DE DETAIL : SERVITUDES POUR LA MIXITE SOCIALE est modifié en conséquence

3 - LES EVOLUTIONS du PLU : Traduction réglementaire et modification du document graphique

3.5 - Les compléments au règlement de la zone Ua

La zone Ua se définit comme une **Zone urbaine centrale, équipée, multifonctionnelle, immédiatement constructible et de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

Suite à l'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), il convient d'adapter le règlement de la zone Ua aux particularités du projet.

Ainsi, la zone Ua est soumise à :

- Des servitudes de mixité sociale (S2 et S4), compte tenu que les S1 et S3 sont supprimées
- Une servitude de projet (Pr1), au titre de l'article **L151-41-5** du Code de l'urbanisme, uniquement sur la station service
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Avenue des Pierres pour accompagner le projet de démolition reconstruction, objet de la présente modification

En outre, les 7 articles suivants sont complétés ainsi (en orange) :

L'ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- d) **Place de l'Eglise, montée des Pavés et l'Avenue des Pierres**, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-2.

- Ce complément doit permettre de protéger dans le temps les Rez-de Chaussée commerciaux ou liés à une activité économique qui seront intégrés à la nouvelle opération.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

a) Les constructions à usage :

- D'habitation sur **la servitude S2** mentionnées au document graphique, à condition qu'un minimum de **30 % des logements** soit affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).

► Ce complément permet de rappeler la condition de réalisation de la servitude S2, telle qu'elle est définie par ailleurs au document opposable **4-3 : Servitudes pour la Mixité Sociale**

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation prioritaire d'une profondeur maximale de **15 mètres**, comptée à partir de l'alignement* actuel ou futur.

Les constructions sont à édifier avec un retrait **de 0 à 1 mètre** par rapport à l'alignement*.

► Si le projet intègre la prescription d'alignement et une bande d'implantation, son architecture spécifique « en peigne » proposée s'étend ponctuellement au-delà de la bande de 15 m. Ainsi :

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- **Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. L'implantation des constructions est définie par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1**

► Dans ce cas, c'est le principe de l'OAP qui prévaut sur la règle générale

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Comme pour l'article 6 précédent, le règlement nécessite une adaptation. En effet, le règlement de la zone Ua impose que la construction s'implante sur 1 ou 2 limites séparatives alors que le projet s'implante en retrait, afin d'établir une distance minimale avec les parcelles voisines.

Ainsi :

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. L'implantation des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1

- Dans ce cas, c'est le principe de l'OAP qui prévaut sur la règle générale

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent avoir une longueur de façade de **30 mètres maximum**.

Au-delà, la distance entre les constructions ne peut être inférieure à **2 m** ;

Toutefois, des éléments de liaisons ouverts (escaliers, Auvent, porches, terrasses, ...) y sont autorisés.

- Les façades en étages ont une longueur inférieure à 30 m. Mais l'intention du projet est d'assurer une bonne dynamique des commerces en rez de chaussée et une continuité maximale des vitrines. Il est ainsi proposé de faire exception à la longueur de façade de 30 mètres en rez-de-chaussée.

Ainsi :

Cette disposition n'est pas exigée sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. L'implantation des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1 de la manière suivante :

Le rez-de-chaussée peut avoir une longueur supérieure pour assurer une continuité de la façade commerciale.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent :
- Dans la bande d'implantation prioritaire définie à l'article Ua 6, la hauteur* des constructions est limitée à **11 mètres**, mesurée au faîtage (soit un rez-de-chaussée, deux étages et des combles).
- Le projet envisagé propose des hauteurs variables comprises entre Rez-de-chaussée (3,5 m environ) et un rez-de-chaussée avec trois étages maximum. La possibilité de combles prévue au règlement est remplacée ponctuellement par un étage supplémentaire.

Le règlement est complété au titre des exceptions de la manière suivante :

- Pour les dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres. La hauteur des constructions est définie par l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

1 - Façades

- Ici, l'article 11 rappelle les prescriptions de l'article Ua 8 concernant les longueurs des façades de plus de 30 m de long, en les précisant.
- Pour éviter toute erreur d'interprétation, il convient de faire la même exception sur les rez-de-chaussée dans le périmètre de l'Orientaion d'aménagement et de programmation du secteur. Ainsi le paragraphe est complété par :

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 m de long**, devront présenter une rupture de la façade dans au moins **2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur)**, éventuellement joints (auvent, porche, escalier, terrasse, ...).

Dans ce cas, la règle d'implantation sera celle de la **semi continuité** par rapport aux limites séparatives de propriété.

Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres, les façades des constructions sont définies par l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1.

