

## Plan Local d'Urbanisme

Réunion des Personnes Publiques Associées

Jeudi 7 Juillet 2022



# SOMMAIRE

**1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : la stratégie et le projet politique de la commune**

**2. La traduction réglementaire des objectifs du P.A.D.D**

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
2. Les grands principes de construction du zonage
3. Les éléments de sur-zonage

### AXE 1 . MAINTENIR LE CARACTÈRE VILLAGEOIS DE LA COMMUNE .

#### Orientation 1. Maîtriser la croissance démographique et les dynamiques de construction à l'œuvre sur le territoire

*Permettre une croissance démographique raisonnée* autour de 1%/an permettant l'accueil d'environ 140 logements

**Modérer la consommation foncière à vocation d'habitat tout en maîtrisant la densification** : les différents projets à vocation d'habitat étudiés dans le cadre du projet de PLU développent une consommation foncière de 4 hectares, uniquement dans l'enveloppe urbaine existante (aucune extension).

**Organiser le développement urbain de manière cohérente et raisonnée** en limitant l'étalement urbain et en appuyant le développement de demain sur les disponibilités foncières offertes par l'enveloppe urbaine principale.



### LA METHODE DU PLH

La croissance démographique (1%/an) est le facteur qui a permis de déterminer le nombre de résidences principales.

Pour calculer le gain de ménages sur la période, le desserrement des ménages a été ajusté au cas par cas : pour la commune de Thurins, un desserrement légèrement inférieur à la tendance récente a été appliqué (de 2,46 personnes par ménage aujourd'hui à 2,4 personnes/ménage sur la période).

Ainsi, sur la durée du PLH (2020-2025), avec une croissance démographique de 1%/an et un très léger desserrement des ménages, la commune a la possibilité de réaliser 115 logements.

### ETAPE 1. PROLONGATION DES OBJECTIFS DU PLH

La prolongation des objectifs du PLH jusqu'en 2035 amènera la commune à environ 3596 habitants (+ 480 habitants par rapport à 2020) et 1498 résidences principales (+ 235 logements par rapport à 2020).

### ETAPE 2. PRISE EN COMPTE DU RYTHME DE CONSTRUCTION DE LA COMMUNE ENTRE 2020 ET 2022

En lien avec la méthodologie du PLH, prise en compte des permis de construire accordés entre le 1<sup>er</sup> Janvier 2020 et Juin 2022 soit 100 logements autorisés.

**Avec un arrêt du PLU prévu à l'automne 2022 et une durée du vie du document d'urbanisme de 12 ans (2023 > 2035), la commune a la possibilité de construire environ 135 logements.**



Afin d'assurer un développement urbain vertueux en matière de réduction de la consommation d'espace et de maîtrise de l'étalement urbain, la commune a identifié le potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines du projet de PLU.

Il s'agit de relever les dents creuses, les divisions parcellaires et les éventuels potentiels de renouvellement urbain puis d'estimer en fonction du contexte des lieux, le potentiel de logements constructible sur chaque secteur.

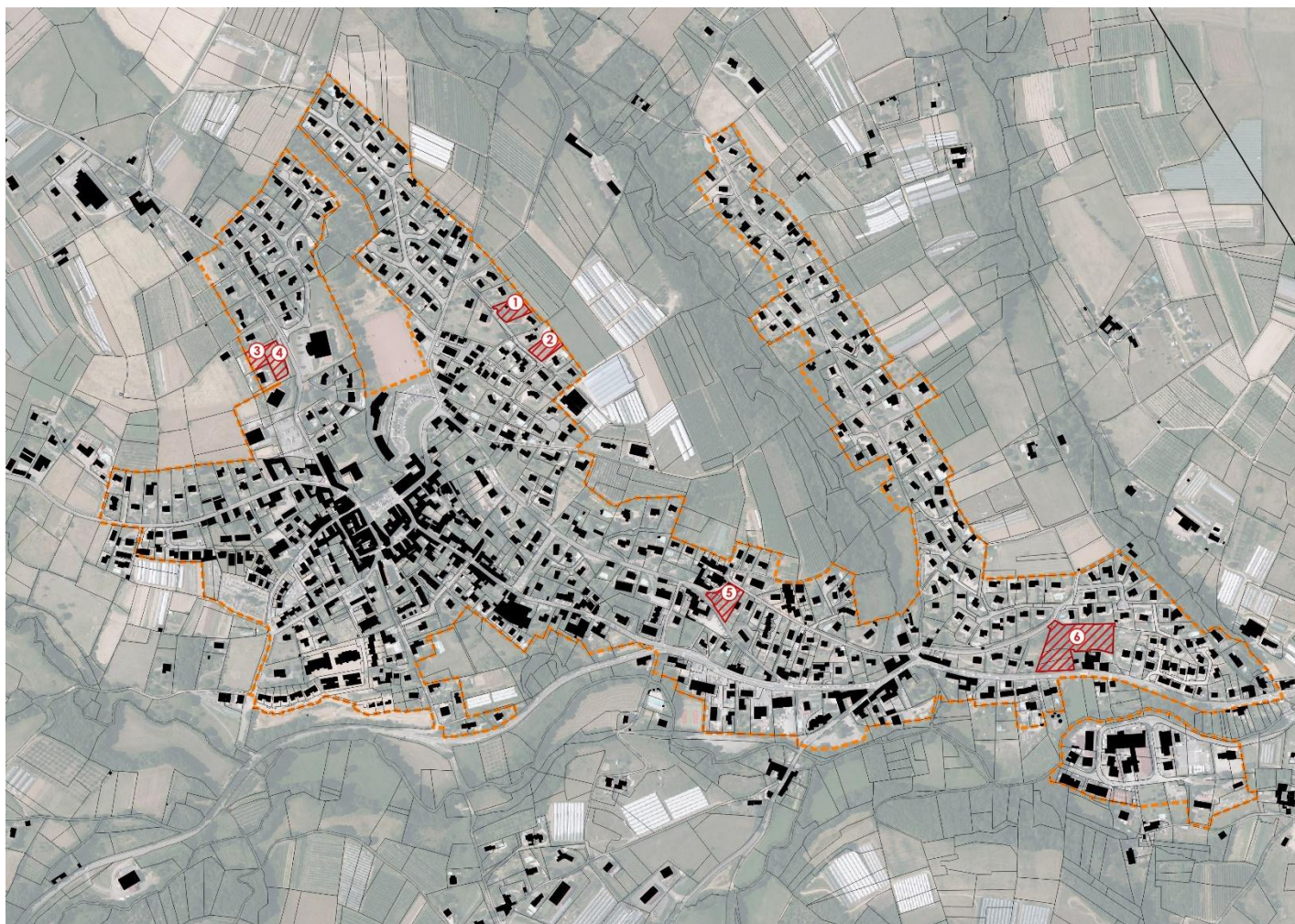
**Les dents creuses** représentent des parcelles directement accessibles depuis les voies construites et pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.

**Les divisions parcellaires** représentent le détachement d'une unité foncière déjà bâtie de plus de 1500 m<sup>2</sup> et/présentant une configuration du terrain intéressante permettant d'accueillir une ou plusieurs constructions. *Au cours des dix dernières années, la superficie moyenne des terrains divisés est de 1800 m<sup>2</sup>. Avec la poursuite du phénomène, les parcelles de plus de 1500 m<sup>2</sup> pouvant être divisibles au regard de leur accessibilité, de la topographie, de l'implantation de la construction initiale, ont été identifiées.*

**Les secteurs de renouvellement urbain** représentent des secteurs déjà bâtis identifiés comme pouvant faire l'objet d'opérations de démolition/reconstruction et ainsi assurer un développement résidentiel par densification du tissu urbain.

## Zoom sur la définition du scénario d'aménagement

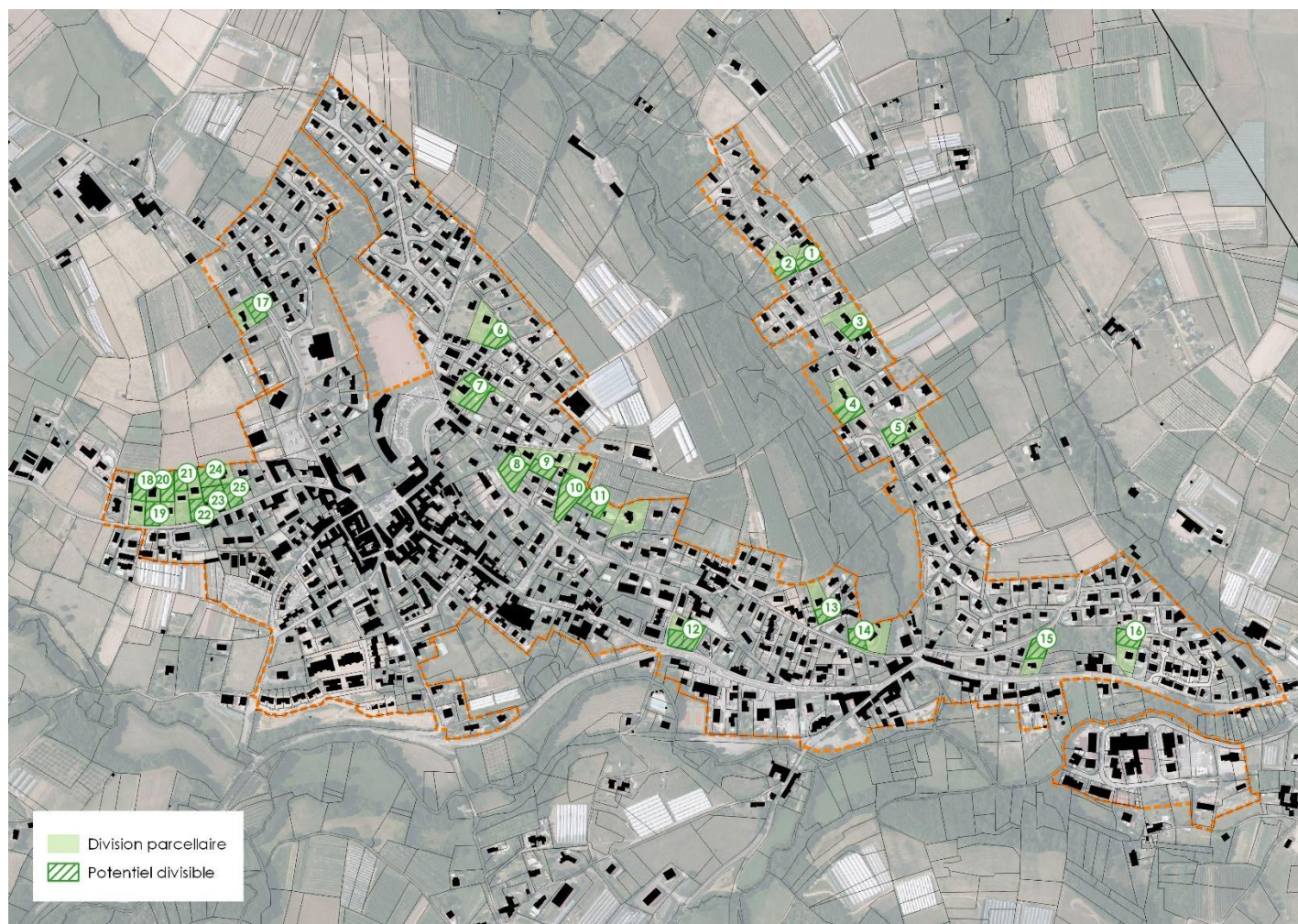
Les dents creuses représentent un potentiel constructible de 12 854 m<sup>2</sup> pour la construction de 18 logements potentiels.





