

Commune de Thurins

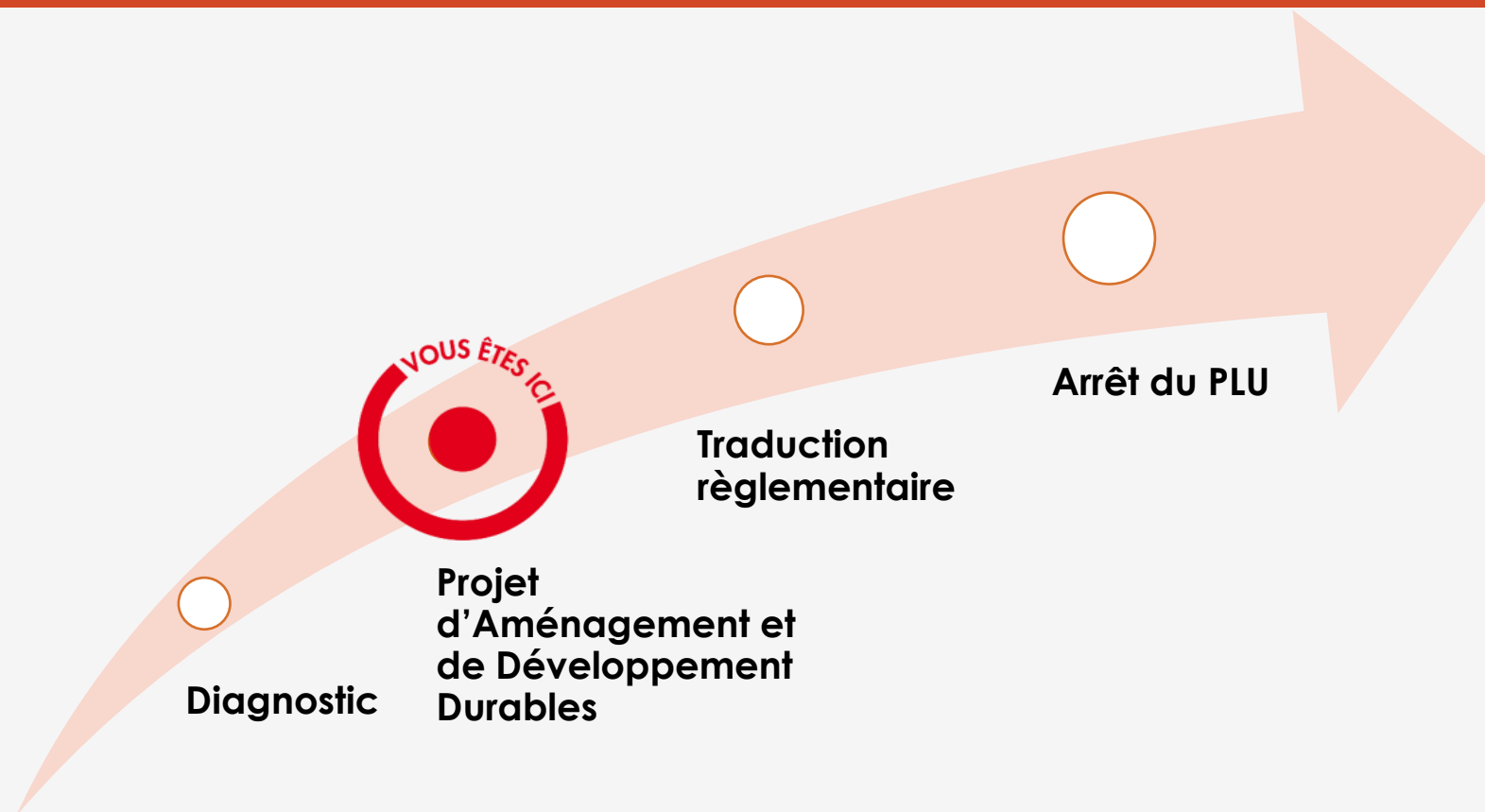


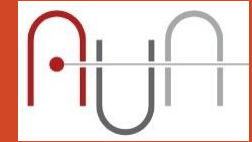
Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES

2 Septembre 2021

PLANNING





SOMMAIRE

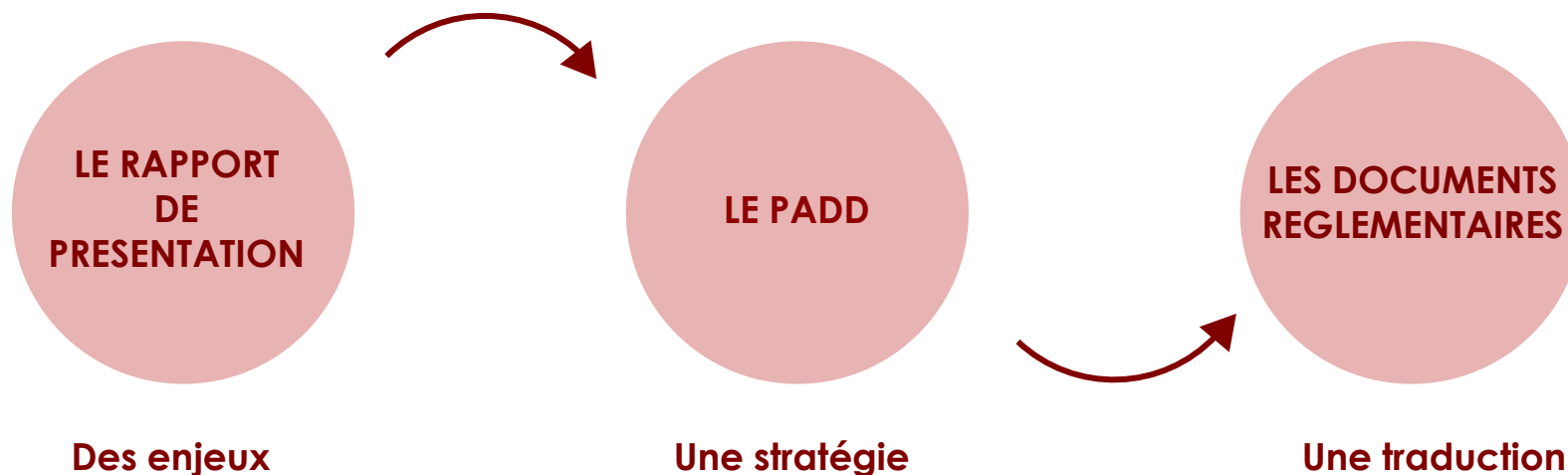
- 1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : DEFINITION**
- 2. RAPPEL : CONSTATS & ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC**
- 3. PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD**

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

=> *des objectifs de développement et d'aménagement dans l'espace et le temps*

Le **projet « politique »** des élus, qui fixe le parti d'aménagement de la commune pour les 10 à 12 années à venir

La **« clé de voûte »** du Plan Local d'Urbanisme, qui justifie les outils réglementaires ensuite mobilisés et directement opposables aux tiers



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : DÉFINITION



Depuis la loi ALUR, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « fixe également des **objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

(Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme)

=> Le Plan Local d'Urbanisme doit présenter **une prospective** : il ne s'agit pas de « *prédire l'avenir* » mais d'assurer le bon dimensionnement du document d'urbanisme.

Le PADD fixe les objectifs :

- Des politiques publiques d'urbanisme,
- Du logement,
- Des transports et des déplacements,
- D'implantation commerciale,
- D'équipements structurants,
- De développement économique, touristique et culturel,
- De développement des communications électroniques,
- De qualité paysagère,
- De protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- De préservation et de mise en valeur des ressources naturelles,
- De lutte contre l'étalement urbain,
- De préservation et de remise en bon état des continuités écologiques

(Article L.122-1-3 du Code de l'Urbanisme)



DÉMOGRAPHIE, HABITAT & DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONSTATS

- Une croissance démographique soutenue, essentiellement liée au solde naturel
- Un vieillissement en cours mais une population qui reste jeune
- Une population avant tout familiale
- Un parc de logements qui s'est largement développé à partir des années 1970
- Une dynamique de construction soutenue et une production de logements qui a explosé au cours des 3 dernières années
- Un phénomène de divisions parcellaires largement identifié sur le territoire
- Un parc de logements dominé par la maison individuelle de grande taille mais une part non négligeable de logements collectifs qui ne cesse de s'accroître et qui permet de rééquilibrer l'offre en logements
- De nombreux propriétaires occupants mais un parc locatif qui s'accroît

ENJEUX

- La maîtrise de la croissance démographique et du rythme de construction
- Le maintien d'une population jeune et familiale et l'anticipation du vieillissement de la population
- La maîtrise du développement résidentiel et le maintien du développement urbain
- La maîtrise du phénomène de densification par divisions parcellaires

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES & COMMERCIALES

CONSTATS

- Un territoire résidentiel dépendant des activités de l'agglomération lyonnaise mais attractif pour les actifs
- Un profil diversifié des emplois proposés
- Un tissu d'entreprises tourné vers les services aux particuliers
- Des zones d'activités saturées
- Des activités commerciales bien représentées et qui répondent aux besoins de première nécessité
- Un tourisme à la journée développé sur les activités de pleine nature
- Une activité agricole très présente sur le territoire communal

ENJEUX

- Le maintien de l'emploi et de l'activité locale
- Le maintien et le développement des commerces et des services de proximité dans le centre-bourg
- Le maintien des activités artisanales et le développement d'un nouvel espace d'accueil
- Le développement de l'activité touristique
- La préservation et la protection de l'activité agricole

PAYSAGE NATUREL, URBAIN & PATRIMOINE

CONSTATS

- Un relief qui s'échelonne d'Est en Ouest et qui compose un paysage varié où se mêle des paysages ouverts et fermés.
- Les crêts boisés : des balcons naturels, véritables éléments de repères dans le grand paysage
- Les vallons encaissés boisés : des éléments structurants du paysage
- Les versants cultivés : un paysage profondément marqué par l'activité agricole
- Un village implanté en « versant » entre les vallées du Garon, de la Vallière et de l'Artilla
- Un noyau originel et des hameaux historiques qui concentrent le patrimoine bâti et architectural du territoire
- Des extensions pavillonnaires en rupture avec le tissu originel
- Un patrimoine végétal sous la forme de parcs, jardins et éléments ponctuels identifiés

ENJEUX

- Le maintien des points de vue sur le grand paysage
- Le maintien des structures boisées des crêts et des espaces agricoles des versants
- La préservation des ripisylves des vallons encaissés
- Le renforcement de la qualité des franges et des transitions urbaines
- La préservation de la qualité des tissus urbains traditionnels du bourg et des hameaux historiques
- La préservation de la trame végétale urbaine

ENVIRONNEMENT & RISQUES

CONSTATS

- Des zones écologiques à enjeu bien identifiées : Crêt de la Poipe, Bois du Bouta; Landes de Chassagne et de Servigny; des zones humides associées aux vallons et des pelouses sèches.
- Des risques naturels bien identifiés sur le territoire : risque d'inondation, de mouvement de terrain, de retrait et gonflement des argiles.
- Un réseau d'assainissement des eaux usées suffisamment dimensionné.
- Des problèmes de disponibilité en eau potable identifiés.

ENJEUX

- La préservation des éléments de fonctionnalité écologique
- La préservation de la ressource en eau et la prise en compte de la disponibilité en eau potable dans les projets de développement.
- L'intégration de la présence de risques naturels dans les projets d'aménagement.

FONCTIONNEMENT URBAIN

CONSTATS

- Deux axes de transit majeurs (RD311 et RD25) qui traversent la commune et le bourg et qui génèrent un trafic routier important.
- De nombreuses voiries de desserte locale héritées des anciennes rues du village et chemins agricoles.
- Une multitude d'impasses et de voiries privatives qui permettent de desservir les espaces pavillonnaires.
- Un réseau de transport en commun peu utilisé car peu concurrentiel par rapport à la voiture individuelle qui reste le mode de déplacement privilégié des Thurinois.
- Des déplacements doux apaisés et bien développés dans le centre bourg.
- Une offre en stationnement satisfaisante et qui répond aux besoins actuels.