5 – Les annexes

- Le projet prévoit l'implantation de silos de collecte enterrés, de manière à améliorer la collecte des déchets et l'intégration de silos de collecte sur l'espace public.

Comme ces silos peuvent être vus comme des annexes à la construction des logements et des commerces, il convient de faire une exception dorénavant pour les projets souhaitant faire de même.

Ainsi le paragraphe est complété par :

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la **S.D.P.*** est inférieure à 10 m².

Des murs ou des haies sont imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain, en référence au R431-10 du code de l'urbanisme.

Les silos de collecte des ordures ménagères (OM)

Un **espace de collecte** des Ordures Ménagères (OM) de type Silo enterré peut être réalisé sur l'espace public et en limite d'opération, sous réserve de l'autorisation du SITOM et du gestionnaire de cet espace.

ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- Cet article demande notamment que :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 mètres** de ce dernier.

- Ainsi, le projet prévoit le stationnement pour les logements et les commerces sur l'assiette foncière du projet. En complément, la collectivité prévoit des stationnements publics pour la clientèle et l'école publique le long de l'avenue des Pierres. Il est proposé en conséquence :

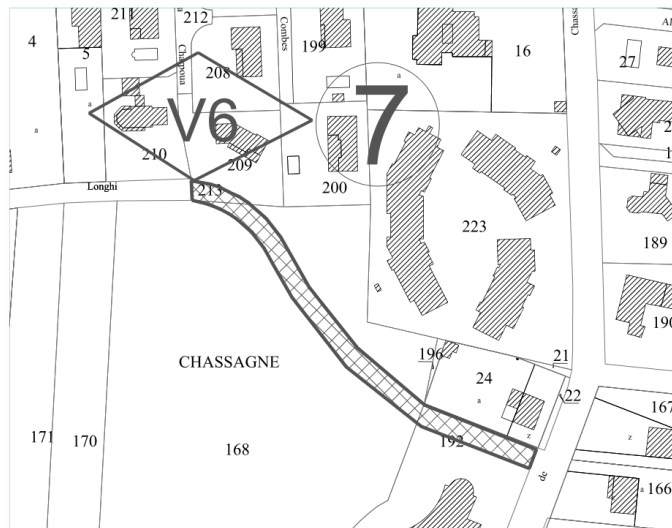
Sur le secteur du centre commercial situé Avenue des Pierres, les places de stationnement complémentaires seront réalisées comme définie par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation jointe en annexe 2-1.

4 - Suppression de l'emplacement réservé V6

La collectivité a inscrit au PLU approuvé en 2013, l'emplacement réservé V6, afin de permettre une liaison entre le chemin de Longhi et la rue de Chassagne

| N° | Destination | Bénéficiaire | Largeur (m) ou surface (m²) estimée |
|----|--|--------------|-------------------------------------|
| V6 | Prolongement du chemin de Longhi jusqu'à la rue de Chassagne | Commune | Largeur : 7 m |

Extrait de la liste des emplacements réservés avant la modification



Repérage de l'emplacement réservé V6

Ce chemin initialement prévu passe dans le Parc de Chassagne, classé partiellement en zone N et sur la parcelle n° 168 qui est en forte déclivité.

Il apparaît que la réalisation de ce projet ne pourrait se faire sans la création d'un ouvrage d'art coûteux et hors de proportion avec le service rendu.



Le chemin de Longhi

La collectivité souhaite supprimer cet emplacement réservé V6. Le **DOCUMENT GRAPHIQUE 4-5** DU REGLEMENT ET LA LISTE DES **EMPLACEMENTS RESERVES** sont modifiés en conséquence.

5.1 Bilan des zones du PLU

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

Le secteur reste en zone Ua.

Pour mémoire, nous redonnons la répartition actuelle

| Zone | Localisation | Surface dans le PLU (hect) | % |
|--|--------------------------------|----------------------------|--------------|
| Ua | Centre bourg | 15,55 | |
| Ub | Tout secteur | 153,84 | |
| Uba | Caserne et maison de retraite | 0,96 | |
| Sous-total zones U centrales | | 170,35 | 21,40 |
| Uh | 8 secteurs | 29,85 | 3,70 |
| Uhx | 5 secteurs | 4,28 | |
| Ue | Le Devès | 11,18 | |
| Uec | Cimetière | 1,14 | |
| Ux | ZA Chassagne / CNR / Gravignan | 33,15 | |
| Ux1 | Valcité | 8,09 | |
| Ux2 | Echangeur A46 sud/A7 | 2,81 | |
| Ux3 | Sarrazinières | 0,92 | |
| Ux4 | SNCF | 6,19 | |
| Ss-total zone d'équipements / d'activités | | 67,76 | 7,85 |
| Total U | | 267,96 | 33,7% |