## Zoom sur la définition du scénario d'aménagement

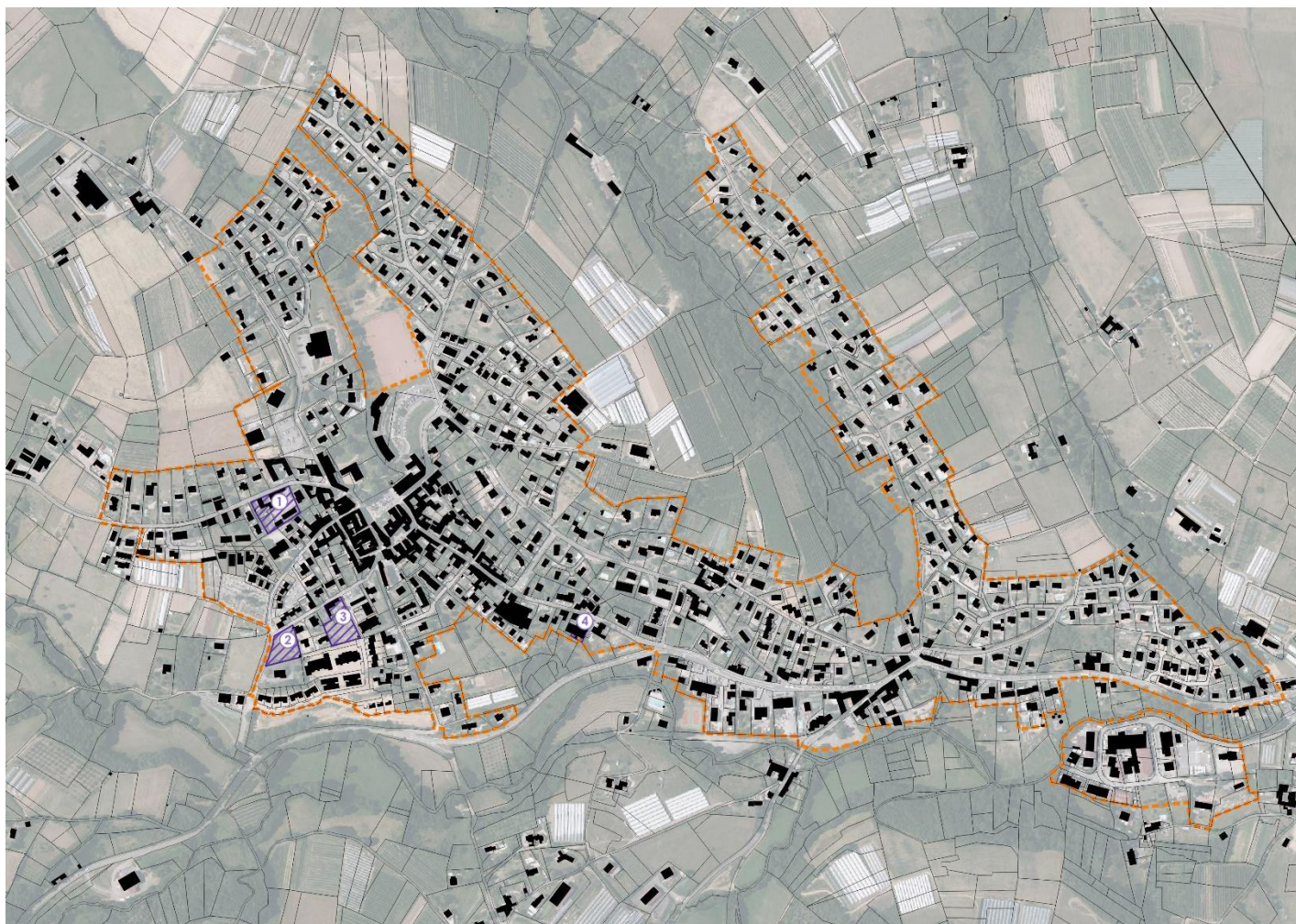
Les divisions parcellaires représentent un potentiel constructible de 26 248 m<sup>2</sup> pour la construction de 34 logements potentiels





## Zoom sur la définition du scénario d'aménagement

Les secteurs en renouvellement urbain offre un potentiel d'environ 62 logements



## Zoom sur la définition du scénario d'aménagement

| Secteurs                                          | Superficie                  | Potentiel constructible         |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Dents creuses                                     | 12 854 m <sup>2</sup>       | 18 logements potentiels         |
| Divisions parcellaires                            | 26 248 m <sup>2</sup>       | 34 logements potentiels         |
| Renouvellement urbain                             | -                           | 62 logements potentiels         |
| Changement de destination<br>(Cf voir ci-dessous) | -                           | 17 logements potentiels         |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>39 102 m<sup>2</sup></b> | <b>131 logements potentiels</b> |

DOCUMENT  
DE TRAVAIL

## AXE 1 . MAINTENIR LE CARACTÈRE VILLAGEOIS DE LA COMMUNE .

### Orientation 2. Assurer le parcours résidentiel de tout à chacun

**Poursuivre la diversification des formes et des typologies d'habitat** en trouvant un équilibre entre logements collectifs, logements groupés et logements individuels.

**Poursuivre les efforts engagés en faveur de la production de logements abordables** en accueillant des programmes de logements locatifs aidés à hauteur de 33%

**Tenir compte du vieillissement de la population** en répondant à leurs besoins en logements





### AXE 2 . RÉPONDRE AUX BESOINS DE PROXIMITÉ DES HABITANTS .

#### Orientation 1. Renforcer les lieux de sociabilité et d'animation du centre-bourg

**Valoriser et requalifier les espaces de convivialité du bourg** en valorisant la place Dugas, en qualifiant et aménageant la place de Verdun, en restructurant le vallon

**Structurer et renforcer l'armature des équipements communaux comme lieux de vie** en maintenant les équipements en place et en s'interrogeant sur le devenir de l'ancienne Cure, de l'ancienne Poste, de l'ancienne école et de la Maison pour tous.

**Poursuivre la réalisation des cheminements piétons et sécuriser les déplacements**



### AXE 2 . RÉPONDRE AUX BESOINS DE PROXIMITÉ DES HABITANTS .

#### Orientation 2. Maintenir un cœur économique dynamique

**Maintenir les commerces et services et développer l'offre** en protégeant les fonctions commerciales et de services du bourg et en renforçant l'offre en place

**Maintenir l'emploi et l'activité locale** en maintenant la vocation industrielle et artisanale des zones « Près de la cour » et de la Tuillière » et proposer une offre foncière aux besoins des entreprises locales dans la zone de la Goyenche : 4 hectares à vocation économique sont fléchés dans le projet de PLU dont 2,6 hectares en zone 1AUx et 1,4 hectares en zone 2AUx

**Soutenir l'activité agricole** en garantissant les possibilités d'évolution des exploitations et en protégeant les conditions d'exercice de l'activité.

**Développer l'activité touristique et de loisirs** en valorisant les chemins existants et favorisant l'appropriation des bords du Garon.



### AXE 3 . PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET L'IDENTITÉ RURALE DE LA COMMUNE.

#### Orientation 1. Valoriser le cadre de vie rural de la commune

*Préserver les grands équilibres paysagers du territoire en maintenant l'alternance d'espaces ouverts entretenus par les activités agricoles, et d'espaces fermés occupés par les boisements*

*Préserver et renforcer la qualité des vues en s'assurant de l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions à la topographie du territoire*

*Composer avec le patrimoine local*

*Préserver et renforcer les espaces de nature en ville en protégeant les parcs et jardins qui participent à la trame verte urbaine, en re-naturant certains espaces publics stratégiques et en encourageant la végétalisation des espaces extérieurs des futurs opérations.*





### AXE 3 . PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET L'IDENTITÉ RURALE DE LA COMMUNE.

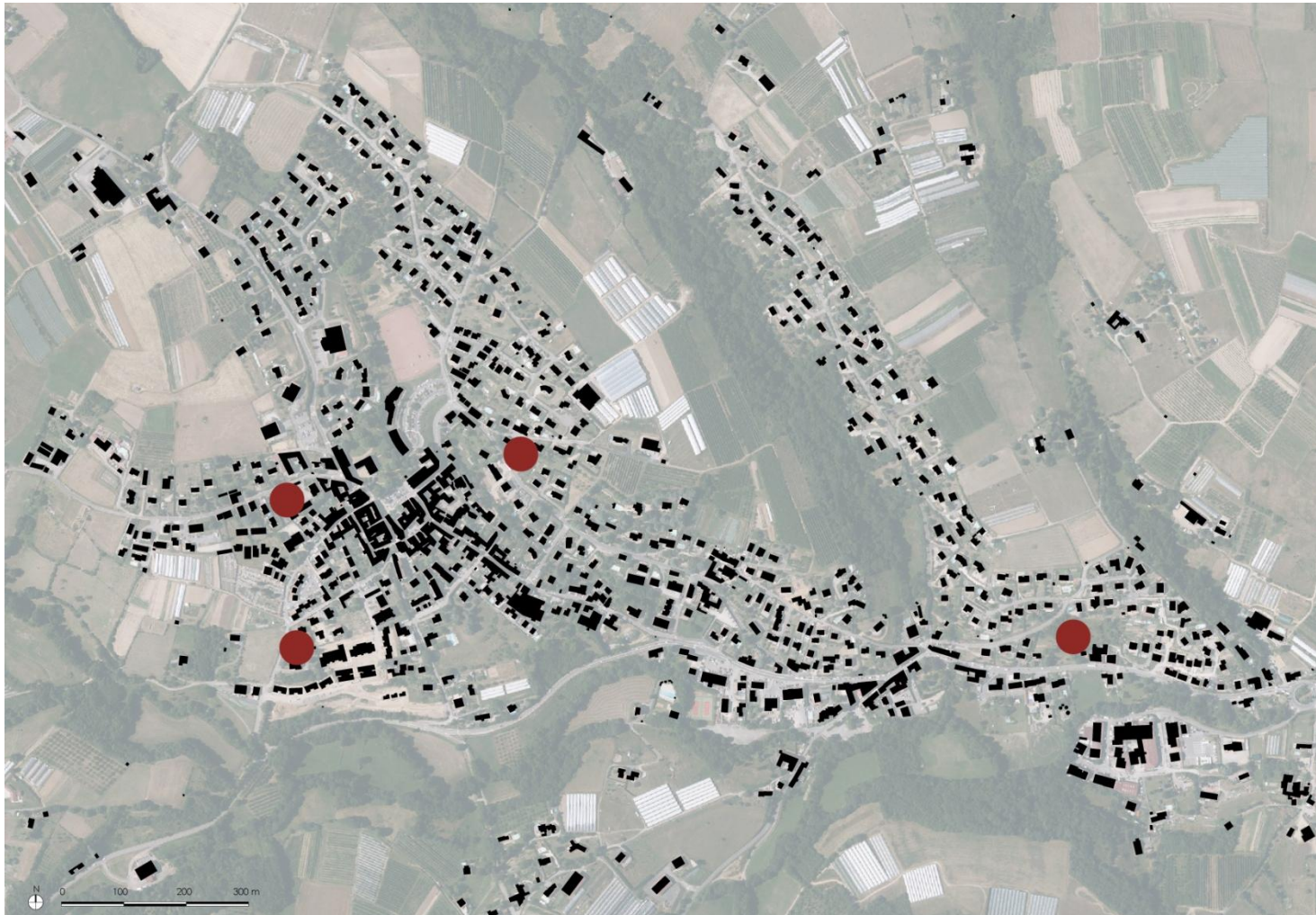
#### Orientation 2. Préserver les éléments de la fonctionnalité écologique du territoire

*Préserver et protéger les zones écologiques à enjeux et notamment les réservoirs favorables au développement de la biodiversité*

*Maintenir et restaurer les corridors écologiques que représentent les grands espaces agricoles, les cours d'eau et les boisements*



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION







-  Périmètre de l'OAP
-  Logements collectifs
-  Front bâti à recréer
-  Espace de stationnement végétalisé à créer
-  Principal accès
-  Ouvertures sur jardins privés ou terrasses
-  Ouverture sur le cœur d'îlot vert
-  Cœur d'îlot végétalisé à créer
-  Voie d'accès à traiter comme une cours, une placette
-  Haie végétale à préserver
-  Cheminement piéton à créer

Un site de projet qui se situe le long de la route du Barrage, à la sortie Ouest du bourg, et qui représente **un secteur potentiel de renouvellement urbain**.

