

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 23
Présents : 18
Votants : 21

Date de convocation du conseil municipal :
Le 8 octobre 2021

Le quatorze octobre de l'an deux mille vingt et un

Le conseil municipal de la commune de THURINS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. Claude CLARON, maire

Présents : Claude CLARON, Jérôme LACOSTE-DEBRAY, Catherine PAILLAT, Claire DORBEC, David VINCENT, Eric CHANTRE, Marie-Laure GIRAUD-SAUVEUR, Noël FAURE, Gérard FRENEA, Philippe GROSSIORD, Frédéric AUBERGER, Carole FAYOLLE, Marion TISSOT, Suzanne CHANTRE, Marie-Caroline GARCIN, Bastien DOMINIQUE, Marion BERARD

Absent : Véronique GOYON

Absents excusés : Marion AMBIS, Jean-Marc PALAIS, Nathalie GARNIER, Patrick GINET

Pouvoirs : Marion AMBIS donne pouvoir à Gérard FRENEA, Nathalie GARNIER donne pouvoir à Marion TISSOT, Patrick GINET donne pouvoir à David VINCENT,

Secrétaire de séance : Philippe GROSSIORD

Délibération n° 2021-046

OBJET : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'article L 153-12 du code de l'urbanisme prévoit « qu'un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

La commune de Thurins a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération n°2021-034 du 24 juin 2021.

Afin de faire face à une pression foncière soutenue, et ainsi de pouvoir surseoir à statuer sur les projets urbains d'ampleur, l'équipe municipale souhaite débattre dès à présent du PADD construit avec le cabinet d'urbanisme à partir du diagnostic élaboré à ce jour.

Ainsi, Monsieur le Maire introduit le débat sur le PADD en rappelant les raisons de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thurins et la modification simplifiée en cours.

Il rappelle aussi les chiffres du Plan Local de l'Habitat : sur la durée du PLH (2020/2026), 115 logements peuvent être produits correspondant à l'accroissement annuel de la population de 1% telle que définie par le PLH. Les élus souhaitent travailler sur un terme plus long qu'un seul PLH, à l'horizon 2034, où la commune pourrait accueillir 3 564 habitants en construisant 107 logements supplémentaires.

Monsieur le Maire synthétise en exposant que si on produit 115 logements puis 107, en enlevant les 79 logements déjà construits en 2020/2021, il reste 143 logements à produire d'ici 2034. Selon la densité actuelle prévue, cela représente entre 4.7 et 5.7 hectares. Le PLU devra rester dans cette fourchette d'évolution.

Monsieur le Maire précise que compte tenu de la valeur locative sur notre territoire, il y a peu de logements vacants. Jérôme LACOSTE-DEBRAY précise que l'inventaire des logements vacants doit être fait, et que, parfois, le logement n'est pas réellement vacant, mais en attente de règlement de problèmes de succession.

A ce jour, Thurins compte 130 logements locatifs sociaux (LLS), ce qui situe la commune à 10% de LLS. Il faudrait 375 LLS pour satisfaire aux obligations de la loi SRU de 25% de LLS. Ce chiffre ne sera jamais atteignable puisque la seule production des LLS nécessaires dépasserait la production autorisée de l'ensemble des logements sur la durée totale du PLU.

Jérôme LACOSTE-DEBRAY présente les 4 axes du PADD :

1.AXE 1 : Maintenir le caractère villageois de la commune avec 3 orientations :

☒ Orientation 1 : Maîtriser la croissance démographique et les dynamiques de construction à l'œuvre

Pour ne pas dépasser l'objectif d'urbanisation de 4.7 à 5.7 hectares, il faut d'abord s'assurer des possibilités de construire dans l'enveloppe urbaine, en analysant les dents creuses, les divisions parcellaires et les opérations de renouvellement urbain.

