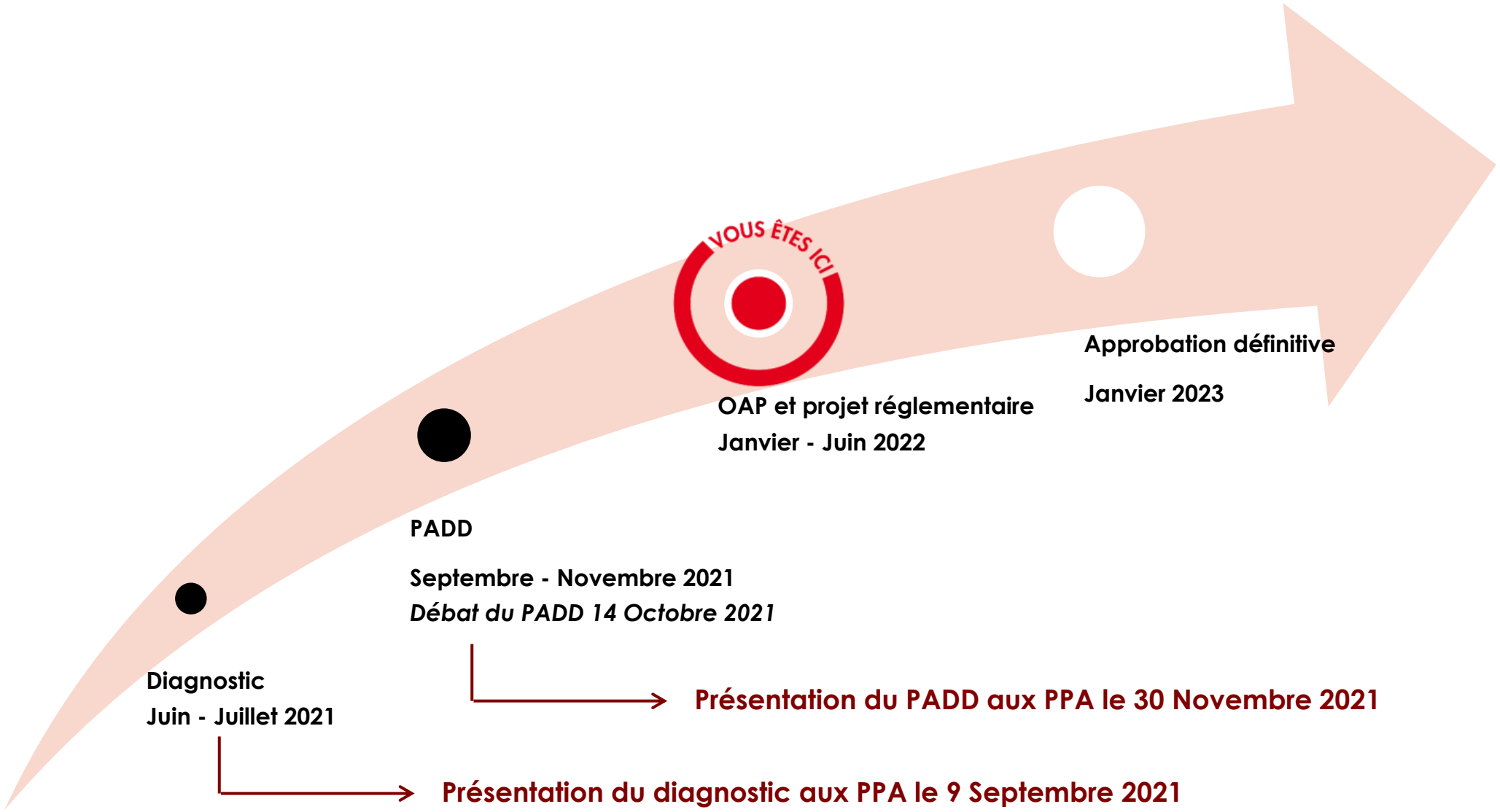
Commune de Thurins

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Mardi 18 Janvier 2022

LE PLANNING DE LA RÉVISION



Diagnostic

Juin - Juillet 2021

PADD

Septembre - Novembre 2021

Débat du PADD 14 Octobre 2021

OAP et projet réglementaire

Janvier - Juin 2022

Approbation définitive

Janvier 2023

Présentation du diagnostic aux PPA le 9 Septembre 2021

Présentation du PADD aux PPA le 30 Novembre 2021

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

=> Exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles doivent être établies **dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

C'est un document qui peut être **écrit ou/et graphique** et qui peut prendre la forme **de schémas d'aménagement.**

Elles peuvent définir des principes d'aménagement et des objectifs en ce qui concerne :

- **l'habitat** (définition d'un programme de logements)
- **les déplacements** (définition des accès, des voiries, des cheminements piétons, …)
- **le paysage et l'environnement** (espace à protéger, à valoriser, insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions, …)

LES NOUVEAUTÉS DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE D'AOUT 2021

La loi climat et résilience a pour objectif ***d'encrer durablement l'écologie dans la vie quotidienne*** *à travers les déplacements, le logement, la consommation, la production ou l'alimentation.*

Cette renforce la planification territoriale en tant qu'outil stratégique et prévisionnel pour favoriser la sobriété foncière et la transition énergétique.

Echéancier prévisionnel des zones à urbaniser dans les PLU

→ **Article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacun d'elles, le cas échéant.**

Renforcement de la protection de la biodiversité et des continuités écologiques dans le règlement des PLU

→ **Article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.**

→ **Article L.151-7du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment […] définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.**

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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

- Assurer la production d'environ 140 logements sur la durée du PLU (2022-2024)

→ **Une production de logement au sein de l'enveloppe bâtie par l'urbanisation des dents creuses et des divisions parcellaires et par renouvellement urbain**

Orientation 2. Poursuivre la diversification du parc de logements

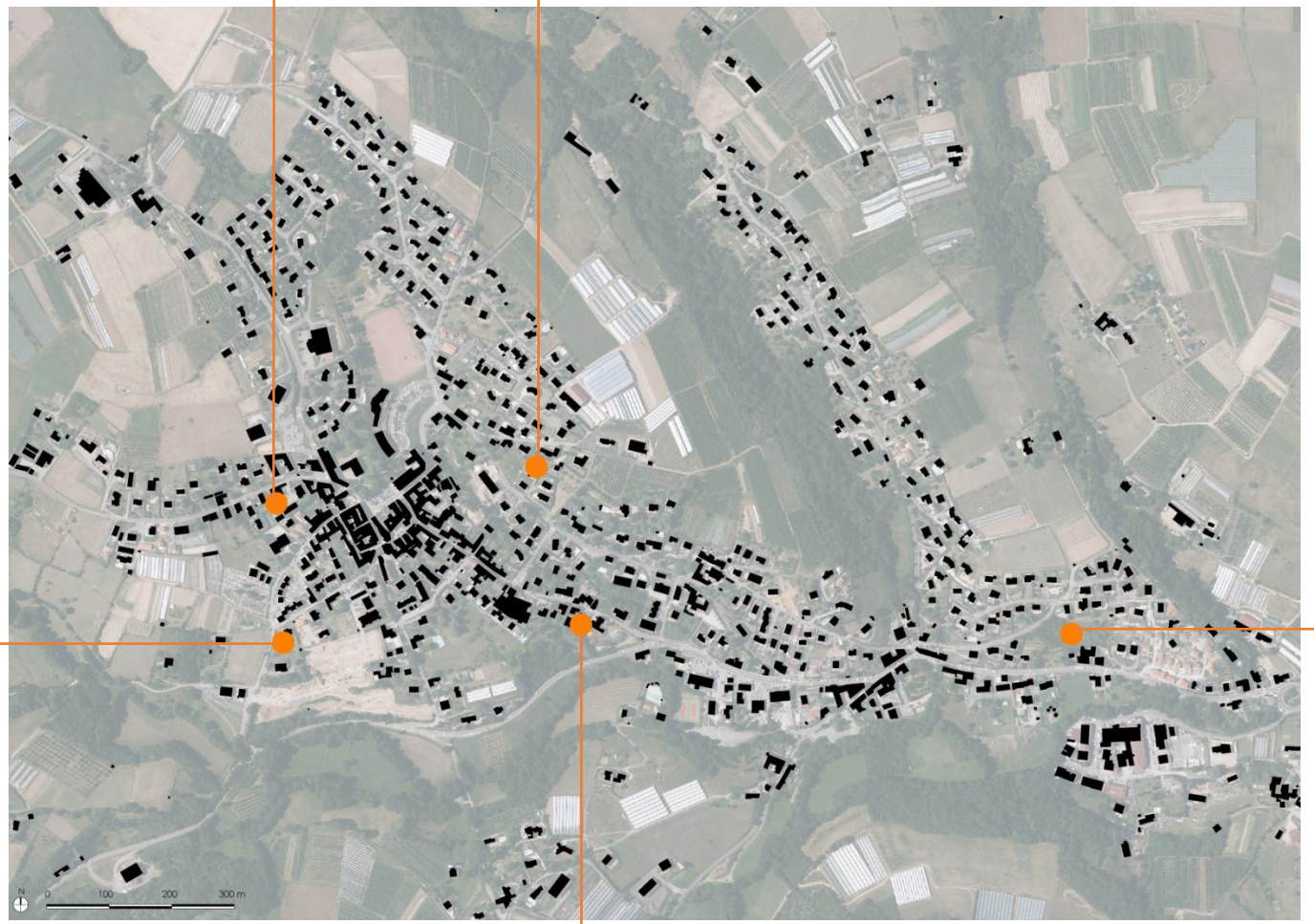
- Trouver un équilibre entre logements collectifs, groupés et individuels