| Zone | Localisation | Surface dans le PLU (hect) | % |
|----------------------------|---|----------------------------|--------------|
| AU | Grosbu | 2,52 | |
| | Villeneuve/cimetière | 1,46 | |
| | Sauvages | 0,94 | |
| | Guichard | 1,64 | |
| | Topaze | 0,33 | |
| | Rue du stade | 0,70 | |
| Total zone AU | | 7,59 | |
| AUb | Cimetière - Crapon | 0,76 | |
| | Cimetière AUb 2 | 0,61 | |
| | Grande Combe | 1,29 | |
| | Le Plat | 0,59 | |
| | Sérézin AUb 1 | 0,46 | |
| Total zone AUb | | 3,71 | |
| AUe | Le Devès | 4,82 | |
| AUx | Gravignan et Echangeurs | 19,90 | |
| Sous-total AU | | 36,02 | 5,25 |
| TOTAL zones U et AU | | 303,98 | 38,20 |
| A | 4 secteurs | 82,25 | |
| Sous-total A | | 82,25 | 10,35 |
| N | Les secteurs naturels (combe jolie, Grand Clos,...) les abords des infrastructures routières, ... | 211,28 | 26,50 |
| Nh | 6 secteurs | 11,74 | 1,50 |
| NL | Grand Clos, Les berges, Chassagne, Gravignan,... | 27,17 | 3,40 |
| Ni | Le fleuve et les berges | 158,80 | 19,95 |
| Sous-total zones N | | 408,99 | 51,35 |
| Total commune | | 795,22 | 100 |

5.2 Bilan environnemental

Rappelons que la procédure porte sur la réalisation d'une OAP sur un site d'environ 5100 m² comprenant la galerie marchande actuelle, son parking, la voirie et une station service.

Le site est donc en milieu urbain et considéré comme déjà artificialisé. Le projet n'a pas d'impact direct sur l'environnement.

Pour une information complète, une analyse environnementale a été réalisée et jointe en annexe 6 : Auto évaluation environnementale

5.3 Bilan des documents du PLU modifiés

La présente modification comporte les documents suivants :

- 1 - Rapport de Présentation de la modification n° 4
- 2 - 1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). *Ce document est mis à jour pour intégrer l'ensemble des OAP réalisées sur la commune ainsi que celle réalisée pour la présente modification*
- 3 - Le règlement de la zone Ua *indiquant en orange les compléments au règlement*

Les documents graphiques :

- 4 - Le document graphique du PLU *pour indiquer le périmètre en OAP sur l'Avenue des Pierres notamment*
- 4 - 1 : Le plan de détail - Les prescriptions particulières
- 4 - 2 : Le plan de détail - Les Rez-de-Chaussée commerciaux
- 4 - 3 : Le plan de détail - Les servitudes de mixité sociale
- 4 - 4 : Le plan de détail - Les servitudes de projet
- 4 - 5 : Le plan de détail - Les emplacements réservés

Divers :

- La saisine de l'autorité environnementale
- Annexe 6 : L'auto évaluation environnementale
- Délibération

ANNEXE: Le bilan de l'application du PLU et perspectives

ANNEXE: Le bilan de l'application du PLU (logement/ population).

Le bilan est arrêté au 31 décembre 2022. Il vise à faire ressortir **l'évolution de la construction** en termes de typologie, de densité, de diversification de l'offre de logements, de population et de mixité sociale, sur la base des données communiquées par la collectivité. Les conclusions permettent de rappeler **l'importance d'une politique volontariste menée par la collectivité** pour soutenir une diversification de l'offre de logements nécessaire sur le territoire et attendue par les documents supra communaux.

1 - Le rythme de construction de logements nouveaux depuis 2006, puis l'application du PLU

Logements créés suivant les permis de construire dans la période 2006-2012

| PERIODE | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | TOTAL | Rythme annuel moyen |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|-------|---------------------|
| Accord | 28 | 73 | 22 | 14 | 12 | 10 | 14 | 173 | 25 logt/an |

Source: Commune de Ternay Juillet 2015

Entre 2006 et 2012, le bilan laisse apparaître le dépôt de **173 permis de construire accordés pour des logements (25 logt/an)**, ce qui porte à **2002 le total des résidences principales fin 2012 (contre 1829 en 2007)**, soit une évolution annuelle de **0,66 %**.

Fin 2012, la population de Ternay était ainsi estimée à **5 340 habitants (contre 5018 en 2007)**.