Une **voie d'accès**, qui devra être **traitée comme une cours ou une placette partagée** permettra de desservir les constructions.

Des constructions qui s'implantent en peigne, permettant de dégager des espaces privatifs à l'Ouest.

Un site de projet qui devra accueillir des **logements collectifs** (environ 18 logements).





Un site de projet qui se situe au croisement du chemin de la Plaine et du Géry, au Sud Ouest du centre-bourg, un secteur de la commune en pleine mutation.

Un secteur de **renouvellement urbain** potentiel intéressant.

Le chemin de la Plaine permettra de desservir les **logements intermédiaires** (environ 6 logements) alors que le chemin du Géry permettra de desservir les **logements individuels et groupés** (environ 3 logements)

Un projet qui **doit tenir compte de la topographie** du site et **des constructions qui devront suivre la pente** en s'adaptant à son degré d'inclinaison.



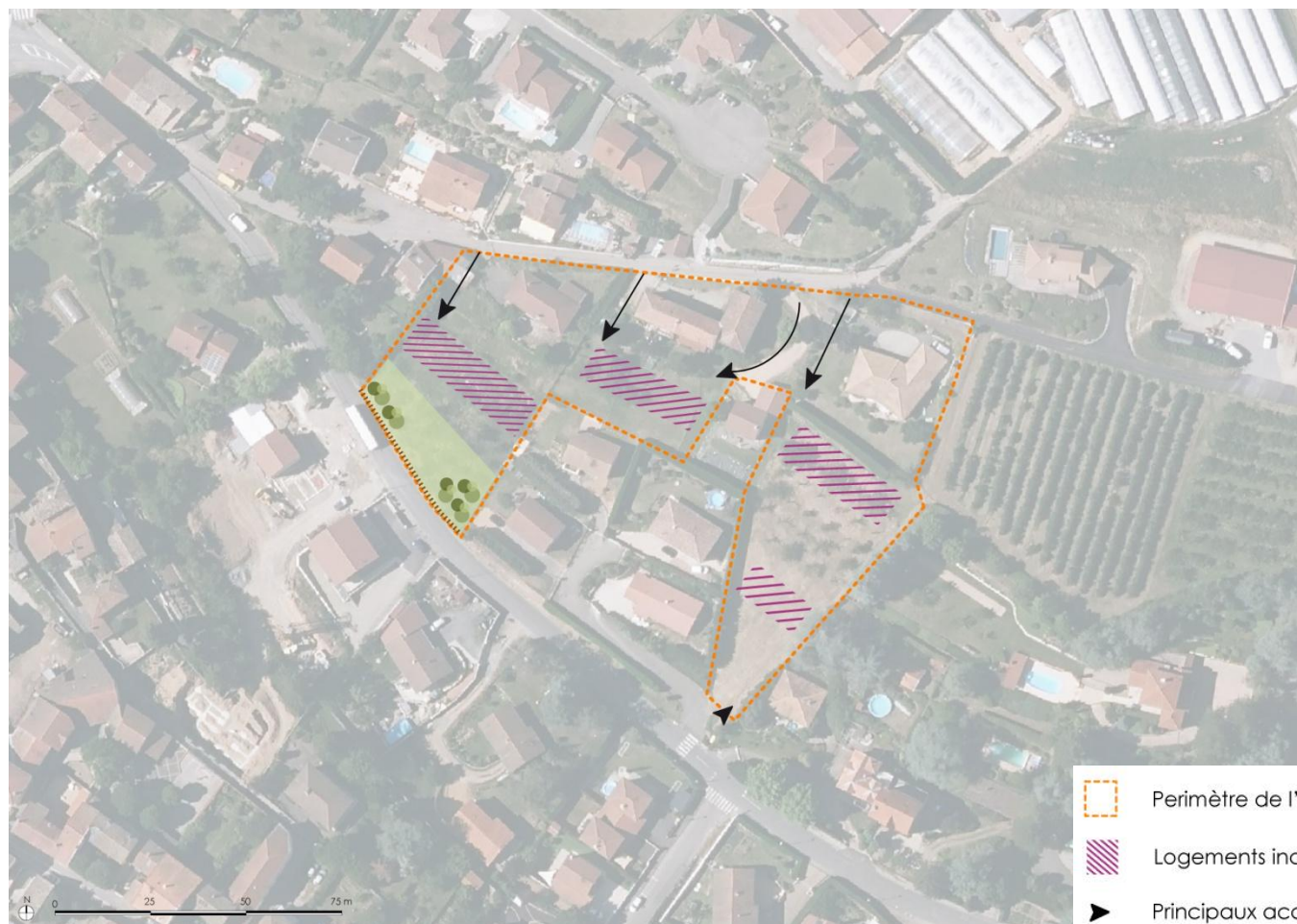
Un site de projet situé tout à fait à l'Est du territoire et qui apparaît comme une **dent creuse** au milieu du tissu pavillonnaire.

Un site qui **présente une pente importante** et qui nécessite une bonne adaptation du projet à la topographie en terme d'accessibilité et d'implantation des constructions.

Une voirie parallèle aux courbes de niveau permettra de desservir le site depuis le chemin de Chassagne.

Des constructions (logements individuels, groupés et intermédiaires) qui devront s'implanter sur la partie haute du tènement.





-  Périmètre de l'OAP
-  Logements individuels
-  Principaux accès
-  Espace vert à maintenir
-  Mur à préserver

Un site de projet représente **un îlot pavillonnaire dans le centre-bourg qui pourrait rapidement se densifier par divisions parcellaires.**

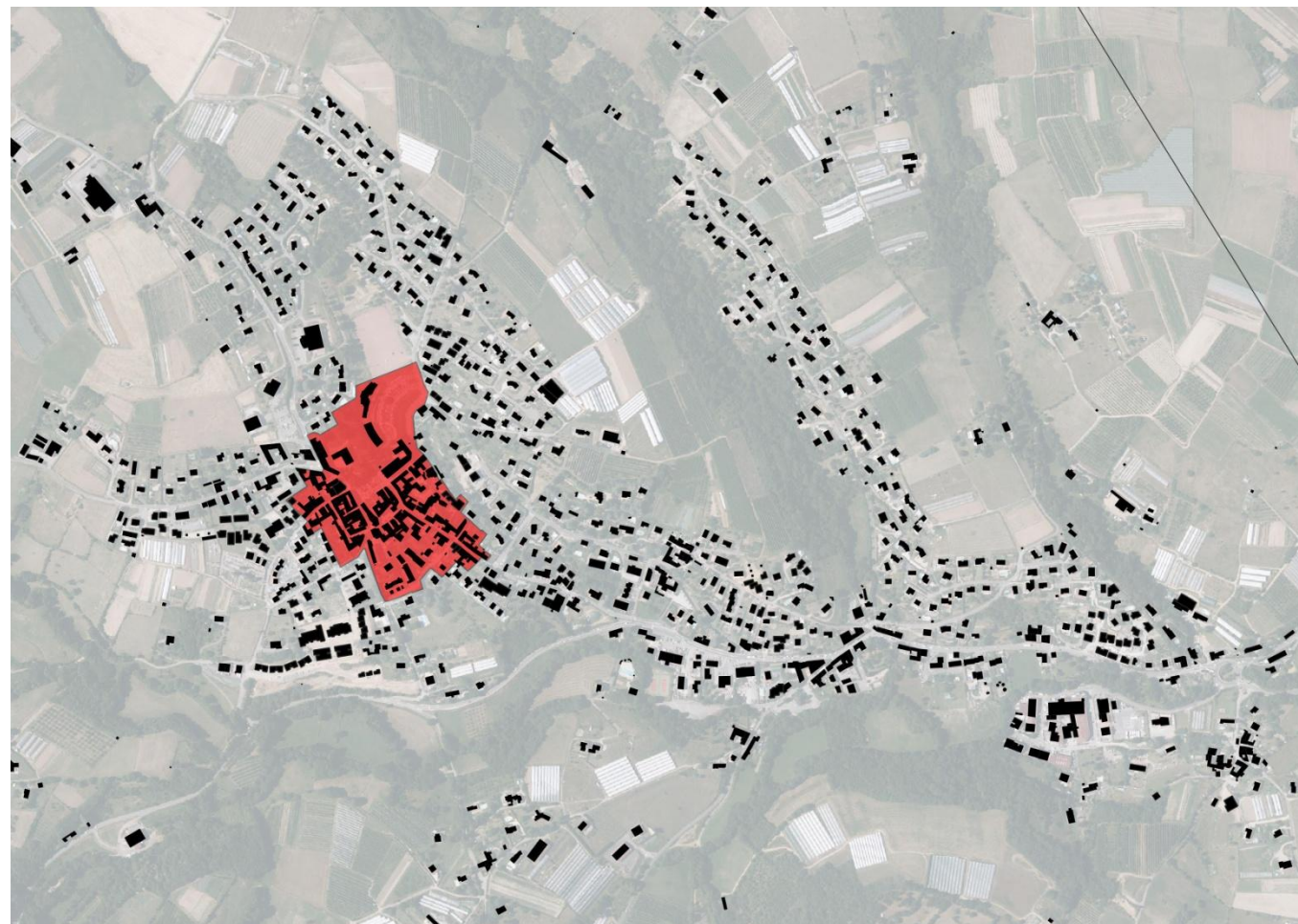
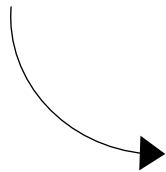
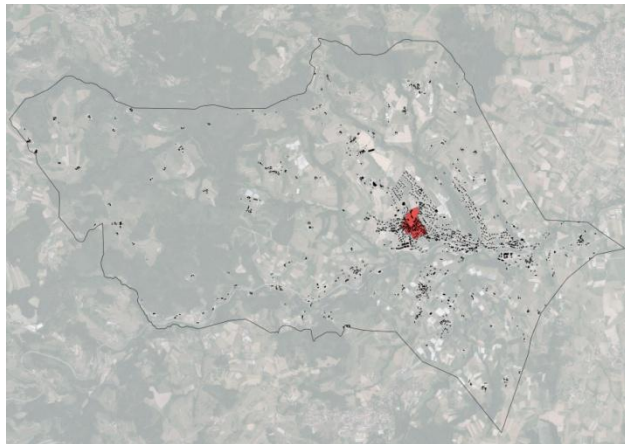
Une **topographie marquée**, qui implique des accès par le haut via les accès existant, à l'exception d'une parcelle.

Des constructions (**logements individuels**) qui **s'implantent sur le haut** afin de maintenir une zone tampon végétale avec la Rue du 19 Mars 1962.