→ **Le taux de logements individuels purs ne doit pas dépasser 30% des logements à produire.**

- Assurer le parcours résidentiel de tout à chacun

→ **Taux de logements sociaux : 33% de la production de logements**

LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES PROPOSÉS



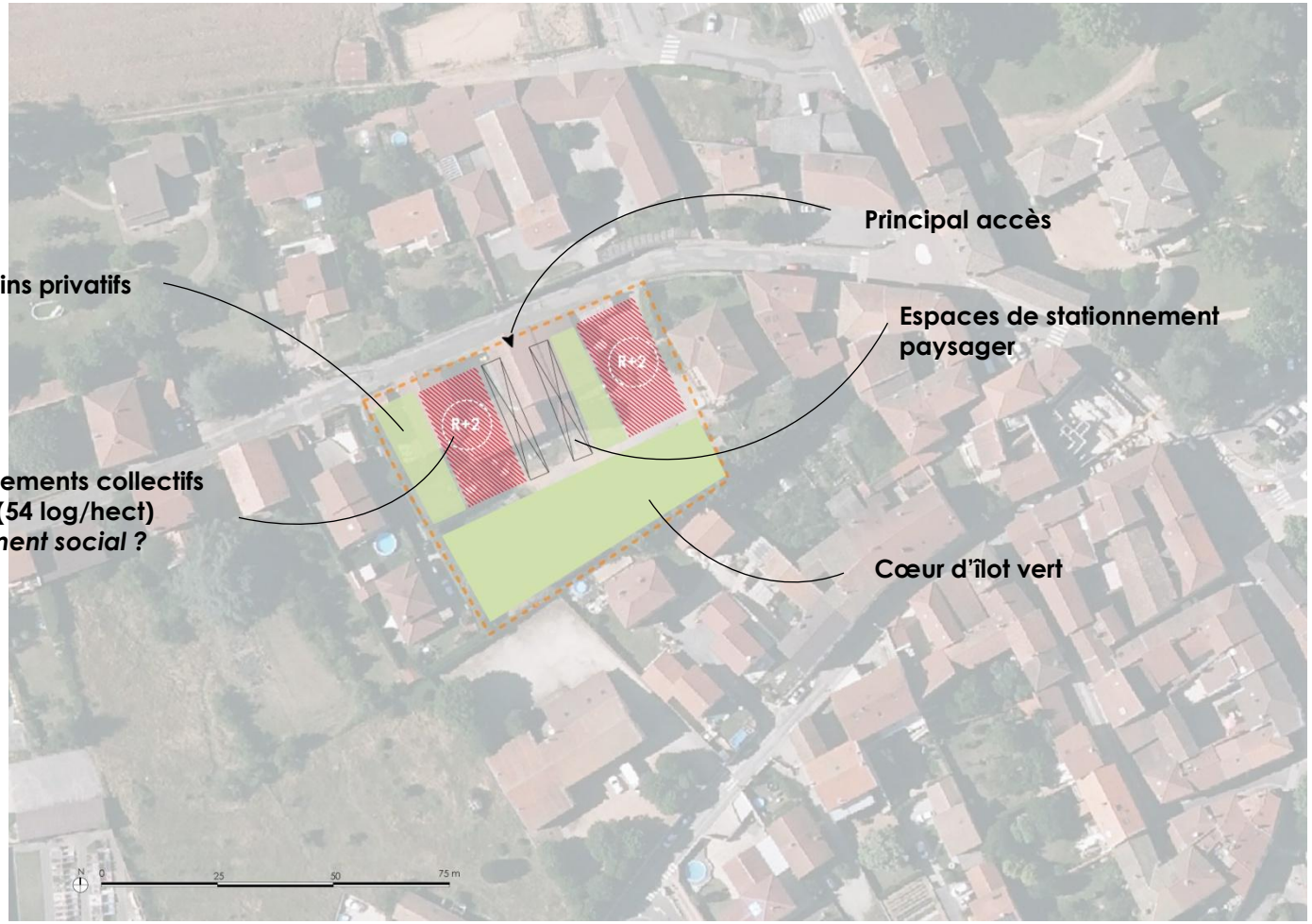
PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°1 // LE BOURG

SECTEUR N°1

Secteur en renouvellement urbain

Superficie de la parcelle : 3323 m²

Accessibilité : Route du barrage



PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°2 // LE MATHY

SECTEUR N°2

Secteur en renouvellement urbain

Superficie de la parcelle : 2103 m²

Accessibilité : Chemin de la Plaine

Topographie : 9% de pente

Chemin de la Plaine

Vue sur le site de projet depuis le Chemin du Géry

Vue sur le site de projet depuis le croisement Chemin de la Plaine // Chemin du Géry

Construction présente sur le site de projet

PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°2 // LE MATHY

PROPOSITION N°1. La maison existante est conservée => division parcellaire

3 logements groupés
Logement social ?

Accès unique permettant de limiter la création d'une voirie interne

Jardins privatifs

+

- Préservation de la maison existante

-

- Problématique de l'entrée sortie sur le chemin du Géry
- Espaces extérieurs réduits

PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°2 // LE MATHY

PROPOSITION N°2. La maison existante est démolie => renouvellement urbain

Accès + mur à recréer pour maintenir l'alignement existant

Est-il nécessaire de prévoir un emplacement réservé pour élargir le carrefour ?

8 à 10 logements intermédiaires (entre 38 et 47 logements/hectare)
Logement social ?

