



COMMUNE DE TERNAY

Département du Rhône – 69

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N ° 5

Version modifiée du 30 avril 2025

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	12 avril 2010 26 Juin 2012 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 :	11 Juillet 2023
Modification n° 5 approuvée le :	Dossier pour enquête publique

1 - CONTEXTE de la modification N° 5 du PLU

- **Objet de la procédure** p 3
- **Rappel des éléments de cadrage** : Le SCoT de l'agglomération lyonnaise p 4
- **Rappel des éléments de cadrage** : Bilan de la construction p 5

2 – LES MODIFICATIONS apportées au PLU

- 1. **Le secteur** de la Grande Rue p 6
- 2. **Le secteur** de Crapon p 8
- 3. **Compléter** le règlement pour répondre aux contraintes actuelles d'application p 14
- 4. **Préciser** l'application de l'Article 11 pour les terrassements, clôtures, plantations façades et toitures p 21
- 5. **Renforcer** les prescriptions de végétalisation des parcelles et définition d'un "coefficient de pleine terre" p 33
- 6. **Mettre à jour** la liste des emplacements réservés p 37
- 7. **Revoir** le renvoie dans l'article 11 concernant les ouvertures p 39

3 - BILAN de la modification n° 5 du PLU

- 1. **Bilan** des zones du PLU p 41
- 2. **Bilan** environnemental p 43
- 3. **Bilan** des documents modifiés du PLU p 44

ANNEXE: Le bilan de l'application du PLU p 45

Objet de la procédure

La commune de Ternay est couverte par un Plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé le **11 Juin 2013**.

Depuis, la collectivité a procédé à **quatre modifications** de son document, permettant à la fois de **maîtriser sa politique urbaine et d'accompagner** les projets de construction, dans le respect de l'article L153-6 et suivants du code de l'urbanisme.

- **La modification n° 1** approuvée le 17 Mai 2016 avait pour objet d'ouvrir à l'urbanisation les zones AU Route de Sérézin-du-Rhône et de Crapon ainsi que permettre 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 modification n° 4** approuvée le 11 Juillet 2023, a été l'occasion de finaliser le projet de requalification du pôle commercial situé Avenue des Pierres que la collectivité porte depuis des années.

Aujourd'hui, la collectivité souhaite faciliter l'application de son PLU mais aussi poursuivre **de grands objectifs** qui s'inscrivent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment, **renforcer la centralité, la mixité sociale et préserver la qualité de vie suivant 5 grands objectifs :**

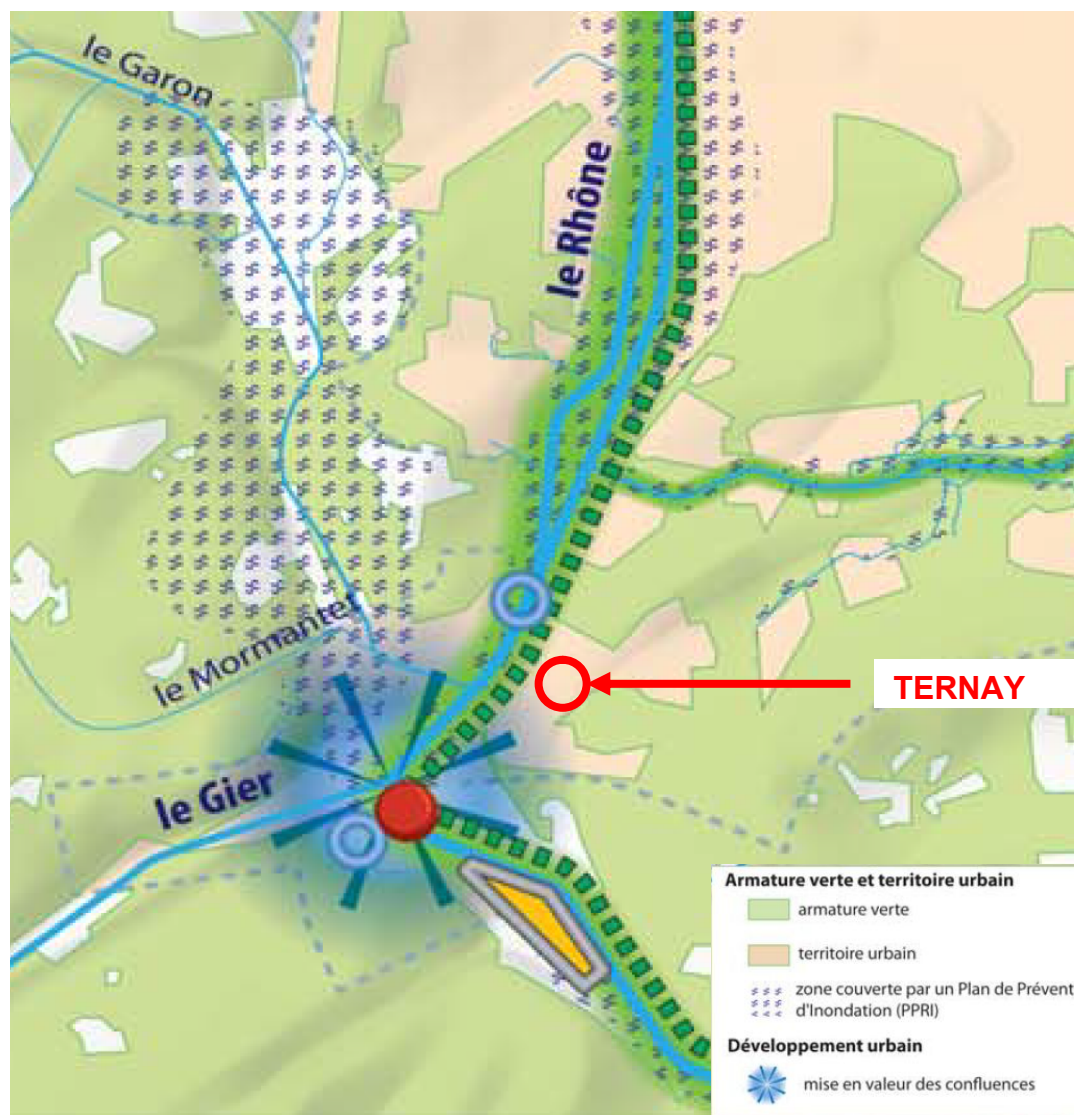
- 1 - **Accompagner** la réalisation de 2 projets de diversification de l'offre de logements sur les secteurs de la Grande Rue et de Crapon, ainsi que sécuriser les procédures
- 2 - **Adapter** le règlement pour répondre aux contraintes actuelles d'application, notamment en matière de gestion des accès, d'aire de retournement, d'implantations des constructions, d'obligation de stationnement
- 3 - **Préciser** l'application de l'Article 11 notamment pour les terrassements, clôtures, façades ou toitures
- 4 - **Renforcer** les prescriptions de végétalisation des parcelles et définition d'un "coefficient de pleine terre"
- 5 - **Mettre à jour** la liste des emplacements réservés

Ces évolutions mineures, 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 **modification de droit commun**, dont la mise en œuvre relève de la compétence de l'exécutif communal.

La commune de Ternay souhaite en conséquence mener **une modification n° 5** de son Plan Local d'Urbanisme.

1 - CONTEXTE de la modification n ° 5 du PLU: Rappel des éléments de cadrage

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



Suivant le **Document d'Orientations Générales (DOG)** du **SCoT**, la commune de Ternay est comprise en "territoire urbain", mais en **dehors des polarités** de renforcement de l'urbanisation.

Cela signifie qu'en matière d'habitat, le DOG 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.

Il s'agit ici de privilégier des opérations en renouvellement urbain, sous la forme **d'opération mixte en collectif, intermédiaire et individuel** avec une diversification de l'offre de logements et des ratios moyens d'au moins **30 à 35 logements à l'hectare** sous les formes d'urbanisation les plus adaptées au contexte local.

Le projet porté par la collectivité rentre bien dans ces orientations et la **modification n° 5 du 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

1 - CONTEXTE de la modification n ° 5 du PLU: Bilan de la construction

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. Non opposable, il a cependant servi de guide pour élaborer le PLU de Ternay.

	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

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

Pour mémoire, il s'en est construit 242 unités, soit 40 logements par an.

Depuis, le rythme de la construction connaît une forte hausse avec **72 logements/an, soutenu par les efforts de la collectivité pour diversifier l'offre** et rattraper le retard pris en matière de logements sociaux, exigés par la loi SRU.

La construction s'oriente désormais majoritairement vers le logement collectif (55%) et le territoire, intégré à une dynamique métropolitaine de densification, connaît un changement progressif de statut. Cependant, la nature des opérations dépend le plus souvent des opérateurs privés et de la disponibilité de terrains libres à la construction.

Afin d'organiser, maîtriser l'offre et répondre aux besoins en logement conformément au PADD, il convient pour la collectivité de **favoriser** les projets situés en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou en renouvellement urbain.

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%

Par ailleurs, le PLU a été élaboré pour répondre aux objectifs de mixité sociale fixé à **50%** de la construction neuve, proposant des servitudes de mixité sociale en zones Urbaines et zones à Urbaniser (AU)

Si depuis l'application du PLU, **le parc a plus que doublé avec une production sur la période de 197 logements**, il représente une part de **34,6 %** des logements nouveaux créés. Et malgré un rythme annuel moyen de **45%** depuis 2020, il est constaté une augmentation des recours sur les permis de construire.

La collectivité souhaite en conséquence **accompagner et sécuriser** les projets sur des secteurs stratégiques, tels que le site de Crapon ou de la Grande Rue, objets notamment de la présente modification.

2 – LES MODIFICATIONS apportées au PLU

2.1 Accompagner la réalisation de deux projets de diversification de l'offre de logements sur les secteurs de la Grande Rue et de Crapon, ainsi que sécuriser les procédures

2.1.1 Le secteur de la Grande Rue

Le contexte

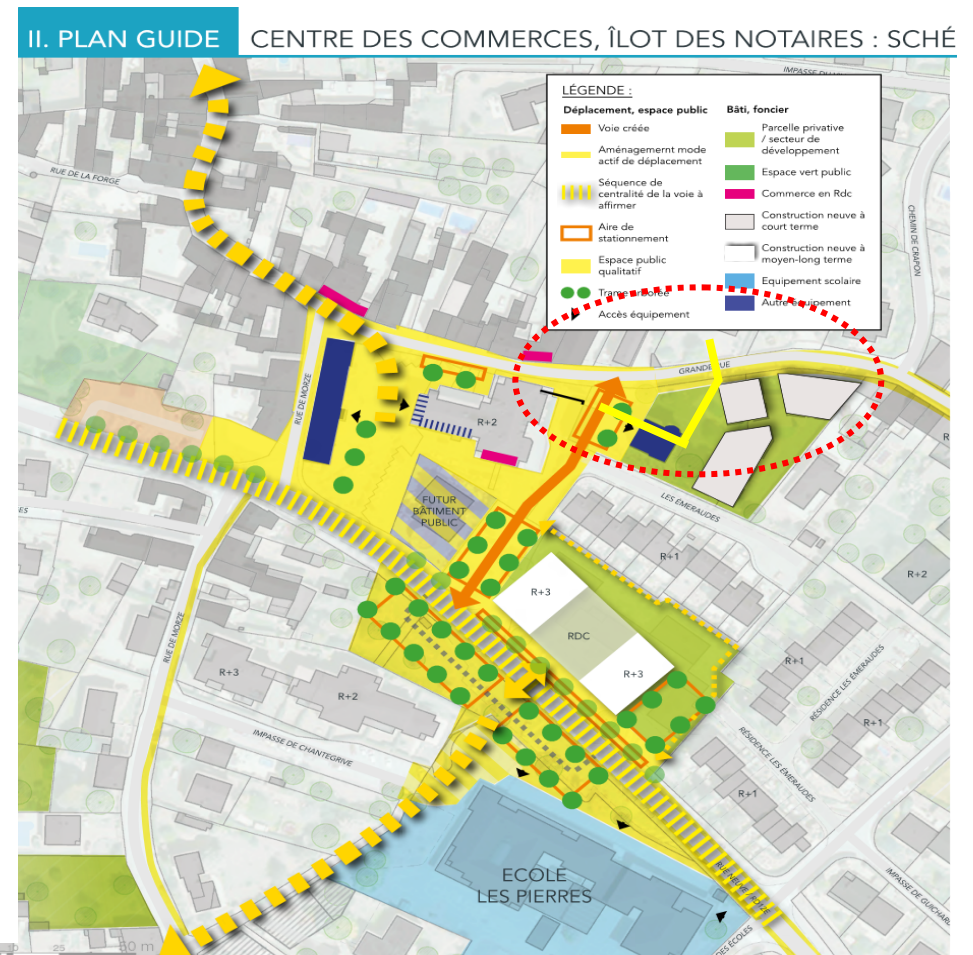
La Grande Rue, axe du bourg historique de Ternay, fait l'objet d'une augmentation des flux automobiles liés à la réalisation d'opérations immobilières sur les secteurs adjacents.