## La zone du centre ancien

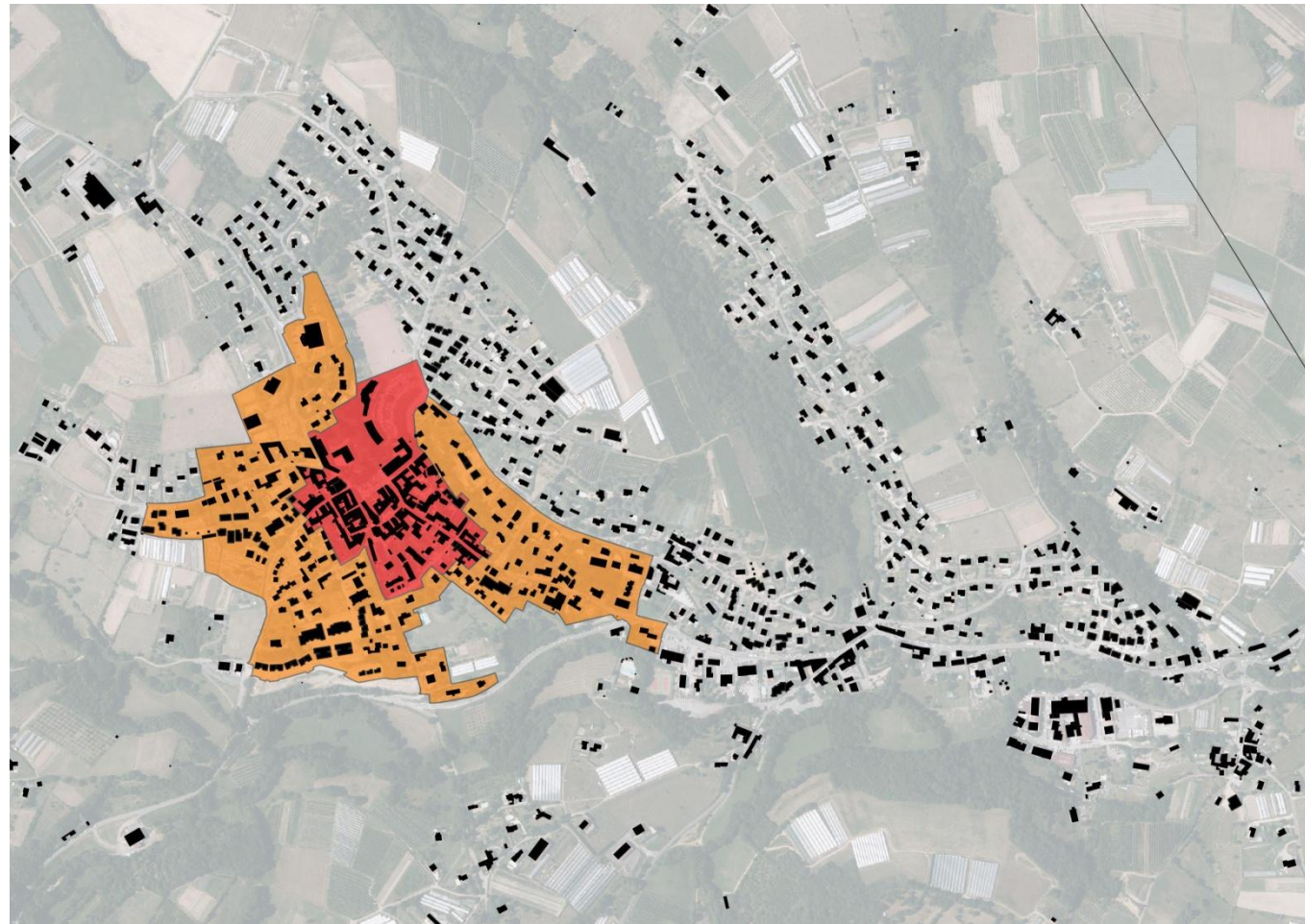
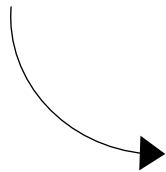
↳ Préserver la qualité urbaine et architecturale du bâti, et de maintenir la mixité des fonctions du centre





## La zone d'extension mixte

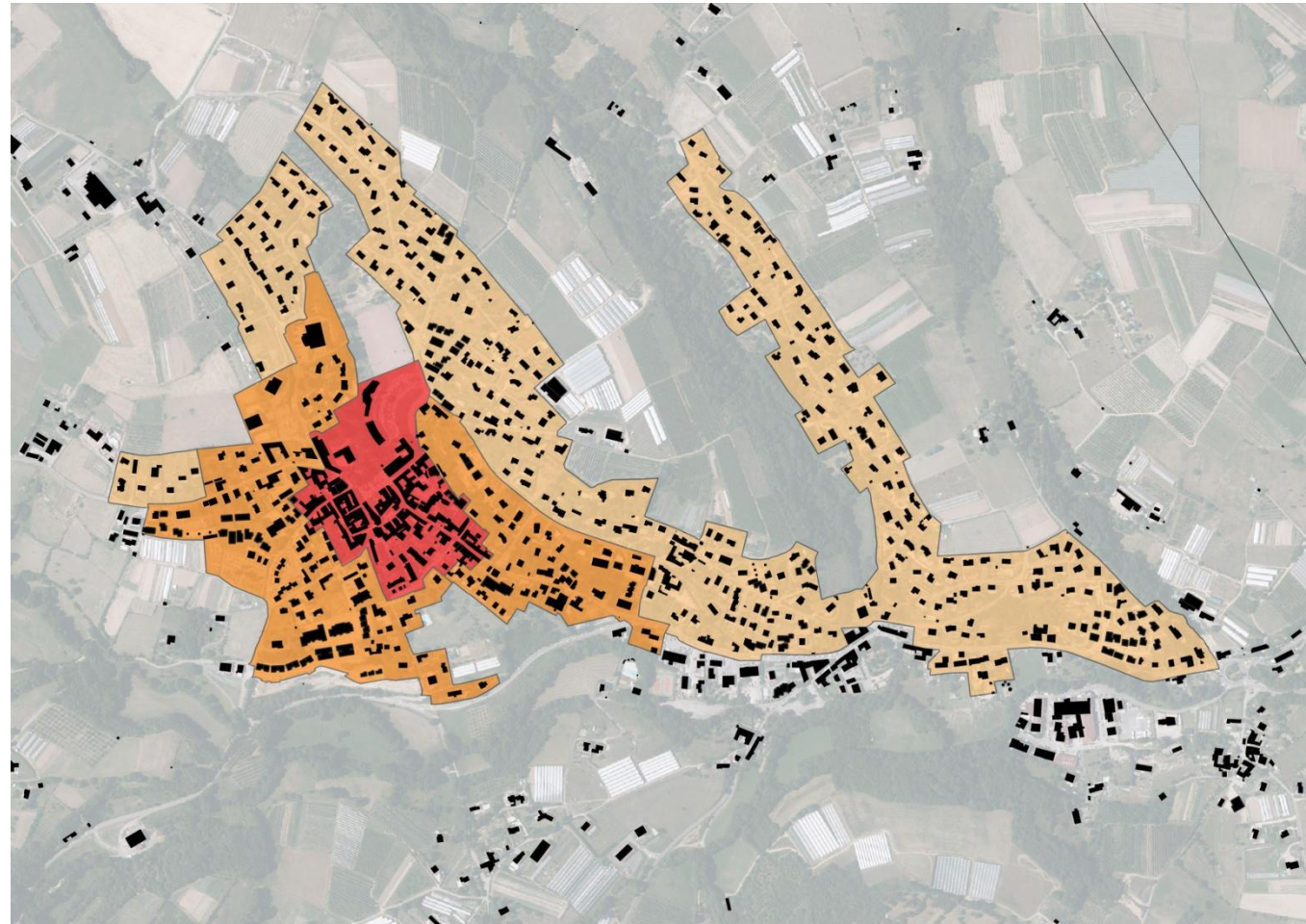
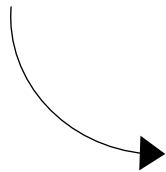
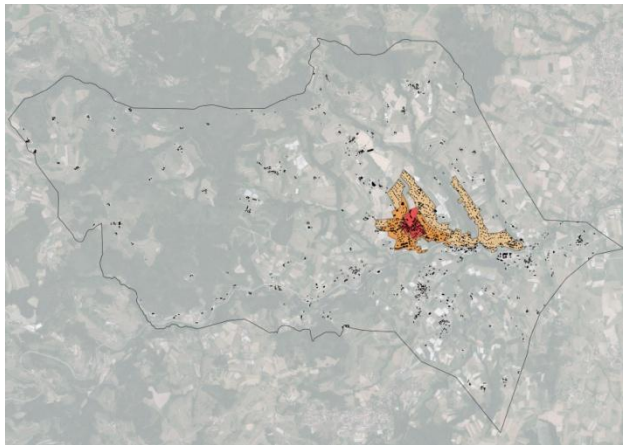
↳ Permettre une densification raisonnée et cohérente du tissu bâti





## La zone résidentielle

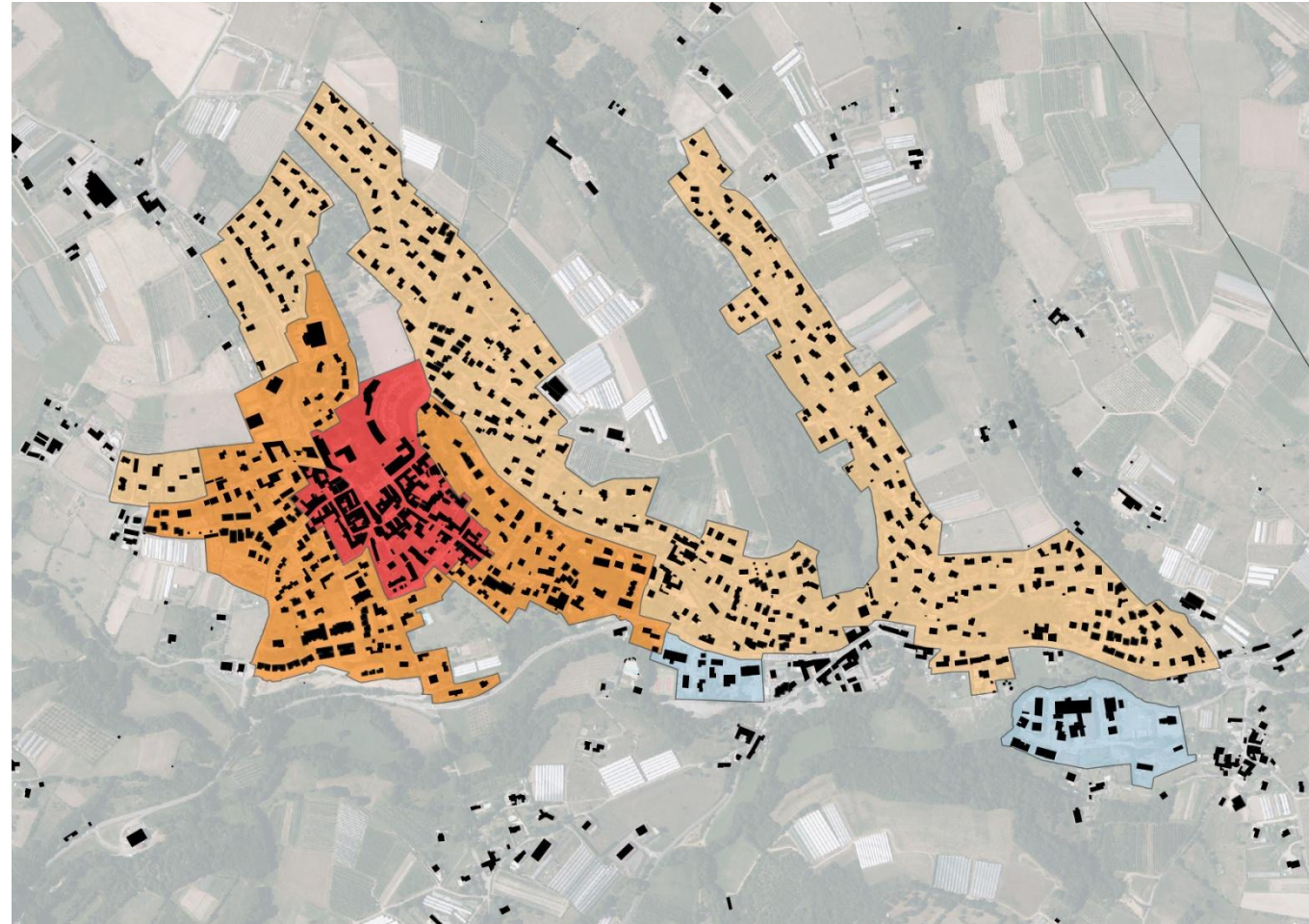
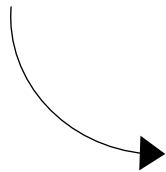
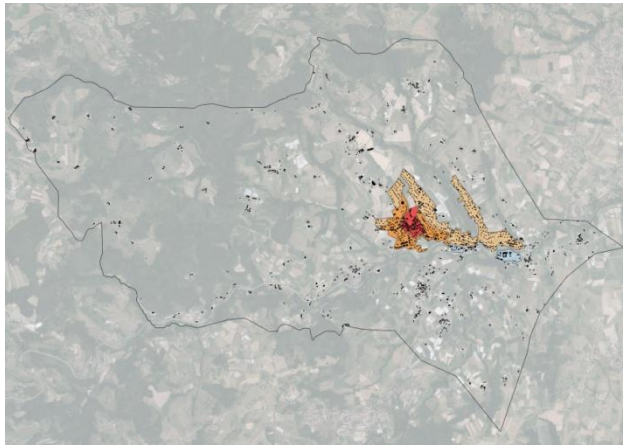
↳ Encadrer la densification et maintenir la qualité du cadre de vie