Jardins privatifs

+

- Un accès unique par le chemin de la Plaine
- Des espaces extérieurs généreux

-

- La maison existante n'est pas maintenue

PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°2 // LE MATHY

LE LOGEMENT INTERMEDAIRE

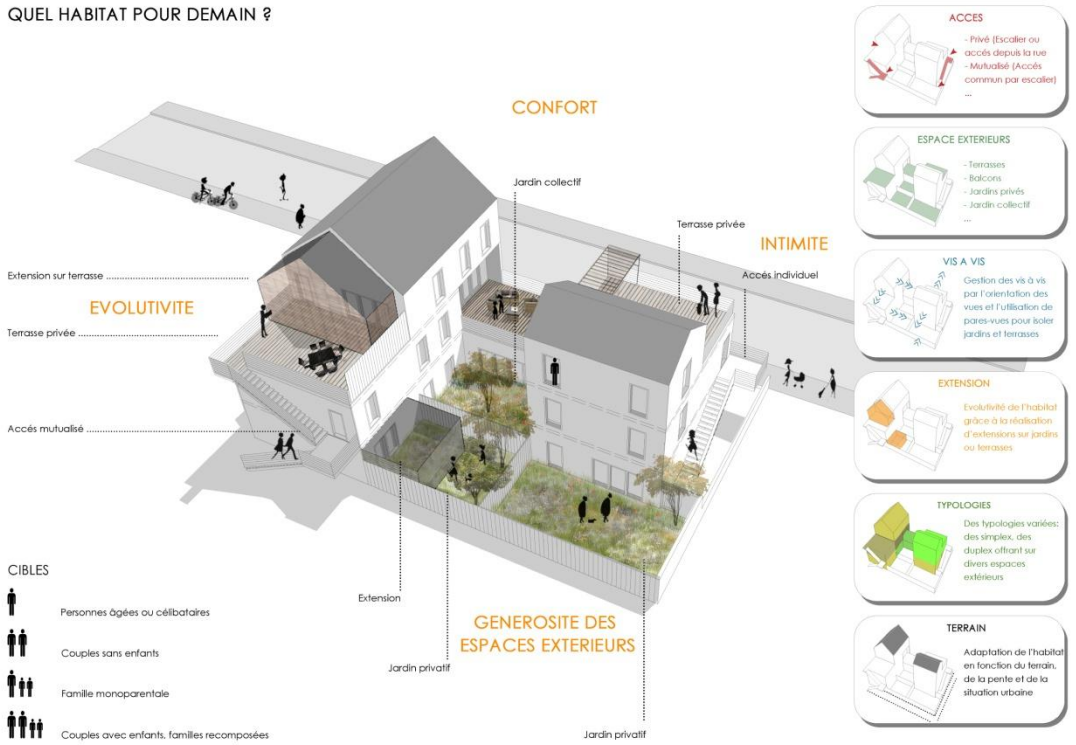
Entre individuel et collective, il renvoie à la notion de **« logements collectifs individualisés ».**

Une solution intéressante pour **répondre à l'objectif de densification** des espaces urbanisés **tout en s'inscrivant dans le contexte local.**

Un « bon » compromis pour apporter **une offre de logements différentes et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique.** Son échelle permet par ailleurs une **intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.**

Il se caractérise notamment par :

- **une individualisation et une privatisation des accès aux logements**
- **la présence d'espaces extérieurs privatifs généreux**
- **une gestion des vis-à-vis**
- **des typologies variées dans un même bâtiment ou îlot**
- **une adaptation au terrain permise par une diversité de volumes**



PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°3 // LA PALISSE

SECTEUR N°3

Dent creuse

Superficie de la parcelle : 6 112 m²

Accessibilité : Route de la Vallée du Garon // Chemin de Chassagne

Topographie : 26% de pente (point bas 323 m / point haut 344 m)

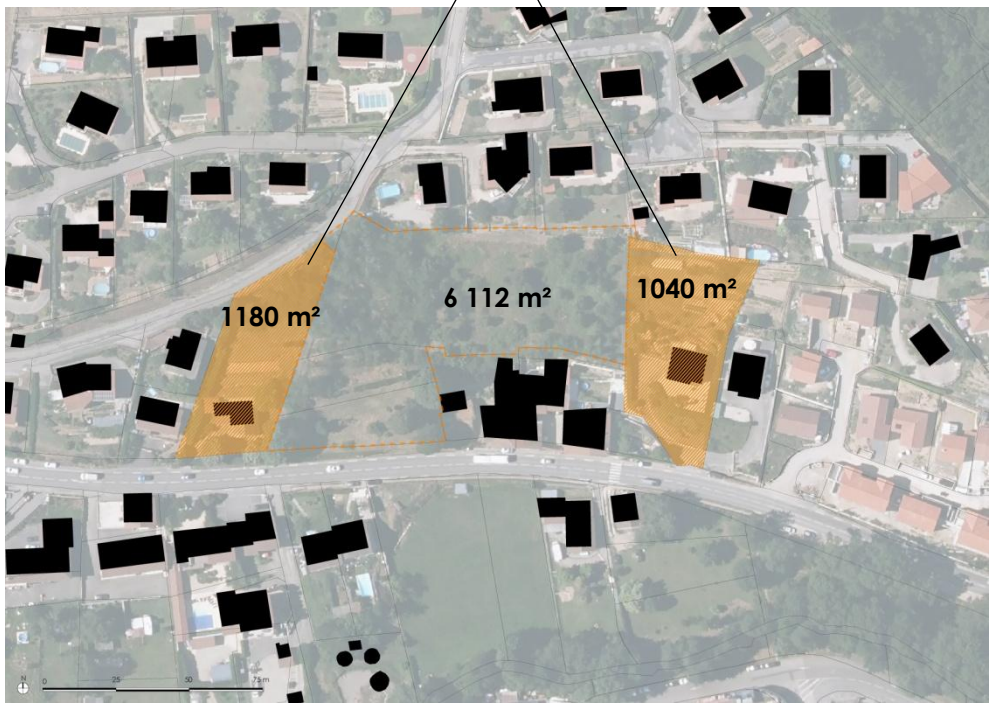
=> une densification du site difficile

Occupation du sol : Jardin

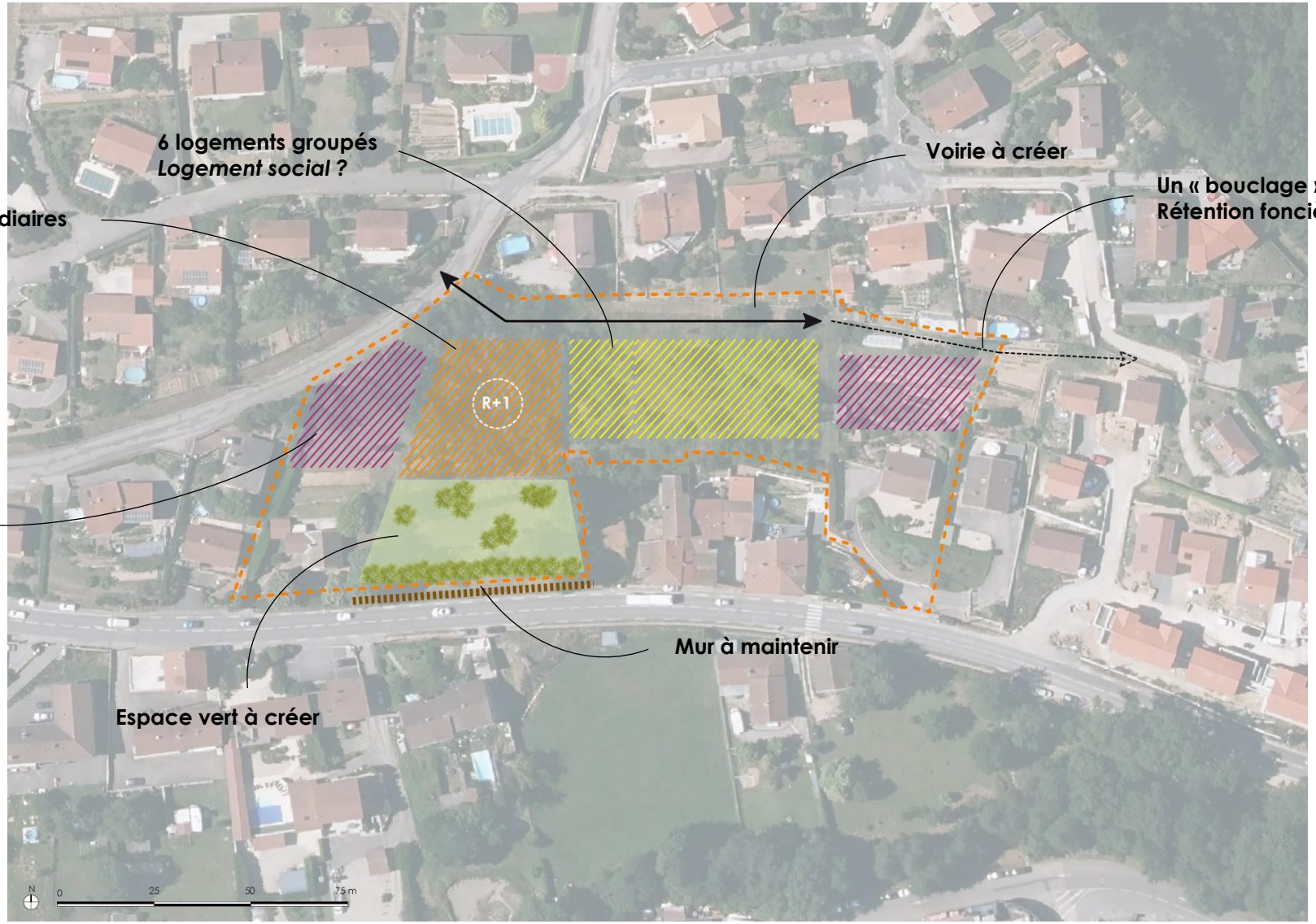
Vue sur le site de projet depuis le Chemin de Chassagne