Logements créés suivant les permis de construire depuis l'application du PLU en 2013

| PERIODE | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL | Rythme annuel moyen |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|---------------------|
| Accord | 40 | 14 | 15 | 50 | 41 | 36 | 38 | 62 | 63 | 6 | 365 | 36 logt/an |

Source: Commune de Ternay octobre 2021

Depuis 2013, le nombre de logements proposés à la construction est de **365 unités, avec un rythme annuel de 0,8% légèrement** en hausse depuis la période précédente.

Si cette évolution est au-dessus du prévisionnel du PLU (25 logements /an), elle demeure dans le rythme demandé par le PLH de la CCPO (37 logements/an) entre 2015 et 2020, pour un rattrapage en logement social.

Cependant, **ce rythme est irrégulier** et 2022 montre une forte baisse avec seulement **6 logements construits**. Le rythme dépend de plus en plus de **l'ouverture des zones AU dont Buyat** a fait l'objet en 2022 pour la réalisation future de 18 logements.

Au 31 décembre 2022, le parc de résidences principales est estimé à **2 359 unités** (Nous comptons 1 an entre le dépôt de permis de construire et l'occupation effective du logement).

La population est estimée à **5 847 habitants fin 2021 (5 563 habitants en 2020)**. **Le taux d'occupation par logement est de 2,48, (il est de 2 dans le Rhône et en France)**, ce qui dans les critères actuels signifie que **tous les 2 logements construits** sur Ternay, il y a **seulement une famille de 2 personnes avec 1 enfant qui arrive. Et ce taux est à la baisse, de plus en plus.**

2- La typologie

Nombre et typologie des logements créés dans la période 2006-2012

| PERIODE | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | TOTAL | Répartition |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------------|
| Maison indiv | 24 | 15 | 12 | 10 | 10 | 10 | 14 | 95 | 55 % |
| Groupé | 4 | 5 | 3 | 4 | 2 | | | 18 | 10 % |
| Collectif | | 53 | 7 | | | | | 60 | 35 % |
| TOTAL | 28 | 73 | 22 | 14 | 12 | 10 | 14 | 173 | 100 % |

Source: Commune de Ternay Juin 2012

Jusqu'en 2012, **55 %** de la construction de logements était en habitat individuel, **10% en groupé** et **35 %** en collectif.

Nombre et typologie des logements créés depuis l'application du PLU

| PERIODE | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL | Répartition |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------------|
| Maison indiv | 18 | 9 | 7 | 26 | 24 | 8 | 12 | 18 | 15 | 4 | 141 | 38,5 % |
| Groupé | 6 | 5 | 8 | | 2 | 4 | 26 | 17 | 16 | 2 | 86 | 23,5 % |
| Collectif | 16 | 0 | 0 | 24 | 15 | 24 | 0 | 27 | 32 | 0 | 138 | 38 % |
| TOTAL | 40 | 14 | 15 | 50 | 41 | 36 | 38 | 62 | 63 | 6 | 365 | 100 % |

Depuis 2013, on note une tendance à la baisse de l'offre en maison individuelle (**38,5%**) au profit du groupé (**23,5 %**), **compte tenu de la rareté et de la cherté du foncier. Le collectif connaît une augmentation** de 3% avec 38,5% du total.

Notons que les constructions de maison individuelles sont à **89 %** sur des parcelles en division de jardins, en « dent creuse » et donc sans artificialisation supplémentaire.

3 - Le logement social

Depuis 2008, la commune est dans l'obligation de posséder un parc de logements avec **25% minimum** en locatif aidé. Le PLU a quant à lui fixé l'objectif de **40 %** de la construction neuve pour permettre un rattrapage.

A l'inventaire du 1er janvier 2009 le déficit était compris entre de **192 et 215 logements sociaux**

En 2012, la commune ne disposait que de **176 logements sociaux (195 suivant le décompte communal)** pour un parc estimé à 2002 résidences principales (8,7%). Le déficit était estimé entre **305 et 324 unités**.

Evolution depuis 2013 :

| PERIODE | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
|---------------------------|------|------|------|------|--------|-------|--------|--------|------|--------|--------|
| Logements sociaux | 22 | 2 | 0 | 13 | 8 | 24 | 16 | 11 | 17 | 2 | 115 |
| Part dans la construction | 55 % | 14 % | 0 | 26 % | 19,5 % | 66,6% | 42,1 % | 17,7 % | 27 % | 33,3 % | 31,5 % |

Depuis 2013, **115 logements** en locatif aidé ont été réalisés, soit **31,5 %** de la part des logements nouveaux créés, au dessus du taux imposé par la loi SRU de 25 %, mais inférieur à l'objectif de **40 % du PLU**.

Sur la période, seules les années 2013, 2018 et 2019 ont dépassé cet objectif, montrant **la difficulté pour une collectivité** de maintenir un rythme régulier et soutenu lorsqu'elle ne maîtrise pas le foncier.