La collectivité a réalisé en conséquence en 2021, un schéma général de circulation préconisant la création d'une voie nouvelle, entre la Grande Rue et l'Avenue des Pierres, en même temps qu'un schéma d'implantation pour une opération immobilière jouxtant un équipement public sur le tènement de la Maison Torcy.

Depuis, un Permis de Construire a été déposé, puis annulé par le tribunal administratif en Juin 2023, au motif essentiel que l'implantation de la construction ne respectait pas **l'article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, du fait que la règle d'implantation était comptée à partir de l'alignement* actuel ou futur et que cet alignement devait être une voie présente ou future et non une emprise publique seule.

En conséquence, la collectivité souhaite préciser la règle du PLU afin de garantir un nouveau PC exempt de recours, sur la base:

- D'un élargissement de la Grande Rue,
- La modification de la rue du Vieux Porche,
- La Création d'un chemin mode doux autour de la maison Torcy



Le projet

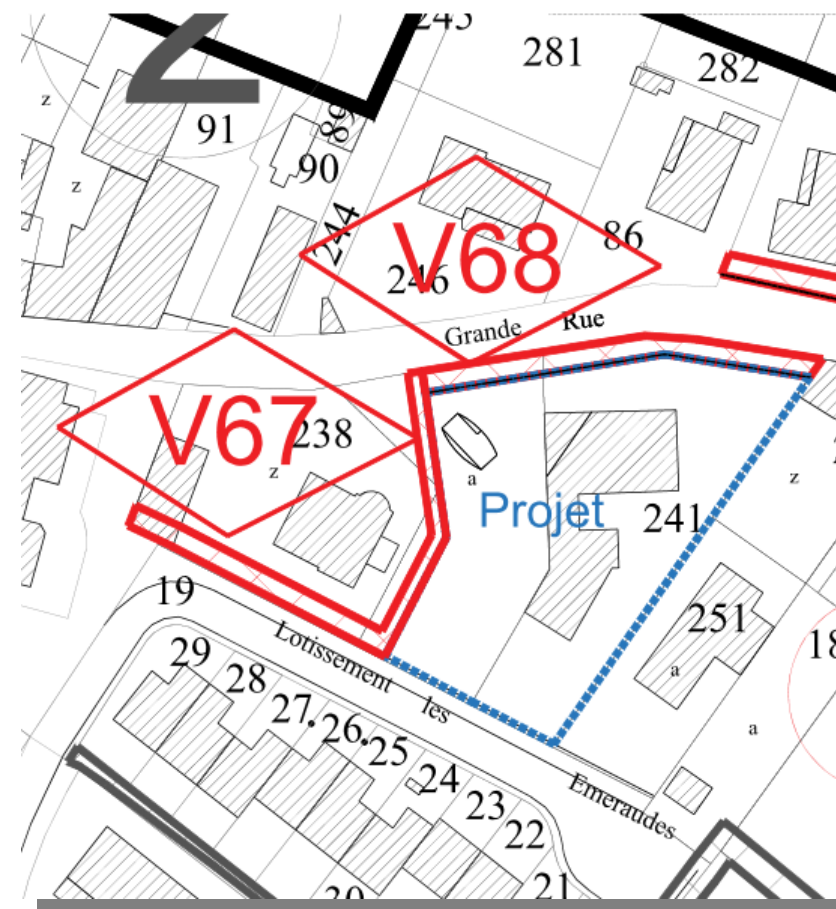
L'opération a fait l'objet d'une annulation du Permis de Construire. Elle proposait la réalisation de **32 logements collectifs**, dont 10 en locatif social, avec:

- Un retrait d'alignement de **9 m environ** sur la Grande Rue, compté par rapport à la limite opposée, de manière à élargir l'emprise publique et le trottoir.
- Un alignement le long du parc de la maison Torcy, afin de conserver un cheminement piéton le long de l'opération de 2 m de large, et se prolongeant le long de l'allée des Emeraudes de **3 m** de large.

Propositions de modifications du PLU

Afin de traduire le projet de la collectivité, il est proposé en conséquence de:

- **Créer** un emplacement réservé **V67** pour la création d'un cheminement piéton de **3 m de large le long de l'allée des Emeraudes et de 2 m de large**, entre le Parc de la maison Torcy et l'opération.
- **Créer** un emplacement réservé **V68** pour l'élargissement de la Grande Rue à **9 m**



2.2 Le secteur de Crapon

2.2.1 Le contexte

La collectivité accompagne **depuis une dizaine d'années** un projet de construction de logements sur le secteur de Crapon. En 2016, elle a approuvé **la modification n° 1** du PLU afin de débloquer la **zone AUb 2 pour un projet immédiat de construction et de réserver la zone AUb** pour une phase ultérieure.

La zone AUb 2, objet de la présente modification

Ce secteur est urbanisable suivant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le respect d'une servitude de mixité sociale **S5 b demandant 100 %** de logement social, élaborées lors de la modification.

Cependant en 2018, le Permis de Construire (PC) qui suivait ces prescriptions a été **abandonné par l'opérateur**.

La zone est en covisibilité avec le site classé du cloître de l'Eglise et la collectivité a souhaité relancer en 2022 un projet **en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France**.

Celui-ci propose de **nouvelles bases** et notamment :

- **Des logements** en petit collectif, habitat groupé et intermédiaire.
- **La réduction** à Rez-de-chaussée +1 niveau sur la partie sommitale du site afin d'en réduire l'impact paysager, ce qui a généré une réduction du nombre de logements passant de **44 à 23 logements**.
- **La réduction** du nombre de places de stationnement aménagées en surface afin de **ne pas impacter l'aspect de la covisibilité avec le Prieuré**.

En outre, la faisabilité technico-financière du projet nécessite de **réduire le pourcentage** de mixité sociale de **100% à 50 % et de modifier la limite entre la zone AUb2 et la zone AUb** pour assurer la desserte interne du site.

Ces modifications constituent **les conditions nécessaires et impératives** pour que ce projet puisse aboutir et pour que la collectivité atteigne les objectifs contenus par ailleurs dans le contrat de mixité sociale.

Malgré cette diminution, le projet se développe en première phase sur la **zone AUb 2** avec une densité de **37 logements/hectare**, soit au-dessus des minima proposés par le SCoT d'au moins **30 à 35 logements à l'hectare**.

Il représente aussi **12 logements sociaux** immédiatement constructibles.

La zone AUb, un secteur urbanisable à moyen - long terme

En complément, la collectivité a élaboré en 2022 un projet correspondant à **une seconde phase conditionnelle** sur le reste du tènement de **2663 m² environ**, classé en zone AUb. Il permet la réalisation supplémentaire de **20 logements** en petits collectifs, dont **10 logements sociaux**.

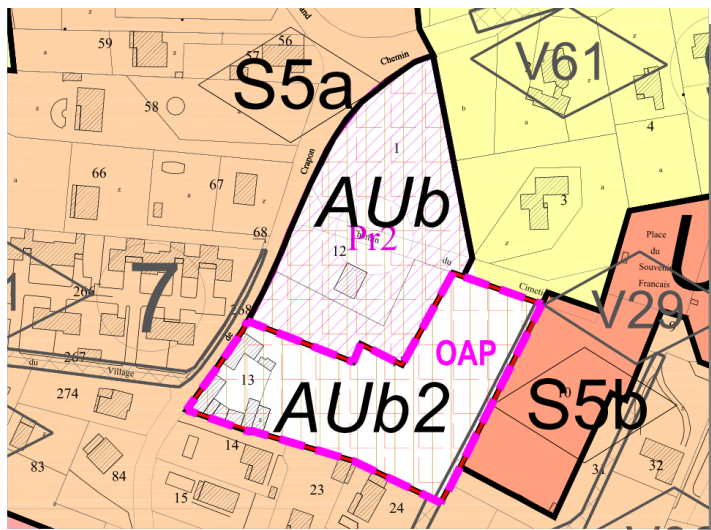
L'urbanisation de cette phase était conditionnée initialement par une modification du PLU et l'élaboration d'une OAP, le tout doublé par une servitude de mixité sociale S5a (à 50 %) et une servitude de projet Pr 2.

Compte tenu que cette zone AUb a aujourd'hui **plus de 9 ans**, ce projet se réalisera suivant une **révision future du PLU**.

- Ainsi, les aménagements de la **zone AUb 2 immédiatement** et de la **zone AUb à terme** permettent de construire **43 logements environ**, autant que prévu initialement, à une densité moyenne de **48 logements/hectare pour une optimisation du foncier**.

2.2.2 Le secteur de Crapon dans le PLU actuel

Le zonage avant la modification n° 5 du PLU



La zone AUb 2 se développe en "dent creuse" sur **6247 m² environ**, dans un tissu pavillonnaire et en limite immédiate du cimetière situé à l'Est, classé en Uec.

Cette zone a fait l'objet en 2016 d'une **orientation d'aménagement et de programmation, doublée d'une servitude de mixité (S5b)** demandant 100% de l'opération en logement social.

En outre, en limite Est avec le cimetière un emplacement réservé V9 est prévu pour assurer une continuité piétonne entre le bourg et le chemin du cimetière.

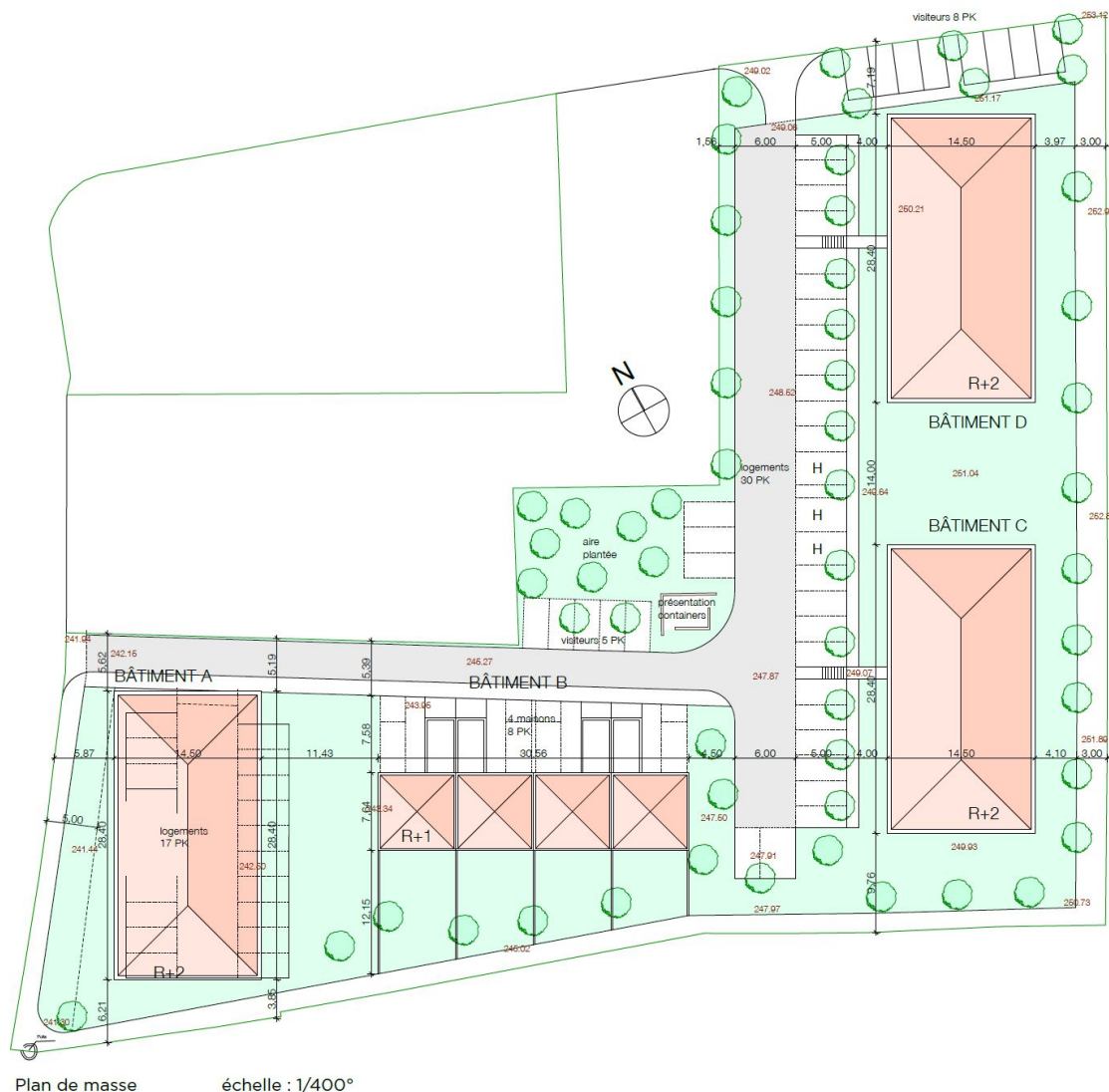
Enfin, une servitude **Projet Pr 2** avait été instauré en zone AUb visant à assurer une maîtrise des projets dans l'attente de l'élaboration d'un projet dans les 5 ans de la part de la collectivité.