Vue sur le site de projet depuis la route de la Vallée du Garon

Intégration du potentiel de division parcellaire au périmètre d'OAP ?
Problématique de rétention foncière ?

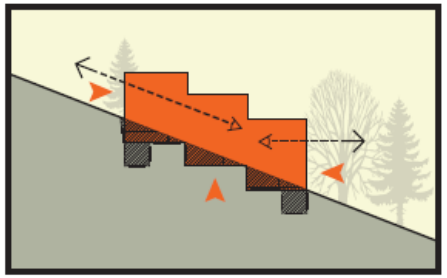


PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°3 // LA PALISSE



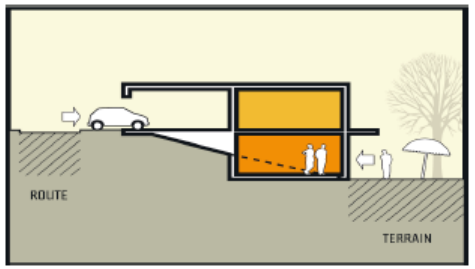
PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°3 // LA PALISSE

CONSTRUIRE DANS LA PENTE



Accompagner la pente **en cascade**, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

Avantages : respect du terrain naturel, volume des déblais, ouverture et cadrage multiples des vues



PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°4 // LA MAISON POUR TOUS

SECTEUR N°4

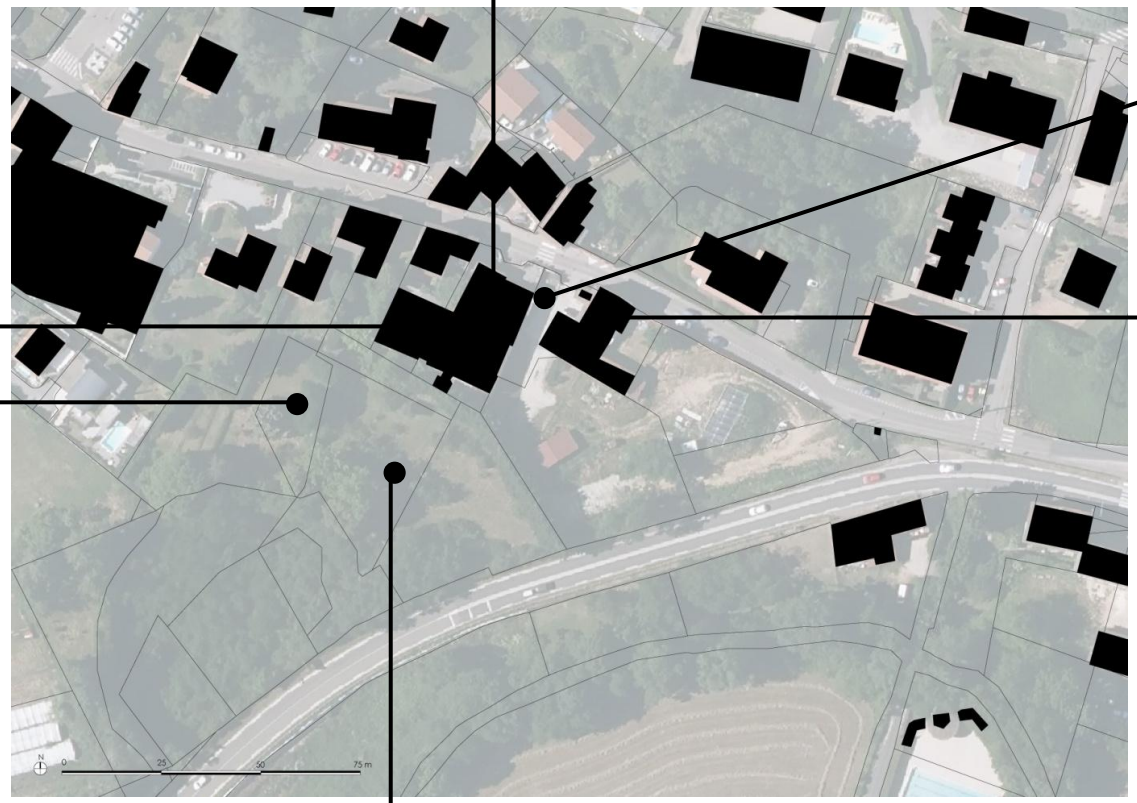
Renouvellement urbain

Superficie de la parcelle : *le périmètre doit être défini*

Accessibilité : Rue du 8 Mai 1945

Topographie : Site de la MPT, un secteur plat. A l'arrière de la MPT secteur en pente en direction de la Route de la Vallée du Garon => une urbanisation du site difficile

Propriété communale : intérêt de la mise en place une OAP ?



PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°4 // LA MAISON POUR TOUS

Vues sur la Maison pour tous

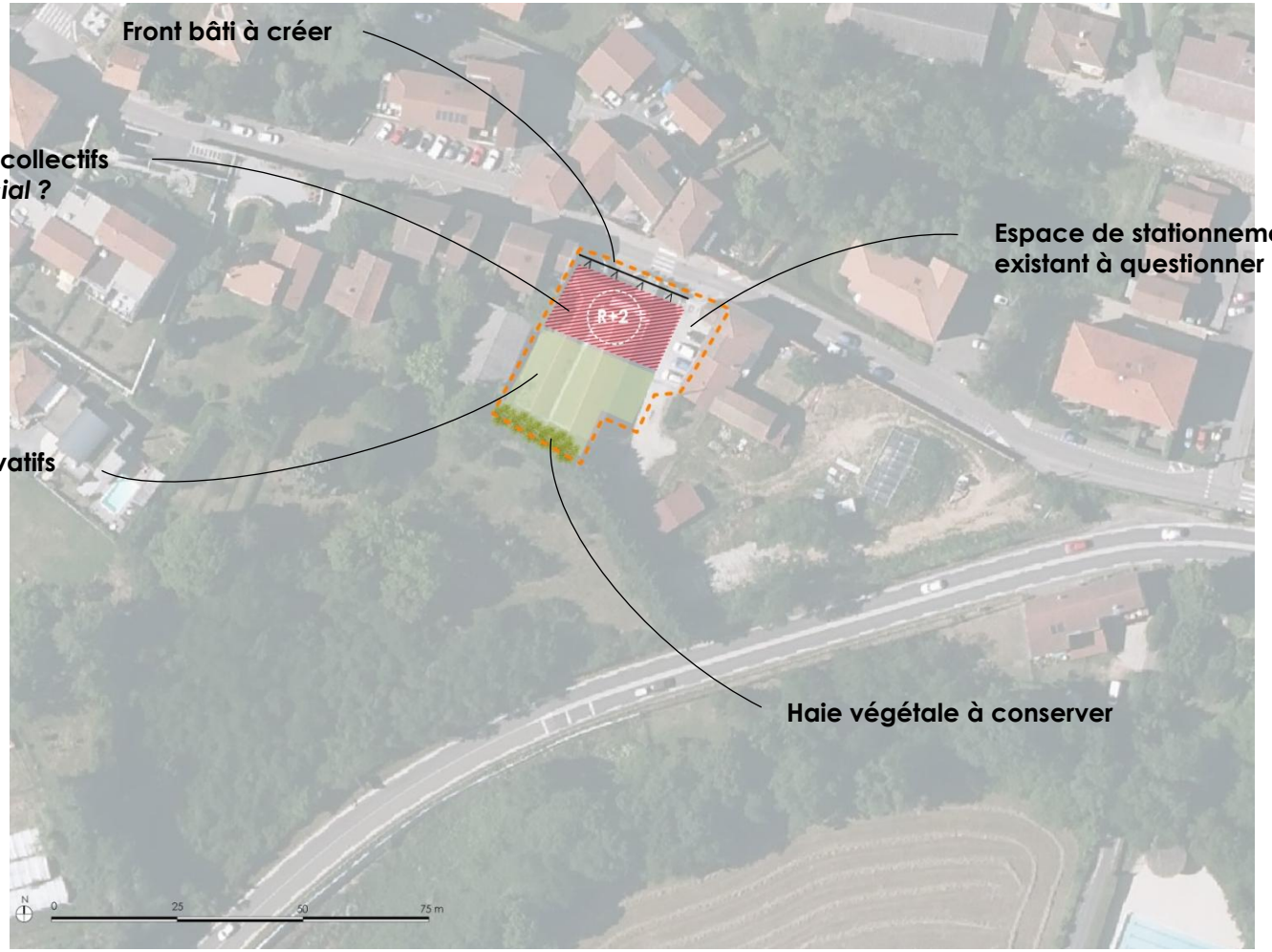
Vues sur les constructions alentours

Vue sur le théâtre

Vues sur les jardins à l'arrière

Vues sur l'arrière de la MPT (pente)

PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°4 // LA MAISON POUR TOUS



PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°5 // LE CENTRE-BOURG

SECTEUR N°5

Encadrement des divisions parcellaires

Superficie des parcelles potentiellement divisibles : environ 2791 m²

Accessibilité : Rue du 19 Mars 1962

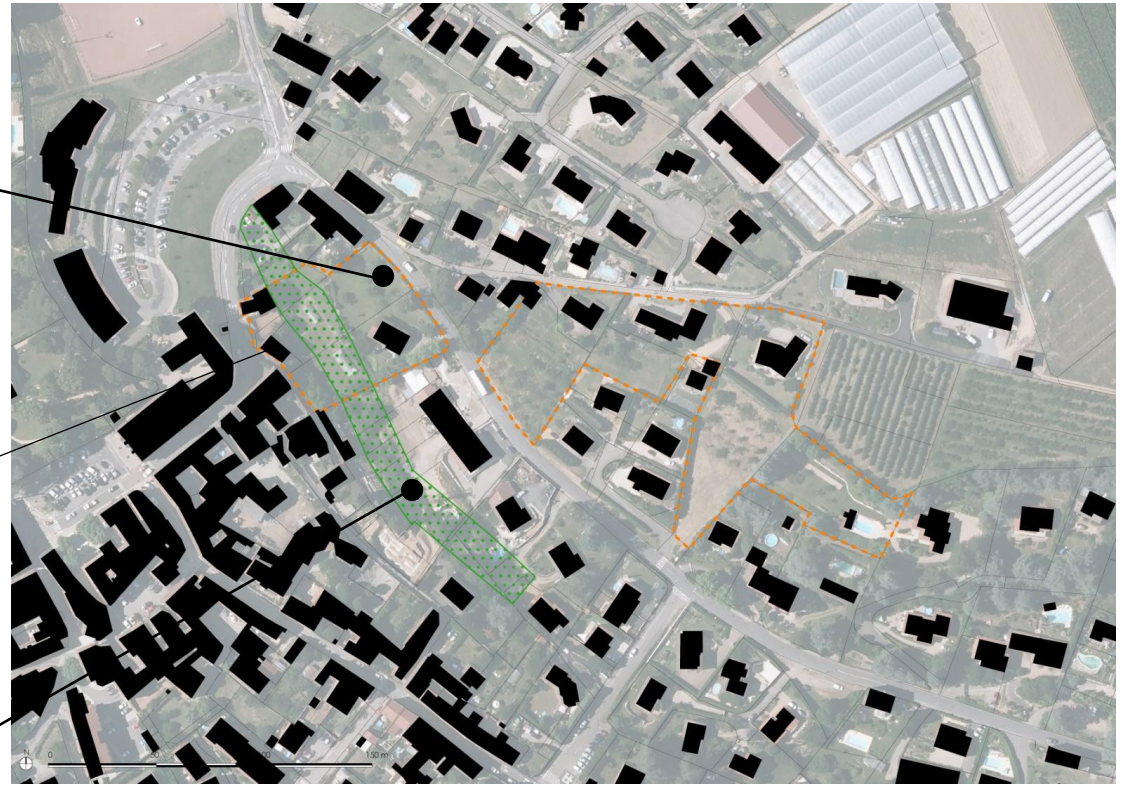
Topographie : Plane

Occupation du sol : Jardin

Espace dégagé : vue sur la Mairie et le clocher de l'église.
Un espace à protéger de l'urbanisation ?

Entrepôt peu qualitatif

Espace vert à préserver dans le PU en vigueur au titre de l'article L.151-19 du CU (ancien article L.123-1-5 III 2°) en raison de son intérêt paysager.
A conserver dans la révision du PLU ? Périmètre à modifier ?



PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°5 // LE CENTRE-BOURG

SECTEUR N°5

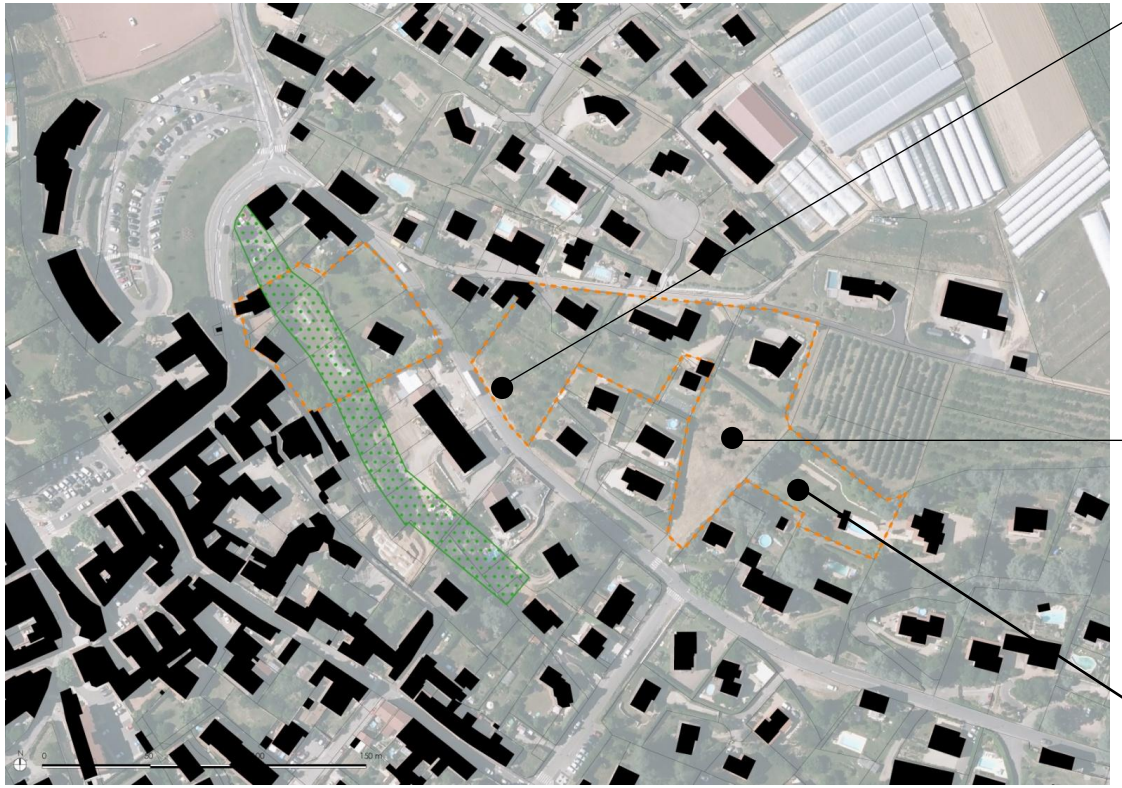
Encadrement des divisions parcellaires

Superficie des parcelles potentiellement divisibles : environ 6000 m²

Accessibilité : Rue du 19 Mars 1962 // Chemin de la Folletière

Topographie : Secteur en pente

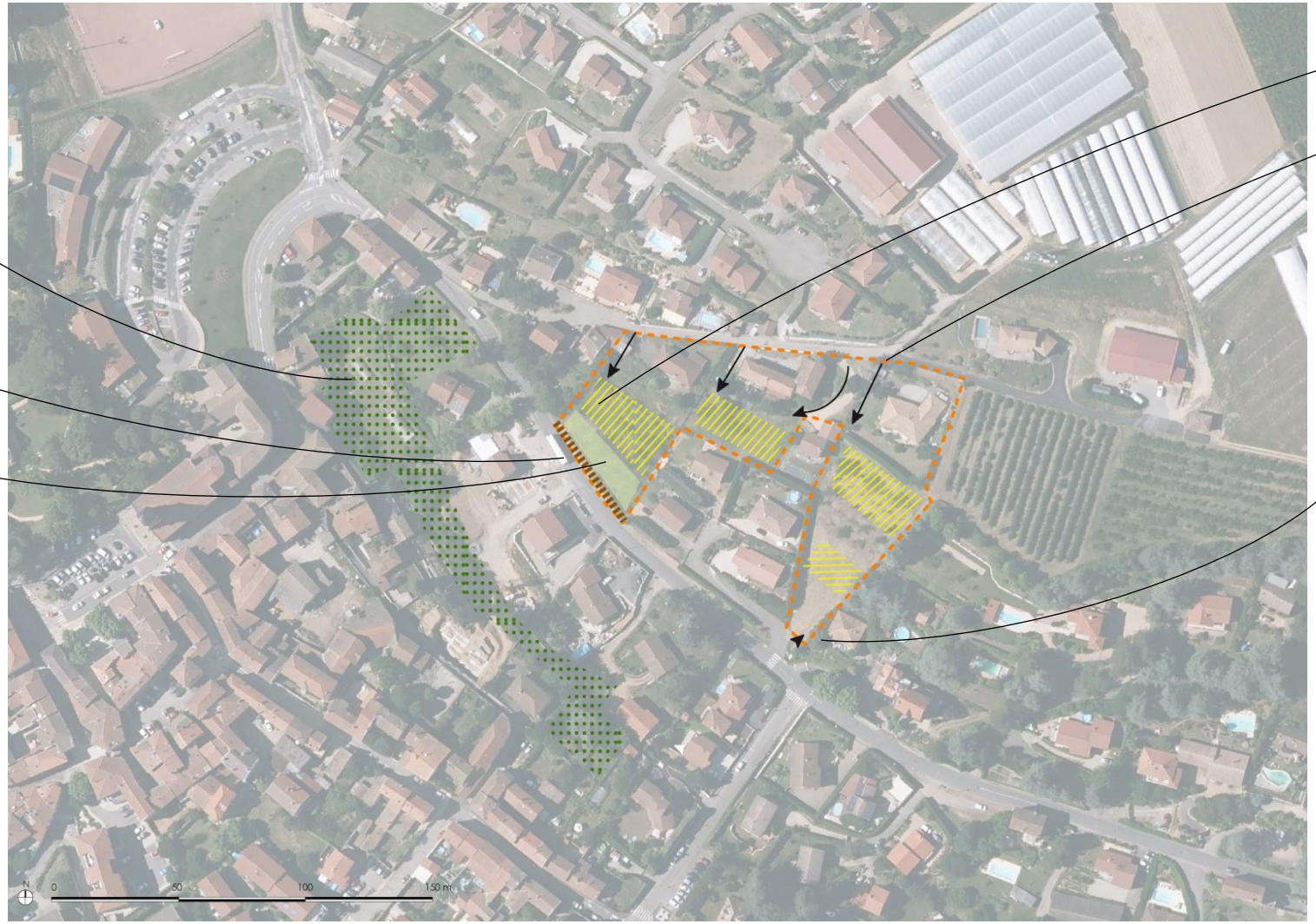
Occupation du sol : Jardin



Mur à préserver pour maintenir l'alignement et limiter le nombre d'entrées/sorties sur la Rue du 19 Mars 1962

Accessibilité ?

PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°5 // LE CENTRE-BOURG



Espace vert à préserver

Maintenir le mur existant

Recul des constructions par rapport à la voie // espace vert

Polygone d'implantation préférentielle - constructions individuelles

Privilégier les accès par le haut

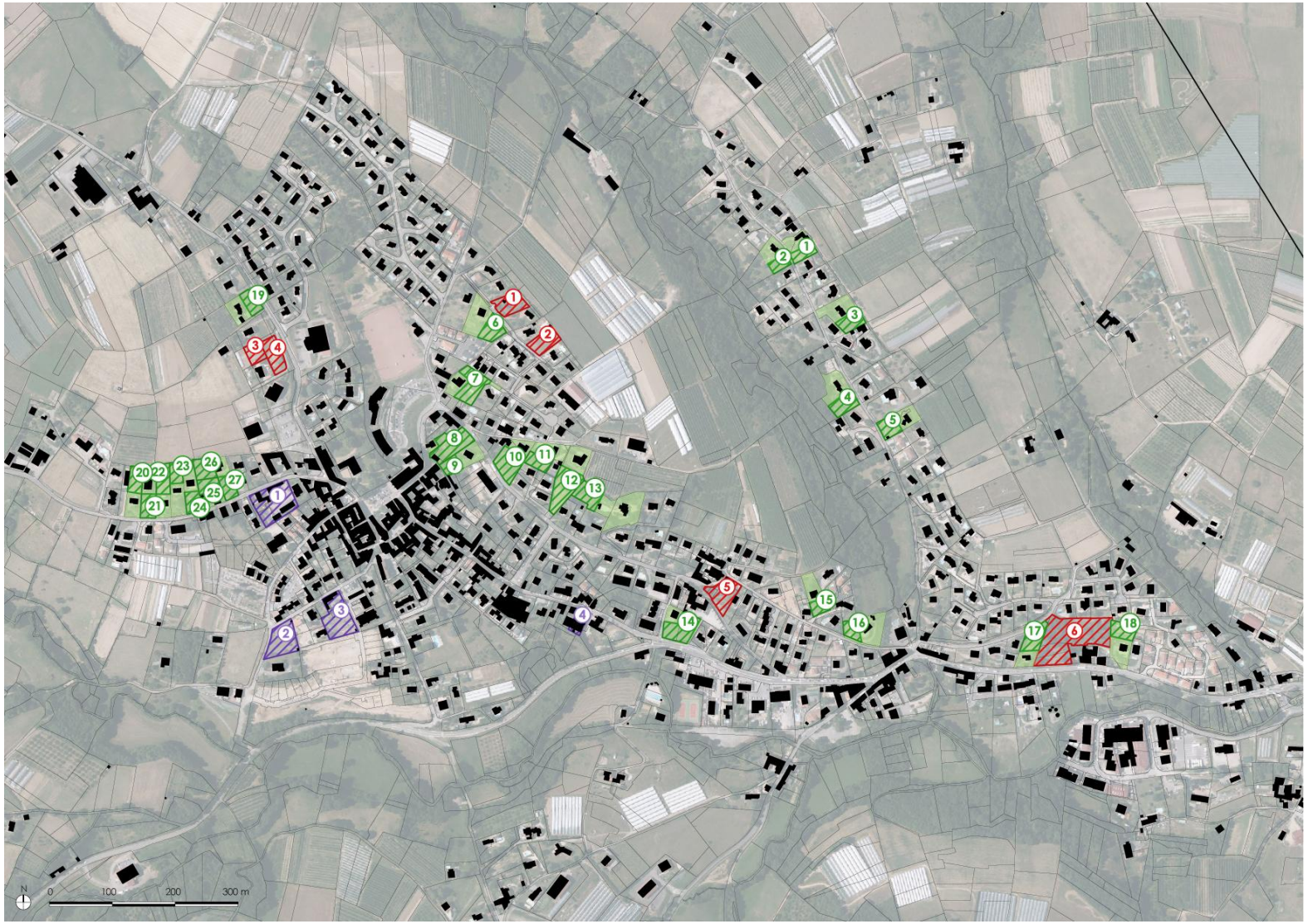
Accès par le bas autorisé

BILAN // LES DIVISIONS PARCELLAIRES

Potentiel constructible

N°1 : 693 m² // 1 logement
N°2 : 630 m² // 1 logement
N°3 : 975 m²// 1 logement
N°4 : 1106 m² // 1 logement
N°5 : 931 m² // 1 logement
N°6 : 1091 m² // 2 logements
N°7 : 1714 m² // 3 logements
N°8 : 2096 m² // 0 logement (espace vert à protéger)
N°9 : 695 m² // 0 logement (espace vert à protéger)
N°10 : 1704 m² // 2 logements
N°11 : 861 m² // 1 logement
N°12 : 2191 m² // 2 logements
N°13 : 1247 m² // 0 logement (accessibilité)
N°14 : 1767 m² // 3 logements
N°15 : 604 m² // 1 logement
N°16 : 721 m² // 1 logement
N°17 : 1180 m² // 1 logement
N°18 : 1039 // 1 logement
N°19 : 810 m² // 1 logement
N°20 : 910 m² // 1 logement
N°21 : 919 m² // 1 logement
N°22 : 1042 // 1 logement
N°23 : 681 m² // 1 logement
N°24 : 806 m² // 1 logement
N°25 : 763 m² // 2 logements
N°26 : 1028 m² // 2 logements
N°27 : 835 m² // 1 logement

TOTAL : 25 000 m² // environ 33 logements

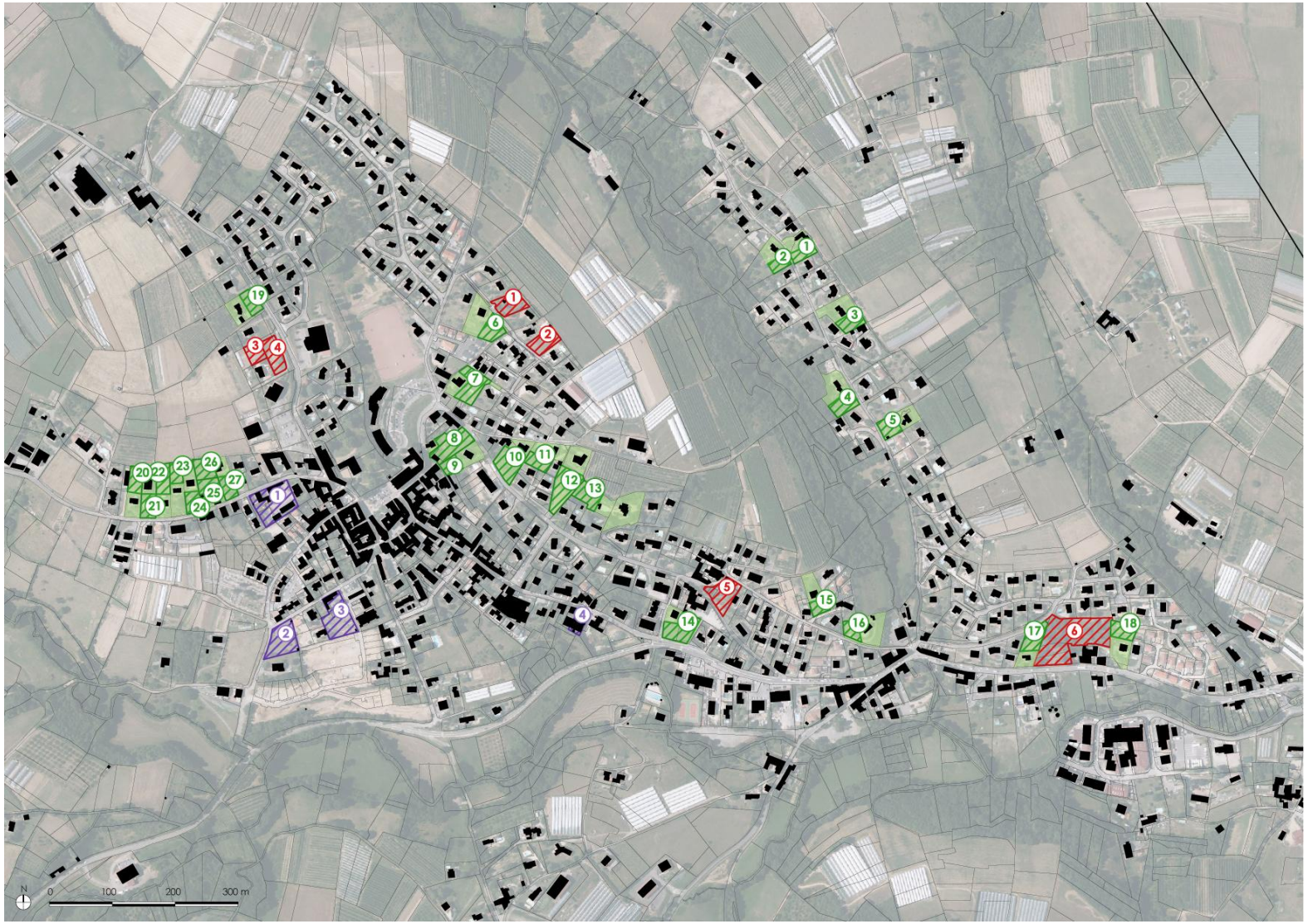


BILAN // LES DENTS CREUSES

Potentiel constructible

N°1 : 1336 m²// 2 logements
N°2 : 1240 m²// 2 logements
N°3 : 862 m² // 1 logement
N°4 : 1399 m² // 2 logements
N°5 : 1774 m² // 2 logements
N°6 : 6243 m² // 12 logements

