

Lyon, le 18 septembre 2025

MAIRIE de TERNAY

24 SEP. 2025

Monsieur Le Maire
Mairie de Ternay
Place de la mairie
69 360 Ternay

COURRIER « ARRIVÉE »

Objet : Avis du Sepal sur le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Ternay

P.J. : Avis du Sepal

Monsieur le Maire,

En réponse à votre consultation sur le projet de modification n°5 du PLU de Ternay, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis du Sepal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Laurine COLIN

Directrice



AVIS DU SEPAL SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU DE TERNAY

Le Sepal a pris connaissance avec intérêt et attention de l'ensemble des pièces constitutives du projet de modification n°5 du Plan local d'Urbanisme de Ternay. Nous vous remercions pour cette transmission.

Nous avons analysé le projet au regard de sa compatibilité avec le Scot approuvé en 2010 et les dispositions du projet de Scot arrêté le 14 mars 2025.

LE PROJET DE MODIFICATION

La commune de Ternay est couverte par un PLU approuvé le 11 Juin 2013. Cette cinquième modification a pour objectif de faire évoluer le PLU sur différents aspects réglementaires. Elle doit aussi permettre la réalisation de grands projets mixtes en centralité, en compatibilité avec les dispositions du PADD.

Les objectifs de la modification sont les suivants :

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

→ Sur le secteur de la Grande Rue, en centre-bourg, il s'agit de permettre la réalisation d'un projet de 32 logements collectifs, dont 10 logements sociaux. Le permis de construire du projet a été annulé en Juin 2023, au motif que l'implantation de la construction ne respectait pas les règles d'implantation du PLU. La modification n°5 crée deux emplacements réservés permettant de lever les contraintes sur le projet.

→ Le secteur de Crapon est concerné par un projet ancien, en zone AUb de long terme et en zone AUb2 immédiatement constructible, avec OAP et servitude de mixité sociale de 100%.

Après l'abandon d'un premier projet sur la zone AUb2, l'Architecte des Bâtiments de France demande de revoir le projet pour réduire sa hauteur à R+1 et le nombre de places de stationnements. Par ailleurs, la faisabilité technico-financière du projet implique de réduire le pourcentage de mixité sociale de 100% à 50%.

Ainsi, la nouvelle OAP permettra la réalisation de 23 logements - 10 logements collectifs, 9 maisons individuelles groupées et 4 logements intermédiaires - dont 12 logements sociaux (soit 50% de l'opération), avec modification du schéma viaire, des stationnements, des modes doux et une modification de l'implantation et de la volumétrie des constructions pour tenir compte de la covisibilité avec le prieuré.

Malgré cette diminution, le projet pourra se développer avec une densité de 37 logements/hectare, compatible avec les valeurs-guides de densité du Scot en vigueur. Il gardera un niveau de mixité sociale conséquent, bien que réduit par rapport à la servitude initiale.

La zone AUb de long terme pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une future révision générale de PLU. Elle accueillera une vingtaine de logements supplémentaires dont 10 logements sociaux sur un tènement de 2 663 m² environ.

Adapter le règlement, notamment en matière de stationnement, gestion des accès, d'aire de retournement, d'implantations des constructions, d'obligation de stationnement et préciser l'application de l'Article 11 notamment pour les terrassements, clôtures, façades ou toitures.

Enfin, la modification met à jour la liste des emplacements réservés et vient renforcer les prescriptions de végétalisation des parcelles, en définissant un coefficient de pleine terre.

Le Sepal émet donc un **avis favorable** sur le projet de modification n°5 du PLU ; le Sepal invite par ailleurs la commune de Ternay à poursuivre les efforts déjà engagés en matière de production de logements sociaux et à engager une révision de son PLU datant de 2013 pour l'adapter aux dernières dispositions légales ainsi qu'aux orientations du Scot en cours de révision.