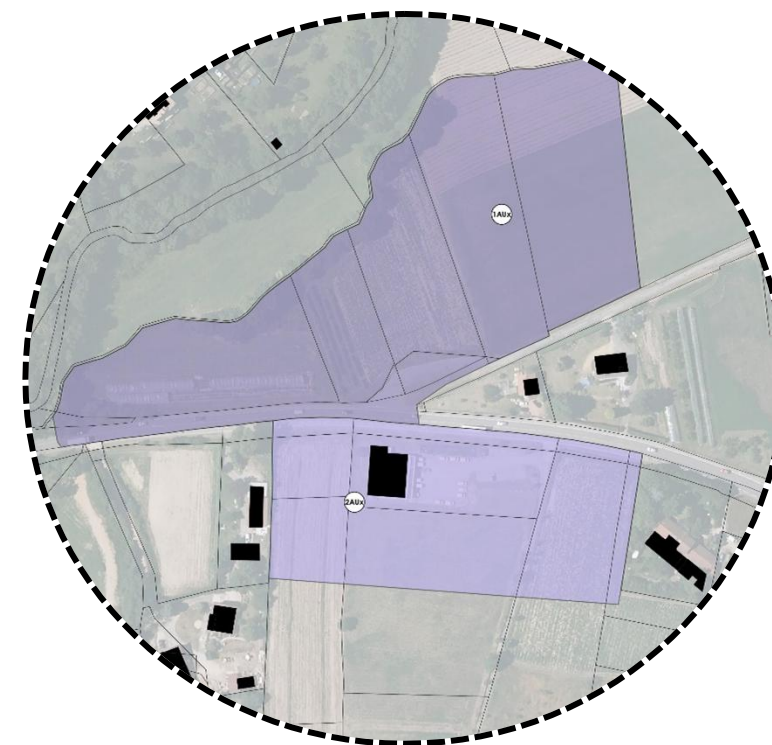
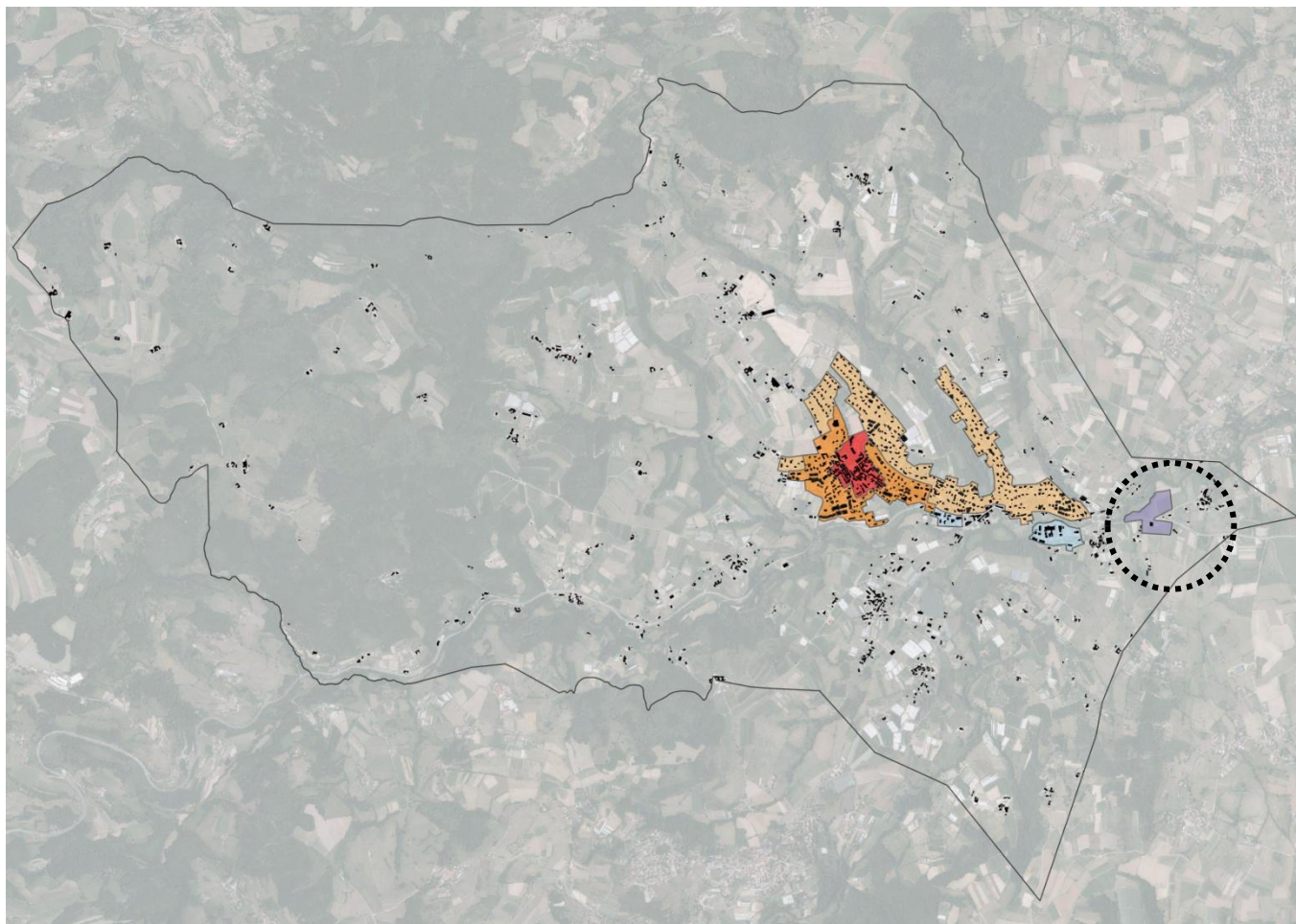
## La zone d'activités