Il faut ainsi souligner que:

- La réalisation d'une opération entre le dépôt de permis de construire et la construction effective est longue et dure plus de 2 ans et demi.
- La difficulté de réalisation se traduit aussi par le nombre de contentieux. Au minimum **49 logements locatifs aidés**, dont un PC de **44 logements** est à l'origine d'un contentieux lors de la modification n°1 du PLU. Sans cela, le PLU respectait les objectifs de mixité sociale de **40 %**

Malgré la part très importante réalisée pour rééquilibrer le parc de logements, ces difficultés limitent les possibilités de la collectivité de planifier la sortie des opérations, mais aussi d'atteindre l'objectif de **25 %** de logements en locatif social imposés par la loi SRU.

Au 31 Décembre 2022, le parc de logements est estimé à **2359 unités** et devrait avoir une part de **590 logements en locatif aidé, au taux de 25 %**.

Le nombre de logements en locatif aidé est estimé à **330 unités, soit près de 14 % du parc**.

Le déficit a été réduit à **260 unités (- 56 environ)** grâce à un effort conséquent de la collectivité.

A ceux-là, il faut rajouter l'opération de Buyat en zone AU, objet de la modification N° 3 du PLU qui apporte **9 logements en locatif aidés, ainsi que les 2 logements en groupé de 2022**.

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 cœur de bourg.

4 - Estimation de la consommation d'espace entre 2013 et 2022

La mise à jour du fond de plan PLU sur l'ensemble des zones **U et AU** montre la construction de **365 logements nouveaux** sur **13,85 hectares de projet**. Nous repérons aussi les parties artificialisées suivant l'application de la définition de l'annexe du R101-1 du code de l'urbanisme. La densité moyenne bâtie est en hausse avec **26,4 logements / hectare** depuis 2013, contre **23 logements / hectare** durant la période **2006-2012**. Mais la répartition n'est pas homogène. Elle dépend de la typologie bâtie et des secteurs de la commune.

| Localisation | Surface | Artificialisée | Total logement |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| Zone Ua - Centre | 9 090 m² | 0 m² | 92 |
| 9 parcelles dont : | 500 | | |
| | 737 | | |
| | 2 497 | | 23 LC |
| Servitude S4 | 2011 | | 20 LC |
| | 1147 | | 9 LC |
| | 989 | | 27 LC |
| | (1621) | | 9 Réhabilitations |
| | 611 | | |
| | 598 | | |
| Zone Ub Crottat-Buyat | 19 261 m² | 3 922 m² | 25 |
| 21 parcelles dont : | 997 | | |
| | 741 | | |
| | 783 | | |
| | 1000 | | |
| | 3 922 | 3 922 m ² | |
| | 592 | | |
| | 851 | | |
| | 851 | | |
| | 1226 | | |
| | 529 | | |
| | 784 | | 2 LG |
| | 730 | | |
| | 940 | | |
| | 475 | | |
| | 881 | | |
| | 584 | | |
| | 496 | | |
| | 944 | | |
| | 1028 | | |
| | 907 | | |

- ▶ **92 logements** sur 9090 m² dont 79 en collectif (86 %) et 9 en réhabilitation
- ▶ Une densité moyenne de **102 logt/ hectare**
- ▶ Une taille moyenne des parcelles de 1136 m², mais de 500 à 2497 m²

- ▶ 25 logements sur 19 261 m²
- ▶ Une densité moyenne de **13 logt/ hectare** due à la typologie en maison individuelle
- ▶ **3922 m² artificialisés** bâti sur un ancien secteur agricole
- ▶ Une taille moyenne de parcelle de **963 m²** par logement essentiellement en division foncière

Ce secteur s'affirme comme un quartier résidentiel, dans la continuité de Sérézin.

| Localisation | Surface | Artificialisée | Total logement |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------|
| Zone Ub Nord | 11 812 m² | 0 m² | 16 |
| 13 parcelles dont : | 966 | | |
| | 912 | | |
| | 453 | | |
| | 1 108 | | 2 LG |
| | 1 952 | | |
| | 580 | | |
| | 692 | | |
| | 382 | | |
| | 593 | | |
| | 574 | | |
| | 1 968 | | |
| | 713 | | |
| | 919 | | |
| Zone Ub Les sauvages | 2 421 m² | | 8 |
| 4 parcelles dont : | 512 | | |
| | 369 | | |
| | 1061 | | |
| | 479 | | |
| Zone Ub Villeneuve | 8 160 m² | | 11 |
| 10 parcelles dont : | 1 452 | | |
| | 994 | | |
| | 1 094 | | |
| | 604 | | |
| | 531 | | |
| | 412 | | |
| | 884 | | |
| | 464 -Renouv. | | |
| | 991 | | |
| | 734 | | |
| Zone Ub Devès | 9 613 m² | 3 640 m² | 24 |
| 7 parcelles dont : | 365 | | |
| | 372 | | |
| | 2 129 | | |
| | 2 480 | | |
| | 3 640 | 3 640 m ² | 17 LC |
| | 627 | | |