Or cette servitude n'est plus effective aujourd'hui.

Ces évolutions nécessitent en conséquence de :

- **Modifier** la limite entre la zone AUb et la zone AUb 2 établie en 2016
- **Modifier** l'OAP et le règlement de 2016 pour l'adapter au nouveau projet
- **Reprendre** la servitude de mixité sociale S5 b
- **Supprimer** la Servitude de projet Pr2 de plus de 5 ans qui n'est plus effective

Pour mémoire: Le schéma d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone AUb2 de 2016:



L'OAP a été définie en 2016 de manière à cadrer précisément le projet attendu par la collectivité avec les **principes opposables suivants**:

- L'emprise pour la construction **3 bâtiments pour du logement collectif** et **4 maisons groupées**,
- Une hauteur des constructions en RDC +2 (11 m) pour les bâtiments en collectif et RDC+ 1 + combles pour les maisons en groupée.
- Des accès à chaque parcelle et des implantations pour l'ensemble des constructions, suivant le plan joint, en exception des articles AUb6 et AUb7.
- La création de 2 places de stationnement pour chaque maison.
- La voirie interne prévue en sens unique a une largeur variable de **4 m à 6 mètres**, comme prévue à l'article AUb3.
- La modification de l'emplacement réservé V29 pour maintenir une liaison piétonne de 3 mètres le long du cimetière.

Cette définition de permet pas de marge de manœuvre quant à une adaptation du projet.

Les évolutions du projet portent en conséquence à la fois sur la typologie des constructions, la servitude de mixité sociale et les limites de l'emprise globale de la zone AUb2.

Elles nécessitent d'apporter des modifications au document d'urbanisme.

2.2.3 Les nouveaux principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le programme et la diversification de l'offre de logements

Le projet développé par la collectivité permet, en démolition-reconstruction, de répondre au besoin identifié par le PADD et le SCoT de **diversifier l'offre** de logements.

Il propose environ **23 logements dont 12 logements sociaux**, avec une typologie bâtie variée et adaptée à l'environnement paysager du site, dont:

- **10 logements collectifs** (700 m² SDP environ) en RDC+1 à RDC+ 2, situés le long du Chemin de Crapon
- **9 maisons individuelles groupées** (900 m² SDP environ) en RDC+1 maximum à l'Est du site en limite du cimetière
- **4 logements intermédiaires** (360 m² SDP environ) en RDC +1, au cœur du site

La servitude de mixité sociale **S5b** est ainsi proposée avec un minimum de **50 % de logement social du total de l'opération**

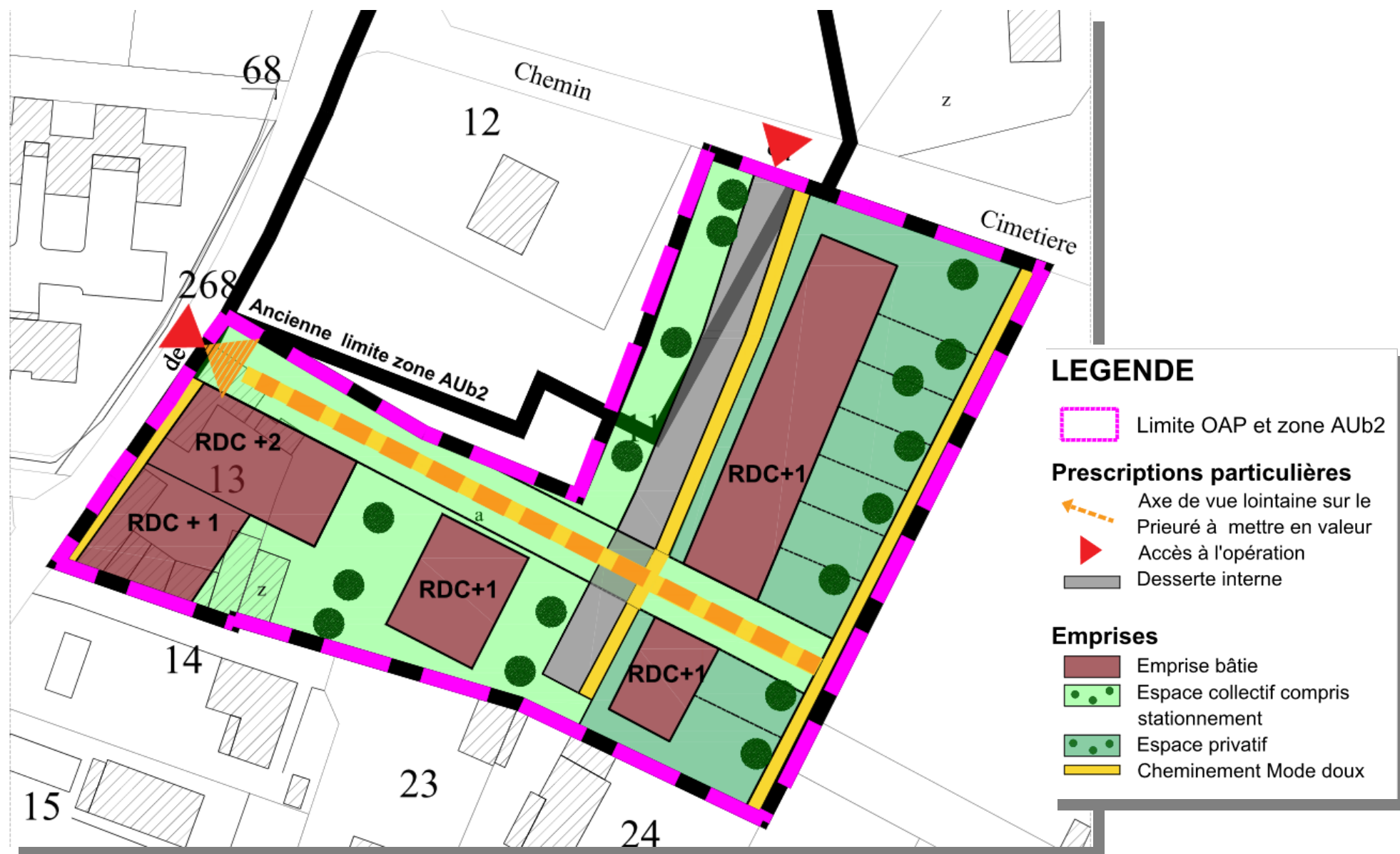
Le schéma viaire, stationnement et modes doux

- Les accès automobiles sont différenciés :
 - Un accès depuis le Chemin du Cimetière au Nord pour une **desserte interne de 6 m de large des maisons groupées et des logements intermédiaires, doublée par un cheminement piéton**
 - Un accès direct aux logements collectifs depuis le chemin de Crapon
- L'opération propose un total de deux places minimum par logement, soit **46 places** de stationnement environ
- Le schéma d'aménagement en "croix" propose de privilégier les cheminements et continuités piétonnes par:
 - La réalisation un mail central orienté Est-Ouest axé sur la vue du Prieuré
 - La réalisation d'un cheminement piéton le long de la voie interne
 - Le maintien du cheminement de 3 m de large prévu en emplacement réservé à l'Est le long du cimetière
 - Un cheminement piéton le long du Chemin de Crapon

L'implantation et la volumétrie des constructions

- L'implantation des différentes constructions ainsi que leurs hauteurs devront respecter les principes inscrits au schéma d'orientations
 - Les logements collectifs en RDC+1 à RDC +2, le long du chemin de Crapon.
 - Les logements individuels groupés en RDC +1 maximum, le long de la limite Est, côté cimetière
 - Les logements intermédiaires entre les précédents au Sud de l'axe de vue vers le Prieuré

2.2.4 La traduction spatiale de la nouvelle OAP – Schéma d'orientations

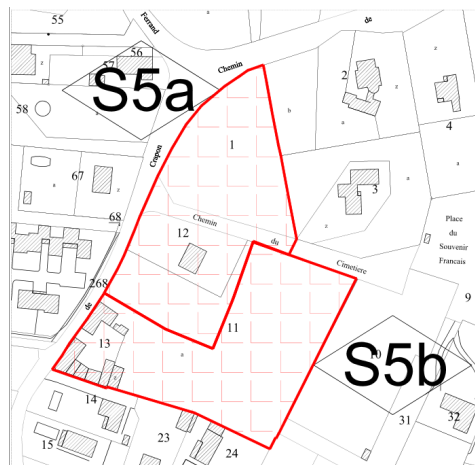


Bilan des évolutions du PLU pour le secteur de Crapon

L'emprise des servitudes de mixité de sociale S5 a et S5 b – Se reporter au Plan de détail: 4-3 Servitudes de mixité sociale



Avant modification



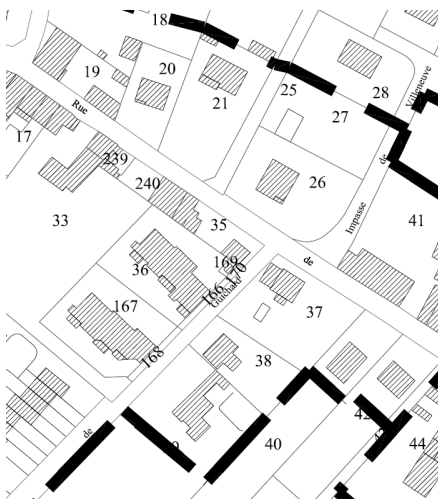
Après modification

Les limites des 2 servitudes évoluent en s'adaptant aux nouvelles limites respectives des zones AUb et AUb 2.
La surface globale ne change pas.

En complément, la servitude de mixité sociale **S5b** passe de **100 %** de logement social demandé à **50 % minimum**.

Suppression de la Servitude de Projet Pr2

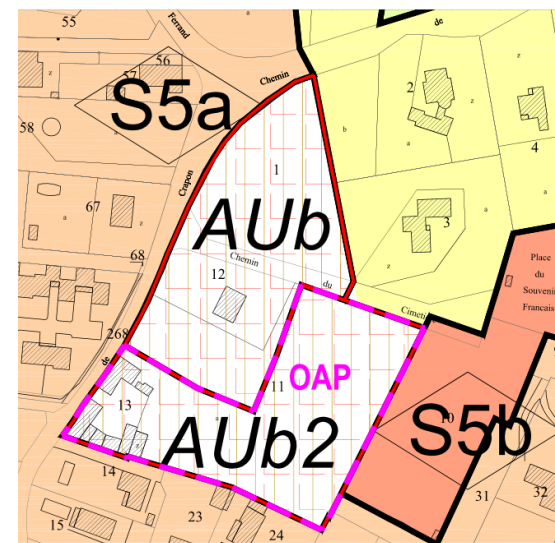
Se reporter au Plan de détail 4-4: Servitude de Projet



La servitude de projet prévue sur la zone AUb depuis plus de 5 ans n'est donc plus opposable.

Elle est supprimée en conséquence.

Zonage du PLU après la modification n° 5 du PLU



2. LES MODIFICATIONS apportées au PLU

2.3 Compléter le règlement pour répondre aux contraintes actuelles d'application

2.3.1 Gestion des stationnements et des aires de retournement

Contexte

Au fil des années, la collectivité constate via les demandes de PC ou PA que les parcelles en division deviennent de plus en plus petites générant des difficultés de plus en plus grandes pour trouver des **aires de retournement** sur l'assiette foncière de l'opération. Il s'agit essentiellement de cas en division foncière pour la réalisation d'une maison hors lotissement et **lorsqu'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent** n'a pas été réalisé au préalable.

Les **articles 3** du règlement du PLU demande notamment que :

Voirie :

- a) *Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.*
- b) *Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*
- c) *L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement* (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C. *...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 mètres**.*

Par incidence, cette rédaction ne **permet pas d'exiger des aires de retournement** à la parcelle mais sur la voirie pour plusieurs lots, ce qui permet à une division d'échapper à la règle.

Si les manœuvres sur le domaine public ou privé ne posent pas de problème sur des axes à faible circulation, la collectivité souhaite rechercher des solutions pour imposer de tels aménagements à la parcelle.

Par ailleurs, **l'article 12** du règlement demande la réalisation d'aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation :

- *1 place pour 60 m² de S.D.P. *, complétée par 1 place visiteur pour 3 logements créés (ou 180 m² de SDP), sans qu'il puisse être exigé plus de trois places par logement.*

Cette rédaction conditionne la réalisation d'une partie des places de stationnement à **la taille du logement**.