ENJEUX

- La mise en place d'un schéma de circulation dans le centre bourg pour apaiser le trafic.
- La poursuite des aménagements et cheminements piétons.

FONCTIONNEMENT URBAIN

CONSTATS

- Une offre d'équipements, de commerces et de services qui répond aux besoins de première nécessité.
- Des commerces concentrés autour de la place Dugas et de ses rues adjacentes.
- Un tissu d'équipements éclaté dans le centre bourg.
- Des anciens équipements dont la vocation future est à questionner.
- Des espaces publics historiques (Place de Verdun et Place Dugas) de qualité mais dédiés à la voiture et au stationnement.
- Le Vallon, un espace public « emblématique » à requalifier.

ENJEUX

- La mutualisation des espaces dédiés aux équipements.
- Le renforcement d'une offre en équipements pour tous.
- Le maintien et le développement des commerces de proximité.
- Le réaménagement et la requalification des espaces publics historiques et stratégiques de la commune (Place Dugas, Place de Verdun, Le Vallon).

AXE 1. CONSERVER/PRÉSERVER/MAINTENIR LE CARACTÈRE « VILLAGEOIS » DE LA COMMUNE

ORIENTATION 1. Maîtriser la croissance démographique & les dynamiques de construction à l'œuvre sur le territoire

- Assurer la production de X logements sur la durée du PLU (2022-2034)
- => Travail sur le scénario d'aménagement

ORIENTATION 2. Poursuivre la diversification du parc de logements

- Trouver un équilibre entre logements collectifs/groupés et individuels
/ Poursuivre la diversification du parc de logements
- Anticiper les objectifs de la loi SRU
/ Assurer la création de logements sociaux
- Proposer des logements aux ménages vieillissants de la commune

ORIENTATION 3. Organiser le développement urbain de manière cohérente, raisonnée et durable

- Modérer la consommation foncière
- Limiter l'étalement urbain en s'appuyant sur les disponibilités offertes dans le centre bourg
- Limiter le développement des hameaux
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation aux capacités des équipements et réseaux (voiries, disponibilité en eau potable, secteurs desservis par l'assainissement collectif).

PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



AXE 1. CONSERVER/PRÉSERVER/MAINTENIR LE CARACTÈRE « VILLAGEOIS » DE LA COMMUNE

=> La définition du scénario d'aménagement



Ce que dit le SCOT de l'Ouest Lyonnais et le PLH des Vallons du Lyonnais

Développer une armature urbaine équilibrée et solidaire

Thurins = Village

=> Polarité qui offre une gamme de services et de commerces du quotidien à l'échelle de son territoire

PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Ce que dit le SCOT de l'Ouest Lyonnais et le PLH des Vallons du Lyonnais

Maîtriser la croissance démographique

Le SCOT ne définit pas un taux de croissance par commune avec calcul précis de niveau de population pour chaque commune, mais il est indiqué un niveau de croissance en fonction de la polarité. Le choix d'un niveau de croissance pour la commune reste une hypothèse pour la construction de son projet. Le taux de croissance indiqué doit lui permettre de construire son PADD.

Taux annuel maximum de croissance de la population pour la polarité « villages » = Jusqu'à 1%

=> Un objectif repris dans le PLH

	Situation initiale		Evolutions démographiques			Production 2020-2025
	Population estimée (janvier 2020)	Résidences principales (janvier 2020)	Taux d'accroissement annuel de la population sur la période	Gain de population sur la période	Population au 31/12/2025	Production de RP
Thurins	3 116	1 263	1,0%	192	3 308	115

=> !!! Un objectif presque atteint dans les deux premières années de vie du PLH

PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Ce que dit le SCOT de l'Ouest Lyonnais et le PLH des Vallons du Lyonnais

Répondre à la pluralité des besoins

- **Requalifier le parc ancien et reconquérir les logements vacants**
=> *Si la vacance représente plus de 8% de l'ensemble du parc de logement, les documents d'urbanisme locaux doivent en tenir compte dans la définition de l'objectif de production de logements et définir des objectifs de sortie de la vacance.*

Taux de logements vacants sur la commune de Thurins en 2018 (INSEE) = 6,8%

Renouvellement urbain : Se pose la question du devenir de la cure, de l'école et de la poste.

PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Ce que dit le SCOT de l'Ouest Lyonnais et le PLH des Vallons du Lyonnais

Répondre à la pluralité des besoins

- **Diversifier les formes et les tailles des logements**

Pour la polarité « village » = un équilibre à trouver. L'individuel « pur » ne doit pas représenter plus de 30% des logements à produire.

- **Poursuivre la recherche de mixité sociale dans le parc résidentiel**

Pour la polarité « village » = 15% minimum de logements sociaux à produire dans la part globale des logements à produire.

La commune de Thurins, qui sera soumise à l'inventaire SRU à long terme (une fois le seuil des 3500 habitants franchi), doit anticiper dès maintenant le rattrapage. Un objectif en logements sociaux de 33% de la production, afin d'augmenter la part du parc social dans ses résidences principales (soit 38 logements sociaux sur la durée du PLH dont 20% de PLAI, 70% de PLUS, 10% de PLS).

PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Ce que dit le SCOT de l'Ouest Lyonnais et le PLH des Vallons du Lyonnais

Etre responsable et durable

- **Recentrer habitat, équipements, services et commerces dans le noyau urbain équipé**
Minimum de logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine du noyau urbain équipé = 33% de l'objectif de production de logements.
- **Concilier développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles**
Les possibilités de logements dans les hameaux ne peuvent pas représenter plus de 10% de l'objectif de production de logements prévu pour la commune.

PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Ce que dit le SCOT de l'Ouest Lyonnais et le PLH des Vallons du Lyonnais

Etre responsable et durable

- **Maitriser la consommation de l'espace**

Densité moyenne pour la polarité « village » = entre 25 et 30 logements/hectare.

Les dents creuses de plus de 3000 m² à l'intérieur de l'enveloppe du noyau urbain et les espaces de développement en extension urbaine devront faire l'objet de mesures permettant de garantir une densification minimale (OAP)

DÉFINITION DU SCENARIO D'AMÉNAGEMENT : déterminer le rythme de croissance démographique et résidentielle

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 ménage sur la période, le desserrement des ménages sur la période 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).

PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



DÉFINITION DU SCENARIO D'AMÉNAGEMENT : déterminer le rythme de croissance démographique et résidentielle

	Années	Evolution démographique (1%/an)	Gain de population sur la période	Nombre de résidences principales	Production de logements estimée (2,4 pers./mén.)
Durée du PLH	01/2020 (situation initiale PLH)	3116 hab.	+ 192 hab.	1263 log.	+ 115 log.
	01/2026 (fin du PLH)	3308 hab.		1378 log.	
Prolongation des objectifs du PLH	12/2034	3564 hab.	+ 256 hab.	1485 log.	+ 107 log.

PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



DÉFINITION DU SCENARIO D'AMÉNAGEMENT : déterminer le rythme de croissance démographique et résidentielle

ETAPE 1. PROLONGATION DES OBJECTIFS DU PLH

Sur la durée du PLH, avec une croissance démographique de 1%/an et un très léger desserrement des ménages, la commune a la possibilité de réaliser 115 logements.

La prolongation des objectifs du PLH jusqu'en 2034 amènera la commune à environ 3564 habitants (+ 448 habitants par rapport à 2020) et 1485 résidences principales (+ 222 logements par rapport à 2020).