Ce secteur résidentiel comportait de grandes parcelles

- ▶ **16 logements** sur 11 812 m² dont 2 en groupé (15 %)
- ▶ Une densité moyenne de **14,5 logt/ hectare**
- ▶ La taille moyenne des parcelles est de **908 m²**.
- ▶ Essentiellement des divisions de parcelles dont la taille varie **de 453 m² à 1968 m²**

Ces 2 secteurs résidentiels n'ont que peu évolué avec 19 constructions en maison individuelle :

- ▶ Une densité moyenne de **18 logt/ hectare**
- ▶ La taille moyenne des parcelles est de **769 m²** par logement
- ▶ Des parcelles dont la taille varie **de 412 m² à 1452 m²**

- ▶ **70% de** la construction neuve au Devès est le fait d'une opération en collectif sur une parcelle anciennement agricole.
- ▶ Une densité moyenne de **25 logements/hectare**
- ▶ Des parcelles dont la taille varie de **365 m² à 3 640 m²**

| Localisation | Surface | Artificialisée | Total logement |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------|
| Zone Ub L'Ardelière | 3 625 m² | | 6 |
| 6 parcelles dont : | 1 301 | | |
| | 865 | | |
| | 301 | | |
| | 673 | | |
| | 485 | | |
| Zone Ub Combes Jolie | 3 736 m² | 3 736 m² | 8 |
| 8 parcelles dont : | 401 | | |
| | 319 | | |
| | 423 | | |
| | 413 | | |
| | 465 | | |
| | 399 | | |
| | 802 | | |
| | 514 | | |
| Zone Ub - Le Plat | 21 901 m² | | 32 |
| 21 parcelles dont : | 1 537 | | |
| | 1 404 | | |
| | 1 007 | | |
| | 1 024 | | |
| | 934 | | |
| | 846 | | |
| | 825 | | |
| | 1326 | | |
| | 1325 | | |
| | 1065 | | 6 LC |
| | 443 | | |
| | 889 | | |
| | 878 | | |
| | 719 | | 2 LG |
| | 518 | | |
| | 999 | | |
| | 944 | | |
| | 679 | | |
| | 1 412 | | |
| | 2 907 | | |
| | 2 220 | | |

L'ensemble des parcelles des secteurs pavillonnaires se divisent, y compris ceux réalisés en lotissement, avec des tailles comprises entre 301 m² et 1301 m².

- **La densité est de 19 logt/hectare** uniquement en maison en individuelle
- **Combes Jolie** a vu la réalisation d'un lotissement sur une ancienne surface agricole et **3736 m²** d'artificialisation. Cette zone était antérieure au PLU.

Le Plat est un secteur pavillonnaire dans lequel est apparu 2 petites opérations en groupé et collectif représentant **25 %** de la construction.

- La densité y reste faible avec **15 logt/hectare**
- Les parcelles se divisent avec des tailles allant de **443 m² à 2907 m²**

| Localisation | Surface | Artificialisée | Total logement |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Zone Ub Chassagne/Flévieu | 31 992 m² | 2 399 m² | 69 |
| 34 parcelles dont : | 1 870 | | |
| | 739 | | |
| | 840 | | |
| | 573 | | |
| | 661 | | |
| | 819 | | |
| | 521 | | |
| | 810 | | |
| | 1 290 | | |
| | 841 | | |
| | 657 | | |
| | 458 | | |
| | 2 704 | | |
| ALILA en renouvellement | 4 094 | | 11 LC + 16 LG en LS |
| | 965 | | |
| | 703 | | |
| | 546 | | |
| | 465 | | |
| | 446 | | |
| | 809 | | |
| | 493 | | |
| | 654 | | |
| | 858 | | |
| | 672 | | |
| | 542 | | |
| | 465 | | |
| | 301 | | |
| | 382 | | |
| | 445 | | |
| | 1085 | | |
| | 1 127 | | |
| | 911 | | |
| | 2 399 | 2 399 | |
| | 847 | | |

Ce secteur mixte de pavillonnaire et collectif est le plus étendu. Il connaît aussi la plus forte évolution, après la zone Ua.

- **16 %** est construit en collectif
- **26 %** est construit en groupé
- **42 %** est en logement social

La servitude de mixité sociale de 30 % permet d'assurer une diversification de l'offre de logements.