↳ Pérenniser la vocation économique de la zone

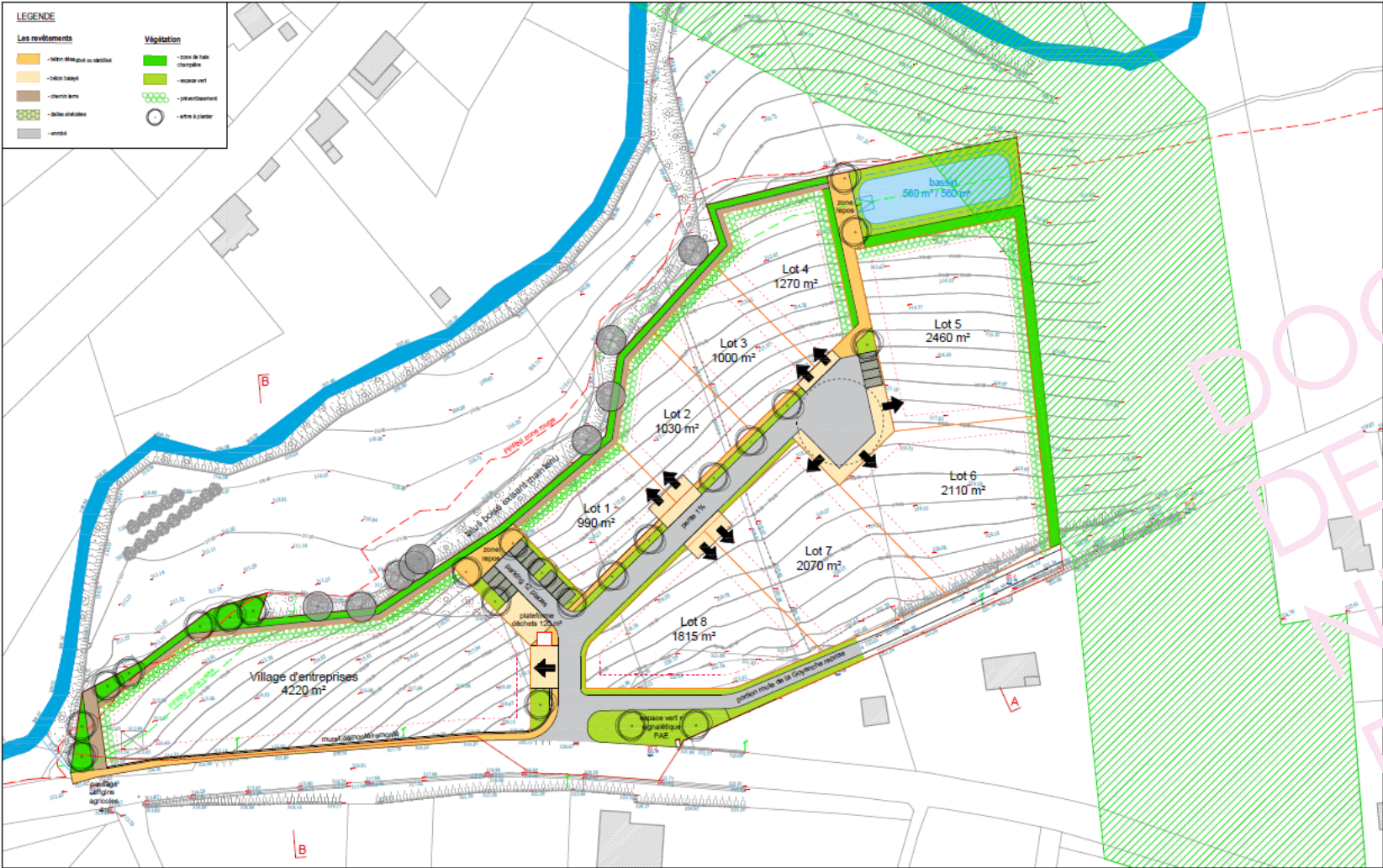




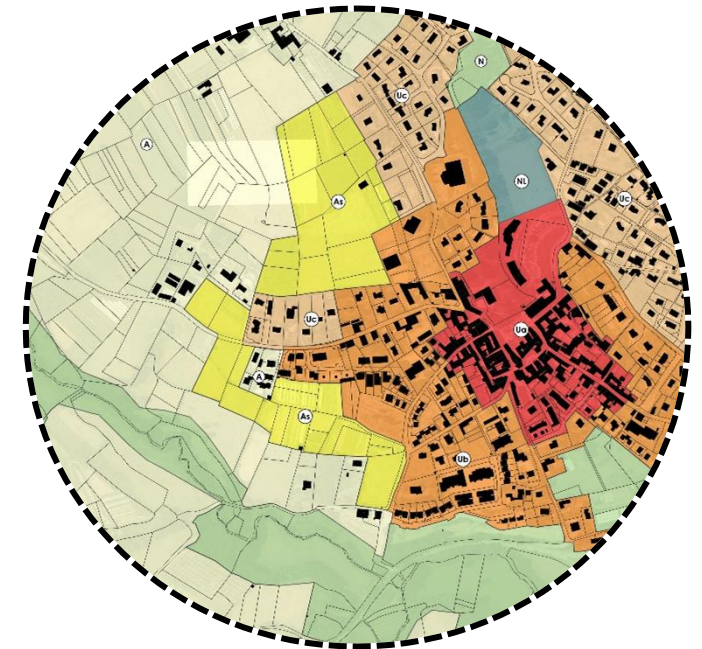
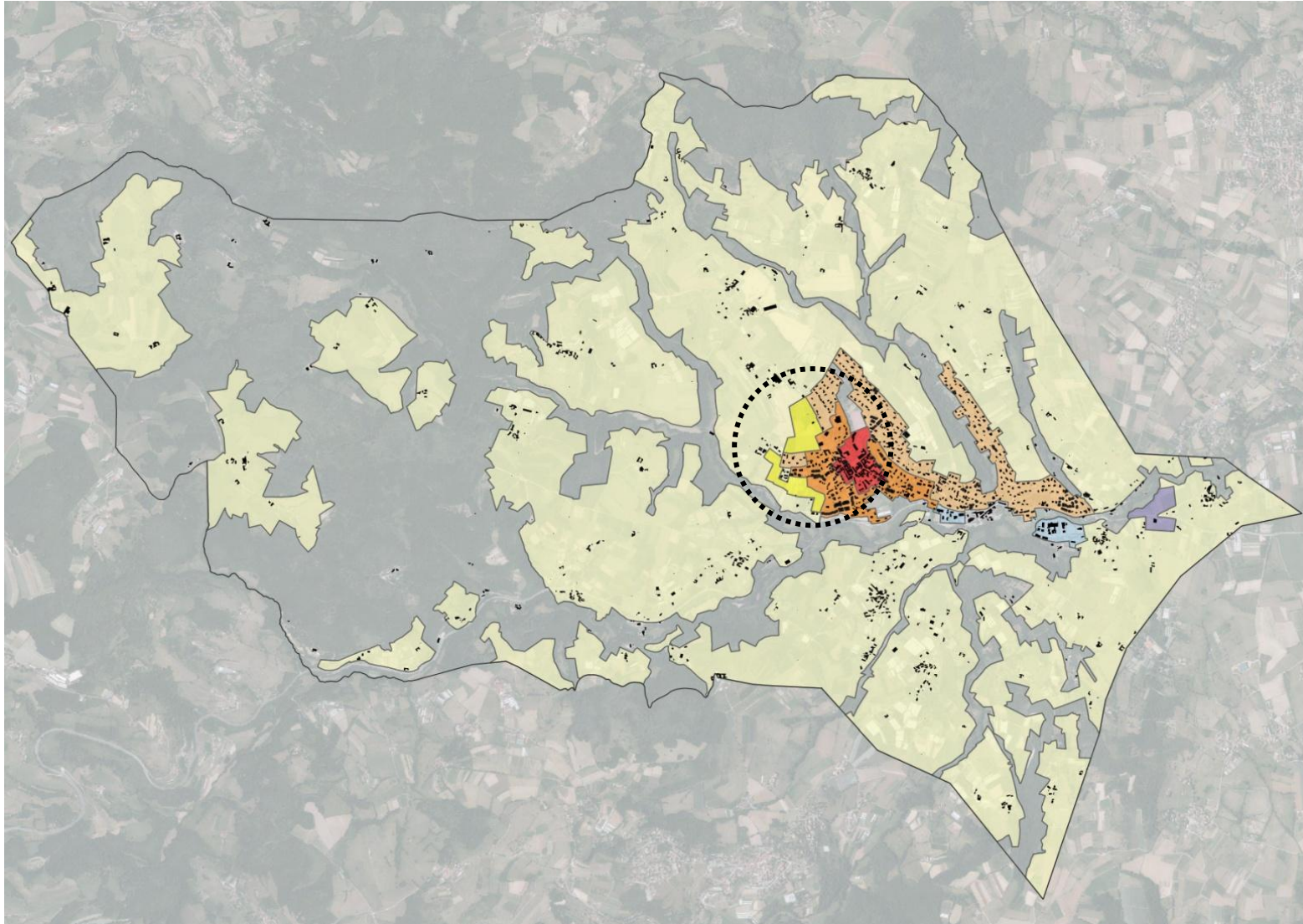
## La zone d'activités économiques et artisanales futures



Une OAP sera réalisée sur la zone 1AUX en fonction de l'étude d'avant projet actuellement travaillée par la communauté de communes.

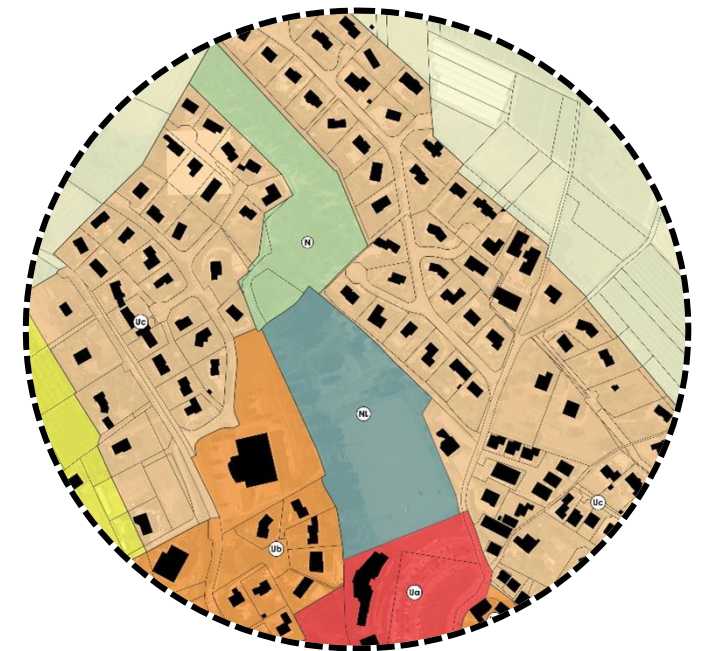
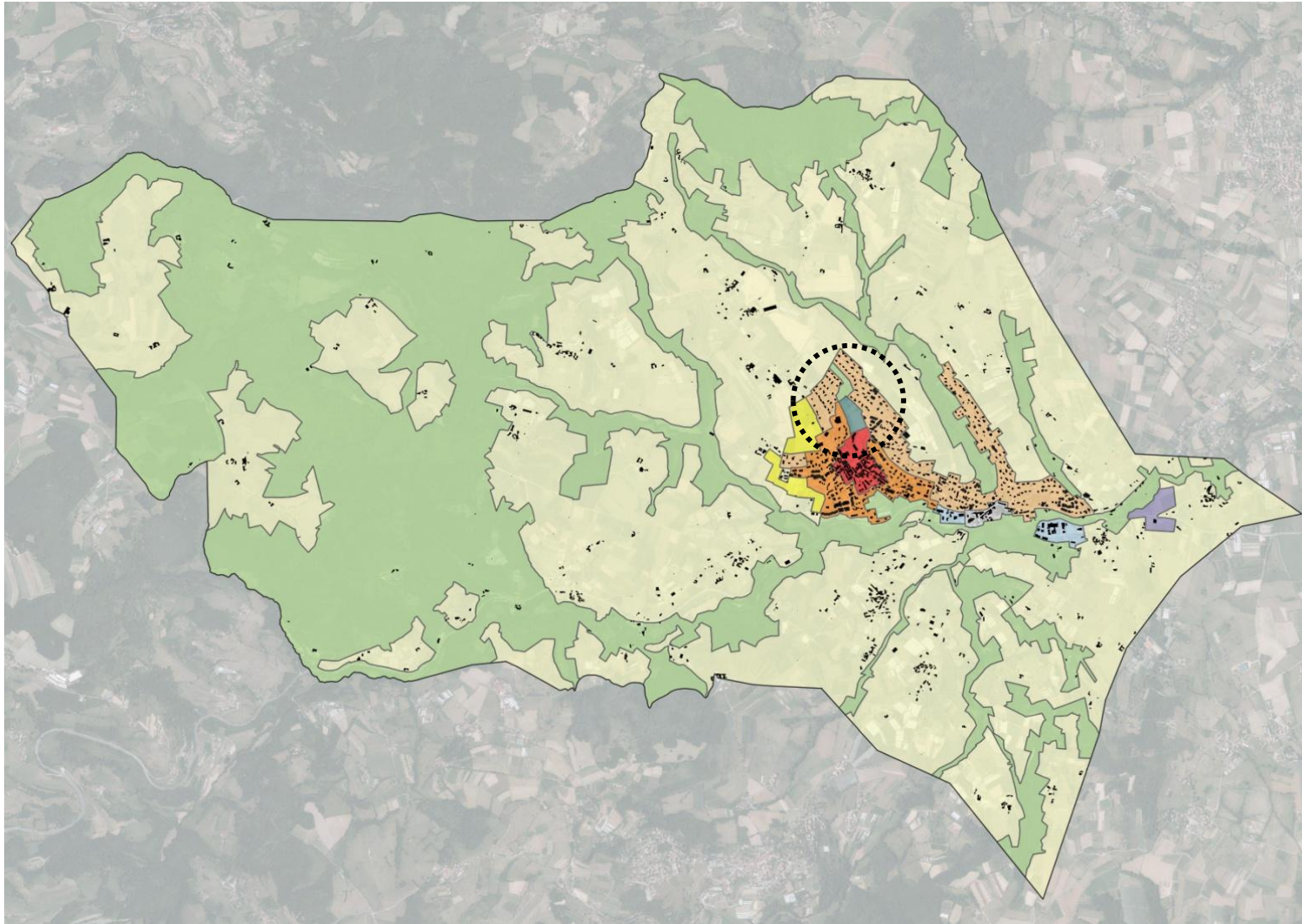






Zone As sur la frange Ouest du village afin de protéger les vue sur celui-ci. Toute construction, y compris agricole, est interdite.