Avec la diminution tendancielle de ces surfaces, le nombre de place exigée diminue. Les logements étant de plus en plus petits, le seuil de déclenchement exigeant une place de stationnement est de **60 m² de SDP**.

Les petits logements inférieurs à 60 m² échappent majoritairement à cette obligation.

Un phénomène accentué sur Ternay par l'application de la loi SRU qui ne permet pas au PLU d'exiger plus d'une place de stationnement par logement social.

Il en ressort un report de plus en plus important du stationnement sur le domaine public, pourtant interdit par ailleurs dans le même article 12.

La collectivité souhaite en conséquence revoir le seuil de déclenchement de **60 m² de SDP** pour que le nombre de place exigé soit plus réaliste et corresponde mieux au besoin réel des surfaces construites.

Proposition de modifications

Dans un contexte où les surfaces sont de plus en plus contraintes, que ce soit pour les parcelles constructibles ou les logements, il est proposé de conditionner la réalisation de places de stationnement à :

- un nombre par logement et non plus une surface
- l'aménagement d'une aire de retournement spécifique sur le terrain d'assiette issue d'une division, en l'absence d'un plan d'aménagement d'ensemble (c'est-à-dire dans le cas de divisions foncières, hors lotissement ou sous-sol d'une construction en logement collectif notamment), afin que chaque place de stationnement exigée bénéficie d'une aire de retournement adéquate. L'aire de retournement peut être mutualisée avec plusieurs places si nécessaire mais rester libre.

A cet effet, il est constaté que l'emprise des places est généralement de **5x2,50 m (soit 12,5 m²)** et il s'agit de demander en supplément les surfaces équivalentes pour le retournement sur la parcelle.

Exemples:

- Pour **deux places** réalisées, il faut une emprise de **25 m² + 2x12,50 m² soit 50 m² minimum**
 - Pour **trois places** réalisées, il faut une emprise de **25 m² + 3x12,50 m² soit 62,5 m² minimum**
 - Pour **quatre places** réalisées, il faut une emprise de **25 m² + 4x12,50 m² soit 75 m² minimum**
 - Pour **cinq places** réalisées, il faut une emprise de **25 m² + 5x12,50 m² soit 87,50 m² minimum**
- .../...

Il est donc proposé de modifier l'article 12 du règlement ainsi :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

- **2 places par logement au minimum complétées par 1 place visiteur pour 3 logements créés.** La surface de l'aire de retournement exigée est de **25 m² minimum**, complétée par **12,5 m² minimum par place réalisée**. L'aire de retournement peut être mutualisée avec plusieurs places si nécessaire, mais rester libre. Dans le cas de stationnements collectifs en sous-sol, la largeur de l'aire de retournement réservée sur la voie de distribution doit être minimum de **6 m**.

2.3.2 La gestion des débords de toitures et terrasses dans les articles 6 et 11

Contexte

Aujourd'hui, les articles 6 et 7 du règlement du PLU précisent que sont compris dans le calcul du retrait par rapport à l'alignement les débords de toiture, dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 mètre**. **Les oriels les balcons eux ne sont pas règlementés.**

Ainsi les articles U6:

*Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 mètre**.*

En outre, l'article 11 ne fixe pas de minimum pour les débords de toiture des constructions de type "traditionnel".

La collectivité souhaite cependant imposer que le débord de toit soit au **minimum de 40 cm** (hors limite séparative bien sûr), afin de protéger les murs des écoulements d'eaux pluviales.

Elle **souhaite aussi autoriser** :

- Les débords de toiture et les oriels **jusqu'à 60 cm**, afin d'en favoriser leur réalisation éventuelle sans que cela ait un impact sur le calcul de l'alignement, ni même la bande d'implantation.
- Les balcons en dehors de la bande d'implantation (de 15 ou 20 m), uniquement sur la façade opposée à l'alignement et jusqu'à 1,60 m de débord en "porte-à-faux".

Propositions de modification

Les article 6 et 7 des zones Ua et Ub et Uh pour les toitures est précisé en conséquence:

- *Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture et les oriels dès lors que leur profondeur dépasse **0,60 mètre***
- *Sont autorisés les balcons en dehors de la bande d'implantation (de 15 ou 20 m), uniquement sur la façade opposée à l'alignement et jusqu'à 1,60 m de débord en "porte-à-faux".*

L'article 11 est complété ainsi:

- *Pour les constructions "traditionnelles", les débords de toiture en bas de pente devront être au minimum **de 0,40 cm** (hors des limites séparatives où aucun débord sur le fond voisin n'est autorisé)*

2.3.3 Compléments de définitions

Contexte

La collectivité constate des difficultés à l'instruction des autorisations d'urbanisme des articles Ub 6 (et dans une moindre mesure Ua 6) concernant les principes d'implantation des constructions, définis par rapport **aux voies et emprises publiques**.

Le règlement de ces zones est écrit pour définir une **implantation prioritaire** dans une bande de 15 m en zone Ua et de 20 m en Ub.

Plusieurs notions comme "alignement", "voies" et emprises publiques" nécessitent d'être précisées **au Titre 7- Définitions** du règlement, afin de lever toute ambiguïté.

Pour cela, il est proposé de reprendre les définitions à l'appui de **la fiche technique 13 : Lexique national d'urbanisme**

Définition de l'ALIGNEMENT dans le règlement actuel:

*Limite entre les fonds privés et le **domaine public routier**. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.*

Or, le code de la voirie routière en son [Article L112-1](#) précise qu'à défaut d'un plan d'alignement, **l'alignement** est la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux **espaces extérieurs ouverts au public** qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public¹.

Proposition d'adaptation de la définition d'ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre les fonds privés et les voies ou emprises publiques.

Définition des VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion n'est pas définie dans le règlement. En conséquence la collectivité souhaite utiliser de la même manière celle du lexique national de 2015.

Proposition de complément pour LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

¹ Fiche technique 13 : Lexique national d'urbanisme issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Enfin, le règlement actuel définit **L'EMPRISE AU SOL** de la manière suivante:

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume du bâtiment.

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

En ce sens, les éléments architecturaux dépassant 40 cm sont intégrés dans le calcul de l'emprise au sol, ce qui a pour effet aussi de les intégrer dans le calcul du retrait d'alignement et celui de la bande d'implantation (de 15 m en zone Ua ou 20 m en zone Ub).

La collectivité souhaite en conséquence modifier cette définition, en s'appuyant sur celle du lexique national. Ainsi:

Proposition d'adaptation de la définition d'EMPRISE AU SOL:

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

2.3.4 Application de la bande d'implantation prioritaire (articles 6) en présence d'une ou plusieurs voies ou emprises publiques

Contexte

En conséquence de l'application des définitions précédentes, les articles 6 du règlement peuvent définir :

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, en intégrant dans le calcul de l'alignement les voies publiques ou privées, ainsi que notamment les cheminements piétons.

Cependant, la zone Ub a fait l'objet d'un traitement spécifique en appliquant la règle d'implantation d'une manière non différenciée entre voies publiques et privées (comme vu dans la définition), afin de permettre des constructions quelque soit le statut public ou privé de la voie.

Ainsi, le règlement a été précisé : *"Les constructions sont à édifier avec un retrait compris entre 5 et 8 mètres compté par rapport à l'alignement* actuel ou futur, ou l'emprise des voies privées."*

Compte tenu de la nouvelle définition qui intègre explicitement notamment les voies privées (ouvertes au public) dans le calcul de l'alignement, la mention *"ou l'emprise des voies privées"*, n'a plus lieu d'être.

Ainsi, il est proposé la nouvelle écriture:

"Les constructions sont à édifier avec un retrait compris entre 5 et 8 mètres compté par rapport à l'alignement actuel ou futur."*

Contexte

En outre, la collectivité rencontre des difficultés dans l'application de la bande prioritaire d'implantation du bâti dans le cas particulier où la parcelle au carrefour **de 2, voire 3 voies publiques**.

A l'instruction des Permis de Construire, l'application de la bande prioritaire ne se fait qu'à partir d'une seule voie de référence.

L'article Ub 6 est rédigé ainsi:

*Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation prioritaire d'une profondeur maximale de **20 mètres** comptée à partir de l'alignement* actuel ou futur.*

*Les constructions sont à édifier avec un retrait compris entre **5 et 8 mètres** compté par rapport à l'alignement* actuel ou futur.*

Cette écriture devrait s'appliquer en réalité **chaque fois** qu'il y a une voie et dans le cas où la construction s'implante dans la bande prioritaire **quel que soit le nombre de voies**.

En effet, que la parcelle soit sur une voie ou au carrefour de 2 ou 3 voies, il n'y a **qu'un alignement continu**.

Par contre, un cas particulier existe lorsque la parcelle est traversante et bordée par **2 voies parallèles. Il y a deux alignements et deux bandes d'implantation possibles**.

Dans ce cas, la collectivité souhaite que la construction puisse **se mettre au choix**, dans l'une ou l'autre bande d'implantation ou simultanément dans les deux suivant la configuration de la parcelle.

Proposition de modification

Afin de clarifier l'application de cette règle, la collectivité propose de compléter **le règlement Ub 6**. Ainsi:

*Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation prioritaire d'une profondeur maximale de **20 mètres** comptée à partir de l'alignement* de toutes les voies ou emprises publiques actuelles ou futures.*

*Les constructions sont à édifier de la même manière avec un retrait compris entre **5 et 8 mètres** compté par rapport à l'alignement* actuel ou futur.*

*Dans le cas particulier où la parcelle est bordée par deux voies parallèles, la construction peut **se mettre au choix**, dans l'une ou l'autre bande d'implantation ou simultanément dans les deux, suivant la configuration de la parcelle.*

Enfin, rappelons qu'au-delà de la bande de **20 m**, l'article Ub 6 précise que sont autorisées:

*- Les constructions, après achèvement de celles édifiées dans la bande d'implantation prioritaire (ou simultanément à leur réalisation), sous réserve que celle-ci soit construite au **1/2 au minimum** du linéaire donnant sur la voie privée ou l'emprise publique;*

Dans ce cas, c'est l'article Ub 7 qui gère les implantations par rapport aux limites séparatives du terrain et dans le cas particulier de 2 voies parallèles.

Contexte

Les règles d'implantation sont applicables pour tout type de construction neuve autorisée dans **les zones Ub et Ua** que ce soit le commerce, le bureau ou les équipements collectifs, tout comme les annexes ou les piscines.

Cependant, le règlement établit une exception pour ces dernières de manière à pouvoir les implanter aussi au-delà de la bande d'implantation de **20 m**. Ainsi :

Au-delà de cette bande d'implantation prioritaire, sont autorisés notamment:

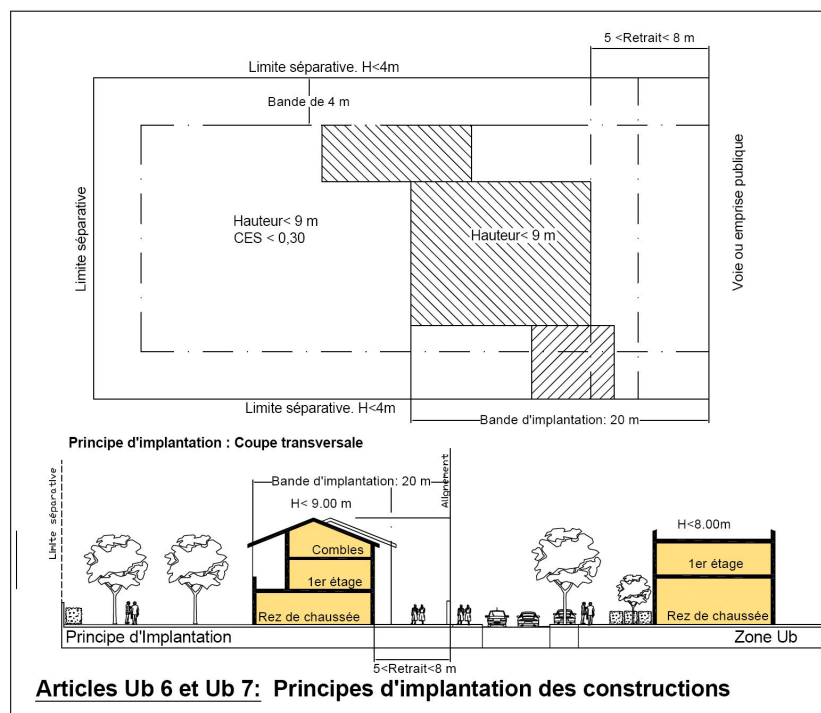
- *Les extensions*, aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;*
- *Les constructions à usage d'annexe*, de piscine ou d'abri de piscine * ;*

Les annexes sont donc autorisées dans **la bande de 20 m et au-delà** de cette limite, permettant aussi de **les implanter à cheval**, comme par exemple c'est le cas pour les extensions, tel qu'indiqué sur **le schéma explicatif du règlement**.