Pour mémoire, les dents creuses sont constituées par les terrains situés dans la zone à urbaniser et vierges de constructions. Les divisions parcellaires se situent dans la zone à urbaniser également : ce sont des terrains déjà construits avec une seule maison sur au moins 1 500 m². Ce seuil a été défini par la commission au vu de l'historique des divisions. Et enfin, le renouvellement urbain concerne des terrains qui vont muter prochainement.

Lorsque l'on additionne les possibilités de construire sur ces 3 typologies, on consomme 5.7 hectares, soit la totalité des possibilités de construction sur la durée de vie du PLU.

Ainsi, il est évident que l'OAP zone 1AU2 ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation pendant le temps de ce PLU. Et que la construction ne sera possible que dans l'enveloppe urbaine actuelle, ne prenant pourtant pas en comptes les possibles rénovations de fermes, réhabilitations de logements,

☒ Orientation 2 : Poursuivre la diversification du parc de logements

Il existe peu de logements collectifs sur Thurins. Pourtant il convient d'assurer le parcours résidentiel, notamment en favorisant le premier achat qui se fait souvent dans un logement groupé. Frédéric AUBERGER craint que devenir propriétaire pour les jeunes à Thurins sera de plus en plus compliqué : en raréfiant l'offre, les prix s'envoleront.

Jérôme LACOSTE-DEBRAY explique que la commune n'a pas le choix de contraindre les possibilités de construire. C'est pourquoi notamment il faut réfléchir à d'autres formes de propriété, et par exemple le Bail Réel Solidaire(BRS) : la propriété du sol est portée par un établissement foncier et le propriétaire s'acquitte uniquement de la propriété de son immeuble, tout en versant un loyer au propriétaire du foncier.

☒ Orientation 3 : Organiser le développement urbain de manière cohérente, raisonnée et durable

Jérôme LACOSTE-DEBRAY explique qu'il convient de veiller à ce qu'on ne construise pas plusieurs logements à la place d'un au moment des opérations de réhabilitation.

David VINCENT demande si on peut éviter qu'un immeuble soit construit lorsqu'il y avait avant une maison, dans le centre bourg ? Jérôme LACOSTE-DEBRAY explique qu'il existe des outils qui seront mobilisés dans le règlement de notre PLU pour éviter ces situations et les maîtriser : ratio logements/hectares + surfaces des espaces verts à conserver + gabarit (hauteur, volume, distances par rapport à la voirie, aux riverains, ...).

2.AXE 2 : Répondre aux besoins de proximité des habitants

☒ Orientation 1 : Repenser le réseau viaire et favoriser les mobilités piétonnes. Réseau des modes doux en cours.

☒ Orientation 2 : Maintenir un cœur économique dynamique.

☒ Orientation 3 : Structurer et renforcer l'armature des équipements communaux.

Catherine PAILLAT souhaite le développement d'offres d'hébergements sur la commune pour ceux qui viennent à Thurins, dans le cadre du développement du tourisme.

3.AXE 3 : Valoriser le cadre de vie rurale de la commune

☒ Orientation 1 : Renforcer la qualité des espaces urbains

- ☒ Orientation 2 : Protéger le patrimoine bâti
- ☒ Orientation 3 : Protéger la trame verte urbaine

4.AXE 4 : Préserver l'identité paysagère et naturelle de la commune

- ☒ Orientation 1 : Préserver les grands équilibres paysagers du territoire
- ☒ Orientation 2 : Préserver les éléments de fonctionnalité écologique

Monsieur le Maire sollicite le vote du conseil municipal à l'issue de ce débat, sur les propositions des 4 axes dégagés et des orientations afférentes à ces axes.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve l'ensemble des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de révision.

Pour : 21

Abstention : 0

Contre : 0

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le Département, éventuellement au moyen d'une requête déposée sur le site « www.telerecours.fr ».

Ainsi fait et délibéré à THURINS, les jours, mois et an que-dessus.

**Le maire,
Claude CLARON**

Affichage le : 18/10/2021

Télétransmission Préfecture du Rhône :