TOTAL : 12 854 m²// environ 21 logements

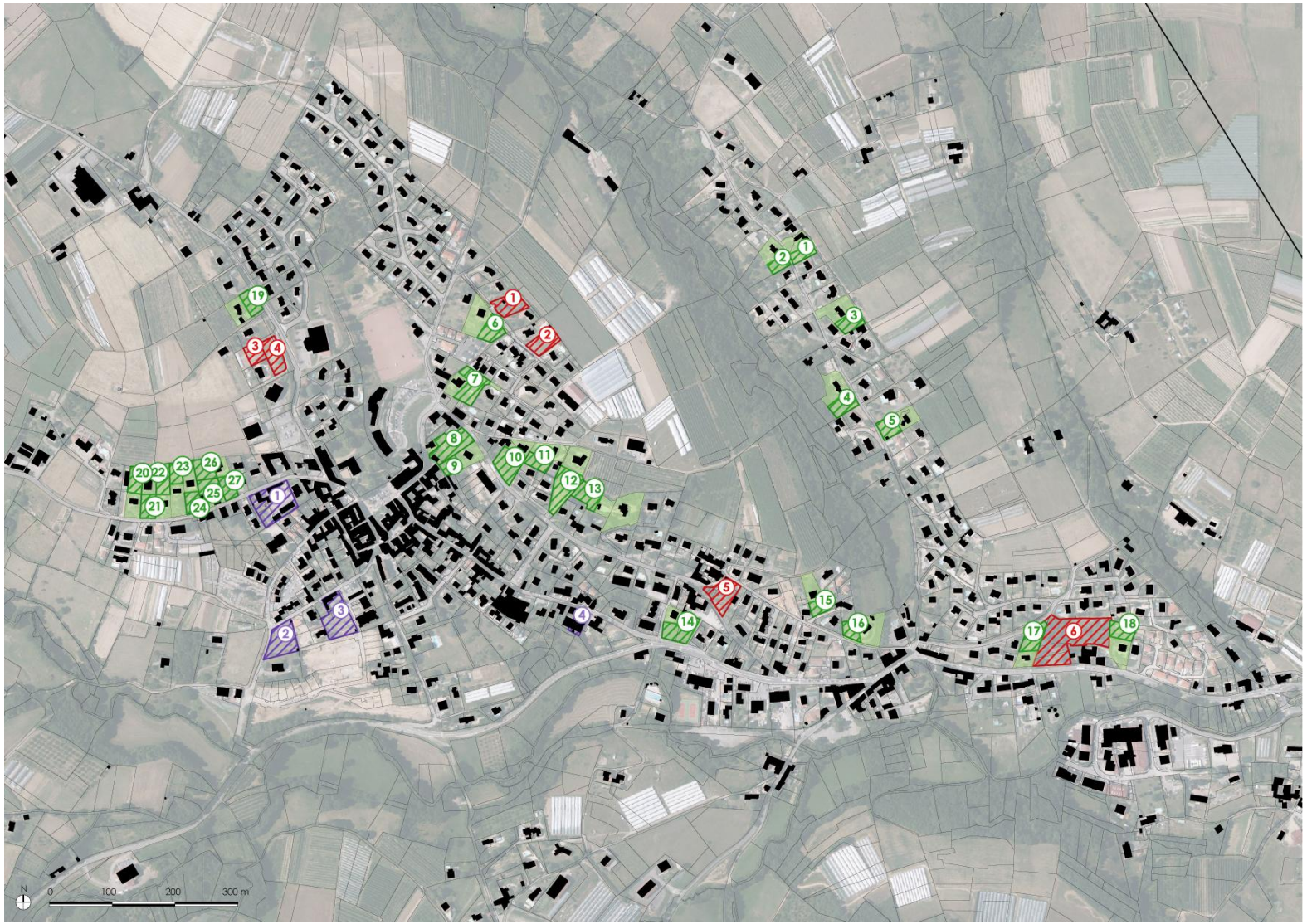


BILAN // RENOUVELLEMENT URBAIN

Potentiel constructible

N°1 : 2529 m² // 18 logements
N°2 : 2106 m² // 3 logements OU 8 logements
N°3 : 2682 m² // Projet de logements seniors

TOTAL : 7 317 m²// environ 21 à 26 logements



BILAN // CHANGEMENTS DE DESTINATION

Potentiel constructible

33 bâtiments identifiés dans le PLU en vigueur : des identifications à réinterroger.

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

« Les bâtiments identifiés remplissent les critères suivants :
• La qualité architecturale ou patrimoniale (matériau en dur , couverture tuile, architecture traditionnelle rurale
• Absence de vocation agricole du bâtiment
• Présence des réseaux d'eau potable, électricité
• Présence des réseaux d'assainissement ou possibilité de réaliser un assainissement autonome
•Accessibilité pour les véhicules
• Absence de risque géologique
•Absence de nuisance pour l'activité agricole »

PROPOSITION OAP SECTORIELLE N°6 // LA ZONE D'ACTIVITÉS

SECTEUR N°6

Zone d'extension à vocation économique

Superficie du secteur : 5,22 hectares

Accessibilité : D25

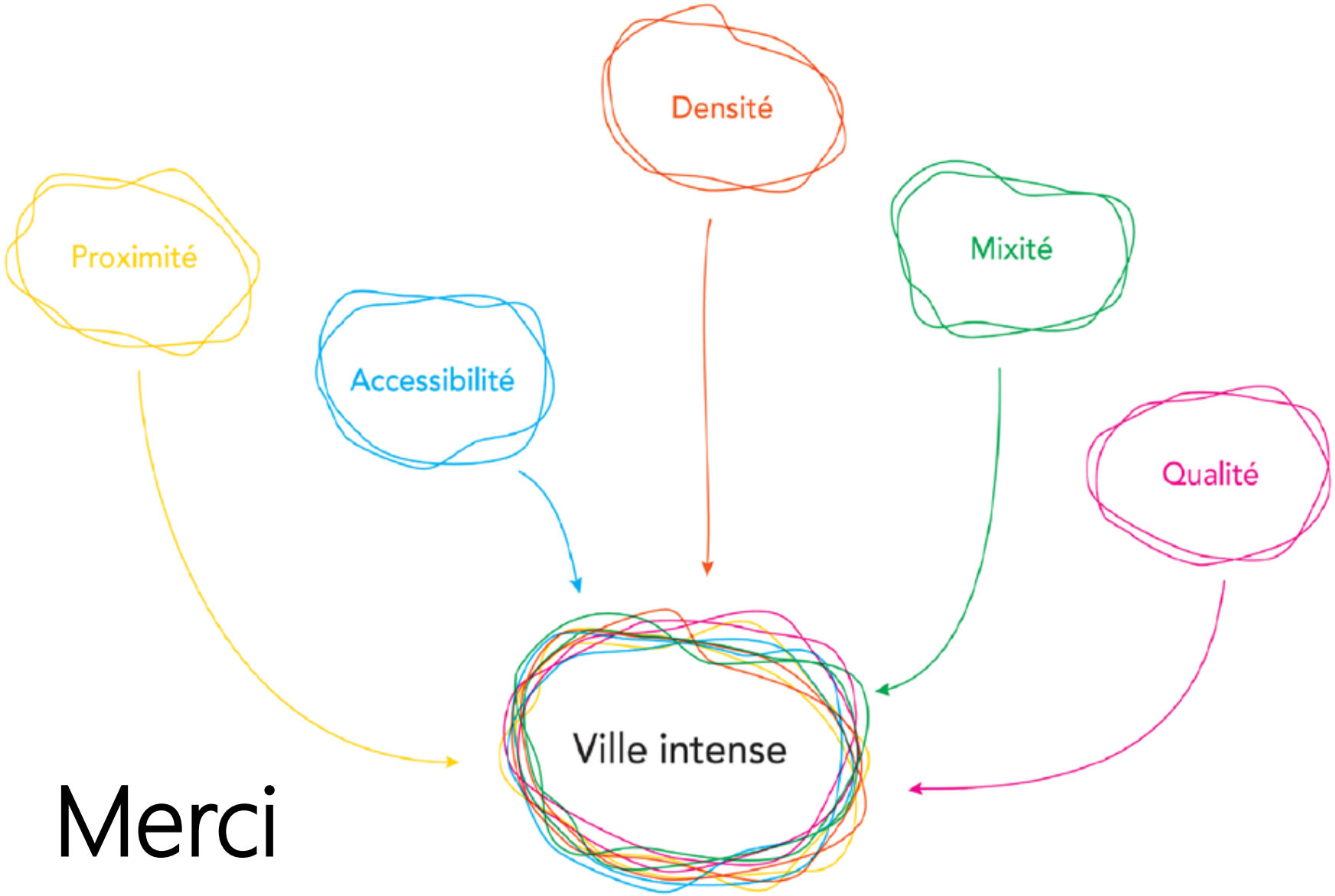
Occupation du sol : Agricole

Secteur en cours d'études : 2,48 hectares

1,44 hectare

Demande d'extension de la zone par la CCVL : 1,3 hectare

Merci


Densité
Proximité
Mixité
Accessibilité
Qualité
Ville intense