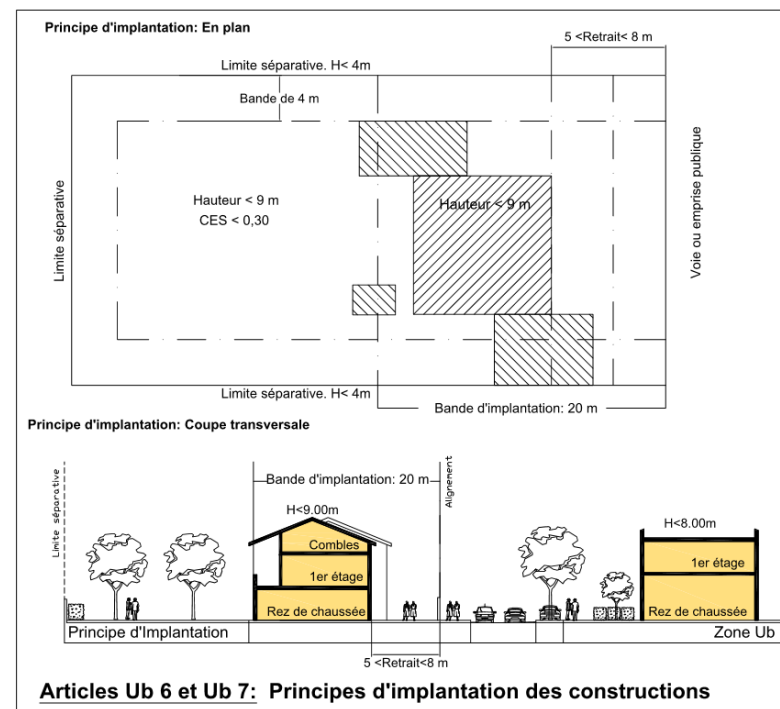
Pourtant, les annexes y sont interdites à l'instruction des autorisations d'urbanisme, alors que la collectivité souhaite les autoriser.

Proposition de modification pour la zone Ub

Le schéma est repris en conséquence de manière à illustrer clairement ce qui est autorisé :



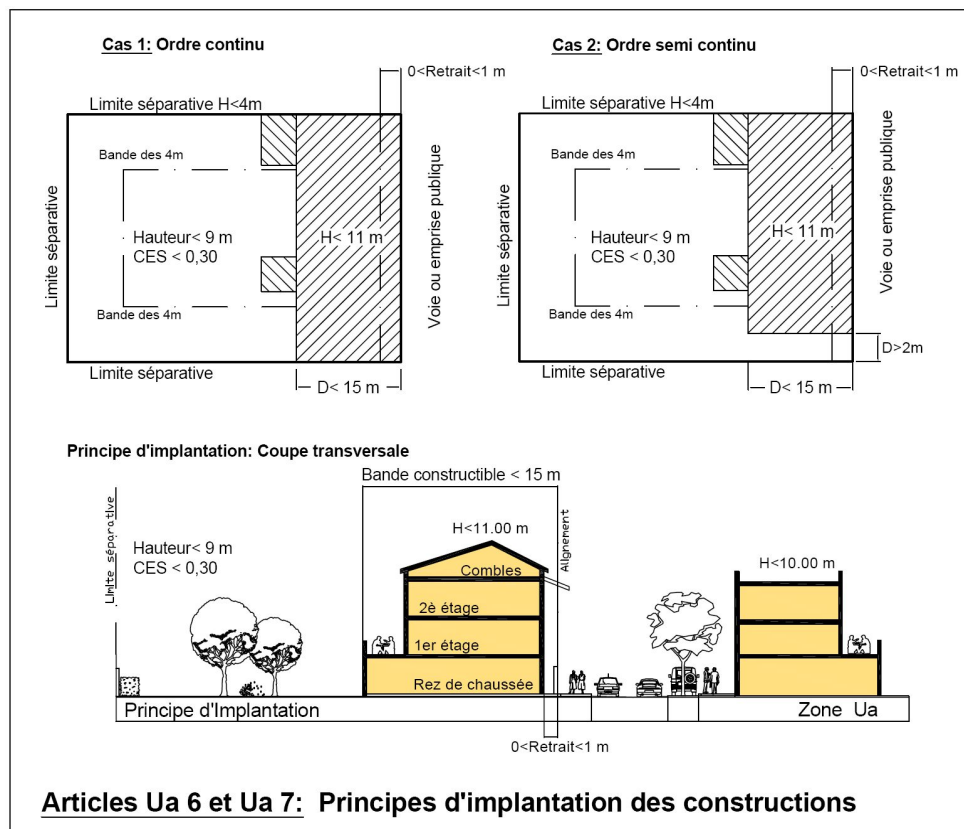
Avant la modification



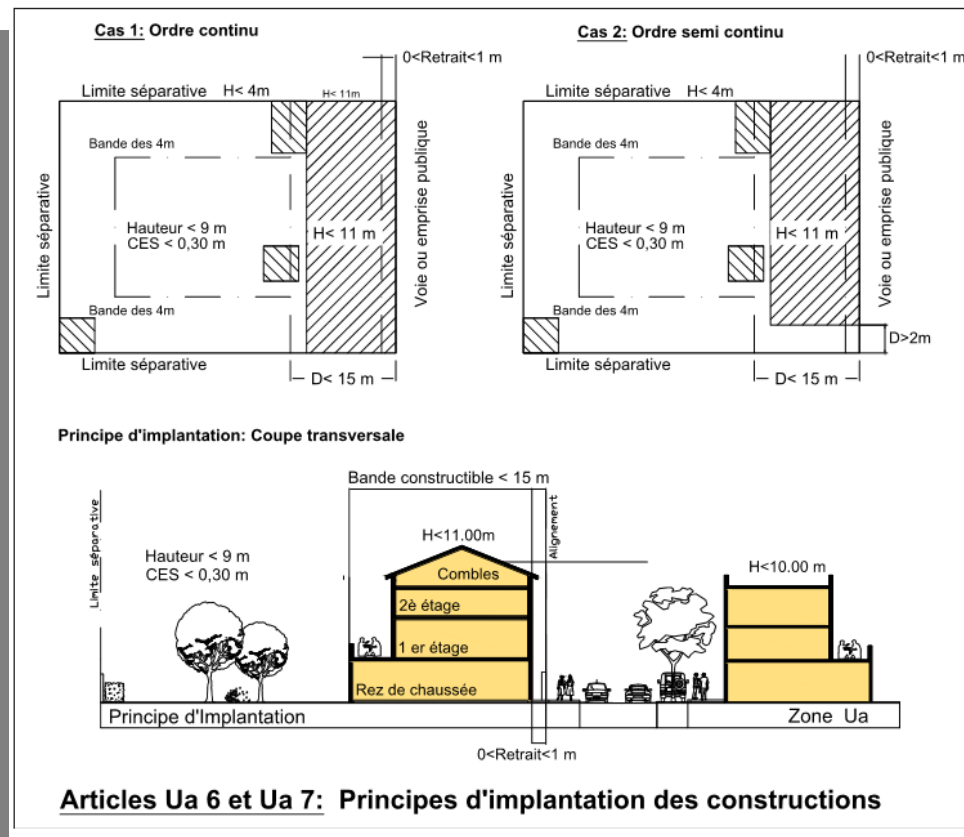
Après la modification

Proposition de modification pour la zone Ua

Le schéma est repris en conséquence de manière à illustrer clairement ce qui est autorisé :



Avant la modification



Après la modification

2.4 Préciser l'application de l'Article 11 pour les toitures, la teinte des façades et clôtures

2.4.1 Proportion du faîtage, sens du faîtage et volumes complexes

Le contexte

Le règlement du PLU demande une proportion minimum de la longueur du faîtage par rapport à la longueur de la façade principale.

L'article 3 - Toitures est rédigée ainsi:

Lorsque plusieurs volumes composent le bâti, les volumes devront s'implanter de manière à ce que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Les constructions devront présenter des volumes simples partant de préférence des toitures deux pans en évitant une trop grande complexité de volume.

La ligne de faîtage doit mesurer au moins un tiers de la ligne du mur gouttereau.

Cette écriture, faite sur proposition de l'ABF lors de l'élaboration du PLU tend à favoriser l'usage des toitures 2 pans sur la zone Ua et le périmètre MH. Mais elle a été proposée sur l'ensemble de la commune.

Cependant, la collectivité constate aujourd'hui que les parcelles deviennent de plus en plus petites et la proportion demandée correspond à des constructions avec de grandes emprises au sol. Par exemple, certains projets proposant une toiture à 4 pans ne peuvent pas respecter cette proportion minimale d'**au moins un tiers de la ligne du mur gouttereau**.

Elle souhaite en conséquence:

- les permettre dans les secteurs pavillonnaires déjà constitués où l'impact sur l'identité locale est sans incidence, c'est-à-dire hors zone Ua et périmètre MH de covisibilité.
- Inciter à ce que la façade présente sa plus grande longueur sur la rue, lorsque c'est possible

En outre, le "gouttereau" étant le mur qui porte la gouttière du volume de la toiture concernée, il convient de préciser que le calcul s'applique pour ce volume seul, indépendamment des autres volumes de la construction

Proposition de modification du PLU

L'écriture est complétée ainsi:

La ligne de faîtage doit mesurer au moins un tiers de la ligne du mur gouttereau du volume concerné.

En dehors de la zone Ua et du périmètre MH de covisibilité, il n'est pas imposé de proportion par rapport au mur gouttereau et les constructions en L sont autorisées quel que soit le nombre de pans composant la toiture.

Le contexte

En complément, le règlement ne précise pas le nombre de pans autorisés lorsque la construction est composée de 1 ou plusieurs volumes plus petits accolés (ou contigus) au volume principal. Cette situation rend complexe l'instruction des permis de construire.

Proposition de modification du PLU

L'écriture est complétée ainsi:

- Les toitures doivent avoir une pente comprise entre **25% et 45%** avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à **20 m²** adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.
- Les toitures des volumes contigus au volume principal de la construction sont autorisés à 1,2 et 3 pans.

2.4.2 Les débords de toitures, les " toitures en pointe de diamant " et les toitures terrasses

Le contexte

Le règlement édicte des principes sur le traitement des pentes des toitures mais pas d'une manière détaillée sur l'usage des différents types. Ainsi dans l'article 11:

- *Les toitures doivent avoir une pente comprise entre **25% et 45%** avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.*
- *Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).*
- *Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à **20 m²** adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.*
- *Dans le cas où la construction ou l'extension est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, toiture réservoir, terrasse accessible, ...).*

Les toitures dites « traditionnelles » doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle de type creuses ou romanes

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être:

- rouge*
- brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.*

La collectivité souhaite à la fois assouplir, sous certaines conditions, l'usage des toitures mais aussi les conditionner sur les points suivants:

- **Demander** pour les toitures dites "traditionnelles" que les débords de la toiture soient au minimum de **0,40 cm** (hors limite séparative) comme déjà vu 2.2, afin d'affirmer le caractère traditionnel et limiter le ruissellement le long des façades.
- **Autoriser** les toitures en "pointe de diamant" à 4 pans, en dehors de la zone Ua et du périmètre MH de covisibilité, compte tenu de la réduction de la taille des parcelles constructibles.
- **Réaffirmer** que les toitures terrasses, comme déjà indiqué, sont autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées. En revanche, les toitures réservoirs sont désormais interdites compte tenu du risque de stagnation des eaux de pluie et de la prolifération du moustique tigre

Propositions de modification de l'article 11

- Les toitures doivent avoir une pente comprise entre **25% et 45%** avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.*
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).*
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à **20 m²** adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.*
- Les toitures à 4 pentes dites en "pointe de diamant" sont autorisées, en dehors de la zone Ua et du périmètre MH de covisibilité*
- Dans le cas où la construction ou l'extension est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale ou terrasse accessible).*

*Les toitures dites « traditionnelles » doivent avoir un débord de toiture au minimum de **0,40 cm** (hors limite séparative) et doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle de type creuses ou romanes*

2.4.3 La teinte des constructions en bois et les palettes couleurs

Le contexte

L'annexe 7: Cahier d'Accompagnement Architectural Urbain et Paysager a été élaboré dans le cadre du PLU et a permis de définir des **palettes couleurs** pour les façades, les menuiseries et les serrureries.

Cependant depuis l'application du Grenelle de l'environnement, le règlement ne peut plus interdire les constructions en bois et il en ressort une grande variété de teintes pas toujours compatibles avec l'environnement bâti et l'identité locale.

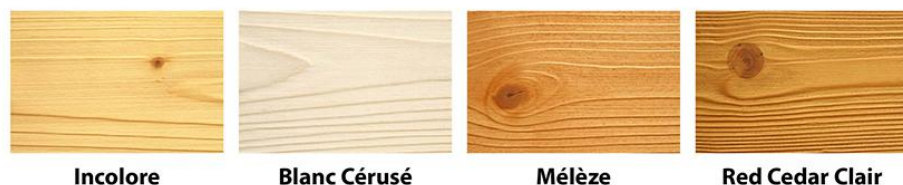
S'il est possible d'appliquer les teintes des enduits définies sur une construction bois, il convient de compléter la palette pour celles destinées à rester en "bois naturel" afin d'harmoniser les constructions futures.