ETAPE 2. PRISE EN COMPTE DU RYTHME DE CONSTRUCTION DE LA COMMUNE EN 2020 ET 2021

En 2020 (d'après les données Sit@del) la commune a déjà produit 135 logements

En 2021 *à déterminer*

Avec un arrêt du PLU prévu en 2022 et une durée du vie du document d'urbanisme de 12 ans (2022 > 2034), la commune a la possibilité de construire environ **87 logements (222 -135 - constructions année 2021) soit **une ouverture à l'urbanisation d'au maximum 3,5 hectares** (densité moyenne de 25 logements/hectare).**

PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



DÉFINITION DU SCENARIO D'AMÉNAGEMENT : déterminer les besoins en foncier (*travail sur carte*)

ETAPE 1. IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES AU SEIN DE L'ENVELOPPE BÂTIE

Les dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie représente **un potentiel foncier de 16 147 m²** (soit 1,6 hectare).

En appliquant une **densité moyenne de 25 à 30 logements /hectare**, la commune dispose d'un potentiel d'environ **40 à 48 logements**.

DÉFINITION DU SCENARIO D'AMÉNAGEMENT : déterminer les besoins en foncier (*travail sur carte*)

ETAPE 2. IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DIVISION PARCELLAIRE AU SEIN DE L'ENVELOPPE BÂTIE

Au cours des dix dernières années, la superficie moyenne des terrains divisés est de 1800 m². Avec un renforcement du phénomène, le bureau d'études propose d'identifier les parcelles de plus de 1500 m² pouvant potentiellement être divisibles (accessibilité, topographie, implantation de la construction initiale sur le terrain, ...)

Le potentiel de division parcellaire au sein de l'enveloppe bâtie représente **un potentiel foncier de 47 631 m²** (*construction initiale comprise*).

=> Valider l'ensemble des divisions parcellaires identifiées et évaluer leur potentiel constructible.

AXE 2. RÉPONDRE AUX BESOINS DE PROXIMITÉ DES HABITANTS

ORIENTATION 1. REPENSER LE RÉSEAU VIAIRE ET FAVORISER LES MOBILITÉS PIÉTONNES

- Poursuivre la réalisation des cheminements piétons
- Revoir le schéma de circulation dans le centre bourg
- Limiter les impasses dans les futures opérations

ORIENTATION 2. MAINTENIR UN CŒUR ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE

- Maintenir les commerces et développer l'offre commerciale
- Proposer une nouvelle offre foncière aux besoins des entreprises locales
- Soutenir l'activité agricole
- Développer l'activité touristique
 - Aménager un cheminement doux le long du Garon jusqu'au barrage
 - Améliorer la communication autour du barrage

ORIENTATION 3. STRUCTURER ET RENFORCER L'ARMATURE DES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX

- Mutualiser les différents espaces d'équipements
- Requalifier le plateau sportif du Vallon pour accueillir de nouveaux usages

AXE 3. VALORISER LE CADRE DE VIE RURAL DE LA COMMUNE

ORIENTATION 1. RENFORCER LA QUALITÉ DES ESPACES URBAINS

- *Encadrer l'évolution de la densité des secteurs pavillonnaires par un règlement adapté*
- *Valoriser la place Dugas*
- *Qualifier la place de Verdun*

ORIENTATION 2. PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI

- *Préserver la silhouette urbaine du centre ancien*
- *Protéger les bâtiments remarquables et leurs caractéristiques architecturales*
- *Protéger le petit patrimoine*

ORIENTATION 3. PROTÉGER LA TRAME VERTE URBAINE

- *Protéger les parcs et jardins privés qui participent à la trame verte urbaine*
- *Conserver et mettre en valeur les espaces publics végétalisés*