Le secteur connaît une densification moyenne de **21,6 logements/hectare, avec très peu d'artificialisation (7,5% du total)**.

Les maisons individuelles sont surtout le fait de division foncière sur des jardins avec une découpe majoritairement de petites parcelles.

A terme ce secteur risque **une saturation de la voirie ou des tènements par le stationnement** automobile, ainsi que l'accentuation des flux internes et externes à la commune, compte tenu de l'absence d'un transport en commun efficace sur le territoire.

| Localisation | Surface | Artificialisée | Total logement |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Zone Ub Gravignan | 6 960 m² | 0 m² | 30 dont 26 LC |
| 7 parcelles dont : | 1 654 | | 16 LC |
| | 1 854 | | 10 LC |
| | 834 | | |
| | 912 | | |
| | 666 | | |
| | 1040 | | |
| Total Zones Ub | 119 481 | 13 697 m² | 229 |
| Zone Uba | 5 319 m² | 0 m² | 22 en LC et LS |
| Zone AUb1 - Sérézin | 4 644 m² | 4 644 m² | 22 dont 14 LC et LS |
| Total | 138 534 m² | 18 341 m² | 365 |

LC: Logement collectif

LG : Logement groupé

LS : logement social

Gravignan connaît une forte évolution malgré de petites parcelles

- **92 %** de la construction est en collectif
- Une forte densification de **54** logements /hectare

Ces deux secteurs construits avec une maîtrise de la collectivité sortent avec une densité de 44 logt/hectare et 81 % en locatif aidé

L'analyse des permis de construire depuis 2013 montre que :

- Les **365 logements** repérés au plan de zonage ont une emprise de projet de **13,85 hectares pour 1,8 hectare artificialisé (13 %)**.
- la densité moyenne est de **26,4 logements /hectare**
- Les **144 parcelles** étudiées ont une taille moyenne de **962 m²**

Cependant, **94 % de la part des maisons individuelles est construite en zone U du PLU par division foncière** sans un contrôle réel de la collectivité.

Majoritairement, les zones sous maîtrise de la collectivité (zone Uba et AUb1 notamment) ont permis d'utiliser le foncier vers des opérations nécessaires au rééquilibrage de l'offre en petit collectif et logement social.

Si le PLU autorise une diversification et une densification raisonnée, y compris en zones U, celles-ci demeurent insuffisantes.

Il s'agit aujourd'hui pour la collectivité de porter ses efforts sur l'ouverture de zones où elle contrôle la nature des projets, tels que les secteurs en OAP ou classés en AU, **ainsi que celui du centre commercial, objet de la présente modification.**

5 - Estimation de la capacité constructible résiduelle des zones U du PLU

5.1 Repérage des parcelles constructibles du PLU

NB: L'estimation est revue à la hausse pour tenir compte des évolutions du marché connue lors de la période précédente (Entre 2013-2022, la taille moyenne de parcelle était de 962 m²) avec des divisions de parcelles. Ainsi, la taille des parcelles restantes diminue à 948 m² en moyenne.

| Zones urbaines | Parcelles | Surface résiduelle (m2) | Dont non Artificialisées | Nombre de logements | Estimation population |
|--------------------------------------|--|-------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Zone Ua | | 10 860 | | 55 | 121 |
| Servitudes de mixité | 6 parcelles en division | 4 631 | | 40 | 88 |
| Marché libre | 14 parcelles en division | 6 229 | | 15 | 33 |
| Zone Ub | | 134 285 | | 195 | 429 |
| 1 - Crottat Buyat | 28 parcelles dont 14 en division | 24 725 | | 29 | 64 |
| Servitude de mixité sociale | 1 parcelle | 5 612 | 5 612 | 18 | 40 |
| 2 – Les sauvages | 7 parcelles | 5 413 | | 15 | 33 |
| 3 – Villeneuve /Grosbu | 13 parcelles dont 4 en division | 13 344 | | 14 | 31 |
| 4 - Le Plat | 17 parcelles dont 11 en division | 14 273 | | 19 | 42 |
| Servitude de mixité sociale | 2 parcelles | 2 530 | | 6 | 14 |
| 5 - Devès | 6 parcelles | 8 077 | | 8 | 18 |
| Servitude de mixité | 1 parcelle | 3 490 | 3 490 | 11 | 23 |
| 6 –Chassagne / combe jolie | 9 parcelles dont 5 en division | 9 789 | 4 750 | 18 | 40 |
| Servitude de mixité | 1 parcelle | 3 610 | 3 610 | 9 | 20 |
| 7 – Chassagne | 14 parcelles dont 12 en division | 11 181 | | 12 | 26 |
| 8 - L'Ardelière | 8 parcelles dont 4 en division | 7 549 | | 8 | 18 |
| 9 – Gravignan / Fléviu | 15 parcelles dont 8 en division | 13 665 | | 15 | 31 |
| 10 – Les Pierres /combe Jolie | 11 parcelles dont 3 en division | 11 027 | | 13 | 29 |
| Total zones U | 153 parcelles dont 81 en division | 145 145 | 17 462 m² | 250 | 550 |

PS : L'estimation de la population est faite sur un taux d'occupation par logement en baisse à 2,2 (comme dans le PLU) ; C'est à dire que pour capter un ménage avec 1 enfant, il faut construire 5 logements.