Zone NL (naturel de loisirs)  
correspondant au Vallon ou toute  
construction est interdite.





## ZOOM SUR LA GESTION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A & N

**Les extensions des constructions à usage d'habitation** existantes sont autorisées dans la limite :

- d'une extension par tènement
- de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante
- De 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher total après travaux.

**Les annexes des constructions à usage d'habitation** existantes sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement. Elles devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

**Les piscines** sont autorisées lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation dans la limite d'une piscine par tènement. Elles devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

**Dans la zone A uniquement, les constructions à usage d'habitation** sont autorisées à condition :

- d'être liées à la présence d'un bâtiment technique sur place et d'être combinées ou contigus à celui-ci
- dans la limite d'un seul logement par aménagement et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## ZOOM SUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

8 changements de destination ont été identifiés dans le cadre de la révision du PLU.

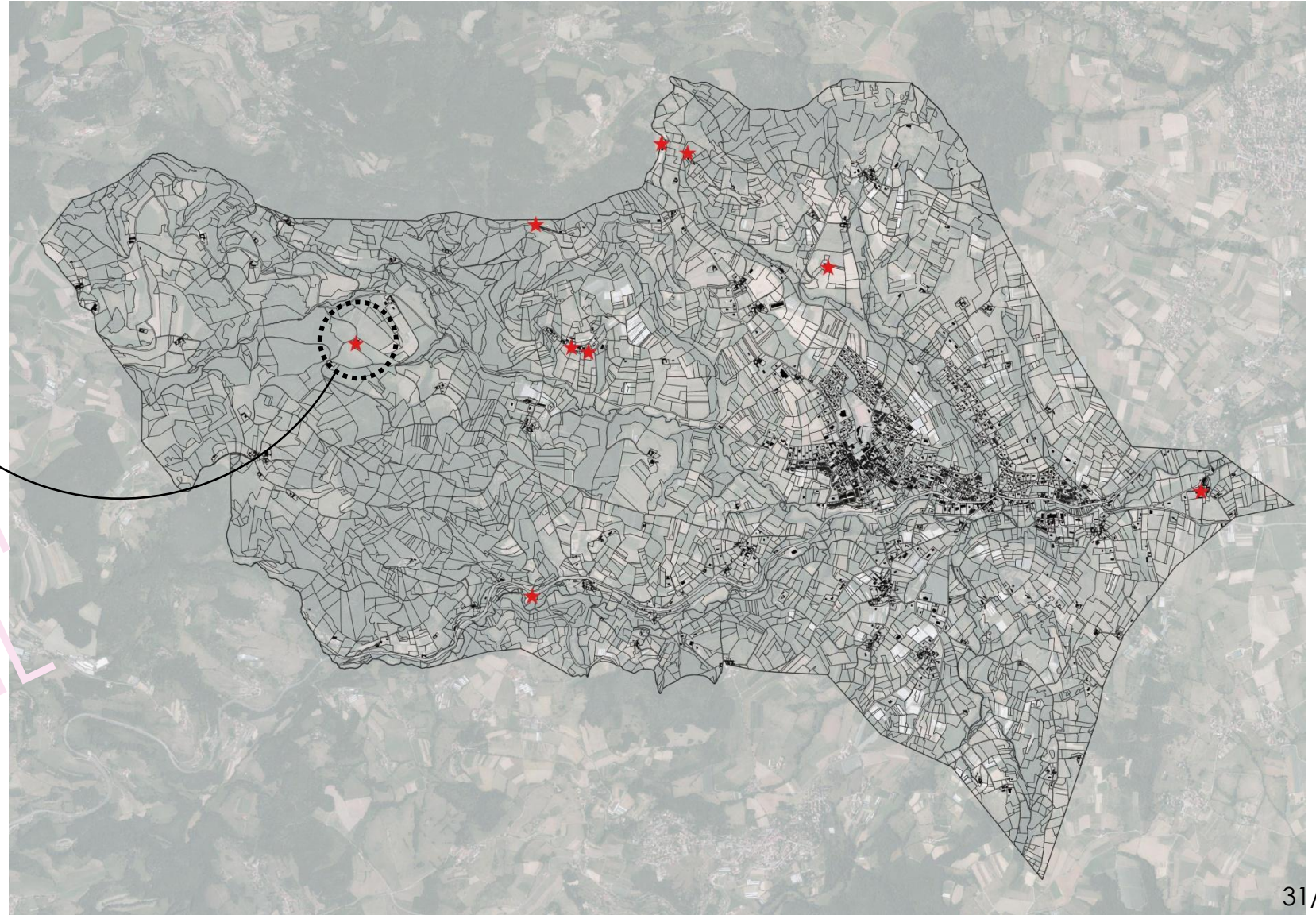
Ces bâtiments remplissent les critères suivants :

- La qualité architecturale ou patrimoniale
- Absence de vocation agricole du bâtiment
- Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité
- Présence des réseaux d'assainissement ou la possibilité de réaliser un assainissement autonome
- Accessibilité pour les véhicules
- Absence de risque géologique
- Absence de nuisance pour l'activité agricole

Pour ces bâtiments, leur aménagement peut être autorisé dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation et l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de 2 logements.



Cas particulier de la  
Ferme des Trèves





## ZOOM SUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

1 changements de destination a été identifiés dans le cadre de la révision du PLU afin d'accueillir l'entreprise « Le Vitrail de Saint-Georges » dont les ateliers sont actuellement implantés à Saint-Genis-les-Ollières, + l'habitation du gérant.

Entreprise qui réunit aujourd'hui 15 compagnons et qui travail sur du patrimoine d'exception et des ouvrages d'art valorisant un savoir-faire qui remonte à 1852.

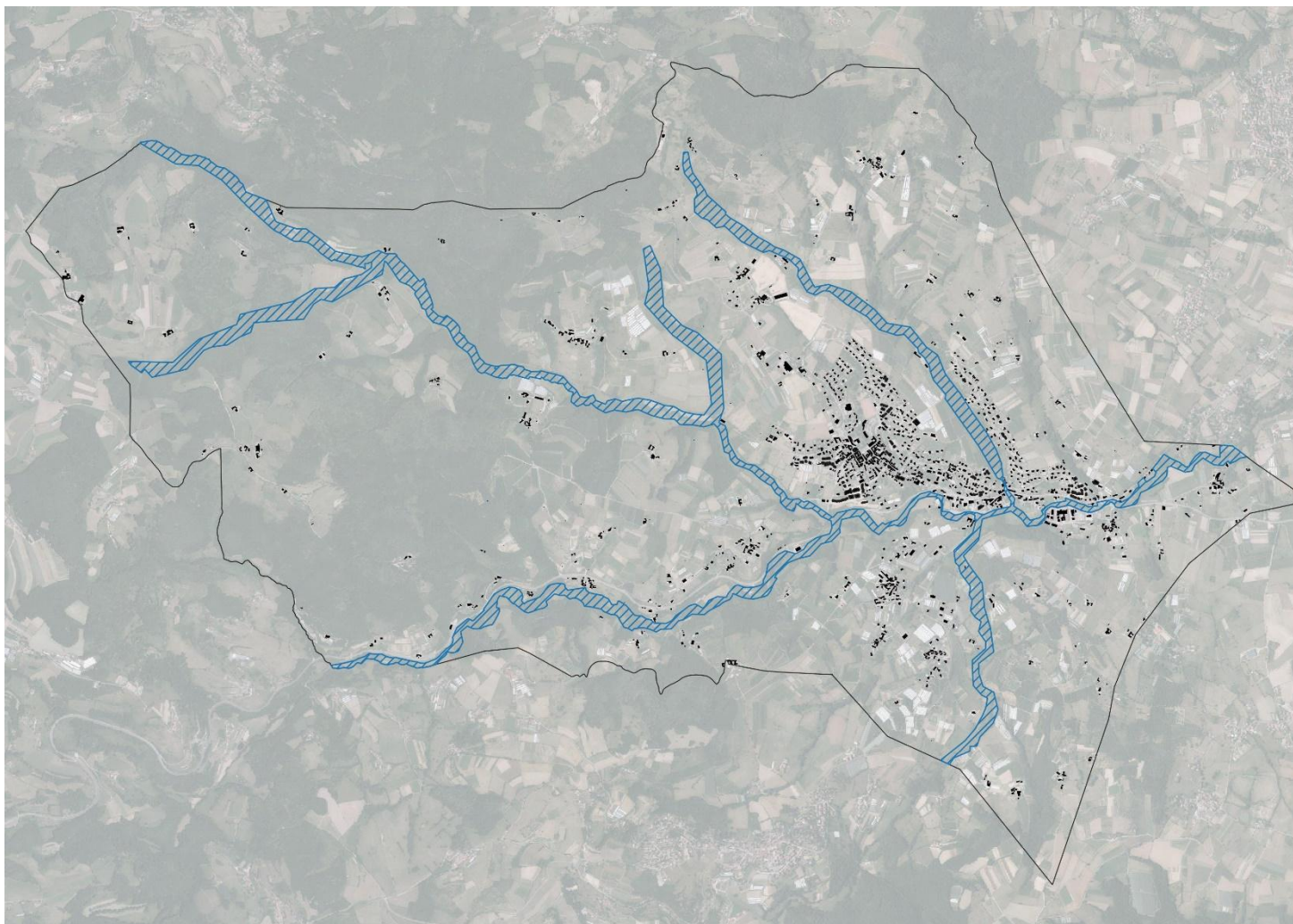
- Entreprise labélisé « Entreprise du Patrimoine Vivant ».
- Référence en cours : Notre Dame de Paris, Coupole des Galeries Lafayette, Cathédrale de Versailles, Assemblée Nationale, Musée du Louvre, Jardin des Tuileries, ...

**Demande de l'entreprise :** « Le vitrail n'étant pas une affaire « conventionnelle », il est important que l'écrin soit à l'image du métier et du savoir-faire d'excellence. Nous ne pouvons déménager dans un bâtiment industriel d'une zone artisanale classique. La nature de nos savoir-faire et la concurrence existent dans nos métiers, nous oblige à disposer d'un lieu de caractère afin de rester dans la compétition nationale et internationale. L'objet est donc d'améliorer les lieux en respect avec la bâtisse existante et le territoire environnant comme nous le faisons dans nos métiers de conservation et restauration du patrimoine tout en donnant un cadre de travail et de réception de caractère. »



# LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Concernant la trame bleue liée aux cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



### Concernant la trame bleue liée aux cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs, toute construction est interdite. La perméabilité des sols devra être maintenue. Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole. Les ripisylves (ou boisements rivulaires) ne doivent pas être détruites. En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