Il est donc proposé de réglementer **les teintes** en fonction des essences naturelles et de leur vieillissement prévisible, ce qui permet de limiter son impact visuel dans le temps mais aussi des frais d'entretien trop importants.

Propositions de modification de l'annexe 7

La Palette des teintes "bois naturel" autorisées. Les références suivantes viennent illustrer le règlement.

Il est demandé d'utiliser des teintes proches du vieillissement des bois pour réduire l'impact visuel de son vieillissement.



Exemple de maison en bois brûlé

En complément, le bois brûlé peut être autorisé compte tenu de sa grande résistance aux intempéries et aux maladies du bois.

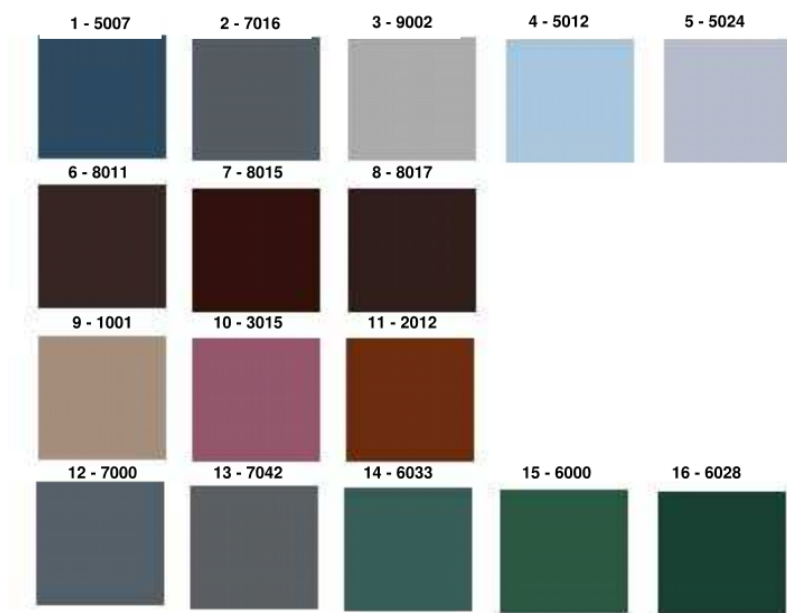
Le contexte

La collectivité dispose dans son annexe 7 d'une palette couleur RAL pour les menuiseries. Elle se réfère aux couleurs **locales** et présentes des palettes de teintes dominantes sur la commune.

Cependant, elle souhaite la mettre à jour et remédier au manque de fidélité des couleurs posé par le numérique ou l'impression papier.

La collectivité propose de retenir les teintes RAL suivantes : 1001, 3003 , 5007, 5023, 5024, 6000, 6028, 6033, 7003, 7016, 7042, 8011, 8015, 8017 et 9002. Seuls les numéros RAL sont opposables.

Palette avant la modification



Palette après la modification

RAL 1001 Beige	RAL 3003 Ruby red	RAL 9002 Grey white
RAL 5007 Brillant blue	RAL 5023 Distant blue	RAL 5024 Pastel blue
RAL 6000 Patina green	RAL 6028 Pine green	RAL 6033 Mint turquoise
RAL 7003 Moss grey	RAL 7016 Anthracite grey	RAL 7042 Verkehrsgrau A
RAL 8011 Nut brown	RAL 8015 Chestnut brown	RAL 8017 Chocolate brown

Palette des teintes pour les tuiles de toit

En complément du point 2.4.2 précédent, l'article 11 règlemente la teinte des toitures ainsi:

" Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être:

- rouge*
- brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun."*

Par ailleurs, les constructions **d'architecture contemporaine** peuvent recevoir tout type de toiture, y compris des tuiles noires ou une toiture blanche au nom des enjeux du changement climatique.

Cependant, se pose la question des autres constructions répondant à une architecture plus "conventionnelle" pour savoir dans quelle mesure il peut être possible d'ouvrir le panel des teintes en dehors du **périmètre MH**.



Il est proposé en conséquence de **compléter l'article 11** en précisant la palette suivante. Seules les références ROUGE, ROUGE NUANCE, NUANCE PAILLE, VEILLI MASSE sont retenues. Pour les tuiles plates, la couleur noire peut être retenue.

L'article est complété ainsi:

Les tuiles seront de type mécanique, faiblement ou fortement galbées et pour les projets contemporains les tuiles plates peuvent être admises (hors périmètre MH)

" Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être:

- Rouge, ROUGE NUANCE, NUANCE PAILLE, VEILLI MASSE*
- Brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun."*
- Noire à condition que les tuiles soient plates et dans le cadre d'un projet contemporain uniquement,*

2.4.4 Gestion des clôtures

La collectivité souhaite préciser les **différents types de clôtures utilisables** en secteur ancien (zone Ua), mais aussi différencier leurs usages **sur voie publique (ou privée) et en limites séparatives**.

Un des objectifs est d'interdire en secteur pavillonnaire l'édification de murs de clôture sur voie au détriment des haies pourvoyeuses de biodiversité et de capacité de rétention des eaux de pluie.

La collectivité souhaite aussi **favoriser en fonction des zones** des brises vues en serrurerie, afin de limiter l'installation d'écrans en plastique, tissus et autres matériaux qui au-delà de l'aspect esthétique très douteux, risquent d'être emportés par le vent souvent présent sur la commune.

► Il est proposé de redéfinir le règlement ainsi :

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies, sauf exceptions mentionnées dans le texte.

- *Les clôtures ne sont pas obligatoires.*
- *Les clôtures doivent être de conception simple et l'harmonie doit être recherchée :*
 - *Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.*
 - *Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale.*
 - *Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc. ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.*
- *Les 4 principes suivants sont autorisés sous conditions, en fonction de la zone et de la situation :*

Zones et situation	Mur	Muret	Mur Bahut	Haie
Ua sur voie	Oui, sous condition	Oui	Oui	Non
Ua en limite séparative	Oui	Oui	Oui	Oui
Autres zones:				
Sur voie	Non	Non	Oui	Oui
En limite séparative	Oui	Oui	Oui	Oui

- *Les clôtures devront respecter les caractéristiques suivantes, y compris dans le cas d'un changement en réhabilitation:*
 - **La haie naturelle :** Elle doit être constituée d'essences locales panachées de 1/3 de persistant maximum. Elle peut-être doublée d'un grillage ou d'éléments de serrurerie ajourée (cf. : exemple) posée éventuellement sur une murette d'une hauteur maximum de **0,20 m**. La hauteur totale est limitée à **1,60 m**.

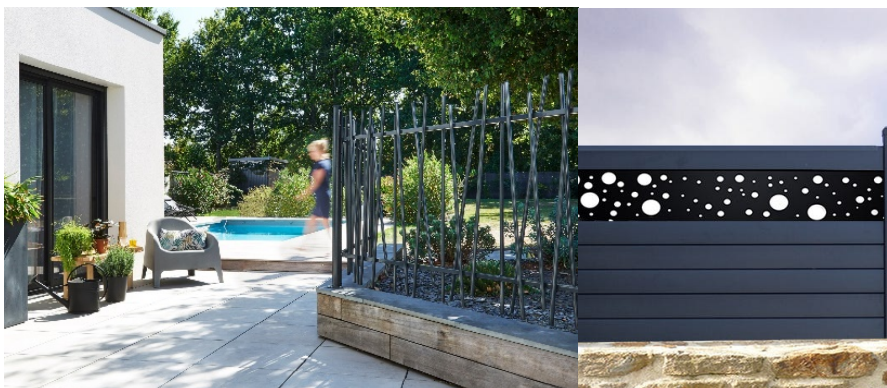
- **Le muret** : Il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de **1,60 m**. Le muret est à hauteur d'homme et permet de voir au-delà de la limite.
- **Le mur bahut**. Il doit être d'une hauteur **maximale de 1 m**, surmonté soit de panneaux occultants seuls, soit d'éléments de serrurerie (cf. exemples), soit d'un grillage doublé d'une haie naturelle obligatoirement. La hauteur totale est limitée à **1,60 m**.
- **Le mur**: Il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de **2,00 m**. **Il doit être utilisé uniquement** :
 - ▶ Dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire.
 - ▶ **En dehors des sites anciens soit**:
 - ✓ lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des constructions
 - ✓ lorsqu'une construction est implantée sur la limite de propriété.
 - ▶ Pour les secteurs affectés par le bruit (se reporter au plan de prescriptions particulières), la hauteur peut être portée à 2,50 m.

Des éléments d'animations **doivent** permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...). La hauteur maximale autorisée du mur est de **2,00 m**, mais peut être ponctuellement supérieure pour une meilleure intégration au terrain naturel, dans le cas où **la pente du terrain est supérieure à 10 % et nécessite la réalisation d'un mur de soutènement**.

En outre:

- * Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit
- * **Sont interdits aussi tous les éléments d'occultation non pérennes et notamment l'installation d'écrans en plastique, tissus et autres matériaux comme les joncs.**
- La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement **en tout point** entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, **sur les 2 faces et impérativement sur la face visible du côté de la voirie**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).
- La couleur des enduits doit être compatible avec la palette des couleurs jointe en annexe 7 et déposée en mairie.
Les murs et murets doivent être recouverts d'une couverte (pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries, ...).
- En zones Ux, la hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.

- Exemples de serrureries autorisées:



Grille ouverte

Panneau à occultation



Panneau à motif floral



Les grilles type "bambou" (de teinte sombre ou "nature")



ou en bois

2.4.5 Conditionner la gestion des terrassements en fonction de la pente du terrain

Contexte

Il demeure sur la commune des terrains constructibles sur des secteurs à forte pente.

Le règlement demande à ce que la construction s'adapte au relief et non l'inverse de manière à **éviter les terrassements** et leurs impacts sur les parcelles avoisinantes ou les désordres constructifs potentiels.

Les pentes de talus (et donc les terrassements) sont directement règlementées par les études géologiques présentes dans le PLU et la collectivité ne prévoit pas de les reprendre dans le cadre de la présente modification.

Elle souhaite cependant en complément **limiter les terrassements** en fonction de la pente naturelle du terrain, afin que la construction s'adapte à celle-ci et d'éviter de trop forts mouvements de terrain.

Proposition de complément

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder :

- **0,50 m**, pour les terrains dont la pente est inférieure à **10%**,
- **1 m** pour les terrains dont la pente est inférieure à **10% à 20 %**
- **1,60 m** pour les terrains dont la pente est supérieure à **20 %**,

Au-delà des hauteurs indiquées pour chaque cas, des murets et murs doivent être constitués pour accompagner la pente.

2.4.6 Réglementer l'utilisation des murs de soutènement

Contexte

La nature et les caractéristiques des murs de soutènement ne sont pas réglementées aujourd'hui dans le PLU.
Seuls les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Cependant, tout comme les terrassements, ils ont un impact à la fois sur l'économie du projet de la construction, la sécurité technique de la tenue des terres mais aussi sur le paysage bâti.

La collectivité souhaite définir en conséquence les conditions d'utilisation vis-à-vis des fonds dominant-dominé et des hauteurs de protection.

Actuellement, l'article 11 propose:

"Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.

Les enrochements ou murs cyclopéens sont interdits"

Proposition de modification

La collectivité souhaite apporter les compléments suivants:

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être adaptés à l'environnement urbain: murs en maçonnerie enduite, en pierres locales ou béton structuré avec des motifs ou reliefs ;

La hauteur du soutènement ne doit pas dépasser **1,60 m**. Au-delà de cette hauteur, la pente devra être traitée en terrasses successives avec des redans de **1 m minimum**.

Les murs de soutènement en gabions sont autorisés à condition d'être en retrait du domaine public et/ou des limites séparatives.

Ces murs seront végétalisés dans la mesure du possible.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, elle ne peut être qu'en haie naturelle ou en muret (selon l'article 2.4.4.)

La hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

2.5 Renforcer les prescriptions de végétalisation des parcelles et définition d'un "coefficient de pleine terre"

Contexte

Les zones Ua, Ub et Uh correspondent à des zones urbaines plus moins ou moins denses et végétalisées.

Dans l'attente de la révision du PLU et face aux enjeux du changement climatique notamment, la collectivité souhaite renforcer la prise en compte des arbres existants, les plantations mais aussi augmenter les espaces perméables et la végétalisation des espaces laissés libres des parcelles constructibles, en apportant des compléments aux **a), b) et e)** suivants :

Les **articles 13: Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations** sont rédigés ainsi sur les mêmes bases:

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.*
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % en zone Ua et 30 % en zone Ub et Uh*
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.*
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs*
- e) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.*

En conséquence, la collectivité souhaite préciser d'abord **le a)**, car cette écriture relève une difficulté sur des terrains très arborés à l'origine, et où il est très difficile de replanter le même nombre d'arbres arrachés pour implanter la construction, ce qui amène parfois le pétitionnaire ou l'ancien propriétaire à arracher les arbres avant le dépôt du PC.