- La surface résiduelle constructible est estimée à **14,5 hectares** dont **1,74 hectare** que nous considérons en artificialisation. En effet, si la totalité des parcelles repérées est située en "dents creuse" dans le tissu urbain déjà constitué, certaines parcelles résiduelles sont en friche n'étant pas considérées comme des jardins. Toutefois, elles n'ont plus aucun usage agricole et il paraît difficile de les assimiler à la définition du calcul du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

5.2 Estimation de la capacité constructible résiduelle des zones U du PLU

L'estimation montre un potentiel total de **250 logements** constructibles. Toutefois, la totalité de ce potentiel n'est pas à intégrer. Depuis 2013, seul 47 % du potentiel a été utilisé en zone U, ce qui nous donne le taux de rétention foncière

Pour cela 3 raisons :

- ▶ Les parcelles restantes sont majoritairement en division (53 %) difficiles à mobiliser pour des projets.
- ▶ La taille des parcelles restantes est de plus en plus petite avec une moyenne de 948 m² contre 962 m² dans la période précédente
- ▶ 2022 a connu une baisse sans précédent de la construction avec seulement 6 logements autorisés due à l'inflation des coûts du foncier et de la construction associés à un resserrement des revenus disponibles des ménages. Il s'agit d'un problème connu au niveau national et rien aujourd'hui ne nous permet de dire que la situation va s'améliorer dans les deux ans à venir.

Ainsi en appliquant le taux de rétention foncière connu **de 53 % sur la période précédente**, nous pouvons considérer que seulement **120 logements** supplémentaires pourront être construits sur les zones U du PLU dans les 10 ans à venir.

6 - Estimation de la capacité constructible résiduelle des zones AU du PLU

| Zone à Urbaniser : à moyen – long terme | | | | | |
|---|-----------------------|------------------------|--|---------------------|------------------|
| Secteurs | Surf. résiduelle (m²) | Dont artificialisation | | Nbre de logts mini. | Population |
| Zone AUb | 25 033 | 19 804 | | 72- 82 | 158- 180 |
| <i>AUb 2 Cimetière</i> | 6 100 | 4 267 | | 40 | |
| <i>AUb cimetère</i> | 6 433 | 3 037 | | 15 | |
| <i>Grande combe</i> | 12 500 | 12 500 | | OAP : 17-27 | |
| Zone AU | 68 735 | 38 837 | | 173- 192 | 380 - 422 |
| <i>Villeneuve</i> | 22 700 | 14 879 | | 57-68 | |
| <i>Grosbu</i> | 14 500 | 3 744 | | 44 | |
| <i>Sauvages</i> | 8 120 | | | 20 - 24 | |
| <i>Guichard</i> | 14 000 | 11 569 | | 26-30 | |
| <i>Topaze</i> | 3 100 | 2 330 | | 9 | |
| <i>Rue du Stade</i> | 6 315 | 6 315 | | 17 | |
| Total zones AU | 93 768 | 58 641 | | 245 - 274 | 539- 603 |

Il reste au total 9 hectares à urbaniser en zones AUb et AU du PLU, situés dans le tissu urbain déjà constitué, soit les 2 tiers des possibilités de construire du PLU.

Cela permet à la collectivité d'orienter la diversification de l'offre de logements à même temps que de contrôler le rythme de construction.

Cependant, seules les 2 zones AUb soumises en OAP sont immédiatement disponibles pour une capacité comprise entre **72 et 82** logements minimum.

En effet, les zones AU qui représentent 72 % de cette capacité ont plus de 9 ans et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que suivant une révision du PLU ou une déclaration de Projet.

Une attention particulière pourra être portée à la densification de ces secteurs, afin de respecter à terme le ZAN (zéro artificialisation nette)

Pour la suite, la collectivité peut se servir de cette analyse et de la cartographie, pour mettre en place un observatoire du foncier et mettre à jour la constructibilité et l'artificialisation des sols, afin d'une part, de suivre l'évolution de la construction et d'autre part, de l'anticiper à travers les DIA.