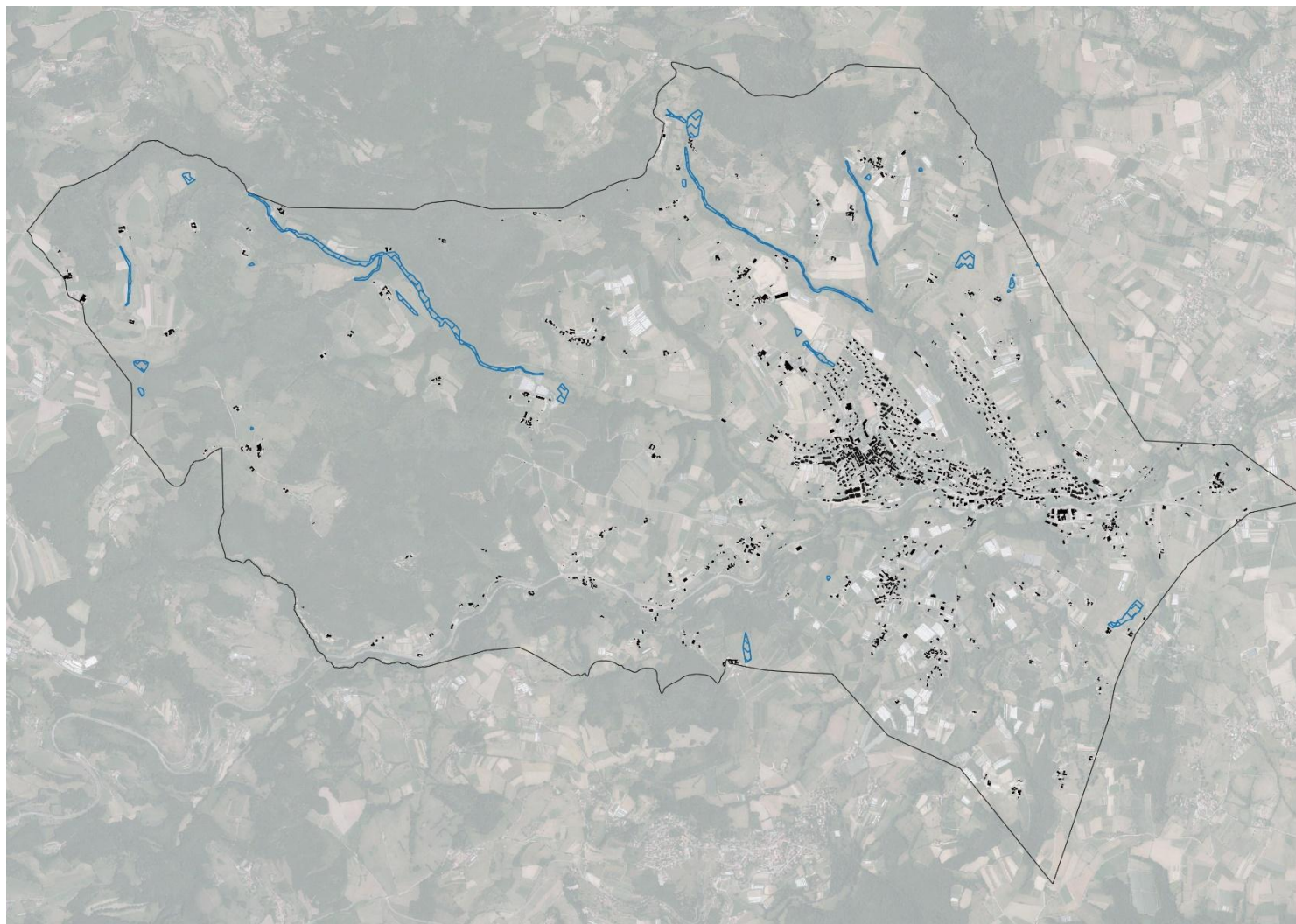
Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge



# LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Concernant les zones humides (dont mares) à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme



### **Concernant les zones humides (dont mares) à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

#### Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;

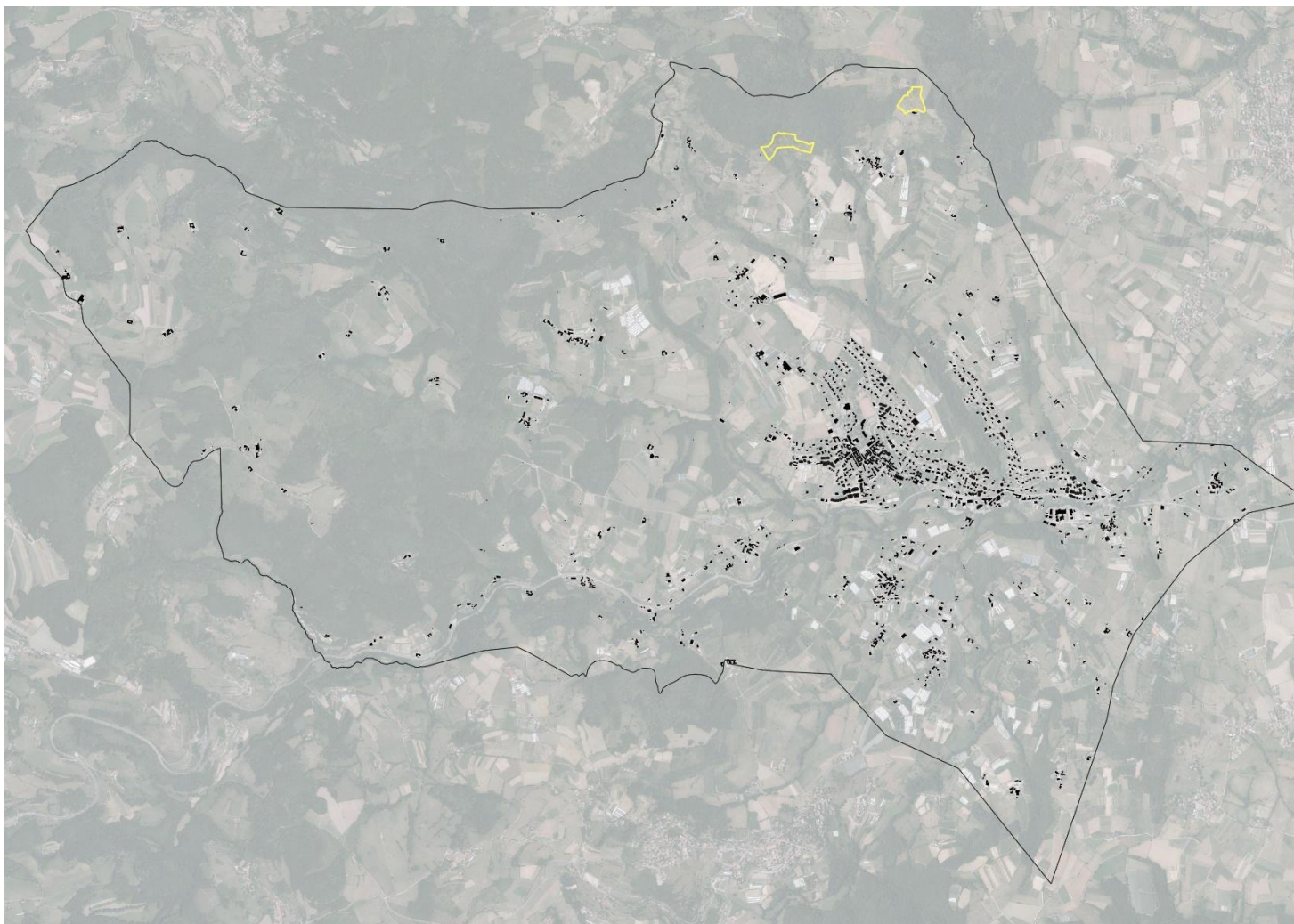
Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.

Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.



# LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Concernant les pelouses sèches à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



### **Concernant les pelouses sèches à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Toute pelouse sèche identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à sa valorisation (sentiers, parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.



# LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

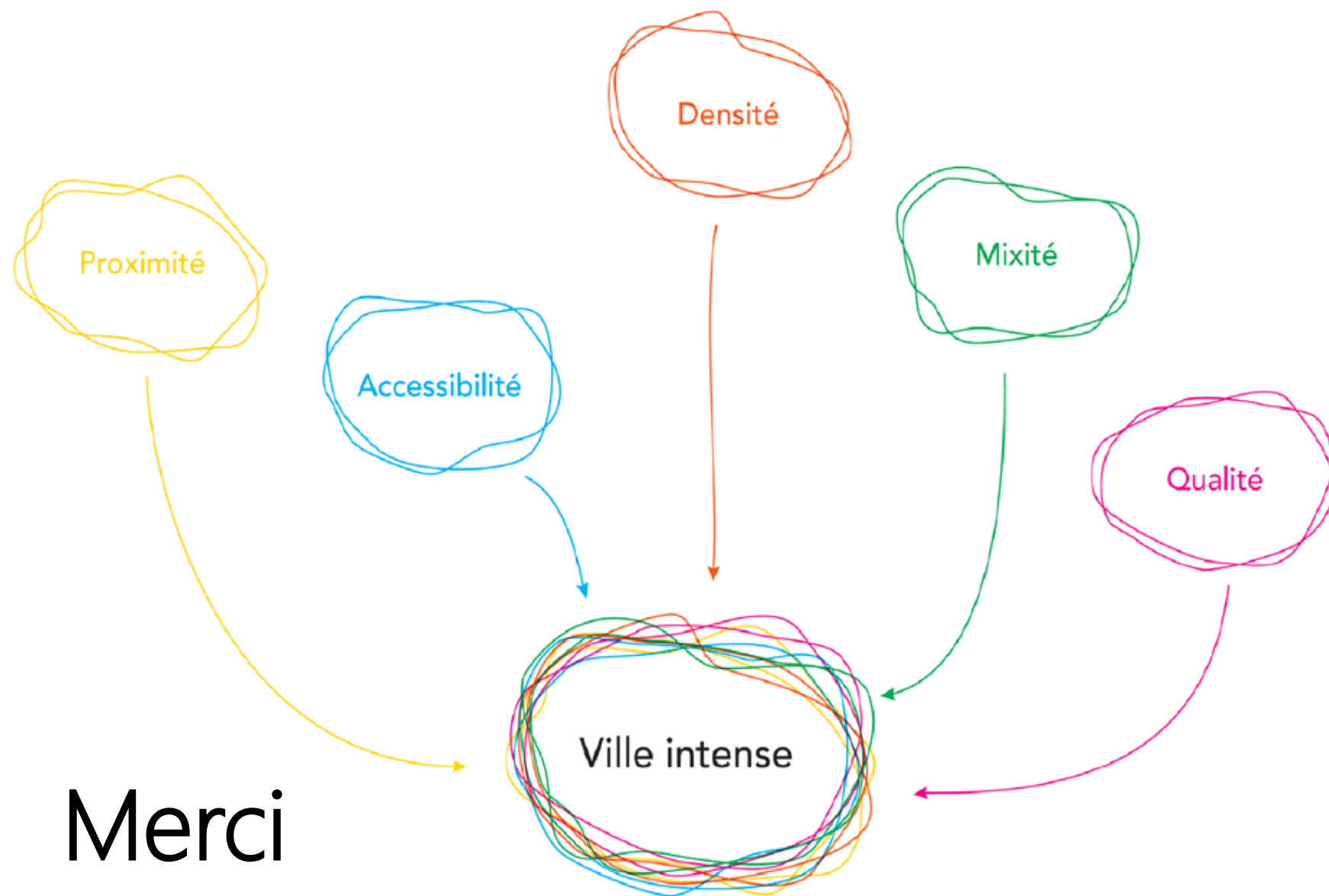
Concernant le corridor écologique contraint de la zone d'activité à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



### **Concernant le corridor écologique contraint de la zone d'activité à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Dans ce secteur, toute construction est interdite. Les éléments arborés existants seront préservés (maintien des haies et des boisements). Seul l'entretien est autorisé (coupe et abattage) mais aucun défrichement n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. Une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. La perméabilité des sols devra être maintenue. Toutefois, dans le cadre de la création d'un bassin d'eau pluviale, la pose d'un géotextile, permettant d'éviter tout échange hydraulique avec la nappe affleurante, est autorisée sous réserve que le bassin en question soit largement végétalisé et non clôturé afin de préserver la fonctionnalité écologique de la zone. Les éventuelles clôtures mises en place devront être perméables aux déplacements de la petite faune.





Merci