De même, faire replanter le même nombre d'arbres abattus peut être un risque par une proximité trop grande avec la construction, mais aussi ces derniers grandissant sur des terrains plus petits, ils peuvent être abattus à moyen ou long terme pour les "gênes" causées.

La collectivité souhaite donc rechercher une solution intermédiaire qui permettrait **de moduler** le nombre en fonction du contexte, de la surface, en anticipant la contrainte pour les arbres à maturité.

Propositions de modification

► Il est donc proposé de compléter l'écriture de **l'article 13 par :**

"Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (**haies, arbustes ou arbres**). En cas d'impossibilité de replanter le même nombre d'arbres, il est demandé au minimum un **arbuste pour 40 m² et un arbre à haute tige pour 80 m²** de surface libre.

Se reporter aussi à **l'annexe 7** du PLU pour le choix des essences.

- Pour aider les pétitionnaires au choix des essences des arbres et à leur positionnement sur le terrain, le cahier d'accompagnement est complété par un schéma suivant indiquant le rapport général entre la taille des arbres et leur système racinaire.

Contexte

En outre, les paragraphes **b)** des articles 13 imposent des pourcentages minimum de plantations:

L'article Ua 13 demande:

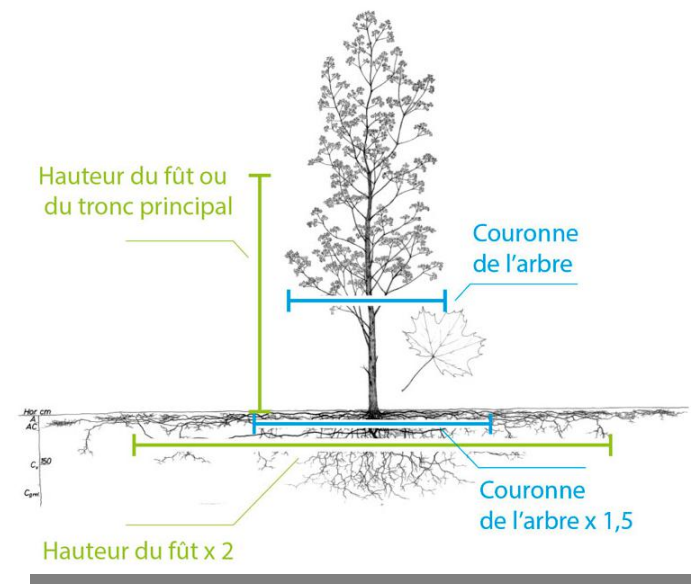
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 20 %**

L'article Ub 13 demande:

- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**

L'article Uh 13 demande :

- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**



La collectivité relève que cette écriture, malgré l'application des coefficients d'emprise au sol (CES), ne permet pas **d'imposer ou de garantir suffisamment** d'espaces végétalisés ni perméables, puisque le pourcentage minimum exigé s'applique sur **le résiduel restant** non bâti, une parcelle pouvant ainsi être **imperméabilisée à 100 %** par un enrobé ou une terrasse en béton.

Outre la volonté **d'améliorer** la gestion des eaux pluviales, la collectivité souhaite contribuer à maintenir la **qualité du cadre de vie**.

Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres permet aussi de répondre aux **enjeux environnementaux**, de biodiversité et climatiques, en application du R151-43 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 01 janvier 2016,

Propositions de modification

En conséquence, la collectivité propose d'abord que le pourcentage de l'alinéa b) des articles 13 du règlement des zones **Ua, Ub et Uh** soit augmenté de **10 %** :

Ainsi, les paragraphes **b)** des articles 13 imposent des pourcentages minimum de plantations:

L'article Ua 13 demande:

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**

L'article Ub 13 demande:

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 40 %**

L'article Uh 13 demande :

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 40 %**

En complément, l'article propose un **"coefficient de pleine terre" minimum** qui correspond aux surfaces non imperméabilisées que la collectivité souhaite maintenir dans **chacune de ces zones**:

Zone	Pour rappel : Coefficient d'emprise au sol maximum (en %)	Coefficient de Pleine terre minimum (en %)	Remarque
Ua	30 % au-delà de la bande d'implantation	20 % au-delà de la bande d'implantation	Le coefficient est proposé uniquement à 20% au-delà de la bande d'implantation de manière à permettre la réalisation de parking en sous-sol
Ub	30 % au-delà de la bande d'implantation	40 % sur l'ensemble de la parcelle	
Uh	20 % de la totalité de parcelle	40 % sur l'ensemble de la parcelle	

Dans les secteurs soumis à OAP, ce coefficient ne s'applique pas pour laisser la possibilité aux projets de développer des solutions alternatives permettant d'atteindre les mêmes objectifs de gestion des eaux pluviales, de biodiversité et de réduction des îlots de chaleur, notamment.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de construire, il est proposé la définition suivante au titre 7 du règlement:

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE :

Rapport entre l'emprise au sol des surfaces perméables occupées par du végétal ou une surface perméable (pelouse, haie, potager, boisement, arbuste, gravier, chaussée perméable, structures alvéolaires de sol ...) et la surface totale du tènement. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable ou végétal . Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux enterré (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales, ...).

Ainsi, tous les autres types de revêtement comme les toitures des constructions végétalisées, terrasses en carrelage ou béton, sous-sol enterré, cave, voie et place de parking en enrobé simple, une piscine,... ne sont pas considérées comme des espaces de pleine terre..

Contexte

La collectivité souhaite **sensibiliser à la prise en compte des Espaces Boisés Classés (EBC)** tels qu'ils sont inscrits au plan, mais aussi à **celle des arbres situés dans le périmètre du Monument Historique**, tel que défini en annexe 5 du PLU: Servitudes d'Utilité Publique (SUP). L'article L621-30 du Code du patrimoine prévoit que la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti **ou non bâti** (*art 520 et 521 du Code civil*), situé dans un périmètre de covisibilité.

Dans ce périmètre, les coupes et abattages d'arbres relèvent en effet de la catégorie des travaux, installations et aménagements et sont soumis à autorisation présentée sur le formulaire CERFA 13404*01.

Propositions de modification

D'une part, le règlement mentionne l'ancien article du code de l'urbanisme (le L.130-1) et il convient d'indiquer la référence actuelle soit le L.113-1. D'autre part, la collectivité souhaite compléter la mention en précisant que ces espaces boisés classés sont **soumis à Déclaration Préalable**.

Il est proposé de compléter le paragraphe en conséquence:

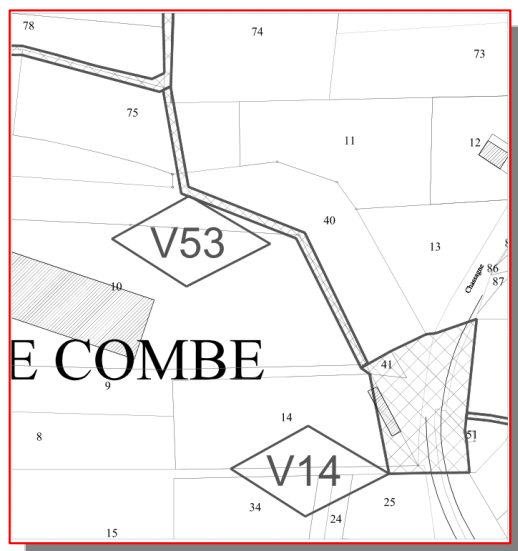
e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable, tout comme les arbres situés dans le périmètre de covisibilité défini en annexe 5 du PLU: Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

2 – LES MODIFICATIONS apportées au PLU - suite

2.6 Mettre à jour la liste des emplacements réservés

La collectivité souhaite **modifier ou créer** les emplacements réservés suivants à son bénéfice:

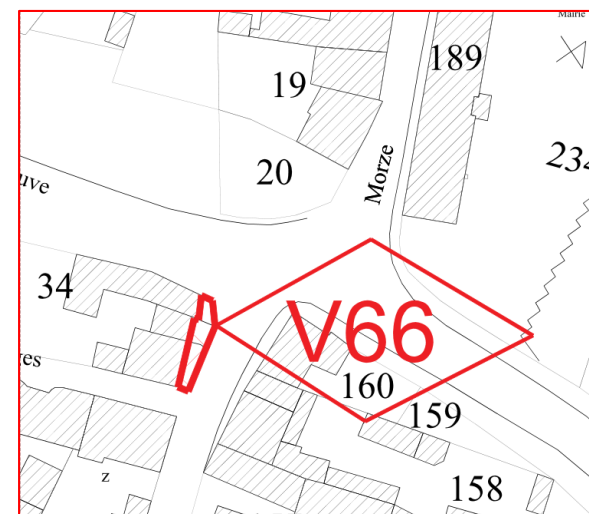
Régulariser les ER qui ont été abandonnés :



- **V 53:** Cet emplacement réservé est situé au milieu de la ZI "Val Cité" classée en zone Ux1. Il était prévu pour faire un cheminement piéton reliant la zone. Cependant, il coupe aujourd'hui en deux des parcelles BA 11, BA16 ou BA45 déjà aménagées ou construites. Il n'y a donc plus d'opportunité pour le réaliser et la collectivité souhaite le supprimer en conséquence.

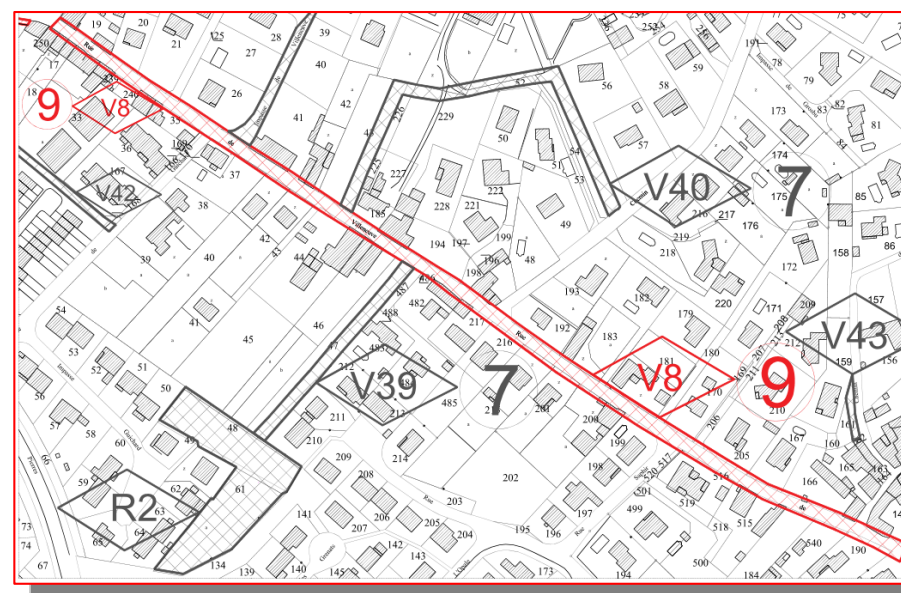
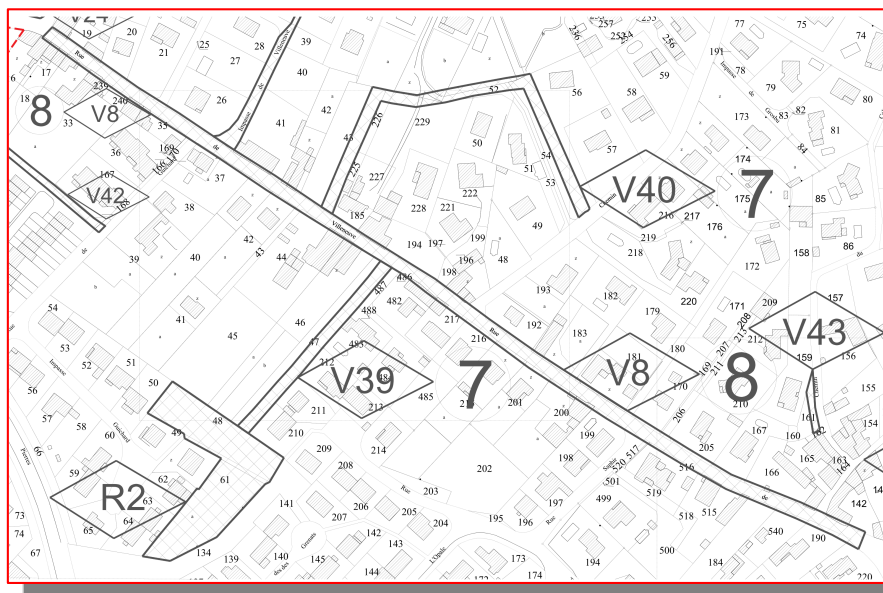
Emplacement réservé à créer au bénéfice de la commune:

- Un ER V66 est créé au bout de la partie Nord de la rue de Morze, afin d'accroître la largeur de la rue et permettre la réalisation d'un trottoir au niveau carrefour

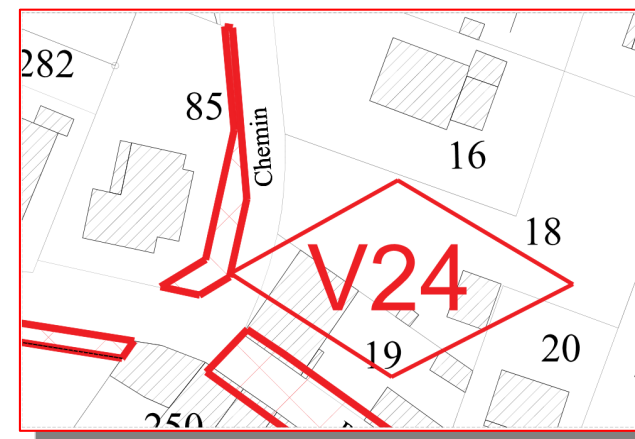
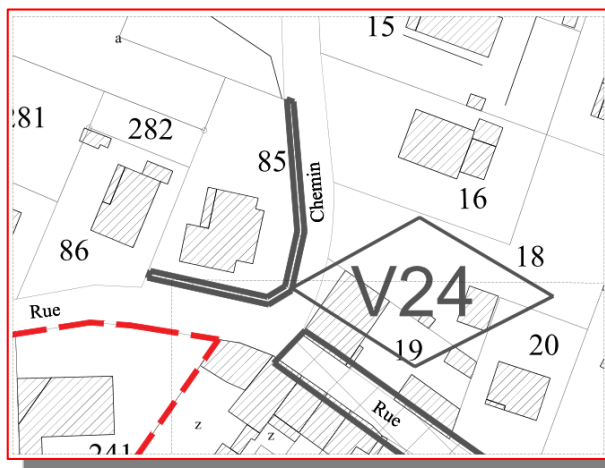


Emplacements réservés à modifier :

- **Le V 8** sur la rue de Villeneuve est proposé pour un élargissement de la rue de **8 m à 9 m**. Les **9 m de largeur** sont calculés au cas par cas, en prenant d'une manière préférentielle sur les parcelles non construites, afin de rechercher une mise en œuvre visant à limiter les démolitions.



- **Le V 24** est élargi à **4 m** à l'angle du chemin de Crapon et de la Rue de Villeneuve pour l'aménagement du carrefour et d'un trottoir.



2.7 Revoir le renvoi dans l'article 11

Contexte

Une erreur de renvoi s'est glissée dans le règlement. Ainsi en page 79:

"Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement"

Le titre 2 concerne en réalité les ouvertures.

Proposition de modification

La nouvelle écriture est la suivante:

"Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 – Ouvertures du présent règlement".

3 – Bilan de la modification n° 5 du PLU

3.1 Bilan des zones du PLU

La présente procédure de modification n° 5 du PLU n'apporte pas d'évolution dans la répartition globale des zones du PLU.

Seule la répartition des surfaces des **zones Aub et Aub2** de Crapon-Cimetière évolue pour adapter le nouveau périmètre à l'OAP proposée. Le différentiel est d'environ 100 m².

Pour mémoire, la répartition actuelle des zones U:

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		170,94	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		268,55	33,7%

Zone	Localisation	Surface dans le PLU (hect)	%	Surface dans le PLU (hect) après modification	%
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 - AUb	0,76		0,75	
	Cimetière AUb 2	0,61		0,62	
	Grande Combe - AUb	1,29			
	Sérézin - AUb 1	0,46			
Total zone AUb		3,12			
AUe	Le Devès	4,82			
AUx	Gravignan et Echangeurs	19,90			
Sous-total AU		35,43	5,25	35,43	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		

3.2 Bilan environnemental – Se reporter aussi à l'annexe 6 : Auto évaluation environnementale

Rappelons que la procédure porte sur des évolutions du règlement et une adaptation de l'OAP existante sur la zone AUb 2 de Crapon.

L'aménagement du site reste compatible **aux prévisions du PLU et à la capacité des réseaux** à l'accepter. En outre:

Au regard du milieu naturel

Le projet n'est pas situé :

- dans une réserve naturelle nationale,
- dans un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- dans aucune zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.

Au regard de la faune et la Flore

Aucune espèce protégée de la faune ou de la flore n'a été recensée sur les sites d'étude. Aucun projet n'impacte des parcelles contenant des espèces floristiques protégées et n'impacte pas d'habitat d'espèces protégées, par conséquent il n'est pas soumis à la procédure de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats protégés.

Au regard d'une zone humide

Aucune zone humide n'est impactée.

Au regard du Code forestier

Le projet ne donne pas lieu à du défrichement dans un massif boisé de plus de 4 ha.

En conséquence, il n'apparaît pas d'incidence notable sur l'environnement liée à la procédure de modification n° 5 du PLU

Pour une information complète, une auto-évaluation environnementale a été réalisée et jointe en annexe 6. Celle-ci a permis de montrer l'absence d'incidence notable sur l'environnement.

3.3 Bilan des documents modifiés du PLU

La présente modification comporte les documents suivants :

- 1 - Rapport de Présentation de la modification n° 5
- 2 - 1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce document est mis à jour pour intégrer la modification de l'OAP sur le secteur de Crapon.
- 3 - Le règlement du PLU indiquant en orange les compléments au règlement

Les documents graphiques :

- 4 - Le document graphique du PLU pour indiquer le périmètre la modification de la zone AUb 2
- 4 - 1 : Le plan de détail - Les prescriptions particulières pour la modification des emplacements réservés
- 4 - 3 : Le plan de détail - Les servitudes de mixité sociale pour la modification de la servitude S5b
- 4 - 4 : Le plan de détail - Les servitudes de projet pour la suppression de la servitude Pr2 plus opposable
- 4 - 5 : Le plan de détail - Les emplacements réservés

L'annexe 7: Cahier d'accompagnement Architectural, Urbain et Paysager pour intégrer notamment la nouvelle Palette de couleurs

Divers :

- La saisine de l'autorité environnementale
- Annexe 6 : L'auto évaluation environnementale
- Arrêté de mise en modification du PLU

ANNEXE: Le bilan de l'application du PLU

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

Le bilan est arrêté au **31 décembre 2024**. Il vise à faire ressortir **l'évolution de la construction** en termes de typologie, 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 de maîtrise du foncier 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	44	46	25	14	12	9	34	184	26 logt/an

Source: Commune de Ternay Juillet 2015 - mise à jour mars 2025 suivant construction réellement réalisée

Entre 2006 et 2012, le bilan laisse apparaître la réalisation de **184 logements (27 logt/an)**, ce qui porte à **2013 unités** le total estimé des résidences principales **fin 2012 (contre 1829 en 2007)**, soit une évolution annuelle de **1,37 %**.

A noter que l'INSEE relève de son côté **2023 résidences** principales en 2013 et le contrat de mixité sociale (2023-2025) en compte **2064 unités...**

Logements créés suivant les permis de construire depuis l'application du PLU 2013 jusqu'à 2024

PERIODE	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	Rythme annuel moyen
Accord	14	14	15	50	41	36	38	62	108	68	58	64	568	47 logt/an

Source: Commune de Ternay Juin 2024 - mise à jour février 2025

Depuis 2013 et l'application du PLU, le nombre de logements proposés à la construction est de **568 unités, avec un rythme annuel en forte augmentation et une évolution annuelle de 2 %**.

Jusqu'en 2019, le rythme était de **30 logt/an** légèrement au-dessus du prévisionnel du PLU (25 logements /an), mais en dessous de l'objectif du PLH (37 logements/an).

Depuis 2020, le rythme de la construction connaît une forte hausse avec **72 logts/an, soutenu par les efforts de la collectivité pour diversifier l'offre de logements** et rattraper le retard pris en matière de réalisation de logements sociaux, à la demande de l'Etat.

Ainsi au 31 décembre 2024, le parc de résidences principales est estimé entre **2 459 et 2581 unités** (Nous comptons **2 ans** entre le dépôt de permis de construire et l'occupation effective du logement). La population est estimée à **5 582 habitants (INSEE)**.

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	15	12	15	10	10	9	12	83	45 %
Groupé	8	2	10	4	2	0	0	26	14 %
Collectif	21	32	0	0	0	0	22	75	41 %
TOTAL	44	46	25	14	12	9	34	184	100 %

Source: Commune de Ternay - Mars 2025

Jusqu'à l'application du PLU, la construction était majoritairement orientée vers la maison individuelle et le groupé (59%).

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

PERIODE	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	Répartition
Maison indiv	14	9	7	26	24	8	12	18	19	6	6	4	153	27 %
Groupé	0	5	8	0	2	4	26	17	29	6	4	0	101	18 %
Collectif	0	0	0	24	15	24	0	27	60	56	48	60	314	55 %
TOTAL	14	14	15	50	41	36	38	62	108	68	58	64	568	100 %

Source: Commune de Ternay - Mars 2025

La construction s'oriente désormais majoritairement vers le logement collectif (55%) avec un changement de statut du territoire, intégrée dans une dynamique métropolitaine de densification.

Si le rythme annuel reste relativement irrégulier au gré des opérations, nous pouvons noter une augmentation significative des opérations en logement collectif depuis 2020, qui permet une diversification du parc.

Les maisons individuelles ne sont plus le fait que de divisions de parcelles, le foncier "nu" étant de plus en plus rare.

3 - Le logement social

Depuis 2008 et surtout 2012, le territoire 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.

En 2012, la commune ne disposait que de **191 logement sociaux** pour un parc estimé à **2041 résidences principales** (9,36 %). Le déficit était estimé à **319 unités**.

Evolution depuis 2013 :

PERIODE	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements sociaux	0	2	0	13	8	24	16	11	31	31	29	32	197
Part dans la construction	0 %	14 %	0	26 %	19,5 %	66,6%	42,1 %	17,7 %	28,7 %	45,5 %	50%	50%	35,7 %

Depuis l'application du PLU, le parc de logements sociaux a plus que doublé avec une production sur la période de 197 logements. Il représente une part de 34,6 % des logements nouveaux créés, au dessus du taux imposé par la loi SRU de 25 %, mais légèrement inférieur à l'objectif de 40 % du PLU inscrit au PADD.

Sur la période, seules les années 2018 et 2019, 2022, 2023 et 2024 ont dépassé l'objectif de 40 % du PLU, montrant la difficulté pour une collectivité de maintenir un rythme régulier et soutenu lorsqu'elle ne maîtrise pas le foncier.

Il faut ainsi souligner :

- L'augmentation des recours et contentieux sur les permis de construire en collectif et portant du logement social. Ainsi depuis 2018, 59 logements sociaux ont été bloqués dont notamment sur le secteur Crapon et la Grande Rue, objet de la présente modification.
- Impasse de la Monnaie, 18 logements prévus dont 9 sociaux en demolition-reconstruction ont un recours depuis 1 an.
- L'élaboration du projet, avec le dépôt de permis de construire et la construction effective est longue et dure souvent plus de 3 ans. Le projet de requalification du centre ville porté par la modification n° 4 est aujourd'hui bloqué avec 12 LLS supplémentaires.
- Malgré la part importante réalisée pour rééquilibrer le parc de logements, ces difficultés limitent les possibilités de la collectivité pour planifier la sortie des opérations, mais aussi d'atteindre l'objectif de 25 % de logements en locatif social imposé par la loi SRU.

Au 31 Décembre 2024, le parc de logements estimé entre 2 459 et 2581 unités devrait compter 388 logements sociaux, soit une part de 15 à 15,7% en augmentation pour un objectif dans la loi de 615 à 645 unités.

Le déficit sera réduit à 227-257 unités (- 92 environ sur la période) grâce aux efforts conséquents de la collectivité pour sortir des opérations notamment sur les zones AU du PLU (Crottat, Buyat,...) et en accompagnant les opérateurs.

Le PLU ne présente donc pas de difficultés pour atteindre les objectifs, que ce soit en matière de règle de densification, de logement social ou de réserves foncières.

Les difficultés d'atteindre l'objectif de 25 % du parc en logement social résident d'avantage dans les réalités opérationnelles (capacité de mobiliser du foncier, lenteur des opérations, recours juridiques) et dans la maîtrise nécessaire par la collectivité pour accompagner des opérations comme sur Crapon ou la Grande Rue.

L'objet de la présente modification n° 5 répond bien à ce besoin et apporte environ 27 logements locatifs aidés supplémentaires situés en cœur de bourg.