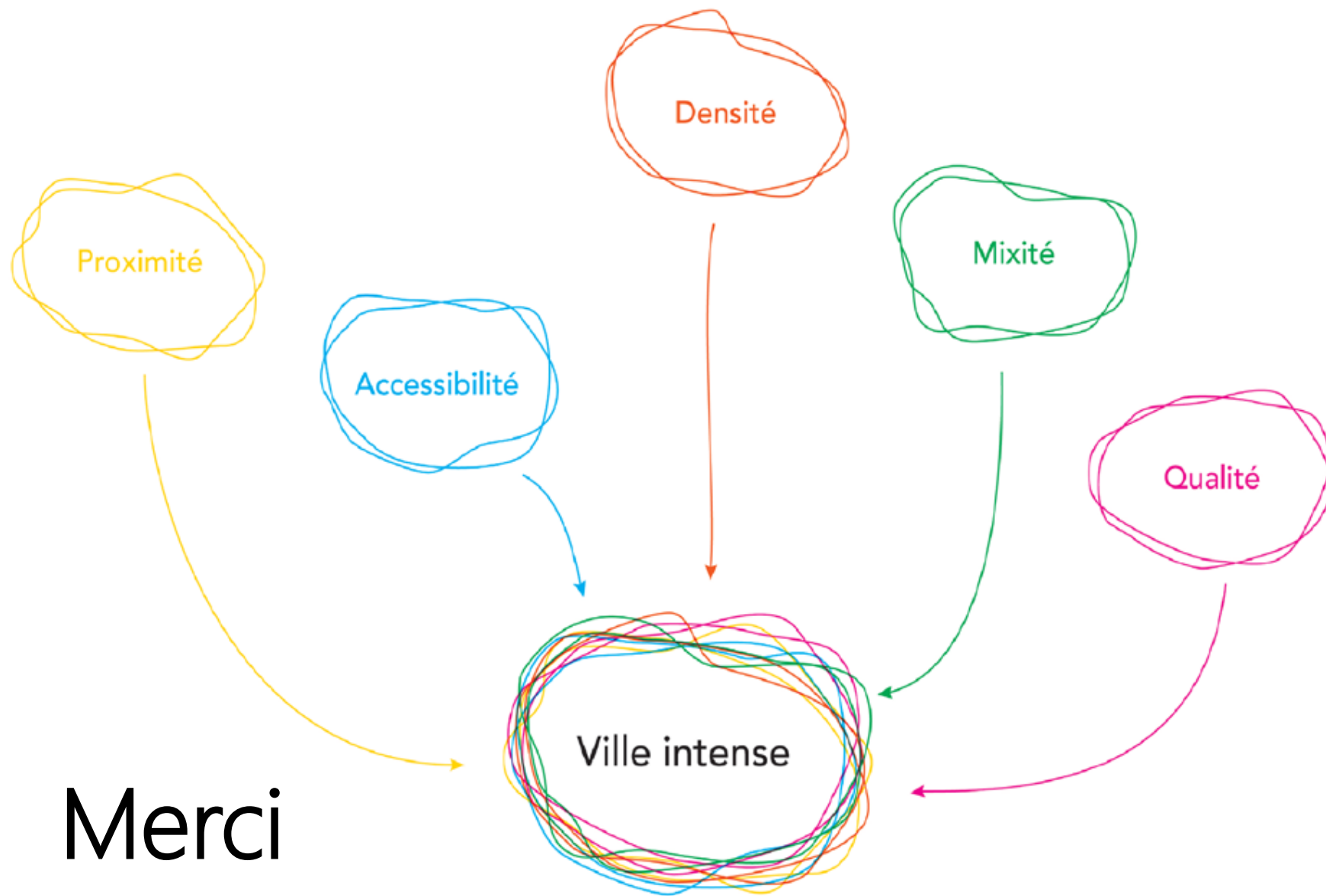
AXE 4. PRÉSERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE & NATURELLE DE LA COMMUNE

ORIENTATION 1. PRÉSERVER LES GRANDS ÉQUILIBRES PAYSAGERS DU TERRITOIRE

- *Maintenir l'alternance d'espaces ouverts entretenus par les activités agricoles et d'espaces fermés occupés par les boisements*
- *Préserver les cônes de vue sur le paysage alentour*
- *Travailler les franges urbaines pour une transition qualitative*

ORIENTATION 2. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE FONCTIONNALITÉ ÉCOLOGIQUE

- *Protéger les zones écologiques à enjeu : Crêt de la Poipe, Bois du Bouta, Landes de Chassagnes et de Servigny*
- *Protéger les zones humides associées aux vallons*
- *Protéger les corridors écologiques associés aux cours d'eau et leur espace de fonctionnalité*
- *Préserver la rupture d'urbanisation située à l'Est de la commune*



Merci

